

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 12.08.2024, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstr. 5a, 26180 Rastede

Rastede, den 01.08.2024

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 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 03.06.2024
- TOP 3 Einwohnerfragestunde
- TOP 4 Eröffnung der Sitzung
- TOP 5 Errichtung eines Moor-Solarparks
Vorlage: 2024/104
- TOP 6 Antrag Bauleitplanung Freiflächenphotovoltaik
Vorlage: 2024/083
- TOP 7 Rasteder Ortsbild schützen und pflegen – Antrag der CDU-Fraktion
Vorlage: 2024/103
- TOP 8 82. Änderung des Flächennutzungsplans - Gewerbefläche Wahnbek
Vorlage: 2024/099
- TOP 9 Bebauungsplan 121 - Gewerbefläche Wahnbek
Vorlage: 2024/095
- TOP 10 Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland
Vorlage: 2024/085

Einladung

TOP 11 Anfragen und Hinweise

TOP 12 Einwohnerfragestunde

TOP 13 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
i.V. Henkel
Erster Gemeinderat

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

Vorlage-Nr.: 2024/104

freigegeben am **29.07.2024**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 22.07.2024

Errichtung eines Moor-Solarparks

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.08.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.08.2024	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Errichtung eines Moor-Solarparks im Bereich Rastede / Ipwegermoor wird grundsätzlich zugestimmt.

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 15.07.2024 hat die Firma Wattmanufactur GmbH & Co. KG, Galmsbüll, einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt mit dem Ziel, im Bereich Ipwegermoor einen sog. Moor-Solarpark errichten zu wollen; vgl. Anlage 1 zu dieser Vorlage. Ein Übersichtsplan, der die in Rede stehenden Flächen beschreibt, ist der Vorlage ebenfalls, mit weiteren Unterlagen, beigelegt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Projekt, welches von den Bundesministerien für Ernährung und Landwirtschaft sowie Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz mittels der Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e.V. gefördert wird.

Hintergrund ist die Aufgabenstellung, dass die Wiedervernässung von landwirtschaftlichen Flächen im Allgemeinen und Moorflächen im Besonderen einen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann, im Hinblick auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit aber eher nicht weiter verfolgt wird. Das Projekt soll über einen Zeitraum von acht Jahren Möglichkeiten untersuchen, ob u.a. durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen eine wirtschaftliche Tragfähigkeit für die Umnutzung gegeben sein könnte.

Wissenschaftlich begleitet wird das Projekt von dem Leibnitz-Zentrum für Agrarlandschaftsforschung e.V. (ZALF [www.zalf.de]); für den Bereich Photovoltaik auf Moorflächen wurde neben einem Standort in Schleswig-Holstein für den Bereich Niedermoor, der Raum Rastede für den Bereich Hochmoor in Erwägung gezogen.

Unter Berücksichtigung verfügbarer Flächen, die günstiger Weise jedenfalls überwiegend im Eigentum der öffentlichen Hand liegen sollten, hatte das Unternehmen Kontakt mit der Verwaltung aufgenommen, welche ihrerseits auf die grundsätzliche Bedeutung und die Entwicklung dieser Flächen, insbesondere hinsichtlich der Lage, hingewiesen hatte. Um frühzeitig wesentlich Beteiligte eines möglichen Bauleitplanverfahrens einzubinden, hatte im März 2024 ein Gespräch des Unternehmens mit dem Landkreis Ammerland unter Beteiligung der Verwaltung stattgefunden; der Landkreis hatte in der Folge Bedenken vorgetragen; diese sind als Anlage 9 ebenfalls beigefügt.

Im Hinblick auf die an diesem Projekt Beteiligten hält die Verwaltung dennoch an der grundsätzlichen Idee fest und legt den Antrag aus den nachfolgend benannten Gründen zur weiteren Beratung und Entscheidung vor.

Die politischen Gremien hatten auf der Grundlage eines entsprechenden Antrages im Ergebnis einstimmig beschlossen, den Auftrag an die Verwaltung zu erteilen, Fragen der Wiedervernässung von Moor zu prüfen; vgl. Vorlage 2023/088. Diese Aufgabenstellung war und ist deshalb mit besonderen Schwierigkeiten verbunden, weil zum einen vergleichsweise wenige Erkenntnisse über die Möglichkeit der Wiedervernässung vorliegen, zum anderen die Gemeinde nicht über ein entsprechendes Flächenpotenzial an anderer Stelle verfügt und überdies Privateigentümer unabhängig davon, dass sie ebenfalls über keine größeren zusammenhängenden Flächen als Einzeleigentümer verfügen, derartigen Überlegungen mit berechtigter Skepsis begegnen (müssen). Gerade für die landwirtschaftlichen Unternehmen in diesem Bereich ist aufgrund der geringeren Bodenwertigkeit eine besonders aufmerksame wirtschaftliche Betrachtung geboten.

Das Projekt wird, wie aus den dieser Vorlage beigefügten Unterlagen ersichtlich ist, nicht nur von den Bundesministerien, sondern auch durch die Universität Greifswald als Partner des Moorzentrums Greifswald und damit einer anerkannten Institution für den Umgang mit Moorflächen unterstützt. Ungeachtet dessen hat die Verwaltung darüber hinaus angeregt, auch das gerade in der Beurteilung von Moorflächen versierte Planungsbüro Hofer & Pautz um eine Stellungnahme zu ersuchen, damit diese Planung sachlich beurteilt werden kann. Der ursprünglich geplante Flächenumfang wurde daraufhin reduziert. Auch diese Stellungnahme ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die Bedenken des Landkreises ebenso wie die der Verwaltung ihre Berechtigung haben; nichtsdestotrotz kann diesen aber durch entsprechend qualifizierte und fachliche Expertise begegnet werden. So hat beispielsweise die Ausweisung des Photovoltaikparks Kleibrok mit einer Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft mit dem Ergebnis geendet, dass trotz der vorgesehenen Maßnahmen ein sogar positiver Effekt zu verzeichnen ist.

Im Lichte der unstrittigen Klimaveränderung, verbunden mit der einstimmigen Beschlussfassung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Gemeinde Rastede, der hinlänglich in ausführlicher und umfangreicher Darstellung artikulierten Bedeutung des Moores für Klimaschutz, insbesondere unter Berücksichtigung einer möglichen Wiedervernässung, sollte aus Sicht der Verwaltung in jedem Falle der Versuch unternommen werden, die Möglichkeit zu ergreifen, Erkenntnisgewinn aus einem solchen Forschungsprojekt gerade auch für weitere Flächen in der Gemeinde zu erreichen. Bekanntermaßen finden sich in der Gemeinde über 5.000 ha Moor und moori-

ge Flächen, für die in Zukunft bei den geplanten Maßnahmen des Klimaschutzes von einer Verringerung der landwirtschaftlichen Tätigkeit ausgegangen werden muss. Um die Sicherung und den Erhalt der ländlichen Strukturen in diesen Bereichen zu gewährleisten, wäre gerade die Möglichkeit einer alternativen wirtschaftlichen Betätigung zu unterstützen.

Wie in derartigen Verfahren üblich, wird durch entsprechende Vorgaben die Planung vor allem durch die Gemeinde gesteuert, in diesem Fall durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Gleichzeitig wäre dann mit dieser Planung neben der Kenntnis des aktuellen Projektstandes die Möglichkeit gegeben, die Kosten durch Dritte aufbringen zu lassen.

Der Antragsteller sowie das begleitende Planungsbüro werden das Vorhaben ausführlich darstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Kosten des Verfahrens werden von dem Investor getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Zunächst keine.

Anlagen:

1. Antrag
2. Flurstückliste Moor-Solarpark Rastede
3. Vorhabenbeschreibung
4. Geltungsbereich Moor-Solarpark Rastede
5. Klimaschutzmoor – ZALF
6. Interessenbekundung – Moor-Centrum-Greifswald
7. Konzept Hofer & Pautz
8. ÖFM-Plan – Moor-Solarpark
9. Stellungnahme Landkreis Ammerland

Wattmanufactur GmbH & Co. KG, Gotteskoogdeich 32, 25899 Galmsbüll

Gemeinde Rastede
Erster Gemeinderat
Herr Günther Henkel
Sophienstraße 27
26180 Rastede

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht von

Unser Zeichen

Bearbeitet von
FK

Datum
15.07.2024

Moor-Solarpark Rastede – Antrag Änderung Flächennutzungsplan/ Einleitung von Bauleitverfahren

Sehr geehrter Herr Henkel,

In der Gemeinde Rastede haben wir eine Potenzialfläche für einen Moor-Solarpark in der Gemarkung Rastede, Flur 52 ermittelt. Mit einem innovativen Wiedervernässungskonzept möchten wir auf den in der **Anlage 1** dargestellten Flurstücken einen Moor-Solarpark auf landwirtschaftlich genutzten Moorflächen nach § 37 EEG errichten.

Teile des Vorhabengebiets sind als Kompensationsflächen definiert. Im Bauleitverfahrens ist zu erörtern, ob und in welcher Form die Nutzung im Rahmen der Festsetzungen naturverträglich, kompatibel und mit Aufwertung zum aktuellen Kompensationszweck gestaltet werden kann.

Vor diesem Hintergrund beantragen wir die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rastede im gewünschten Geltungsbereich (**Anlage 3**) und im Parallelverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 8 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB und bitten um die Einleitung des Bauleitverfahrens.

Begründung

Am 9.12.2020 ist das „Niedersächsische Klimagesetz“ verabschiedet worden. Danach soll bis 2040 der landesweite Energiebedarf durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Für die Photovoltaik wurde dazu ein Ausbauziel von 15 GW für Photovoltaik Freiflächenanlagen definiert.

Rastede verfügt über ein Konzept zur Steuerung der Ausbauziele für Photovoltaik- Freiflächenanlagen auf kommunaler Ebene. Innovative und naturverträgliche Konzepte sollen bei der Standortentscheidung berücksichtigt, der Ausbau raumverträglich gestaltet werden.

Im Kontext des Klimaschutzkonzepts wurde die Wiedervernässung gemeindeeigener Flächen im Geestrandmoor darüber hinaus als kommunales Klimaziel definiert.

Mit Ausweisung der Sondergebietsfläche als Moor-Solarpark könnte die Gemeinde Rastede den im Klimagesetz definierten Ausbauzielen der Energiewende Rechnung tragen als auch einen



Beitrag zur Wiedervernässung degenerierter Moorböden schaffen, so einen substantziellen Beitrag zum eigenen Klimaschutzkonzepts leisten.

Das Projekt ist als „Landschaftslabor“ für den nationalen Forschungsverbands ZALF, „Klimaschutzmoore“, vorgesehen. Gegenstand ist die Vernetzung von Klima- und Naturschutz mit Strategien zur Biomasseverwertung von Paludikulturen und Moor-Photovoltaik. Es soll als langfristiges Modell- und Demonstrationsvorhaben etabliert, in ein interdisziplinäres Monitoring eingebunden und per praxisnaher Forschung (**Anlage 4**) intensiv begleitet werden.

Mit dem Projekt Lottorf verfügen wir als Vorhabenträger über Erfahrungen aus Bau und Betrieb einer PV-Anlage auf wiedervernässten Moorböden. Lottorf wird als weiteres „Landschaftslabor“ im Forschungsverbund integriert. Aktuell werden dort bereits Grundwasserstände mit Wetterdaten korreliert, um Auswirkungen der Wiedervernässung zu untersuchen. Wissenschaftler untersuchen u.a. Effekte differenzierter Lichtbedingungen auf Vegetation und Bodenfeuchte, mit dem Ziel, Erkenntnisse für moortypische Pflanzkulturen als Potenziale landwirtschaftlicher Nutzung im Einklang zum Moorschutz zu gewinnen (**Anlage 5**).

Den Antragsunterlagen beigefügt ist die fachgutachterliche Skizze zur hydrologischen Bewertung des Büros Hofer & Pautsch (**Anlage 6**). In **Anlage 7** beigefügt finden Sie im Anhang einen ersten Entwurf für ein standortbezogenes, **ökologisches Flächenmanagement** (ÖFM-Plan), das als Beratungsgrundlage zur weiteren Abstimmung mit Politik und Fachbehörden dienen kann.

Die Gemeinde Rastede kann beim Moor-Solarpark von zukünftigen Gewerbesteuereinnahmen sowie einer neu im EEG 2021 verankerten, freiwilligen Kommunalabgabe direkt partizipieren.

Darüber hinaus möchten wir eine Bürgerbeteiligung analog zum NWindBetG ermöglichen.

Wir würden uns freuen, wenn wir unser Planansinnen den Gremien der Gemeinde Rastede vorstellen könnten. Für Rückfragen oder weiterführende Informationen stehe ich Ihnen als zuständiger Projektleiter gerne zur Verfügung:

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

Kubitzki

Felix Kubitzki
Projektleiter

Anlagen:

- Anlage 1 – Flurstückliste Moor-Solarpark Rastede
- Anlage 2 – Vorhabenbeschreibung Moor-Solarpark Rastede
- Anlage 3 – Geltungsbereich Moor-Solarpark Rastede
- Anlage 4 – Zalf - Klimaschutzmoore
- Anlage 5 – Interessensbekundung Greifswalder Moor Centrum
- Anlage 6 – Konzept Hofer & Pauls Moor-Solarpark Rastede
- Anlage 7 – ÖFM-Plan Moor-Solarpark Rastede



Anlage 3 - Flurstückliste

Stand: 19.07.2024

Moor-Solarpark Rastede

Nr.	Flächennutzung (Standort, Übergabestation, Wege)	Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flst.
1	SO PV-Fläche	Rastede	Rastede	52	5/2
2	SO PV-Fläche	Rastede	Rastede	52	7/2
3	SO PV-Fläche	Rastede	Rastede	52	8
4	SO PV-Fläche	Rastede	Rastede	52	9
5	SO PV-Fläche	Rastede	Rastede	52	10
6	SO PV-Fläche	Rastede	Rastede	52	11
7	SO PV-Fläche	Rastede	Rastede	52	12/2
8	SO PV-Fläche	Rastede	Rastede	52	42
9	SO PV-Fläche	Rastede	Rastede	52	47/2
10	SO PV-Fläche	Rastede	Rastede	52	48/3
11	Zufahrt	Rastede	Rastede	52	40/1

Moor-Solarpark Rastede

Inhalt

Hintergrund Wattmanufactur	3
Unsere Vision – Mehrwerte schaffen.....	3
Was treibt uns an?	4
Was macht uns aus?.....	5
Ökologische Energieerzeugung im Einklang mit Landwirtschaft und Naturschutz	5
Moor-Solarpark Lottorf im Überblick	6
Projektbeschreibung Moor-Solarpark Rastede	8
Standortbedingungen	8
Projektumsetzung	8
Forschungsvorhaben	9
Ökologische Ausgleichsmaßnahmen	9
Schlusswort	10

Hintergrund Wattmanufactur

Unsere Vision – Mehrwerte schaffen

Im nordfriesischen Galmsbüll, direkt hinter den Deichen zur Nordsee, liegt der Unternehmensstandort Osterhof. Hier wird seit acht Generationen Landwirtschaft betrieben. In den anfänglichen 90er Jahren wurde der Betrieb auf biologischen Ackerbau umgestellt und entwickelt sich seither stetig weiter. Der Osterhof hat hohe Ansprüche, geht sorgsam mit den natürlichen Ressourcen um und gestaltet die Landschaft bewusst und nachhaltig. Der landwirtschaftliche Betrieb betreibt heute Ackerbau in biodynamischer Kreislaufwirtschaft nach den strengen Demeter-Richtlinien.

Seit 1987 wird auch im Bereich der Windenergie Pionierarbeit geleistet. Im Jahre 2010 startete die Wattmanufactur als Tochterfirma des Osterhofes. Seitdem entstehen hier **Mehrwert**-Konzepte für eine solare Energieerzeugung.



Abbildung 1: Unternehmensstandort Osterhof in Galmsbüll

Die Wattmanufactur ist der richtige Partner in allen Projektphasen. Von innovativer und ökologischer Konzepterstellung bis hin zum baugenehmigten Energieprojekt entsteht alles durch die Wattmanufactur. Die ökologische Konzepterstellung ist einzigartig und auf jeden Solarpark individuell zugeschnitten. Wir sind fest davon überzeugt, dass richtig geplante, gebaute und betriebene PV-Freiflächenanlagen das Potenzial haben, **Mehrwerte** in den Bereichen Energieerzeugung, extensiver Landwirtschaft und Förderung der Artenvielfalt zu schaffen.

Alle Solarparks der Wattmanufactur verbleiben im eigenen Unternehmensbestand.

Langfristige Partnerschaft auf Augenhöhe mit Flächeneigentümern und Kommunen ist unser Versprechen!

Was treibt uns an?

Der menschengemachte Klimawandel ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit.

Durch Verbrennung von Kohle und Erdöl wird CO₂ in die Erdatmosphäre freigesetzt. Die Anreicherung von CO₂ und anderen Treibhausgasen hat den sogenannten „anthropogenen Treibhauseffekt“ zur Folge. Unser Planet heizt sich auf, das Weltklima gerät aus dem Gleichgewicht, unsere Lebensgrundlagen sind in direkter Folge bedroht: Starkregenereignisse, Verschiebung von Klimazonen, Dürren, Artensterben, Abschwächung des Golfstroms sowie der drastische Anstieg des Meeresspiegels in Folge des Abtauens globaler Eismassen, wie z. B. in Grönland oder der Antarktis.

Die Staatengemeinschaft hat sich auf der Weltklimakonferenz in Paris im Jahr 2015 auf die Begrenzung des Temperaturanstiegs von 1,5 Grad in einem völkerrechtlich verbindlichen Vertrag verständigt. Für Deutschland wurde ein Klimaschutzplan entwickelt, der bis zum Jahr 2045 die vollständige Transformation aller volkswirtschaftlichen Prozesse auf eine CO₂-freie Energieversorgung mit den erneuerbaren Energieträgern Wind- und Solarenergie vorsieht.

Die Nutzung dieser Energieträger benötigt allerdings Platz und Raum und hat naturverträglich sowie in Abwägung mit anderen raumordnerischen Belangen und Nutzungserfordernissen zu erfolgen, damit der Entzug von Ackerflächen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage „gesellschaftspolitisch“ tragbar ist.

Außerdem ist Deutschland mit der Unterzeichnung des Übereinkommens über die biologische Vielfalt (Convention on Biological Diversity, CBD) die verbindliche Verpflichtung eingegangen, die Biodiversität und Artenvielfalt zu erhalten.

In den vergangenen Jahren haben viele wissenschaftliche Studien belegt, dass ein alarmierender Rückgang von Biodiversität festzustellen ist. Darunter auch die Studie der Nationalen Akademie der Wissenschaften – Leopoldina – in Berlin. Die Ursachen für den Rückgang an Tier- und Pflanzenarten hängen mit vielen Faktoren zusammen, welche im Wesentlichen aber durch die Intensivierung der Landnutzung und durch die Veränderung der Agrarlandschaft bedingt sind ⁽¹⁾. Selbst in Naturschutzgebieten ist die biologische Vielfalt bei vielen Artengruppen stark zurückgegangen. So stehen z. B. fast drei Viertel der einheimischen Brutvogelarten des Offenlands auf der aktuellen Roten Liste der Brutvögel Deutschlands. Bei den Pflanzen ist die Lage ebenfalls kritisch. Ungefähr 30 % der in Deutschland untersuchten Pflanzenarten sind bestandsgefährdet, knapp 2 % davon sind sogar ausgestorben oder verschollen ⁽²⁾.

Um unseren zukünftigen Bedarf ausschließlich aus regenerativen Energiequellen decken zu können, ist, neben einer Reihe weiterer Maßnahmen, ein deutlicher Ausbau der installierten PV-Leistung notwendig. Um den politisch gewünschten Ausbau in den nächsten Jahren erfüllen zu können, wird die Installation von PV-Freiflächenanlagen eine große Rolle spielen müssen ⁽³⁾.

¹ LEOPOLDINA (Nationale Akademie der Wissenschaften) (2020): Biodiversität und Management von Agrarlandschaften – Umfassendes Handeln ist jetzt wichtig, <https://www.leopoldina.org/publikationen/detailansicht/publication/biodiversitaet-und-management-von-agrarlandschaften-2020/>, 06.09.2021.

² BNE (Bundesverband Neue Energiewirtschaft) (2019): Studie: Solarparks – Gewinne für die Biodiversität, <https://www.bne-online.de/de/news/detail/studie-photovoltaik-biodiversitaet/>, 06.09.2021.

³ WIRTH, H. (2020): Aktuelle Fakten zu Photovoltaik in Deutschland, <https://www.ise.fraunhofer.de/de/veroeffentlichungen/studien/aktuelle-fakten-zur-photovoltaik-in-deutschland.html>, 06.09.2021.



Was macht uns aus?

Als Landwirte denken wir in Generationen. In einem Solarpark steht nicht mehr die intensive Landwirtschaft im Vordergrund, sondern die Erzeugung erneuerbarer Energien. Die Solarparkflächen der Wattmanufactur werden aber alle weiterhin extensiv, durch das eigens gegründete landwirtschaftliche Unternehmen „Osterhof ökologisches Flächenmanagement GmbH & Co. KG“, bewirtschaftet. Wir sind davon überzeugt, dass eine Stromerzeugung aus Photovoltaik mit einer **zertifizierten, ökologischen landwirtschaftlichen Nutzung** (EG-ÖKO-Verordnung 2018/848) sowie einer Verbesserung der ökologischen Situation vor Ort, einen maßgeblichen Schutz - oder sogar **Mehrwert** - von Mensch, Natur und Landschaft leisten kann.

Das gesamte Team arbeitet in allen Phasen - von der Planung bis zum Rückbau des Solarparks - stets mit dem Ziel, Maßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass **Mehrwerte** sowohl in der Ökonomie als auch in der Ökologie dauerhaft gegeben sind.

Ökologische Energieerzeugung im Einklang mit Landwirtschaft und Naturschutz

Wir schaffen und erhalten in allen Flächennutzungskonzepten unserer Solarparks Strukturvielfalt für Insekten, Reptilien, Vögel und Wildtiere. Sofern durch unsere Projekte naturschutzfachliche Eingriffe erfolgen, sind wir bestrebt, diese mit Maßnahmen im Rahmen unseres ökologischen Flächenmanagements bereits innerhalb der Vorhabenfläche auszugleichen.

Die Maßnahmen sind dabei so unterschiedlich, wie die örtlichen Gegebenheiten unserer Solarparks. Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen sind für uns oftmals nicht genug, wir schaffen zielgerichtete Möglichkeiten, um die Biodiversität und die Artenvielfalt zu steigern. Wie dies gelingt, zeigt unter anderem unser Moor-Solarpark in Lottorf (Schleswig-Holstein).

Moor-Solarpark Lottorf im Überblick

Bei der Vermeidung klimaschädlicher Treibhausgase gewinnen landwirtschaftlich genutzte Moorböden immer mehr an Bedeutung. Naturnahe Moorlandschaften sind in Deutschland selten geworden – ungefähr 75 % der Moore werden landwirtschaftlich genutzt. Sie sind die größte Einzelquelle für Treibhausgase außerhalb des Energiesektors. In Deutschland werden derzeit 5,4 % der Treibhausgasemissionen durch entwässerte Moore verursacht.

Aktuell steigt das Interesse, Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlich genutzten Moorböden zu installieren. **Wir haben solch ein innovatives Projekt bereits umgesetzt!**

Unser im Juli 2021 eröffneter Solarpark in Lottorf stellt ein absolutes Innovationsprojekt dar. Hier haben wir in Zusammenarbeit mit den Flächeneigentümern, der Gemeinde und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ein ökologisches Moorschutzkonzept entwickelt, welches speziell auf den Standort des ehemaligen Niedermoors zugeschnitten ist.

Der Einsatz einachsiger, drehbarer Module bietet dem Boden weiterhin einen vollflächigen Lichteinfall an und maximiert die Beregnungsmöglichkeit der gesamten Fläche. Dies stellt für den angepeilten Bodenschutz eine wichtige Rolle dar.

Durch die Regulierung des Wasserhaushaltes bzw. der gezielten Wiedervernässung der Fläche soll der Grundwasserspiegel wieder ansteigen und den CO₂ Ausstoß der Fläche reduzieren und nach Möglichkeit sogar komplett stoppen.

Mit diesem Ziel tragen wir zu einem sektorenübergreifenden, effektiveren Klimaschutz bei: (1.) Im Energiesektor durch die solare Energieerzeugung und (2.) im Landnutzungssektor durch die Reduktion von Treibhausgasen aus entwässerten Mooren. Der mögliche Erfolg wird in den nächsten Jahren, in Zusammenarbeit mit wissenschaftlichen Institutionen erforscht, gefördert und überprüft.



Abbildung 2: Nachgeführte Solarmodule Solarpark Lottorf



Abbildung 3: Luftaufnahme Solarpark Lottorf



Abbildung 4: Solarpark Lottorf im Februar 2022



Projektbeschreibung Moor-Solarpark Rastede

Standortbedingungen

Der Moor-Solarpark Rastede erstreckt sich über eine Fläche von 39 Hektar im Ipweger Moor in der Gemeinde Rastede. Es handelt sich um eine degradierte Hochmoorflächen, welche aufgrund der Moorabsackung bis zu 0,5 m unter dem aktuellen Wegeniveau liegt. Derzeit werden diese Flächen entwässert und hauptsächlich als Grünland und Weideland genutzt. Aufgrund der Trockenlegung des Moorkörpers entstehen jährliche jährlichen THG-Emissionen von bis zu 39 t CO₂ Äquivalenten / ha.

Nördlich sowie südlich des Vorhabengebietes befinden sich weitere aktuell extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Diese insgesamt 23 ha befinden sich in einem feuchten und naturnahen Zustand und sollen bei der Wiedervernässung mitberücksichtigt werden. Durchschnitten wird das Gebiet von dem Nordermoordamm, welcher als natürliche Barriere zur Speicherung des Wassers genutzt werden kann.

Zielkonflikte aufgrund raumordnerischer Verbindungen und Schutzgebietsklassifizierungen bestehen innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs nicht.

Teile des Vorhabengebiets sind als Kompensationsflächen definiert. Im Bauleitverfahren ist zu erörtern, ob und in welcher Form die Nutzung im Rahmen der Festsetzungen naturverträglich, kompatibel und mit Aufwertung zum aktuellen Kompensationszweck gestaltet werden kann.

Im Rahmen der „landschaftsökologischen Bewertung zur Machbarkeit“ eines Moor-PV Projekts sieht das Büro Hofer & Pautz (Anlage 6) mittleres bis hohes Potenzial für die Reduzierung von THG-Emissionen durch Anhebung der Moorwasserstände. Ein hohes Maßnahmenpotenzial verweist auf hohe THG Emissionen auf Basis großer Kohlenstoffspeicher, die im Kontext geringer Raumwiderstände effizient vermieden bzw. vermindert werden können.

Projektumsetzung

Um die Wiedervernässung des Moores zu ermöglichen, werden Maßnahmen wie die Anlage eines linearen Stauwalls mit standortangepasstem Bewuchs durchgeführt. Dieser Stauwall dient dazu, die Flächen wiederzuvernässen und das ökologische Gleichgewicht des Moores wiederherzustellen.

Die Erschließung der beiden Teilflächen soll jeweils über den Nordermoordamm erfolgen. Aufgrund der durch den Torfkörper gering tragfähigen Untergründe sind für die internen Erschließungen, Stell- und Logistikflächen mit Geotextilien vorgesehen.

In der mittleren Teilfläche ist ein einachsiges Trackingsystem vorgesehen, das sich bereits im Moor-PV Projekt in Lottorf bewährt hat. Zur Gründung ist die Einbindung in die mineralischen Schichten unterhalb der Torfkörper vorgesehen.

Für die nördlich davon gelegene Teilfläche als auch den südlich des Nordermoordamm gelegenen Geltungsbereichs ist ein südausgerichtetes System in biodiversitätsfördernder Bauweise (Reihenabstand > 4m) mit extensiver Bewirtschaftung zur Steigerung von Biodiversität und Artenvielfalt vorgesehen. Auch hier erfolgt die Gründung mittels Einbindung der Modultische in die mineralischen Schichten.

Hierbei werden die Profile bodenschonend gerammt, auf den Einsatz von Betonfundamenten kann verzichtet werden.

Die PV-Anlage wird nach Ende der Nutzungsdauer rückstandslos wieder entfernt.

Forschungsvorhaben

Das Projekt ist als „Landschaftslabor“ für den nationalen Forschungsverbands ZALF, „Klimaschutzmoore“, vorgesehen. Es zielt darauf ab, Klima- und Naturschutz mit Strategien zur Nutzung von Biomasse aus Paludikulturen und Moor-Photovoltaik zu verknüpfen. Es soll als langfristiges Modell- und Demonstrationsvorhaben etabliert, in ein interdisziplinäres Monitoring eingebunden und per praxisnaher Forschung intensiv begleitet werden.

Bei dem Vorhaben kommen die bereits gesammelten Erfahrungen aus dem Bau und Betrieb einer PV-Anlage auf wiedervernässten Moorböden in der Gemeinde Lottorf zu tragen. Aktuell werden dort Grundwasserstände mit Wetterdaten korreliert, um Auswirkungen der Wiedervernässung zu untersuchen. Wissenschaftler:innen untersuchen u.a. Effekte differenzierter Lichtbedingungen auf Vegetation und Bodenfeuchte, mit dem Ziel, Erkenntnisse für moortypische Pflanzkulturen als Potenziale landwirtschaftlicher Nutzung im Einklang zum Moorschutz zu gewinnen.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Es wird die Durchführung eines besonderen ökologischen Flächenmanagements beabsichtigt. Hierbei wird vor allem auf eine standortbezogene und naturnahe Verwendung der Fläche Wert gelegt. Neben der flächendeckenden Wiedervernässung umfasst das Vorhaben eine Vielzahl von weiteren Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität. Dazu gehören unter anderem die extensive, standortangepasste Landwirtschaft (Paludikultur), die Einrichtung von Insektenhotels und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse zur Etablierung von Nahrungsketten, sowie der Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel für einen aktiven Boden- und Gewässerschutz.

Im Zusammenhang mit der Vernässung des Standorts ist mit einer Förderung der feuchteliebenden Flora und Fauna zu rechnen.

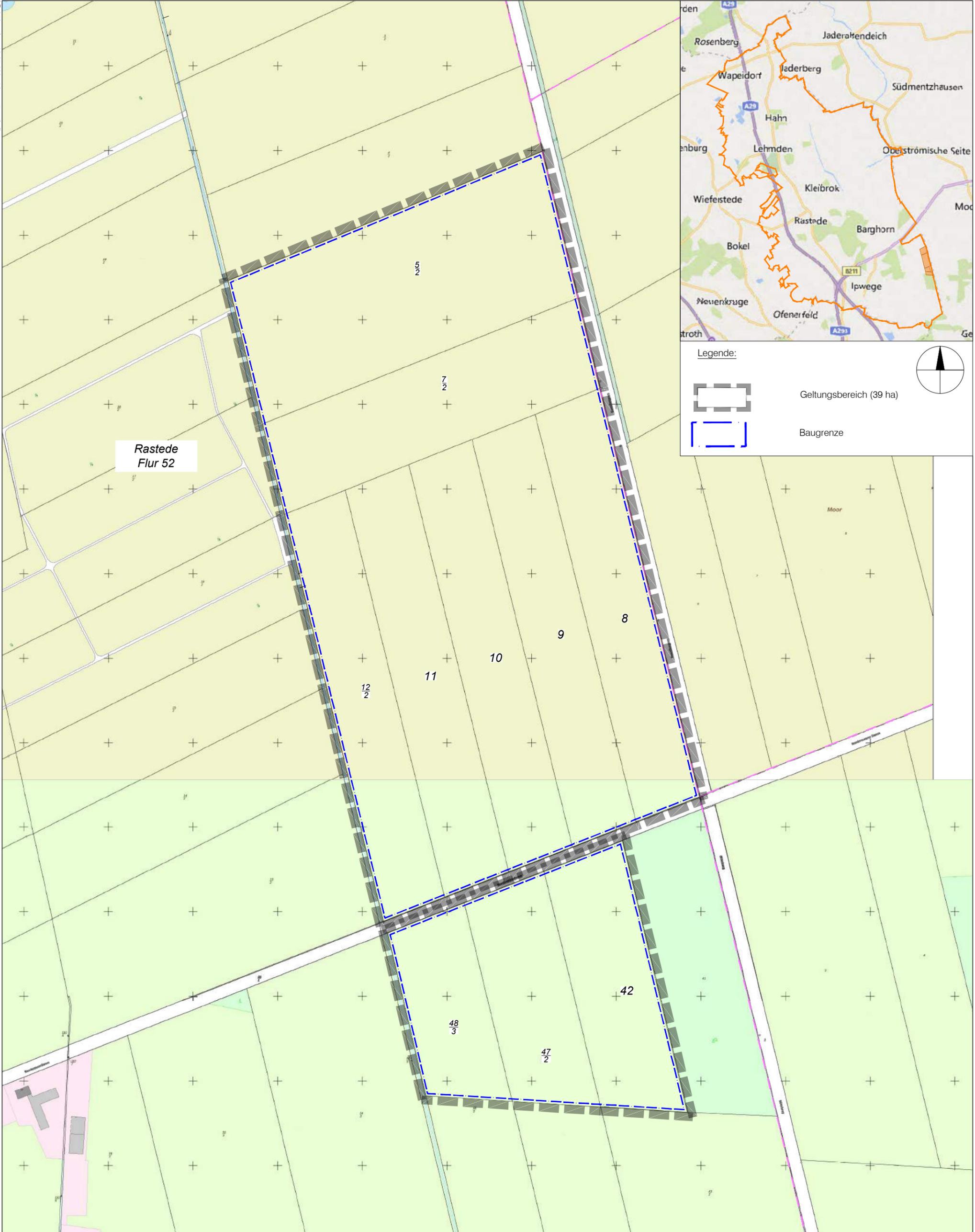
Schlusswort

Wir von der Wattmanufactur hoffen, dass wir Sie als Gemeinde von unserem Konzept überzeugen können und engagieren uns für eine zukünftige Stromerzeugung zu 100 % aus erneuerbaren Energien!

Wir freuen uns über Ihre Unterstützung!

i.A. Felix Kubitzki
Projektleiter Wattmanufactur

LP-250 rechts, 10.07.2024 16:44:45, m.hall



Legende:

- Geltungsbereich (39 ha)
- Baugrenze



Diese Zeichnung ist © von der Wattmanufactur GmbH & Co.KG und somit urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne unsere ausdrückliche Zustimmung weder vervielfältigt noch in irgendeiner Weise verwertet oder Dritten mitgeteilt bzw. weitergegeben werden.



WATTMANUFACTUR
Energie mit Mehrwert

Wattmanufactur GmbH & Co. KG
Osterhof
25899 Galmsbüll

	Datum	Name
Gezeichnet	08.07.2024	MAH
Geprüft	08.07.2024	FK
Genehmigt		
Maßstab	1:4000	
Seite		

Projekt: Solarpark Rastede II

Benennung: Vorlage Aufstellungsbeschluss

Zeichn.-Nr.: 0695_3_LP-250_Rastede II

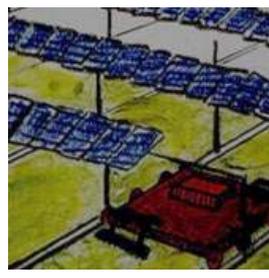
Titel:

Klimaschutzmoore

Klimaschutz auf Moorstandorten unter Berücksichtigung
ökologischer und ökonomischer Anforderungen

Vernetzung von Klima- und Naturschutz mit Strategien zur
Biomasseverwertung von Paludikulturen und **Moor-Photovoltaik**

WETLAB-PV



Das WETLAB-PV Verbundvorhaben unterstützt das „Aktionsprogramm Klimaschutz“ und wird durch das Förderprogramm „Nachhaltige Erneuerbare Ressourcen“ realisiert. Drei Landschaftslabore in repräsentativen Moor-Agrarlandschaften Deutschlands werden angelegt, in denen innovative und komplexe Maßnahmen zur Moor-Renaturierung im Landschaftskontext entwickelt, implementiert und wissenschaftlich begleitet werden. Generelles Ziel des Verbundprojektes ist es, eine ökonomisch tragfähige Kombination von Einkommensquellen (Viehwirtschaft, Biogas-, Torfersatzstoff- und Stromproduktion) als nachhaltige ökonomische Basis für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen aus vernässten Moorflächen aufzuzeigen. Hierfür werden wiedervernässte Flächen durch Mahd, Beweidung und Photovoltaik genutzt und mit unvernässten Referenzflächen unter Mahd bzw. Beweidung verglichen. Im Landschaftslabor Rastede werden die Schwerpunkte auf Wiederansiedlung moortypischer Pflanzen sowie auf Ökosystemleistungen (Biodiversität, Futterquantität und -qualität, Kohlenstoffspeicherung, Grundwasserneubildung) und Ökosystemfelleistungen (Treibhausgas-Emissionen, Gefährdung menschlicher Gesundheit durch mückenübertragene Erreger) gesetzt. Um den Wasserhaushalt zu quantifizieren, werden nicht wägbare Lysimeteranlagen auf vernässten Flächen mit und ohne Photovoltaikanlagen sowie auf einer unvernässten Referenzfläche aufgestellt. Es wird ebenfalls Vermehrungsgut (Samen, Sporen, ggf. auch vegetative Teile) angesiedelt. Pro Art, Standort und Landnutzungsoption werden mindestens 100 Individuen angesiedelt, um die genetische Vielfalt innerhalb der Ausgangspopulationen so gut wie möglich widerzuspiegeln.

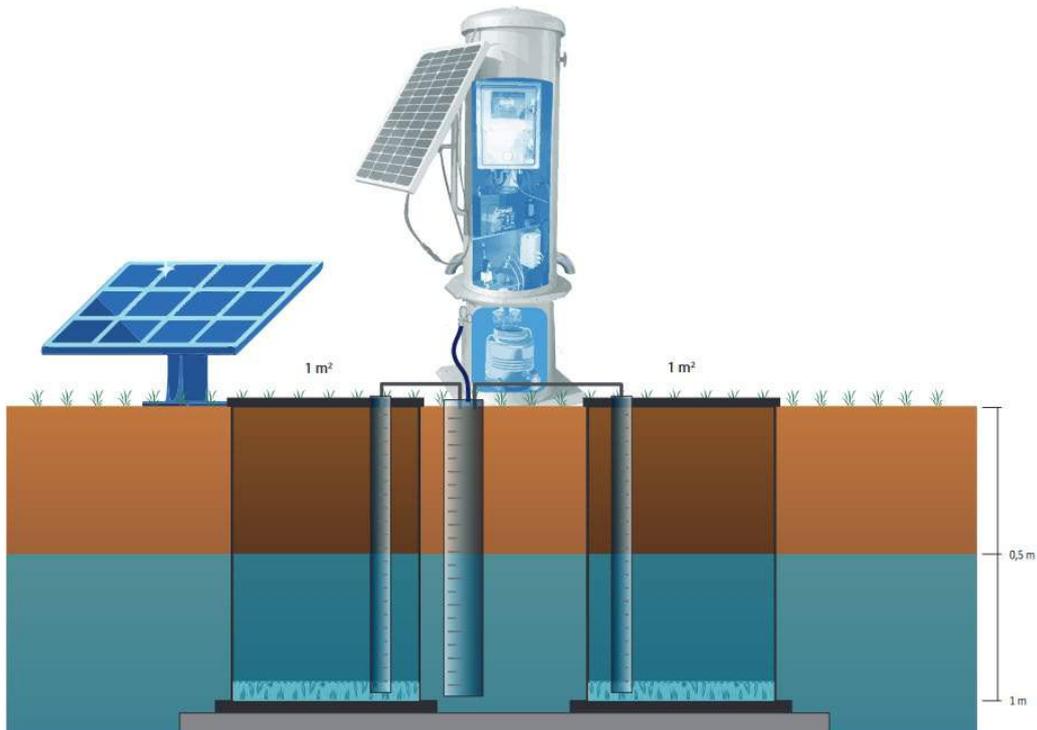


Abbildung 1: Schema des Grundwasserkontrollsystems mit nicht wägbaren Lysimetern

In der tabellarischen Darstellung sind die Teilnehmer und Themenschwerpunkte aufgelistet.

Institution		Themenschwerpunkte
Forschungspartner	Leitender Professor	
ZALF Müncheberg, AG Nachhaltige Grünlandssysteme; AG "Aquatische Biodiversität"	F. Eulenstein, D. Werner	Grünland- u. Moorökologie; Lysimeter; Biomassebestimmung mit Fernerkundungsmethoden, Biodiversität; Vektoren
Universität Potsdam, Institut für Biochemie und Biologie, AG „Biodiversitätsforschung/ Spezielle Botanik“	A. Linstädter	Vegetationsdynamiken; vegetationsvermittelte Ökosystemleistungen
Mitscherlich Akademie Paulinenaue	U. Schindler M.Thielicke	Physikalische und chemische Bewertung von Torfersatzprodukten
Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit, Friedrich-Loeffler-Institut	n.b.	Biodiversität; Pathogendiagnostik
Universität Rostock Professur für Pflanzenbau, Professur Grünland und Futterbauwissenschaften	B. Eichler-Löbermann, N. Wrage-Mönning	Nährstoffkreisläufe und Nährstoffbilanzen; Stoffliche Beurteilung der Futter- und Biogaspotentiale der Paludikulturen
Universität Göttingen Department für Nutzpflanzenwissenschaften, Graslandwirtschaft	J. Issenstein, M. Komainda	Klimagasreduzierte Weidesysteme; Grünlandforschung
Firmen, Planungs- und Beratungsbüros	Ansprechpartner	
Störk GmbH	M. Sinn	Erdenherstellung
Gramoflor GmbH	J. Gramann	Landnutzungskonzepte
IBKWE Institut f. Biogas, Kreislaufwirtschaft u. Energie	F. Scholwin	Biogas Optimierung für faserreiche Pflanzen
Ingenieurgemeinschaft für Landwirtschaft und Umwelt (IGLU) GbR	C. von Buttlar	Agrar-Umwelt-Beratung, Praxisvernetzung, Dialogprozess
Ingenieurbüro Marcus Börger	M.Börger	Konstruktion und Bau von Pelettieranlagen
Landschaftslabore	Ansprechpartner	
Lottorf und Rastede (Osterhof Ökologisches Flächenmanagement GmbH & Co KG)	D. Frerichs	Betrieb einer Photovoltaikanlage auf Moorflächen, stoffliche Paludininutzung, Beweidung, Wiedervernässung
Rhinluch (Rhinmilch GmbH)	J. Winter	Umsetzung Wiedervernässung/ Biogas Optimierung/stoffliche Paludininutzung, Beweidung
Ostzingst (Gut Darß GmbH & co KG)	M. Fiege	Umsetzung Wiedervernässung/ stoffliche Paludininutzung Beweidung

UNIVERSITÄT GREIFSWALD
Wissen lockt. Seit 1456



Universität Greifswald, Math.-Nat., Monika Hohlbein, 17487 Greifswald

Rene Nissen
Wattmanufactur GmbH & Co.KG
Osterhof-Gotteskoogdeich 32

D-25899 Galmsbüll

Partner im



GREIFSWALD
MOOR
CENTRUM

**Interessenbekundung zur Errichtung und Betrieb von PV-Anlagen auf
Moorböden durch die Wattmanufactur GmbH & Co.KG**

12.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bekunde ich unsere Unterstützung bei dem Vorhaben der Wattmanufactur GmbH & Co. KG, welche Freiflächenphotovoltaikanlagen auf Moorböden in der Gemeinde Rastede umsetzen wollen und dabei die Wasserstände anheben möchten, sodass torferhaltende Wasserstände erreicht werden. PV-Anlagen auf entwässerten Moorböden, die im Zuge der Installation der PV-Anlage wiedervernässt werden, können dazu beitragen, die angestrebten nationalen Klimaschutzziele zu erreichen, weil sie den Ausbau erneuerbarer Energien mit dem Abstellen von klimaschädlichen CO₂-Emissionen aus entwässerten Mooren kombinieren.

Die Nutzung erneuerbarer Energie muss zügig ausgeweitet werden, um die nationalen Klimaschutzziele zu erreichen und die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu verringern. Durch den Bau von Anlagen auf entwässerten organischen Böden würden jedoch ohne Wiedervernässung die hohen bodenbürtigen Treibhausgas-Emissionen langfristig festgeschrieben. In Deutschland stammen derzeit knapp 7 % der Treibhausgasemissionen (53 Mio. Tonnen CO₂-Äq.) von entwässerten organischen Böden. Ein Drittel dieser Böden liegen allein in Niedersachsen, wo sie 14 % der Landesfläche bedecken und jährlich 18 Mio. t CO₂-Äq. emittieren. Diese hohen Treibhausgas-Emissionen aus Moorböden können nur durch Wiedervernässung reduziert werden. Wir gehen davon aus, dass die Wasserstände im Vorhaben mindestens entsprechend den Vorgaben der Bundesnetzagentur¹ ausgelegt werden bzw. den Empfehlungen des Greifswald Moor Centrum zu PV-Anlagen auf Moorböden² und der Stellungnahme zum Festlegungsentwurf³ gefolgt wird.

¹ Festlegung der an die besonderen Solaranlagen nach § 37 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe c und e sowie nach § 48 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe c und e Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) zu stellenden Anforderungen

² Informationspapier des Greifswald Moor Centrum zu Photovoltaik-Anlagen auf Moorböden

³ Stellungnahme des Greifswald Moor Centrum zum Festlegungsentwurf

Leider gibt es insgesamt noch kaum belastbare Forschungsergebnisse zu den komplexen Effekten von PV-Anlagen auf wiedervernässten Moorböden. Deshalb bauen wir derzeit Forschung zu PV-Anlagen auf Moorböden an der Universität Greifswald, Partner im Greifswald Moor Centrum, auf und haben ein großes Interesse, an verschiedenen Feldstandorten entsprechende Untersuchungen durchzuführen, um herauszuarbeiten, wie Freiflächen-PV auf Moorstandorten torferhaltend betrieben werden kann.

Unsere ersten wissenschaftlichen Untersuchungen finden dabei an einer Anlage der Wattmanufaktur in Lottorf (S-H) statt. Ziel des Projektes ist die Analyse der ökonomischen und ökologischen Effekte der Kombination von Moorwiedervernässung und Photovoltaik über drei Schwerpunktthemen:

- Biodiversität

Im Rahmen des Moor-PV-Projekts wird die biologische Vielfalt zwischen intensiv bewirtschafteten, entwässerten Mooregebieten und solchen, die wiedervernässt und mit PV-Anlagen ausgestattet wurden, verglichen. Zur Datenerhebung wird eine Kombination aus passivem akustischem Monitoring und traditionellen Arthropoden-Fallen sowie Vegetationskartierungen eingesetzt. Pflanzen, Laufkäfer, Spinnen, Amphibien, Grillen, Fledermäuse und Vögel werden im Rahmen dieses Projekts untersucht.

- Treibhausgasbilanz

Der Effekt von Solarpanelen auf die Treibhausgasemissionen in einem wiedervernässten Moor ist weitgehend unerforscht und soll untersucht werden. Durch Haubenmessungen wird der Austausch der drei wichtigsten Treibhausgase Methan, Kohlenstoffdioxid und Lachgas unter - und neben den Solarmodulen ermittelt. Zudem wird der Einfluss der Solarmodule auf den Wasserstand untersucht. Es wird vermutet, dass die Module durch ihre Beschattung die Verdunstung minimieren und somit einen positiven Effekt auf hohe Wasserstände im Torfkörper haben. Allerdings könnte sich die Beschattung auch negativ auf das Pflanzenwachstum und damit die CO₂ Aufnahme auswirken. Durch die Treibhausgasbilanzierung sollen erste Wissensgrundlagen zum Effekt von Photovoltaikanlagen auf nassen Moorböden geschaffen werden.

- Ökonomischen Tragfähigkeit

Etablierte und in Planung befindliche Moor-PV-Projekte in Deutschland werden betrachtet und deren ökonomischen Besonderheiten im Vergleich zu Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen auf mineralischem Untergrund erfasst. So werden finanzielle Unterschiede in den verschiedenen Prozessstufen untersucht und Überlegungen hinsichtlich Mischfinanzierungen angestellt. Dabei sollen auch politische Handlungsempfehlungen abgeleitet werden. Weiterhin findet eine Untersuchung der Akteurslandschaft statt. Hierbei werden die Perspektiven unterschiedlicher Beteiligter in dem Prozess der Errichtung einer Moor-Photovoltaik-Anlage von der Idee bis zu Umsetzung analysiert.

Wir gehen davon aus, dass die Anlagenbetreibenden und Flächeneigentümerinnen und -eigentümer uns auch Zugang zur geplanten Anlage und den Einrichtungen in der Gemeinde Rastede gewähren, damit wir weitere wissenschaftliche Untersuchungen durchführen können. Weiterhin wäre insbesondere die Bereitstellung ökonomischer Daten von großem wissenschaftlichem Interesse. Diese würden natürlich streng vertraulich behandelt, um die wirtschaftlichen Interessen der Wattmanufaktur GmbH und Co.KG nicht zu gefährden. Hierbei soll abgebildet werden können, inwiefern existierende Förderprogramme ausreichen, um einen Markthochlauf der Moor-PV zu beschleunigen oder inwiefern diesbezüglich noch Nachbesserungsbedarf seitens der Politik besteht. Im Gegenzug für die Bereitstellung aller relevanten Daten zur Ökonomie der PV-Anlage sowie der Daten bzw. Kartierergebnisse zur Biodiversität und zu Untersuchungen des Moorbodens sowie der Wasserstände würde die Universität Greifswald die im Zuge der Forschung gewonnenen Ergebnisse zu Moor-PV-Anlagen der Wattmanufaktur GmbH und Co.KG zum geeigneten Zeitpunkt in geeigneter Form zur Verfügung stellen.

Mit den besten Grüßen,





15. Juli 2024

**Landschaftsökologische Betrachtung der Machbarkeit
einer Freiflächen PV im Ipweger Moor
Gemeinde Rastede, Landkreis Ammerland**

Auftraggeber:

Wattmanufactur GmbH & Co. KG
Gotteskoogdeich 32 | 25899 Galmsbüll



Geschäftsräume:

hph

Buchenallee 18
48 341 Altenberge
Germany
www.hofer-pautz.de

Kontakt:

Tel.: +49 - 2505 / 3818
Fax: +49 - 2505 / 3817
hf +49 -171 / 2140348
ptz +49- 171 / 8006124

Bankverbindungen:

Volksbank Münsterland Nord eG

BIC GENODEM11BB IBAN DE87 4036 1906 7863 4003 00

Sparkasse Steinfurt

BIC WELADED1STF IBAN DE08 4035 1060 0001 0139 45

Inhalt

1	Anlass und Aufgabenstellung	1
2	Methodik	1
3	Gebietsbeschreibung	2
3.1	Stratigraphie.....	2
3.2	Vegetation	5
3.3	Fauna	9
4	Klimarelevanz	11
4.1	Aktuelle THG-Emissionen	11
4.2	Kohlenstoffspeicher	12
5	Landschaftsökologische Bewertung einer geplanten Freiflächen PV	13

Abbildungen

Abbildung 1:	Bohrkern Bohrpunkt 45 – Birkenblätter in 1,3 mTiefe	4
Abbildung 2:	Binsenbestand im Nordteil des Untersuchungsgebietes.....	6
Abbildung 3:	Intensivgrünland im mittleren und südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes	6
Abbildung 4:	Biotoptypenkarte	7
Abbildung 5:	Biotoptypen – Wert und Schutzstatus.....	8
Abbildung 6:	Avifauna – Beobachtungen der ersten Begehung am 4. Juli 2024.....	9
Abbildung 7:	Kurzrasiges Grünland mit geeigneter Habitatstruktur für Wiesenvögel.....	10
Abbildung 8:	Aktuelle THG-Emissionen	11
Abbildung 9:	Ausschnitt aus der Karte der Maßnahmenpotenziale des Entwurfs der Potenzialstudie „Moore in Niedersachsen“ (UG rot)	13
Abbildung 10:	Ausschnitt aus der Karte der Umsetzbarkeit von Maßnahmen „Moorkataster Ammerland“ (UG schwarz).....	14
Abbildung 11:	Vorschlag für die Einrichtung einer Freiflächen PV im Untersuchungsgebiet..... gelb Freiflächen PV mit Wiedervernässung, blau Wiedervernässung mit Moorentwicklung	15

Tabellen

Tabelle 1:	Übersichtstabelle der stratigraphischen Erfassung mit Mächtigkeiten.....	2
Tabelle 2:	Kennzahlen für die Berechnung des Kohlenstoffspeichers	12

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Wattmanufactur GmbH & Co. KG hat das Büro Hofer & Pautz GbR mit der Durchführung einer landschaftsökologischen Studie beauftragt, die die geplante Freiflächen PV im Ipweger Moor unter folgenden Aspekten betrachten soll:

- Mögliche Auswirkungen einer Freiflächen PV auf die Schutzgüter
- Machbarkeit einer Wiedervernässung des Standortes
- Einbindung in die Entwicklungspotenziale des Raums
- Klimarelevanz der Wiedervernässung des Moorstandortes

2 Methodik

Für die Studie wurden folgende Grundlagenerhebungen durchgeführt:

- Erfassung der Stratigraphie des geplanten Standortes
- Biotoptypenkartierung mit Fokus auf geschützte Arten und das Entwicklungspotenzail sowie die zuzuordnenden Emissionsfaktoren
- Faunistische Kurzeinschätzung zur Bewertung des Potenzials für die Artengruppen der Avifauna (insbesondere Wiesenvögel und Rastvögel, Amphibien, Reptilien sowie der Saltatoria (Heuschrecken)

Die erhobenen Daten werden im Zusammenhang mit den landesweit verfügbaren Daten und Kenntnissen aus angrenzenden Projekten ausgewertet und bewertet.

Detaillierte Beschreibungen der Methodik finden sich in dem beschreibenden Kapitel 3.

3 Gebietsbeschreibung

3.1 Stratigraphie

Im Rahmen des Projektes wurden im Gebiet 50 Bohrungen mit dem Guts-Kartierbohrer niedergebracht. Die Stratigraphie wurde nach den Vorgaben der Bodenkundlichen Kartieranleitung¹ erfasst. Dies umfasst u.a. die Torfart und -mächtigkeit, Zersetzungsgrad nach von Post, makroskopische Beimengungen und die Bodenart des mineralischen Untergrundes.

Tabelle 1: Übersichtstabelle der stratigraphischen Erfassung mit Mächtigkeiten

Mächtigkeiten									
Bohrpunkt-Nr.	Bodentyp	Auftrag	Oberboden	Hochmoor			HN	org.	GTM
				Weißtorf	Schwarztorf	Gesamt	gesamt	Mudde	
1	HHv	.	0,14	2,1	.	2,24	0,34	.	2,58
2	HHv	.	0,13	2,36	.	2,49	0,41	.	2,9
3	yHNv	1,25	.	1,58	.	1,58	0,2	.	3,03
4	HHv	.	0,15	2,45	.	2,6	0,66	.	3,26
5	HHv	.	0,17	2,07	.	2,24	0,66	.	2,9
6	HHv	.	0,22	2,1	.	2,32	0,5	.	2,82
7	HHv	.	0,13	2,45	.	2,58	0,38	.	2,96
8	HHv	.	0,12	2,66	.	2,78	0,78	.	3,56
9	HHv	.	0,14	2,42	.	2,56	0,48	.	3,04
10	HHv	.	0,13	2,17	.	2,3	0,85	.	3,15
11	HHv	.	0,2	1,85	.	2,05	0,65	.	2,7
12	HHv	.	0,12	1,83	.	1,95	0,77	.	2,72
13	HHv	.	0,2	2,28	.	2,48	0,74	.	3,22
14	HHv	.	0,14	1,91	.	2,05	0,76	.	2,81
15	HHv	.	0,18	1,74	.	1,92	0,61	.	2,53
16	HHv	.	0,13	2,08	.	2,21	0,85	.	3,06
17	HHv	.	0,16	2,4	.	2,56	0,66	.	3,22
18	HHv	.	0,15	2,22	.	2,37	0,58	.	2,95
19	HHv	.	0,18	2,38	.	2,56	0,35	.	2,91
20	HHv	.	0,24	2,04	.	2,28	0,72	.	3
21	HHv	.	0,16	2,19	.	2,35	0,91	.	3,26
22	HHv	.	0,12	2,21	.	2,33	0,48	.	2,81
23	HHv	.	0,18	2,48	.	2,66	0,17	.	2,83
24	HHv	.	0,12	2,2	.	2,32	0,5	.	2,82
25	HHv	.	0,13	2,29	.	2,42	0,39	.	2,81
26	HHv	.	0,22	1,52	.	1,74	0,83	.	2,57
27	HHv	.	0,22	2,25	.	2,47	0,85	.	3,32

¹ Ad-hoc-Arbeitsgruppe Boden: Bodenkundliche Kartieranleitung, Hrsg.: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe in Zusammenarbeit mit den Staatlichen Geologischen Diensten, 5. Aufl., 438 S. Hannover 2005

28	HHv	.	0,23	2	.	2,23	0,5	.	2,73
29	HHv	.	0,12	2,18	.	2,3	0,45	.	2,75
30	HHv	.	0,1	2,02	.	2,12	0,5	.	2,62
31	HHv	.	0,11	2,56	0,21	2,88	.	.	2,88
32	HHv	.	0,1	2,49	.	2,59	0,73	.	3,32
33	HHv	.	0,3	1,75	.	2,05	0,8	.	2,85
34	HHv	.	0,22	2,01	0,29	2,52	.	.	2,52
35	HHv	.	0,12	2,06	0,39	2,57	0,19	.	2,76
36	HHv	.	0,12	2,6	.	2,72	.	.	2,72
37	HHv	.	0,16	1,9	0,38	2,44	0,53	.	2,97
38	HHv	.	0,15	2,35	.	2,5	0,2	.	2,7
39	HHv	.	0,16	2,81	0,46	3,43	.	.	3,43
40	HHv	.	0,15	2,46	0,92	3,53	.	.	3,53
41	HHv	.	0,13	2,59	.	2,72	0,36	.	3,08
42	HHv	.	0,14	2,94	.	3,08	0,59	.	3,67
43	HHv	.	0,2	1,91	0,4	2,51	0,29	0,2	3
44	HHv	.	0,13	1,74	.	1,87	0,27	.	2,14
45	HNv	.	0,24	2,96	.	3,2	0,49	.	3,69
46	HHv	.	0,06	2,8	.	2,86	1,14	0,2	4,2
47	HHv	.	0,16	2,39	.	2,55	0,23	.	2,78
48	HHv	.	0,13	2,46	0,04	2,63	.	.	2,63
49	HHv	.	0,11	2,79	.	2,9	0,34	.	3,24
50	HHv	.	0,23	2,45	.	2,68	0,06	.	2,74
Ø		.	0,16	2,25	0,06	2,47	0,48	.	2,97
Mittelwert	Bodentyp	Auftrag	Oberboden	Hochmoor			HN	org.	GTM
				Weißtorf	Schwarztorf	Gesamt	gesamt	Mudde	

Der durchwurzelte, vererdete Oberboden mit einer mittleren Mächtigkeit von 16 cm besteht bis auf die Bohrpunkte 3 und 45 aus Hochmoortorf. Am Bohrpunkt 3 wurde ein Oberboden aus Niedermoor-torf aufgefunden. Unter diesem lagert bis in eine Tiefe von 1,25 m gering zersetzter (hg 4) Radizellen-Niedermoor-torf. Es wird angenommen, dass es sich um eine anthropogene Umlagerung handelt, in dieser Schicht wurden Lagen von Birkenholz angetroffen.

Am Bohrpunkt 45 lagert auch ein Niedermoor-Oberboden mit darunter folgenden Radizellen-Niedermoor-torfschicht (hg 5) von 1,41 m Mächtigkeit. Es wurden Birkenreste, eine Lage Wollgras und eine Lage mit Laubblättern (in 1,3 m Tiefe) festgestellt (siehe Foto). Der visuelle Eindruck an diesem Bohrpunkt wies auf einer natürlichen Schichtung hin.

An allen anderen Bohrpunkten lagern unter den Oberbodenschichten gering zersetzte (hg 2 bis hg 3) Hochmoortorfe der Cymbifolia-Gruppe, die stark wasserdurchlässig sind. Diese Weißtorfe haben verschiedene Mächtigkeiten, es werden von 0,27 m am BP 50 bis fast 2 m am BP 41 erreicht, überwiegend liegen die Mächtigkeiten um 1 m.



Abbildung 1: Bohrkern Bohrpunkt 45 – Birkenblätter in 1,3 m Tiefe

Auf diese Cymbifolia-Torfe folgen etwas höher zersetzte Weißtorflagen (hg 4 bis hg 6) von überwiegend Acutifolia-Torfen, gelegentlich sind Cuspidata-Lagen eingeschaltet bzw. bilden diese die unteren Abschnitte der Hochmoortorfe. Als Beimengungen traten gelegentlich und dann bevorzugt in den unteren Hochmoorschichten Wollgrasreste auf. Diese mittelstark zersetzten Weißtorfe haben eine mittlere Mächtigkeit von 2,25 m.

Sogenannte Schwarztorfe (>hg 6) traten nur sehr vereinzelt auf, ein Muster war nicht zu erkennen.

Die Gesamtmächtigkeit des Hochmoorkörpers mit Oberboden beträgt 2,44 m.

Überwiegend lagern unter den Hochmoortorfen Niedermoor torfe, oft sind diese in zwei Zersetzungsgraden geschichtet:

- Die oberen Lagen konnten als Radizellen-Torfe angesprochen werden (hg 5 bis hg 6),
- darunter folgt oft ein geringmächtige, hoch zersetzte Niedermoorlage (hg 8 bis hg 9).

Insgesamt wurden mittlere 0,48 m Niedermoormächtigkeit ermittelt.

An den Bohrpunkten 43 und 46 lagern unter dem Niedermoor torf je 20 cm Torfmudde.

Der mineralische Untergrund im Gebiet wird überwiegend aus Fein- und Mittelsanden mit hohen Wasserdurchlässigkeiten gebildet.

Die Moorgenese erfolgte aufgrund der von der Rasteder Geest anströmenden hohen Grundwasserständen, die an der Geestrandlage auch quellig austraten. Auf den unter diesen sehr nassen Bedingungen aufgewachsenen Niedermoor torfen hat sich dann das Hochmoor als Geestrandmoor aufgesetzt. Eine das Moorwasser vom Grundwasser stark differenzierende Schwarztorfschicht ist nicht durchgängig ausgeprägt. Allerdings können auch die erböhrten mittel stark zersetzten Cuspidata-Torfe in ihrer horizontalen Lagerung und den feinen Strukturen eine stauende Eigenschaft aufweisen. Insgesamt hat das gegen die Hochmoortorfbasis gespannte Grundwasser zu der Hochmoorentwicklung beigetragen.

3.2 Vegetation

Eine Kartierung der Biotoptypen fand im Juli 2024 statt.

Methodik

Als Kartierungs- und Digitalisierungsgrundlage wurde das vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zur Verfügung gestellte digitale Orthophoto vom 20.04.2021 verwendet. Bei der Digitalisierung der Flächenabgrenzungen kam ArcGIS Pro 2.8.0 zum Einsatz. Bei der Digitalisierung linearer Bestände wurde im GIS teils auf 1:500 gearbeitet.

Zur Ansprache der Biotoptypen wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2021) genutzt. Der die jeweilige Einheit bestimmende Biotoptyp wird als Hauptcode bezeichnet. Ergänzend wurden die Flächen über die Verwendung von Zusatzmerkmalen und Nebencodes genauer charakterisiert. Sogenannte Zusatzmerkmale werden über Kleinbuchstaben, Zahlen oder sonstige Zeichen verschlüsselt und „dienen der weiteren Differenzierung der Typen nach Struktur-, Vegetations-, Standort- und Nutzungskriterien“ (Drachenfels 2021). Sogenannte Nebencodes kennzeichnen u.a. Übergänge zu einem anderen Biotoptyp. Sie können aber auch bei an Nutzungstypen orientierten Erfassungseinheiten eine Überlagerung anzeigen. Die Kombination aus Hauptcode, Zusatzmerkmal und Nebencode bildet die im Folgenden als Kartiereinheit bezeichnete homogene Einheit.

Die zuvor im GIS abgegrenzten Einheiten wurden im Juli 2024 im Gelände aufgesucht und im Zick-Zack gequert.

Die Nomenklatur der Pflanzenarten richtet sich nach Garve (2004).

Das Gebiet lässt sich folgendermaßen beschreiben.

Norden:

Bei den drei Parzellen ganz im Norden handelt es sich um ein Mosaik aus seggen- und hochstaudenreichem magerem Nassgrünland (GNW), welches durchweg reich an Flatterbinse (*Juncus effusus*) ist. An Hochstauden sind Sumpf-Haarstrag (*Peucedanum palustre*) und Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*) häufig, an Seggen sind Wiesensegge (*Carex nigra*), Bastard-Segge (*Carex x elytroides*) und Schlank-Segge (*Carex acuta*) zu nennen. Weitere Nässezeiger sind u.a. Sumpf-Labkraut (*Galium palustre*), Kuckucks-Lichtnelke (*Silene flos cuculi*), Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*) und Sumpf-Hornklee (*Lotus pedunculatus*).

Nach Westen hin zum Nördlichen Mittelgraben hin nehmen die Feuchtezeiger ab. Die Bereiche sind mesophioles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) anzusprechen, teils fehlen Arten des mesophilen Grünlands (GEM). Die südlichste Parzelle weist an den Rändern breite Bereiche mit Rubus-Gestrüppen auf (BRR), die Grasnarbe wird lokal vom Blutwurz (*Potentilla erecta*) und Kleinem Sauerampfer (*Rumex acetosella*) dominiert und ist ausgesprochen mager (GMA (GNW)).

Die nördlichen Parzellen werden mit Rindern beweidet.



Abbildung 2: Binsenbestand im Nordteil des Untersuchungsgebietes

Mitte:

Der Bereich zwischen dem Nordermoordamm und dem Nassgrünland im Norden wird von Extensiv- und Intensivgrünland (GE, GI) und Übergängen (GEM (GIM, GIM (GEM))) zwischen diesen eingenommen. Beim Extensivgrünland dominiert das Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*), beim Intensivgrünland sind Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Knautgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*) am Bestandaufbau beteiligt. Mittig am Nordermoordamm befindet sich zudem eine besonders arten- und strukturarme Neueinsaat (GA).



Abbildung 3: Intensivgrünland im mittleren und südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes

Süden:

Bei den Flächen südlich des Nordermoordammes handelt es sich im Vergleich zu den nördlich der Straße gelegenen Flächen um intensiver genutztes Grünland (GA, GI). Einzig die Grünlandfläche im Südosten weist ein Arteninventar des Extensivgrünlands auf (GEM), die Fläche stellt sich lokal verbinst dar (GEMj), im Bereich eines Drainagestranges tritt ein Flutrasen mit Bastardsegge (*Carex x elytroides*) auf (GNF).

Zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählen zum einen das magere Nassgrünland (GNW) und der seggenreiche Flutrasen (GNF). Diese sind als seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiesen gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG bzw. § 24 Abs. 2 Nr. 1 NNatSchG gesetzlich geschützt. Das mesophile Grünland (GMF, GMA) fällt in Niedersachsen gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 3 NNatSchG unter den gesetzlichen Schutz.



Abbildung 4: Biototypenkarte

Bewertung und Schutzstatus

Das seggen- und binsenreiche Nassgrünland (GNW) sowie das mesophile Grünland (GMA, GMF) sind von besonderer Bedeutung (Wertstufe V) gemäß Drachenfels (2012). Das Extensivgrünland (GEM), die halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UHM) und die Rubus-Gestrüppe (BRR) sind von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III). Diese Wertstufe weist den größten Flächenanteil auf. Das Intensivgrünland ist von allgemeiner bis geringer Bedeutung (Wertstufe II); diese Wertstufe nimmt ebenfalls einen hohen Anteil im Untersuchungsgebiet ein. Den geringsten Wert weist die Grünland-Neueinsaat (GA) nördlich des Nordermoordammes auf (Wertstufe I).



Abbildung 5: Biototypen – Wert und Schutzstatus

3.3 Fauna

Eine Einschätzung der Fauna fand aus jahreszeitlichen Gründen hier zunächst über eine Betrachtung der Potenziale der Lebensräume statt. Der Fokus wurde auf die Tierartengruppen der Avifauna, der Amphibien und Reptilien sowie der Saltatoria gelegt.

Avifauna

Das Gebiet weist grundsätzlich ein hohes Habitatpotenzial für Wiesenvögel und Rastvögel auf. Der zentrale Bereich ist dabei deutlich strukturärmer als der nördliche Teilbereich.



Abbildung 6: Avifauna – Beobachtungen der ersten Begehung am 4. Juli 2024

Amphibien und Reptilien

Für den Moorfrosch wird das aktuelle Potenzial als gering bewertet, wie auch für andere Amphibien und Reptilien.

Saltatoria

Für Heuschrecken und insbesondere seltene, feuchteliebende Arten wie die Sumpfschrecke und den Sumpfgrashüpfer besteht ein hohes Habitatpotenzial.

Bewertung

Der aktuelle Eindruck der Potenziale wird durch eine weitere Begehung validiert. Detaillierte Aussagen hinsichtlich eines evtl. entstehenden Kompensationsbedarfes können erst nach einer Kartierung erfolgen. Dies gilt insbesondere für die Brut- und Rastvögel.

Für die Artengruppen der Amphibien und Reptilien ist nicht mit einem erheblichen Eingriff zu rechnen. Dies begründet sich sowohl auf dem geringen Habitatpotenzial als auch über mögliche Eingriffspfade im Zusammenhang mit der Freiflächen PV.

Diese Aussage gilt auch grundsätzlich für die Artengruppe der Heuschrecken. Im Zusammenhang mit der Vernässung der Standorte ist mit einer Förderung der feuchteliebenden Arten zu rechnen.

Der Kernkonflikt steht in den wegfallenden Offenlandstrukturen des Hochmoorgrünlands für die Wiesenvögel zu erwarten. Hier könnten evtl. auch nicht bebaute, vernässte Moorflächen nicht die beeinträchtigten Habitate vollständig kompensieren. Die Betrachtung kann erst nach der Feststellung des konkreten Besatzes der Potenzialräume durch eine entsprechende Kartierung durchgeführt werden.



Abbildung 7: Kurzrasiges Grünland mit geeigneter Habitatstruktur für Wiesenvögel

4 Klimarelevanz

4.1 Aktuelle THG-Emissionen

Die Bestimmung von THG-Emissionen über Messungen im Feld ist zeit- und kostenintensiv (Tiemeyer et al. 2017) und damit nicht praktisch durchführbar. Eine Annäherung an die tatsächlichen Emissionen mittels Emissionsfaktoren muss daher über Indikatoren („proxies“) geschehen.

Die Methodik stützt sich auf die folgenden Grundlagendaten und methodischen Ansätze:

- Geofakten 38 - Höper, H. (2022): Treibhausgasemissionen der Moore und weiterer kohlenstoffreicher Böden in Niedersachsen. – Geofakten 38: 23 S., 1 Abb., 10 Tab., 2 Anh.; Hannover (LBEG).



Abbildung 8: Aktuelle THG-Emissionen

Die Abbildung zeigt für den mittleren und südlichen Teil des Untersuchungsgebietes hohe aktuelle jährliche THG-Emissionen von 39 t CO₂ Äquivalenten / ha. Im nördlichen Teilbereich liegen die aktuellen Emissionen besonderes in der östlichen Hälfte mit jährlich 19 t CO₂ Äquivalenten / ha nur bei der Hälfte.

4.2 Kohlenstoffspeicher

Neben den aktuellen THG-Emissionen müssen bei der Bestimmung des Treibhausgas-Minderungspotenzials auch zukünftige potenzielle Emissionen aus dem vorhandenen Kohlenstoffspeicher betrachtet werden. Für die Bewertung der Relevanz des Kohlenstoffspeichers ist der zeitliche Rahmen zu berücksichtigen, der für den Klimaschutz zu betrachten ist (z.B. 25 Jahre). Für die Berechnung des relevanten Kohlenstoffspeichers sind die Torfmächtigkeit zu betrachten, die im Rahmen der jährlichen Volumen(=Höhen-) Verluste und durch die bestehenden Entwässerungstiefe innerhalb dieser Zeit oxidieren würde. Für dieses (Teil-)volumen des Torfprofils sind die Kohlenstoffgehalte und das CO₂-Potenzial zu berechnen.

Torfart, Zersetzungsgrad und Lagerungsdichte bestimmen den Kohlenstoffgehalt organischer Böden (Schäfer 2002). Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über Kennziffern für typische Schichten organischer Böden in Niedersachsen.

Tabelle 2: Kennzahlen für die Berechnung des Kohlenstoffspeichers

Basiskategorie		Zersetzungsgrad von Post	C-Prozent %	Lagerungsdichte g/l	C-Gehalt kg/m ³	CO ₂ -Potenzial kg/m ³
Lawi Oberboden	HH	nicht differenziert	48	300	144,0	528,0
Lawi Oberboden	HN	nicht differenziert	30	400	120,0	440,0
gewachsener Torf	HH	hg 1-5	50	100	50,0	183,3
gewachsener Torf	HH	hg 6-10	55	150	82,5	302,5
gewachsener Torf	HN	hg 1-5	40	200	80,0	293,3
gewachsener Torf	HN	hg 6-10	45	250	112,5	412,5
Torfmulde	FHH					

5 Landschaftsökologische Bewertung einer geplanten Freiflächen PV

Die Maßnahmenkarte der Potenzialstudie der Moore in Niedersachsen² zeigt für das Untersuchungsgebiet innerhalb des Maßnahmenpaketes der landwirtschaftlich genutzten Flächen ein mittleres bis hohes Potenzial für die Reduzierung der THG-Emissionen durch eine Anhebung der Moorwasserstände.

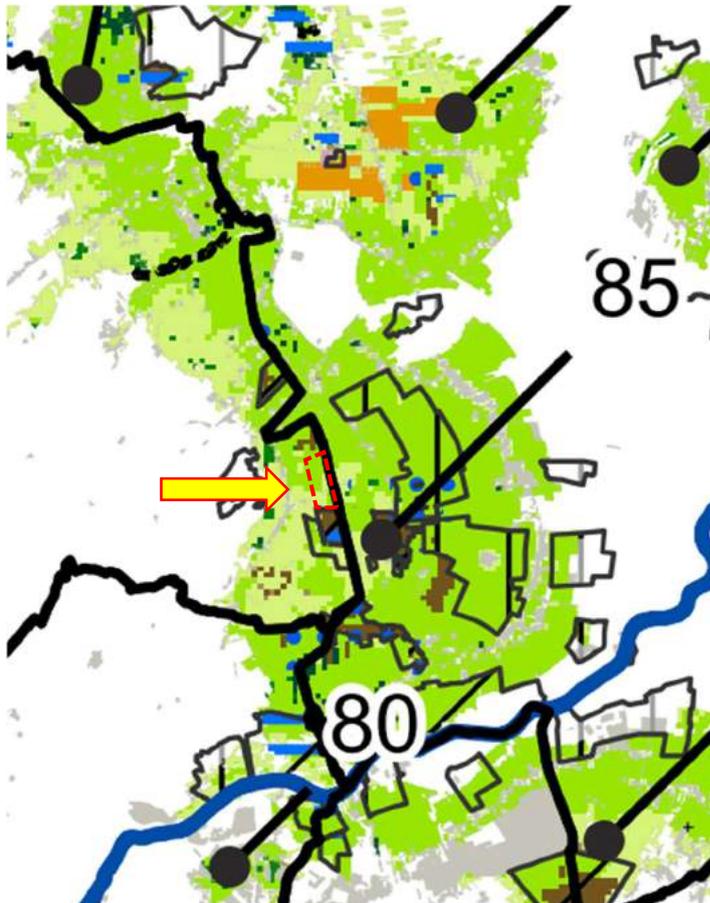


Abbildung 9: Ausschnitt aus der Karte der Maßnahmenpotenziale des Entwurfs der Potenzialstudie „Moore in Niedersachsen“ (UG rot)

Ein hohes Maßnahmenpotenzial besagt vereinfacht beschrieben, dass hohe THG-Emissionen auf einem hohen Kohlenstoffspeicher effizient und gegen geringe Raumwiderstände vermieden oder vermindert werden können.

Ein Zielkonflikt mit Schutzgebieten und den Vorgaben bezüglich des Schutzzweckes oder entsprechender Verbote besteht nicht.

Eine weitere Bewertung auf regionaler Ebene bietet das Moorkataster des Ammerlands³.

Die folgende Karte zeigt die Bewertung der Umsetzbarkeit von Maßnahmen - Rastede

² Potenzialstudie „Moore in Niedersachsen“ - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz – Entwurf Hofer & Pautz GbR 2024

³ Digitalen Moorkatasters für die Gemeinden Edewecht, Bad Zwischenahn, Rastede und für die Stadt Westerstede, Hofer & Pautz GbR 2024

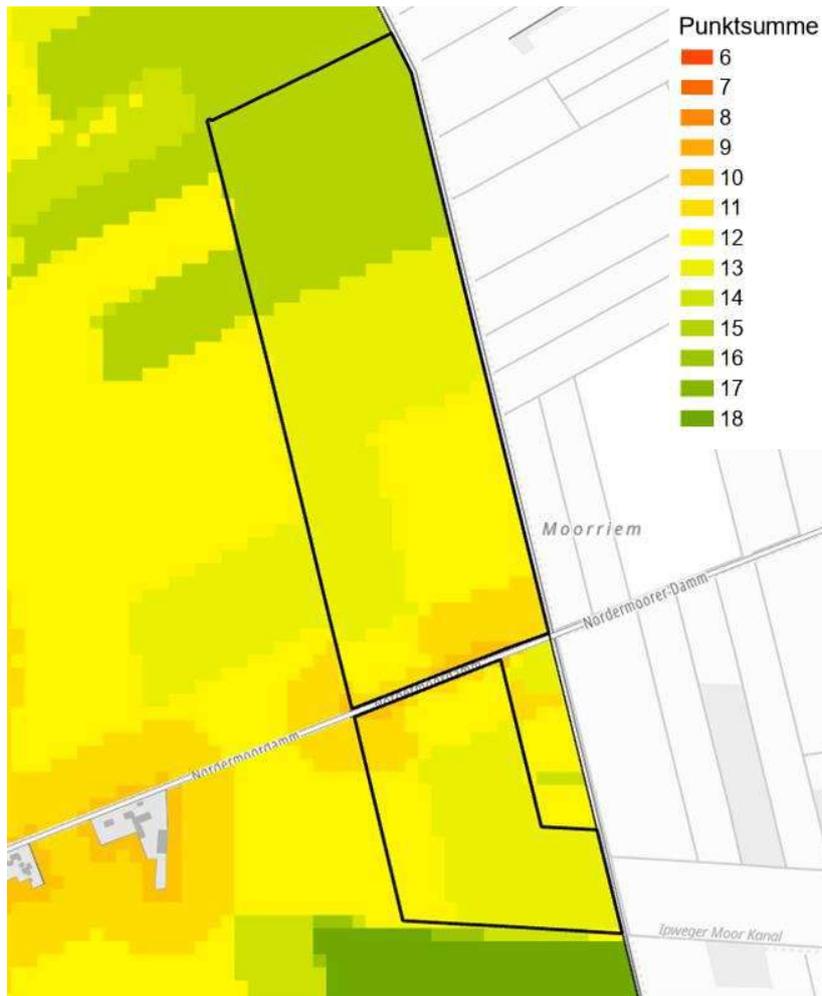


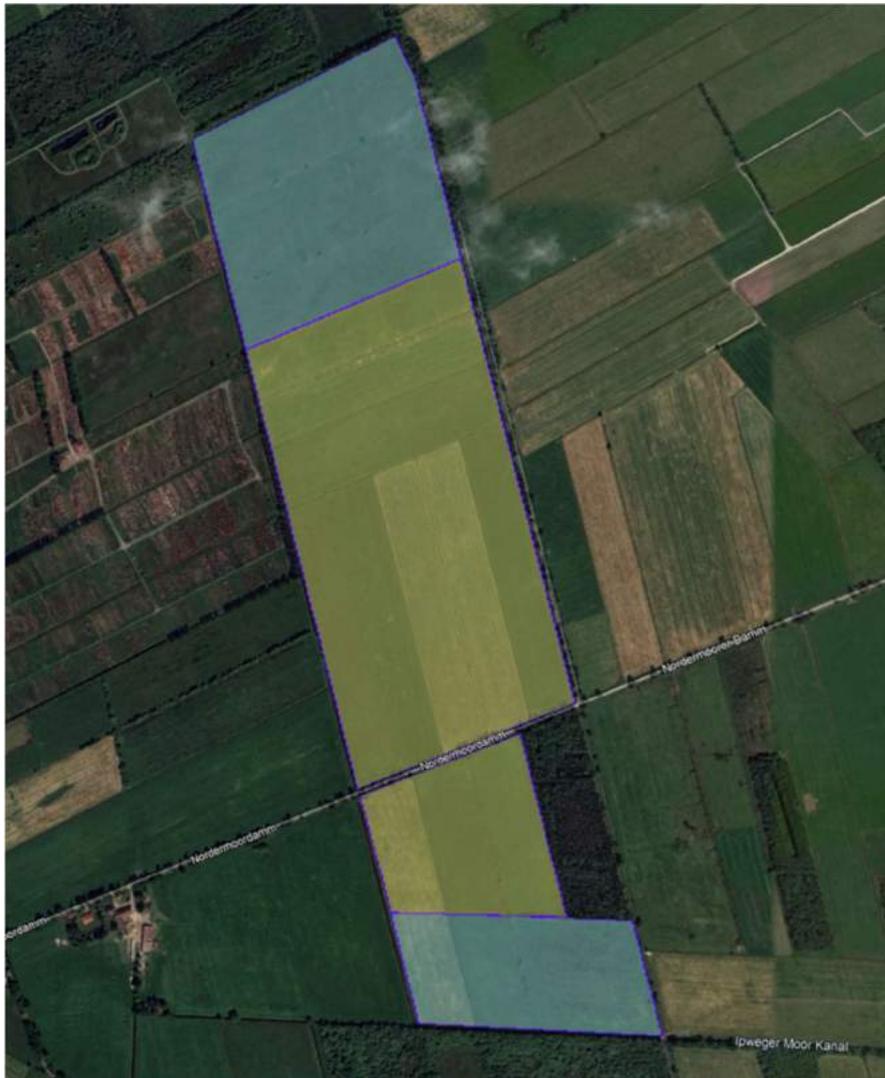
Abbildung 10: Ausschnitt aus der Karte der Umsetzbarkeit von Maßnahmen „Moorkataster Ammerland“ (UG schwarz)

Die Bewertung der Umsetzbarkeit bezieht folgende Faktoren mit ein:

- Flächenverfügbarkeit (öffentlich – privat)
- Lage in Schutzgebieten
- Flächengröße
- Flächenzuschnitt
- Nutzungsintensität
- Siedlungsabstand

Diese Bewertungen aus landesweiter und regionaler Sicht ersetzen nicht die Bewertung der potenziellen Eingriffe auf die Schutzgüter im Rahmen eines erforderlichen Genehmigungsverfahrens, geben aber Hinweise auf das Potenzial der Gebiete zur Umsetzung natürlichen Klimaschutzes auf diesen organischen Böden.

Die folgende Abbildung zeigt einen Vorschlag zur Gestaltung einer Freiflächen PV im Bereich des Untersuchungsgebietes.



**Abbildung 11: Vorschlag für die Einrichtung einer Freiflächen PV im Untersuchungsgebiet
gelb Freiflächen PV mit Wiedervernässung, blau Wiedervernässung mit Moorentwicklung**

Der Vorschlag berücksichtigt durch die Herausnahme des nördlichen Bereiches von rund 15 ha die höheren Wertigkeiten der Vegetation in diesem Bereich. Die zunehmende Verbinsung zeigt in diesem Bereich aber auch einen Handlungsdruck an. Eine Wiedervernässung mit Moorrenaturierung, die über die Gesamtplanung getragen wird, könnte für die Entwicklung des Bereiches auch für die Avifauna generell - auch wenn sie den Konflikt hinsichtlich der Wiesenbrüter nicht vollständig auflösen sollte - förderlich sein.

Im Süden ist es ein Puffer von ca. 8 ha (rund 200 m Abstand) zu dem bestehenden Naturschutzgebiet, der aus einer PV-Planung herausgenommen werden sollte.

Die verbliebene Fläche umfasst ein Gebiet von ca. 38 ha (brutto), dass für eine Freiflächen PV mit Vernässung des Standortes zur Verfügung steht.

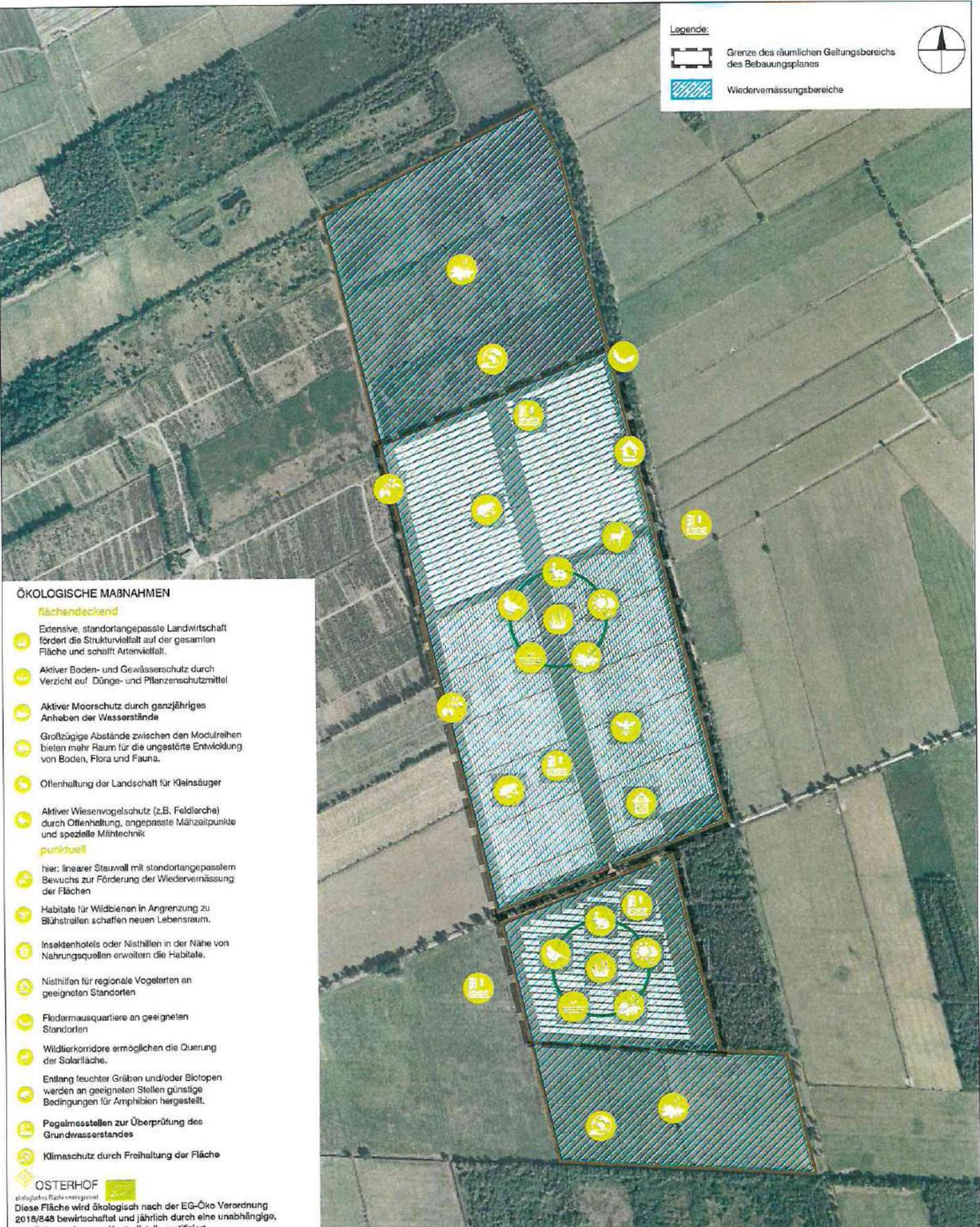
Literatur

Geofakten 38: [Geofakten | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie \(niedersachsen.de\)](http://www.niedersachsen.de)

Schäfer, W. (2002): Bodenphysikalische Eigenschaften von Torfen niedersächsischer Moorböden unter Berücksichtigung ihrer Pedogenese. Arbeitshefte Boden 2002(3): 59 – 75.

Tiemeyer B., Bechtold M., Belting, S., Freibauer, A., Förster, C., Schubert, E., Dettmann, U., Frank, S., Fuchs, D., Gelbrecht, J., Jeuther, B., Laggner, A., Rosinski, E., Leiber-Sauheitl, K., Sachteleben, J., Zak, D. & M. Drösler (2017): Moorschutz in Deutschland – Optimierung des Moormanagements in Hinblick auf den Schutz der Biodiversität und der Ökosystemleistungen. Bewertungsinstrumente und Erhebung von Indikatoren. BfN-Skripten 462: 319 S.. DOI: 10.19217/skr462

G:\M_3\vorlage\grundriss_15.07.2024_11:27:41_burkard



ÖKOLOGISCHE MAßNAHMEN

flächendeckend

- Extensive, standortangepasste Landwirtschaft fördert die Strukturvielfalt auf der gesamten Fläche und schafft Artenvielfalt.
- Aktiver Boden- und Gewässerschutz durch Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Aktiver Moorschutz durch ganzjähriges Anheben der Wasserstände
- Großzügige Abstände zwischen den Modulreihen bieten mehr Raum für die ungestörte Entwicklung von Boden, Flora und Fauna.
- Offenhaltung der Landschaft für Kleinsäuger
- Aktiver Wiesenvogelschutz (z.B. Feldlerche) durch Offenhaltung, angepasste Mähzeitpunkte und spezielle Mähtechnik

punktuell

- hier: linearer Stauwall mit standortangepasstem Bewuchs zur Förderung der Wiedervermässung der Flächen
- Habitate für Wildbienen in Angrenzung zu Blühstreifen schaffen neuen Lebensraum.
- Insektenhotels oder Nisthilfen in der Nähe von Nahrungsquellen erweitern die Habitate.
- Nisthilfen für regionale Vogelarten an geeigneten Standorten
- Fledermausquartiere an geeigneten Standorten
- Wildtierkorridore ermöglichen die Querung der Solarfläche.
- Entlang feuchter Gräben und/oder Biotopen werden an geeigneten Stellen günstige Bedingungen für Amphibien hergestellt.
- Pegelmesstellen zur Überprüfung des Grundwasserstandes
- Klimaschutz durch Freihaltung der Fläche

OSTERHOF

ökologisches Flächenmanagement
 Diese Fläche wird ökologisch nach der EG-Öko Verordnung 2018/848 bewirtschaftet und jährlich durch eine unabhängige, staatlich zugelassene Kontrollstelle zertifiziert.

Diese Zeichnung ist © von der Wattmanufactur GmbH & Co.KG und somit urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne unsere ausdrückliche Zustimmung weder vervielfältigt noch in irgendeiner Weise veröffentlicht oder Dritten mitgeteilt bzw. weitergegeben werden.

WATTMANUFACTUR
 Energie mit Mehrwert
 Wattmanufactur GmbH & Co. KG
 Osterhof
 25899 Galmsbüll

	Datum	Name
Gezeichnet	15.07.2024	BR
Geprüft	15.07.2024	FK
Genehmigt		
Maßstab	1: 5000	
Seite	1 von 1	

Projekt: Solarpark Rastede (Moor)
 Benennung: Ökologisches Flächenmanagement
 Zeichn.-Nr.: 0695_2_ÖFM-500_Rastede II

Vorabzug

61 - 0969/2024

Westerstede, den 02.05.2024

Gemeinde Rastede, Sophienstraße 27, 26180 Rastede
Standortkonzept Photovoltaikanlagen, Ipwegermoor, Vorhaben Wattmanufaktur

1. Vermerk

Fläche 1:

Vor dem Hintergrund unseres gemeinsamen Gespräches mit der Gemeinde am 27.03.2024 mit Herrn Henkel, Herrn Dr. Jürgens und Herrn Gerdes vom Landkreis wurde der Standort 1 nach Rückkehr von Frau Wellmann aus naturschutzfachlicher Sicht geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Machbarkeit der geplanten Moor-PV-Anlage mit dem Kompensationszweck des Flächenpools der Gemeinde Rastede nicht vereinbar ist.

Der Flächenpool der Gemeinde ist in den Jahren 1999 entstanden. Im Zuge der Planung eines Naturschutzgebietes im Bereich Loyer Moor haben sich Herr Röckendorf und Frau Wille von der damaligen Bezirksregierung an die Gemeinde Rastede, damals vertreten durch Herrn Reins und Herrn Günther in Verbindung gesetzt. Ziel war die Erweiterung des geplanten Naturschutzgebietes „Loyermoor“ und Vernetzung mit dem geplanten Naturschutzgebiet „Barkenkuhlen im Ipwegermoor“. Mit der Zielsetzung der Extensivierung der vorhandenen Grünlandflächen und der besonderen Lage zwischen den Schutzgebieten und geplanten späteren tlw. Vernässung der Flächen wurden für die Kompensationsflächen pro m² ein Aufwertungsfaktor von 2 Werteinheiten berücksichtigt.

Die erstmalige Anlage eines Flächenpools sollte hier der Zielsetzung des Naturschutzes und wirksamen Zusammenlegung von Flächen, aber auch zu einer Vermeidung mit Konflikten in der Landschaft dienen, da es sich um einen eher unattraktiven Bereich für die Landwirtschaft handelte. Der Ankauf der Flächen wurde daher von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde befürwortet. Die Flächen stellen eine Pufferzone zwischen dem Naturschutzgebiet und naturschutzwürdigen Bereichen dar und dienen als Wiesenvogelbrutgebiet. Sie haben einen besonderen naturschutzfachlichen Wert für den Biotopverbund der gemäß § 13a NNatSchG zu schaffen ist.

Eine Moor-PV an diesem Standort stellt einen zusätzlichen Eingriff dar, durch den Natur und Landschaft erheblich beeinträchtigt werden.

Ein Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan zeigt, dass am östlichen Rand der Gemeinde durch einen Solarpark mit einer Mindestgröße von 30ha dieser Biotopverbund unterbrochen wird. Da für das Unternehmen nur eine Flächegröße von ca. 30 ha rentabel ist, wird der Biotopverbund dauerhaft durch die erforderliche Einzäunung der gewerblichen Fläche und Wartungsarbeiten gestört. Auch wenn durch eine eventuell mögliche Vernässung der Standort eine Verbesserung des Klimas auf der Fläche eintreten könnte, wird durch die Verschattung und den Aufbau der Anlage mit Befestigung der Fundamente nur eine eingeschränkte Entwicklung von moortypischen Pflanzenarten stattfinden können.

Der Standort ist daher kritisch zu beurteilen und steht den Belangen des Naturschutzes entgegen.

Anlage:

Abbildung 1: Entwicklungskorridore Biotopverbund, LRP

Abbildung 2: Darstellung Bereich Restriktionsprüfung

Schreiben der Gemeinde Rastede und des Landkreises von April 1999

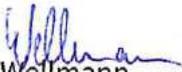
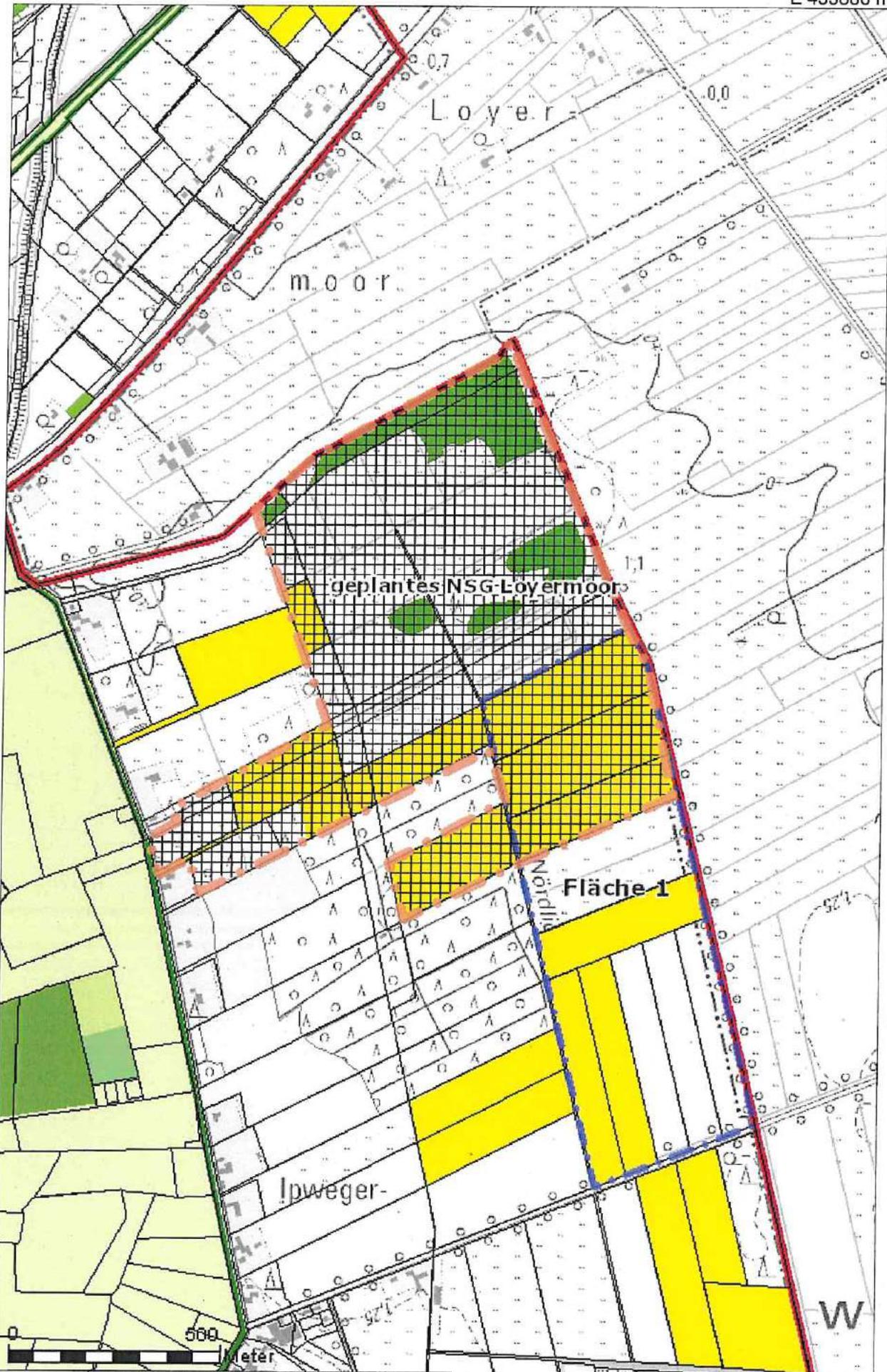

Wellmann

Abbildung 1: Biotopverbund Moor



E 453886 m

N 5899836 m



N 5896573 m



© 2023, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, www.lgln.niedersachsen.de

E 451835 m

1:12.500

W

Gemeinde Rastede
Planungsamt

Umweltamt

Frau Wellmann

262 262

26180 Rastede

262

E-Mail: umweltamt@ammerland.de

15.04.99

61 Wel/fz

28. April 1999

Kompensationsflächen im Ipweger- und Hankhauser Moor

In der o. g. Angelegenheit hat am 26. April 1999 ein gemeinsamer Ortstermin mit Herrn Günther von der Gemeinde Rastede und Frau Wellmann vom Landkreis stattgefunden. Dabei wurde festgestellt, dass die vorgeschlagenen Kompensationsflächen hervorragend für die Zwecke des Naturschutzes geeignet sind. Die Flächen wurden nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages wie folgt eingeschätzt und bewertet:

Flächen im Ipweger Moor

1. Flur 52, Flurstücke 42/1 und 47/2:

Die Flächen werden z. Z. als Mähweide mäßig intensiv genutzt. Nach dem Landschaftsrahmenplan sind sie einem Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung von Hochmoorflächen zugeordnet worden. Östlich angrenzend ist eine Mischwaldfläche, südlich, westlich und nördlich des Nordermoor-Damms sind Grünlandflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität vorhanden. Nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages wären diese Flächen als Intensivgrünland auf Hochmoorstandorten (GIH) mit Wertfaktor 3 bewertet und könnten durch extensive Grünlandnutzung zu einem mageren mesophilen Grünland kalkarmer Standorte (GMA), Wertfaktor 4, aufgewertet werden. Als Trittstein für die Biotopvernetzung im Bereich des Naturraumes Ipweger Moor sind diese Flächen für die Zwecke des Naturschutzes geeignet.

2. Flur 52, Flurstücke 2/2, 3/2, 4/2, 7/2, 9/2, 21/2, 22/2, 23/2:

Diese Flächen befinden sich in der Pufferzone des geplanten Naturschutzgebietes „Loyer Moor“. Es handelt sich um Grünlandflächen, die z. Z. als Mähweide, teilweise als Weide, genutzt sind und nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages als Intensivgrünland auf Hochmoorstandorten mit Wertfaktor 3 zu bewerten wären. Aufgrund der Lage zu den Kernflächen des Naturschutzgebietes und der geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen könnten diese Flächen durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wie z.B. Extensivierung der Grünlandnutzung um 2 Wertfaktoren aufgewertet werden.

Fläche im Hankhauser Moor

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine mäßig intensiv genutzte Mähweide. Nördlich angrenzend befindet sich ein Laubwald aus vorwiegend Birken. An der Straße „Deelenweg“ und an der südlichen Seite ist teilweise Gehölzaufwuchs entlang des Grabens vorhanden. Nördlich der Fläche wurden im östlichen Bereich entlang der Grabenkante Gagelsträucher vorgefunden, die nach den Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt sind. Im westlichen vorderen Viertel der Fläche

sind teilweise Ablagerungen (Mähgut) und ein Kabelschlauch vorhanden. Nach dem Landschaftsrahmenplan ist das Grundstück einem Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung von Hochmoorflächen zugeordnet worden. Entsprechend dem Modell des Niedersächsischen Städtetages ist die Fläche als Intensivgrünland auf Hochmoorstandorten (GIH) mit Wertfaktor 3 einzustufen. Wünschenswert aus der Sicht des Naturschutzes wäre eine extensive Grünlandnutzung dieser Fläche oder auch die Aufwertung dieser Fläche durch biotopgestaltende Maßnahmen, zum Teil belassen einer Sukzessionsfläche im östlichen Teil der Fläche oder auch Anpflanzungen von naturnahen Feldgehölzen. Nach überschlägiger Ermittlung kann für diese Flächen ein Aufwertungsfaktor von 1, stellenweise bis 2 erreicht werden. Es wird vorgeschlagen, dass die Abfälle auf dem Grundstück (3 Rundballen und ein Kabelschlauch) vor Kauf der Fläche durch den Eigentümer beseitigt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Hinrichs



2. Zum Vorgang

abgesandt am: _____

Wel173



Gemeinde Rastede · 26180 Rastede · Sophienstraße 27

Gemeinde Rastede
Der Gemeindedirektor

Landkreis Ammerland
Untere Naturschutzbehörde
z.Hd. Frau Wellmann

26653 Westerstede

Sophienstr. 27
26180 Rastede, den
Bereich/Amt
Sachbearbeiter/-in
Durchwahl
Fax
Internet:
e-Mail:



15
20.04.1999
Planungsamt
Herr Günther
50
(0 44 02) 920- 157
(0 44 02) 920-222
<http://www.rastede.de>
gemeinde@rastede.de

Kompensationsflächen Ipwegermoor

Sehr geehrte Frau Wellmann,

in der Anlage übersende ich Ihnen einige Kartenausschnitte aus dem Bereich Ipweger Moor mit der Bitte um Prüfung, welche Aufwertung im Falle einer Inanspruchnahme der Flächen für Kompensationsmaßnahmen erreichbar wäre. Es handelt sich im Einzelnen um folgende Flächen:

1. Flur 52, Flurstücke 42/1 und 47/2 (Anlage 1)
2. Flur 52, Flurstücke 2/2, 3/2, 4/2, 7/2, sowie 9/2, 21/2, 22/2, 23/2 (Anlage 2)

Die unter 1.) aufgeführten Flächen wurden der Gemeinde von einem Landwirt im Tausch für eine Fläche in Leuchtenburg angeboten.

Bei den unter 2.) aufgeführten Flurstücken handelt es sich um private Flächen, welche nach dem aktuellen Entwurf der Verordnung für das geplante NSG „Loyer Moor“ (Stand 29.09.97) unter Schutz kommen sollen.

Die Gemeinde prüft z.Z. die Möglichkeit einer Flächenpoolbildung im Ipweger und Loyer Moor. Hierüber wurde kürzlich ein Gespräch mit der Oberen Naturschutzbehörde geführt. Es handelt sich um den in Anlage 3 gekennzeichneten Bereich nördlich des Huntorfer Damms. Dabei steht zunächst der Erwerb von Flächen innerhalb des geplanten NSG zur Prüfung an. Diese Flächen wären entsprechend auf ihre Eignung für Kompensationsmaßnahmen zu prüfen. Für die übrigen Flächen, die in dem in Anlage 3 abgegrenzten Bereich liegen, würde uns zunächst eine grundsätzliche Einschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne des Naturschutzes ausreichen.

Zur Abklärung der anstehenden Fragen schlage ich vor, telefonisch einen Termin für eine gemeinsame Ortsbesichtigung zu vereinbaren.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage

Reins



Besuchszeiten:
Montag-Freitag: 8-12 Uhr
Donnerstag: 15-17.30 Uhr
☎ Zentrale: (0 44 02) 920-0

Bankkonten der Gemeindegasse:
Landessparkasse Rastede
(BLZ 260 501 00)
Kto. 043-400 035

Olb. Landesbank Rastede
(BLZ 260 226 20)
Kto. 1603 035 500

Raiffeisenbank Rastede
(BLZ 260 621 65)
Kto. 101 274 600

Raiffeisenbank Hahn
(BLZ 260 691 46)
Kto. 3311 100

Postcheckkonto:
Postgiroamt Hannover
(BLZ 250 100 30)
Kto. 7782-302

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2024/083

freigegeben am **06.08.2024**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 12.06.2024

Antrag Bauleitplanung Freiflächenphotovoltaik

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.08.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.08.2024	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage wird auf der Grundlage der Anlage 1 zu dieser Vorlage grundsätzlich zugestimmt.

Sach- und Rechtslage:

Die Nexun Germany GmbH, Hamburg, hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung einer Freiflächenphotovoltaikanlage gestellt. Der Antrag einschließlich einer ausführlichen Beschreibung ist der Vorlage als Anlage 1 und 2 beigelegt. Aus dieser Übersicht ergibt sich auch die Lage der Anlage. Insgesamt ist hierfür eine Fläche von rd. 19,4 ha vorgesehen.

Die Flächen bestehen aus mehreren Grundstücken und mit unterschiedlichen Eigentümern, die allerdings gemeinsam das Vorhaben realisieren möchten.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen für den Bereich keine Bedenken, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Wie aus dem Auszug der Potenzialstudie der Gemeinde für Freiflächenfotovoltaik, der in der Anlage ebenfalls beigelegt ist, erkennbar wird, handelt es sich gemäß der Darstellung in der Studie um Gunstflächen der 1. Ordnung.

Bei einem weiteren Teil handelt es sich bislang um Restriktionsflächen; diese wurden ausgewiesen, da sich hier im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises noch Flächen befinden, die als Torfgewinnungsflächen ausgewiesen sind, was zunächst einer Bauleitplanung mit dem Ziel der Bebauung entgegenstehen würde. Das Landesraumordnungsprogramm ist aber nach Erstellung der gemeindlichen Studie geändert worden und erklärt nunmehr, dass Torfgewinnung aus Gründen des Klimaschutzes nicht mehr als Ziel der Raumordnung verfolgt wird.

Die Regelung des Regionalen Raumordnungsprogramms als nachgeordnete Regelung ist damit obsolet geworden; würde die Studie heute erstellt werden, würden diese und weitere Flächen auch in der unmittelbaren Umgebung ebenfalls als Gunstflächen der 1. Ordnung ausgewiesen werden.

Die übrigen Restriktionen beinhalten Abstandsflächen zu Wohngebäuden, die aber im Rahmen der Bauleitplanung ohnehin konkret ermittelt und berücksichtigt werden. Dies gilt auch für etwaige Regelungen bezüglich der Aufstellung der Anlagentische.

Soweit dem Antrag grundsätzlich zugestimmt werden würde, wäre im Zusammenhang mit den erforderlichen Arbeiten für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zeitgleich auch die nach den Bedingungen der Gemeinde notwendige Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vorzulegen. Ebenso wird die Verwaltung darauf hinwirken, dass die künftigen Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl dem „Musterwert“ des Bebauungsplanes Nr. 119 (Photovoltaikpark Kleibrok) entsprechen.

Der Bebauungsplan würde, wie in diesen Fällen üblich, als vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgeführt werden, was aus Sicht der Gemeinde damit sicherstellt, dass die Planung insgesamt realisiert wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Aufwendungen für das Bauleitplanverfahren werden durch den Antragsteller getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Würde der Antragsteller die ihm zur Verfügung stehenden Flächen zur Größenordnung von rd. 19,4 ha für die Errichtung der Anlage nutzen, wäre ein jährlicher Energieertrag von 14 Mio. kWh aus erneuerbaren Energien möglich.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag Freiflächenphotovoltaikanlage

Anlage 2 – Projektbeschreibung

Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27
26180 Rastede

23.05.2024

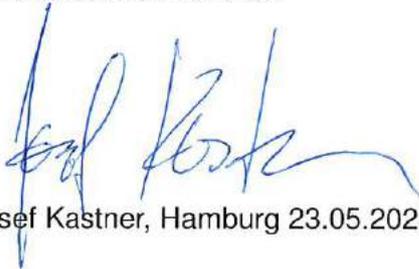
Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für eine PV-Freiflächenanlage

Sehr geehrter Bürgermeister Krause,
Sehr geehrter Ratscherrinnen und Ratscherrn,

hiermit beantragen wir, Nexun Germany GmbH die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Freiflächen Photovoltaik Projekt Rastede, die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rastede, sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB unter Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB gern auch frühzeitig.

Die Fläche ist vollständig gesichert. Eine Anfrage bei der EWE Netz, sowie der Avacon ist gestellt und wird aktuell bearbeitet. Der Inhalt des Bebauungsplans und das genaue Layout der Projektflächen wird gerne im Laufe des Verfahrens mit Ihrer Verwaltung im Einzelnen abgestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Josef Kastner".

Josef Kastner, Hamburg 23.05.2024

Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Rastede

Projektbeschreibung

Mai 2024



Projektbeschreibung für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage

Gemeinde Rastede

Vorhabensträger:



Nexun Germany GmbH / Geschäftsführer: Josef Kastner

Ruby Hans - Steinhöft 9 / 20459 Hamburg

+49 151 17822316 / contact@nexun.eu / www.nexun.eu

Erstellt durch:

**DIEKMANN
MOSEBACH
& PARTNER**



Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86, 26180 Rastede

+49 4402 977 930 0 / info@diekmann-mosebach.de / www.diekmann-mosebach.de/

Und



Nexun Germany GmbH / Geschäftsführer: Josef Kastner

Ruby Hans - Steinhöft 9 / 20459 Hamburg

+49 151 17822316 / contact@nexun.eu / www.nexun.eu

Inhalt

1 Einleitung	1
2 Planungsziel	1
3 Lage und Bestandssituation	1
4 Vorgaben der Raumordnung	4
5 Bauleitplanung / kommunale Vorgaben	6
6 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
7 Überbaubare Grundstücksflächen	8
8 Förderfähigkeit	9
9 Einfriedung	9
10 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	9
11 Netzverknüpfung	10
12 Erschließung	11
13 Auswirkungen	11

1 Einleitung

Die Folgen des Klimawandels werden immer sichtbarer. Um die Erderwärmung auf deutlich unter 2°C zu reduzieren, ist eine massive Reduktion der Treibhausgasemissionen erforderlich. Die Bundesregierung strebt aktuell für das Jahr 2030 eine Emissionsminderung von 65% gegenüber 1990 an. Außerdem rückt aufgrund der aktuellen geopolitischen Lage immer weiter eine dezentrale, lokale Organisation der Energieerzeugung ins Bewusstsein. Die Dringlichkeit, mit der es die Energiewende umzusetzen gilt, ist größer denn je.

Das Land Niedersachsen verfolgt langfristig ein Ausbauziel für die Freiflächen-Photovoltaik von 65GW bis zum Jahr 2040. Im Niedersächsischen Klimagesetz (NKlimaG) ist festgeschrieben, dass bis zum Jahr 2033 0,47% der Landesfläche in kommunalen Bebauungsplänen für Freiflächen-Photovoltaik ausgewiesen sein sollen.

Die Gemeinde Rastede hat sich diesen Zielen angenommen und eine Flächenanalyse des Gemeindegebietes erstellen lassen. Grundlegendes Ziel dieser Analyse war es, sich an die Ziele vom NKlimaG zu halten und den aktuellen sowie den stetig steigenden Strombedarf der Gemeinde zu produzieren. Um die Ausbauziele für Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu erreichen, werden hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzflächen verwendet. Diese werden unter Zuhilfenahme der Analyse, die eine raumverträgliche Steuerung, die Verträglichkeit mit der Landwirtschaft sowie die Zuordnung von Potentialflächen berücksichtigt, bedacht.

2 Planungsziel

Die **Nexun Germany GmbH** beabsichtigt die Errichtung von erdgebundenen großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) in der Gemeinde Rastede. Die gesamte Potenzialfläche umfasst ca. **12,20 ha**. Sie soll im möglichen und verträglichen Ausmaß der Nutzung durch PV-FFA zugeführt werden. Mit den geplanten Anlagen kann ein Beitrag zum Erreichen der Ausbauziele für Freiflächen-Photovoltaik in der Gemeinde Rastede geleistet werden. Außerdem können eine Reduktion von CO₂-Emissionen sowie eine höhere Energieunabhängigkeit erzielt werden. Auf der Fläche wird eine Installation von 12.560 KW geplant. Durch den Solarcent aus dem EEG, erhält die Gemeinde jährlich eine nicht umlagepflichtige Beteiligung von ca. 25.000 €. Diese Installation wird eine CO₂ Emissionsminderung von ca. 8.200 t CO₂ pro Jahr für die Gemeinde Rastede erzielen.

3 Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Rastede hat das Planungsbüro Diekmann und Mosebach für ein Standortkonzept beauftragt. Im Rahmen dieses Standortkonzeptes wurde das gesamte Gebiet der Gemeinde auf seine grundsätzliche Eignung als Standort für Photovoltaik-

Freiflächenanlagen untersucht, um geeignete und ungeeignete Bereiche zu bestimmen und die Anlagen auf möglichst konfliktarme Standorte zu steuern.

Dadurch ergibt sich eine nachfolgende Clusterung:

- Flächen, die sich potenziell eignen (Gunstflächen)
- Flächen, die sich eher nicht eignen (Restriktionsflächen)
- Flächen, die sich nicht eignen (Ausschlussflächen)

Flächen, die in keine dieser Kategorien fallen, sind sogenannte Weißflächen, die einer Photovoltaiknutzung neutral gegenüberstehen. Diese sind weder begünstigt noch stehen diese unter Ausschluss.

Die Kategorisierung orientiert sich an der Arbeitshilfe des niedersächsischen Städte- und Gemeindebundes „Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Niedersachsen - Hinweise und Empfehlungen aus der Perspektive der Raumordnung“.

Ausschlussflächen stellen nur teilweise Flächen dar, die aus rechtlichen Gründen nicht für die Nutzung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Verfügung stehen. Ebenfalls sind Abstände zu Wohnbebauung oder ähnliches als Ausschlussfläche gewertet worden.

Restriktionsflächen sind Flächen, die eher weniger für die Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeignet sind. Hier ist die Schutzwürdigkeit geringer einzustufen als bei Ausschlussflächen, sodass eine Abwägung im Einzelfall erfolgen kann.

Gunstflächen 1. Ordnung sind vorbelastete Flächen, wo sich bereits andere Eingriffe wie Lärm, Infrastruktur oder Altlasten wiederfinden. Ebenfalls landwirtschaftliche Flächen mit geringerer Bodengüte und dadurch einhergehender niedrigerer Ertragsfähigkeit.
Gunstflächen 2. Ordnung sind Vorranggebiete für die Torferhaltung. Durch den geringen Eingriff auf die Böden, wird hier kein wesentlicher Einfluss auf die Torferhaltung vorgenommen, weshalb eine gute Eignung vorliegt.

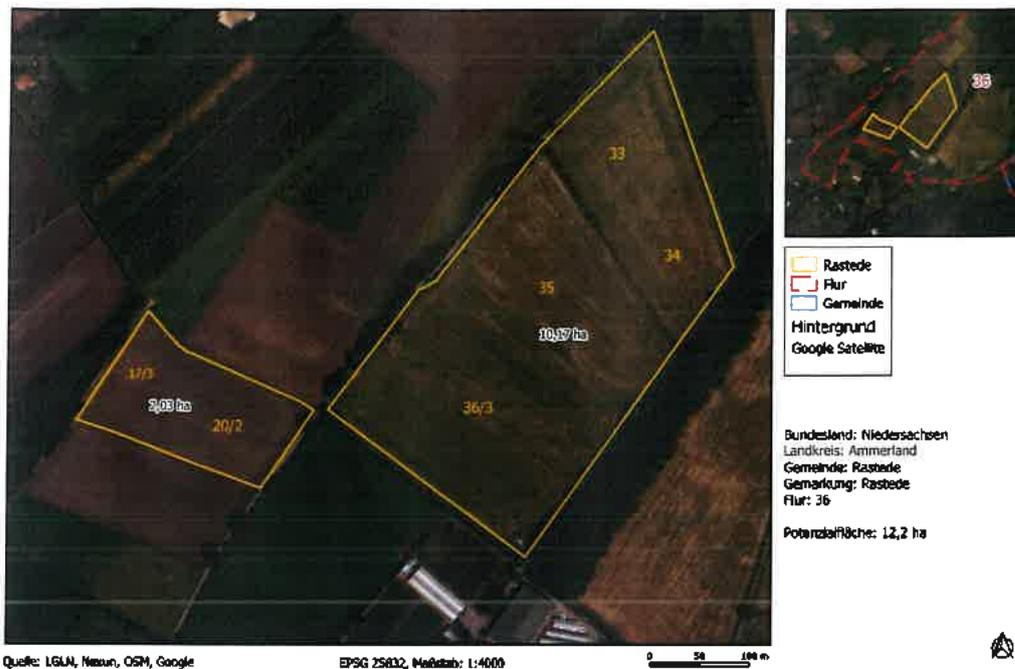


Abbildung 1 Übersichtslageplan, Grundlage: Openstreetmaps, Quelle: LVermGeo SH, Google

Die gesamte Planung befindet sich in der Gemarkung Rastede in Flur 36.

Die Projektfläche besteht aus folgenden Flurstücken.

Flur 36:

- 17/3
- 20/2

Sowie

- 36/3
- 35
- 34
- 33

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird durch das (Abb. 2), LBEG NI 25 und 35 gewertet. Durch diese relativ geringe Bodenqualität ist die Fläche prädestiniert für Freiflächen-Photovoltaik. Außerdem befindet sich die Fläche vollständig in einem benachteiligten Gebiet.

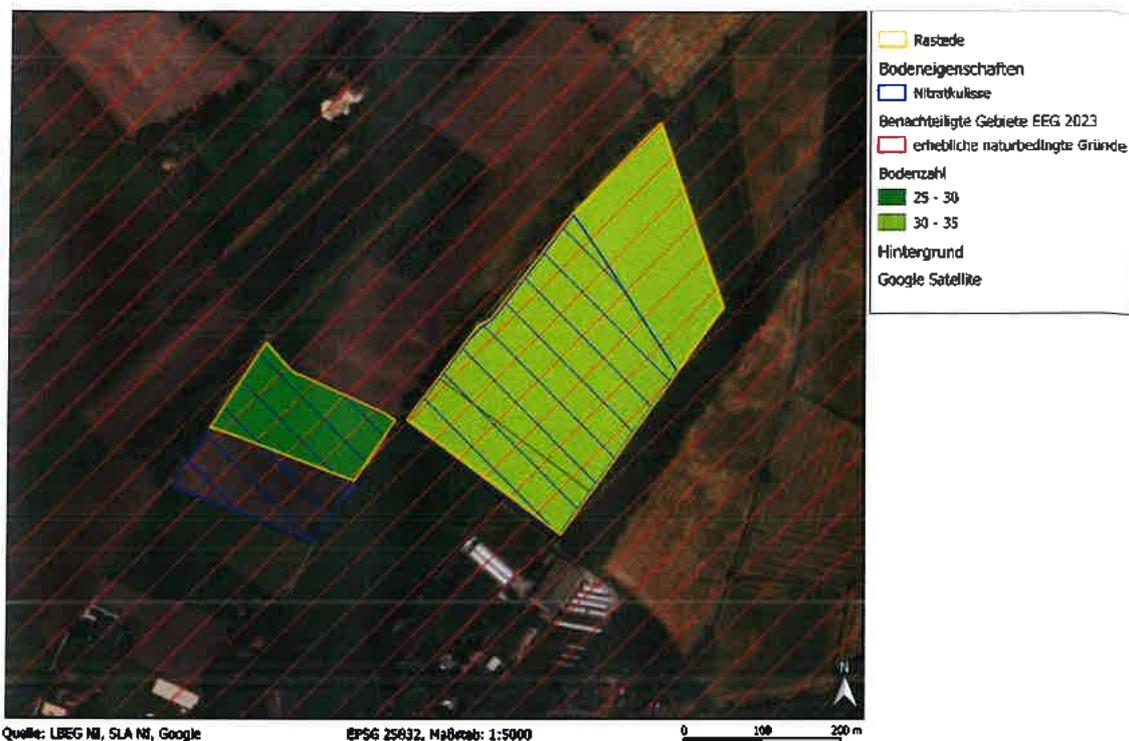


Abbildung 2 Bodenzahl im Bereich der Potenzialfläche, Quelle: LBEG NI, SLA NI, Google

4 Vorgaben der Raumordnung

Auf landesplanerischer Ebene ist das Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen zu beachten. Der geplante Solarpark befindet sich im Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gemeindegebiet Rastede überwiegend innerhalb von Gunstflächen 1. Ordnung (Abb. 3). Die Lagegunst resultiert aus der geringen Bodenfruchtbarkeit. Im Nordosten wird eine Restriktionsfläche dargestellt. Generell wären diese Flächen aufgrund der geringen Bodenfruchtbarkeit ebenfalls Gunstflächen. Ein kleiner Teilbereich der Restriktionsflächen resultiert aus der Ausweisung eines Vorranggebietes für Torfabbau im Regionalen Raumordnungsprogramm des Ammerlandes (RROP). Diese Darstellung ist durch das gesetzliche Verbot von Torfabbau in Niedersachsen mittlerweile hinfällig geworden. Überwiegend erfolgt die Darstellung als Restriktionsfläche durch die Einstufung der Fläche als „Landschaftsschutzgebiet-würdig“ im Landschaftsrahmenplan (LRP).



Abbildung 3 Plangebiet im Standortkonzept der Gemeinde Rastede (DMP, Kartengrundlage LGLN)

Eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet ist bisher jedoch nicht vorgesehen. Für Biotoptypen hat die Fläche gemäß LRP eine mittlere bis geringe Bedeutung. Auch für den Tier und Pflanzenartenschutz wird dem Gebiet im LRP keine hohe Bedeutung zugewiesen. Zudem sind keine besonderen Artvorkommnisse vermerkt. Ein rechtliches Hindernis die Fläche einzubeziehen, besteht damit nicht. Für die Flächen kann im Zusammenhang mit dem Solarpark das LRP-Ziel der Nutzungsextensivierung erreicht werden. Das Flurstück 18 wird im Standortkonzept als Weißfläche ohne Lagegunst oder Hindernis für Solarparks eingestuft. Wir würden es begrüßen, wenn die Gemeinde die Restriktions- und Weißflächen als Arrondierung wertet und einer Überplanung mit einem Solarpark zustimmt. Mit der naturnahen Gestaltung des Solarparks sind aus unserer Sicht den Aufwertungen gegenüber der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung möglich. Im RROP von 1996 wird im Plangebiet eine Erdölleitung verzeichnet, die jedoch bisher nicht vorhanden ist. Hierzu können weitere Abstimmungen im Verfahren erfolgen und gegebenenfalls ein Korridor freigehalten werden. (Abb. 4 zeigt einen Ausschnitt vom RROP 1996).



Abbildung 4 Ausschnitt RROP 1996 Landkreis Ammerland

5 Bauleitplanung / kommunale Vorgaben

PV-FFA fallen nur in die Kategorie der im Außenbereich privilegierten Vorhaben nach §35 Abs. 1 BauGB, wenn sie innerhalb eines Streifens von 200m entlang von Autobahnen oder Schienenwegen des übergeordneten Netzes liegen. Das Vorhaben in Rastede befindet sich nicht innerhalb eines solchen Streifens. Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Planung auf der Fläche zu schaffen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines Sondergebietes für solare Energieerzeugung sowie ggf. der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Rastede.

Weitere Vorgaben sind dem Standortkonzept "Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gebiet der Gemeinde Rastede" erstellt vom Planungsbüro Diekmann Mosebach & Partner vom 09. Dezember 2022 zu entnehmen.

Die Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden entsprechend der Checkliste der Gemeinde Rastede gestaltet. Mit der Aussage zur agrarstrukturellen Verträglichkeit, z.B. mit einer Flächengröße von 12,20 ha, ist die Mindestgröße zur Vorbeugung von „Briefmarken-Planungen“ erfüllt.

Die Flächen werden derzeit verpachtet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden die Flächen von zwei landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Bei Bewirtschafter A beträgt der Anteil an der Gesamtbetriebsfläche ca. 3,9 %. Bei Bewirtschafter B beträgt der Anteil an der

Gesamtbetriebsfläche ca. 2,3%. (Stand 2022 GAP, Quelle: www.agrar-fischerei-zahlungen.de)
Dadurch wird die Vorgabe von der Obergrenze von 15% der gesamtbetrieblich bewirtschafteten Fläche deutlich unterschritten.

Eine Eingrünung der Solaranlage durch heimische Sträucher ist vorgesehen und kann im Bebauungsplan festgesetzt werden. Vorhandene Gräben und die Räumstreifen für das durch das Gebiet verlaufende Geesträndertief werden ebenfalls gesichert. Prägender Gehölzbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Sollten Einzelbäume gemäß durchzuführender Biotoptypenkartierung erhaltenswert sein, werden diese ebenfalls planungsrechtlich festgesetzt. Die Flächen unterhalb und zwischen den Modulen sollen von der bisherigen Acker- bzw. Intensivgrünlandnutzung zu extensivem Grünland aufgewertet werden. Dadurch erfolgt zusätzlich eine Reduzierung der Treibhausgase. Zudem ist die Anbringung von Nistkästen für Vögel und Insekten im Plangebiet vorgesehen. Da das Plangebiet überwiegend im Hochmoor liegt, werden die Bauarbeiten torferhaltend umgesetzt.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um den Standort in effizientem Maße durch eine PV-Freiflächentechnologie zu beplanen, ist als Maß der baulichen Nutzung nach § 9(1)1 BauGB i.V. m. § 16 (2) Bau NVO erfahrungsgemäß eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 erforderlich. Die überbaute Fläche definiert sich in diesem Fall als horizontale Projektion der Modulfläche.

Die geplanten Bauhöhen sind gem. § 16(2), (4) u. 18(1) Bau NVO i.V.m. § 88(6) LBauO:

- Gesamthöhe für Module: max. 2,76 m (Oberkante der Module)
- Gesamthöhe für Nebenanlagen (Trafostationen) max. 2,8 m.
- Die Höhen werden von der Geländeoberfläche lotrecht zur Modulkante bzw. der Oberkante der Nebenanlagen angenommen.

Die Photovoltaikmodule werden auf sogenannten Modultischen zusammengefasst, welche wiederum in parallelen Reihen mit vornehmlich südlicher Ausrichtung oder mit Ost-West-Ausrichtung angeordnet werden.

Die Modultische bestehen dabei aus einem filigranen Ständerwerk aus Metall (siehe Abb. 5). Dieses wird von Stützpfeilern getragen, welche ohne die Verwendung von Fundamenten in den Boden gerammt werden. Nur unter bestimmten Voraussetzungen und in Ausnahmefällen ist das Aufständern auf Betonfundamenten aus statischen Gründen notwendig.

Die Solarmodule beginnen etwa bei einer Höhe von ca. 0,80 m über dem Boden und erreichen eine Gesamthöhe von max. 2,76 m über Geländeniveau. Wechselrichter werden entweder als String-Wechselrichter direkt an den Modulgestellen montiert oder als sogenannte Zentralwechselrichter in Kompaktstationen auf der Fläche installiert.

Bei den verwendeten Transformatoren handelt es sich um Kompaktstationen aus Beton mit Bauartzulassung. Die Kompaktstationen (z.B. Modell: Gräper GBÜ 1000/2000) haben in der Regel eine Grundfläche von 2,50 x 3,00 Meter und eine Höhe von 2,65 bis 2,80 Meter. Sie werden ohne die Verwendung eines Fundamentes auf einer Schottertragschicht aufgestellt (siehe Abb. 6).

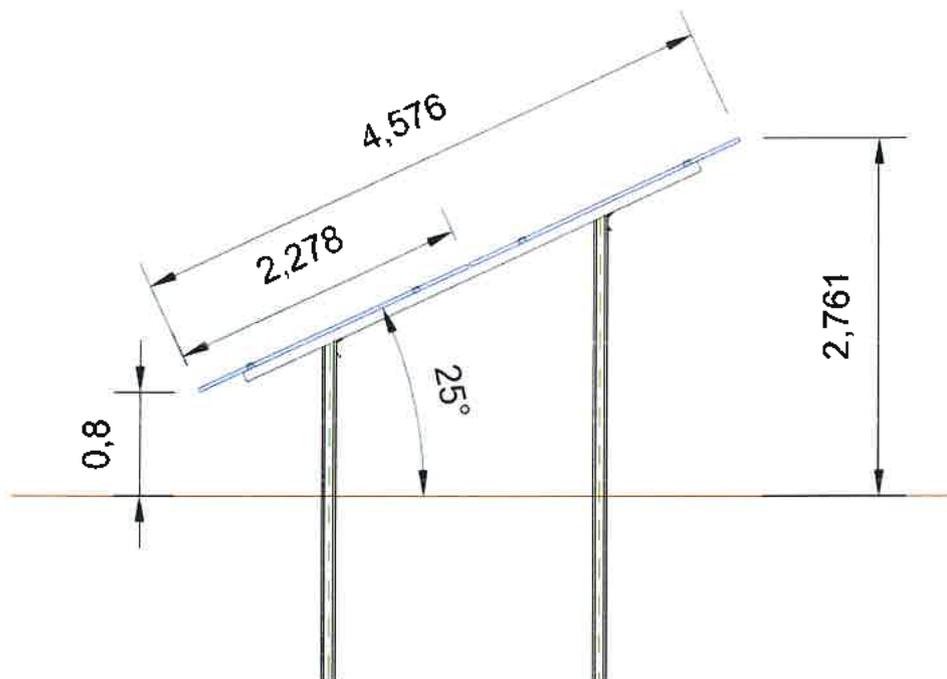


Abbildung 5 Mustertisch Seitenansicht (Quelle: Nexun Germany GmbH, Hamburg)

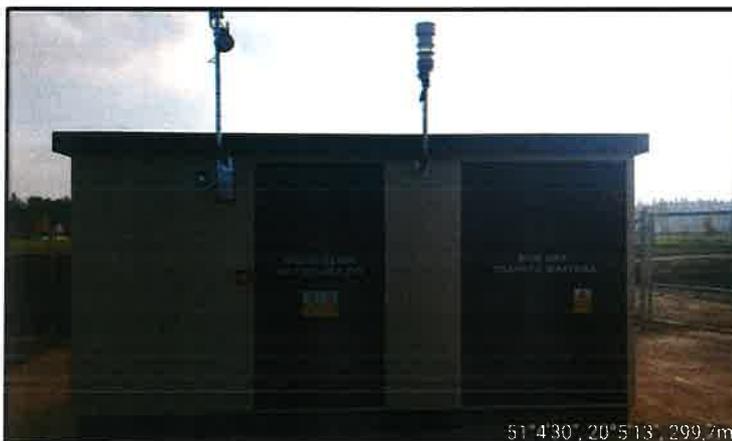


Abbildung 6 Beispiel einer Trafo-Station (Quelle: Nexun Germany GmbH)

7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaute Fläche, gemessen als Projektion der Module auf die Horizontale, hat aus Gründen der Wirtschaftlichkeit (Vermeidung gegenseitiger Verschattung) üblicherweise einen Flächenanteil von 30- 35% der Anlagenfläche, kann aber in Südhanglage oder bei Ost-West-Aus-richtung der Modulfläche auf bis zu 60 % ansteigen.

Gemäß § 14 BauNVO werden untergeordnete Nebenanlagen, die der elektrotechnischen Anbindung der Solaranlage dienen, beantragt. Geplant sind Kompaktstationen aus Beton mit Bauartzulassung bis zu je 30m² Grundfläche.

Die Ständer der Modultische werden in der Regel in den Boden gerammt. Für die Gründung der Modultische und der baulichen Anlagen wird daher gemäß § 9 (1) 20 BauGB von einem Versiegelungsgrad von max. 4% der Sondergebietsfläche ausgegangen.

Die restliche Bodenfläche bleibt offen und für eine geschlossene Vegetationsdecke verfügbar. Der Unterwuchs soll als Extensivgrünland genutzt und ggf. mit Schafen beweidet oder gemäht/gemulcht werden.

8 Förderfähigkeit

Durch die Lage kommt der Standort gemäß § 37 c Abs. 2 EEG 2021 in Niedersachsen für keine Förderung infrage.

9 Einfriedung

Angesichts der Nutzung als Energiegewinnungsanlage mit hohen Spannungen wird das Gelände zum Schutz gegen unbefugtes Betreten gänzlich eingezäunt. Die Einzäunung der Anlage wird für Kleintiere und Amphibien durchlässig ausgeführt. Um die Anlage werden bestehende Gehölze als Abschirmung erhalten und ggf. durch zusätzliche Anpflanzungen ergänzt, um eine natürliche Abschirmung zu schaffen. Dort, wo keine äußere abschirmende Kulisse durch Bäume und Sträucher vorhanden ist, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Anpflanzungen vorgesehen. Der erforderliche Zaun wird an der Innenseite des Pflanzstreifens angeordnet, damit er sich nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirkt.

10 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Für die Befestigung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen werden wasserdurchlässige Beläge verwendet. Innerhalb der Sondergebietsfläche werden nicht befestigte Bodenflächen im dauerhaften Grünland beibehalten. Die Begrünung wird in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde mit standortgerechten und regionalen Gräsern, sowie Kräutern geplant. Die Pflege während der Betriebszeit erfolgt durch dauerhaft extensive Bewirtschaftung. Das

sind entweder Schafbeweidung, siehe Abb. 7, oder Mähen durch Mulchen ohne Einsatz von Gülle, Düngemitteln, Herbiziden oder Insektiziden.

Eventuell erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Allgemein lässt sich sagen, dass die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf ehemals intensiv genutzten Flächen der Landwirtschaft einen positiven Effekt hat auf die Artenvielfalt. Je nach Ausführung der Anlagen und der Begleitmaßnahmen, kann eine sehr deutliche Aufwertung erzielt werden.



Abbildung 7 Beispiel einer Schafbeweidung (Foto: Nexun Germany GmbH)

11 Netzverknüpfung

Die Einspeisung der erzeugten elektrischen Leistung wird beim zuständigen Netzbetreiber angefragt. Eine Anschlussreservierung steht noch aus.

Bis zum Netzeinspeisepunkt wird die Kabeltrasse als Mittelspannungs-Erdkabel möglichst entlang von öffentlichen Wegen realisiert.

12 Erschließung

Das Plangebiet kann über das vorhandenen Straßen- und Wirtschaftswegenetz erschlossen werden. Während des späteren Betriebs beschränkt sich der Verkehr auf eine gelegentliche Kontrolle der Anlage. Die innere Erschließung erfolgt über auf natürliche Weise angelegte Wege zwischen den Modulreihen, bzw. wenn erforderlich, als unbefestigter Weg mit wassergebundener Decke (offen für Versickerung von Regenwasser).

Für den Transport der schweren Infrastruktur (Transformator) wird ggf. ein kleiner Bereich der Wege ausgebaut. Die geringen Aushubmassen durch Planherstellung für die Trafostation können ohne Beeinträchtigungen im Gelände wiederverwendet werden. Eine externe Bodendeponierung entfällt.

Der Strom wird über Erdkabel zum nächstgelegenen Umspannwerk abgeleitet. Die privatrechtliche Nutzung wird durch sog. Kabel- und Wegeverträge mit den betroffenen Grundeigentümern bzw. der Gemeinde vereinbart.

13 Auswirkungen

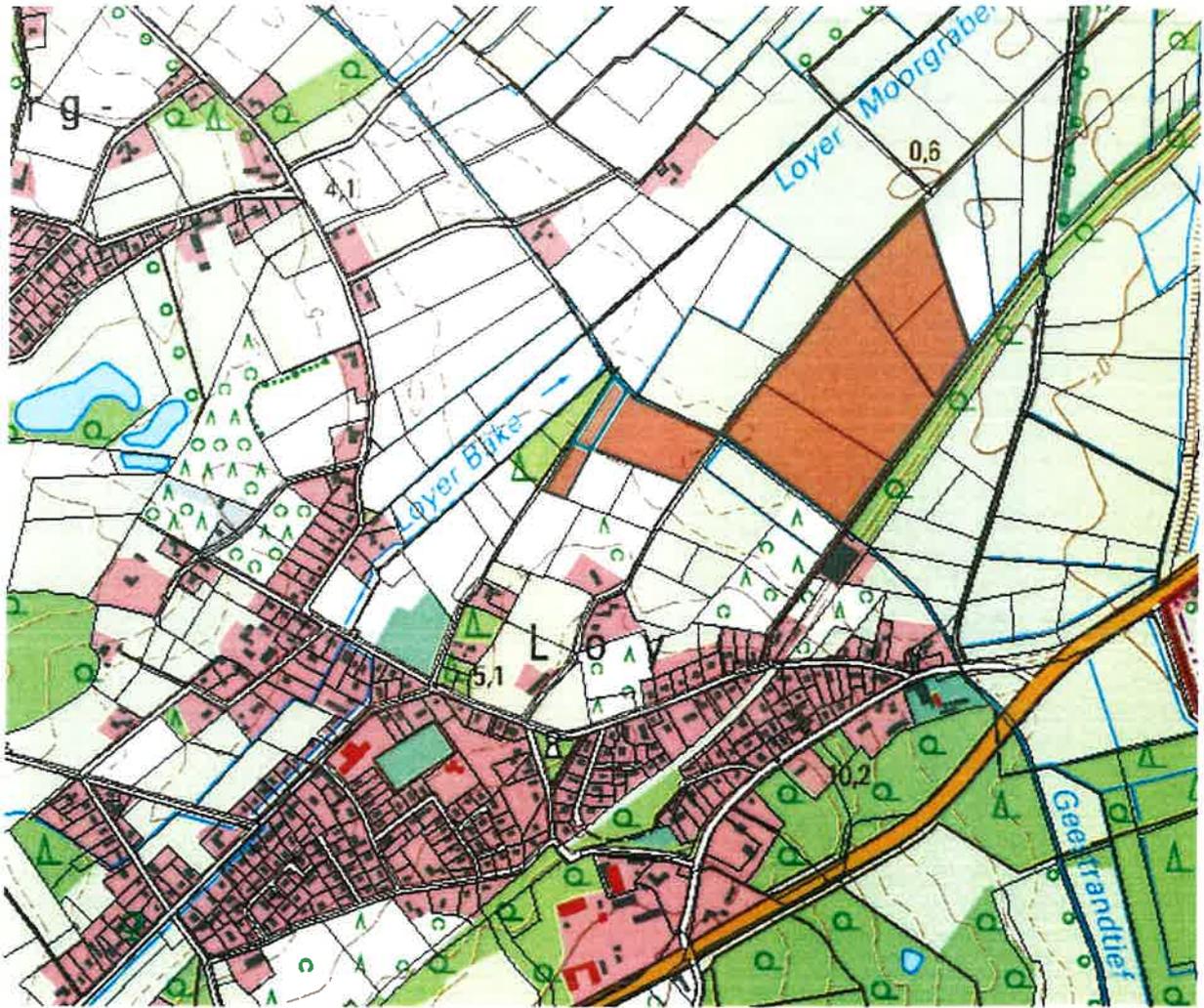
Erfahrungsgemäß ist nicht von erheblichen oder überörtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt auszugehen. Dies gilt sowohl für die Bau- als auch die Betriebsphase.

Eine gezielte Untersuchung dieser Schutzgüter erfolgt im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung durch entsprechende Begutachtungen.

Mit einer Gesamthöhe von max. 2,76 m ist im räumlichen Umfeld des Plangebietes nicht von einer weithin sichtbaren Wirkung auszugehen. Aufgrund der Topografie ist die Fernwirkung und der Einfluss auf das Landschaftsbild zu vernachlässigen, da der Solarpark lediglich von erhöhten Aussichtstandorten wahrnehmbar wäre.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und der Kommune festgelegt. Erfahrungsgemäß werden bereits auf dem Grundstück der PV-Anlage Ausgleichsmaßnahmen, u.a. in Form von Eingrünungen, gefordert.

In der Summe kann durch die Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zu Freiflächen-PV-Anlagen eine ökologische Aufwertung in Form einer erhöhten Biodiversität erzielt werden.



Flur 36

Flurstück:

17/3 – 3689 m² Eigentümer: Hr. Stefan Wiemken

~~3697 m² Eigentümer: Hr. Stefan Wiemken~~

20/2 16598 m² Eigentümer: Hr. Stefan Wiemken

36/3 29500 m² Eigentümer: Hr. Olaf Greve

35 42708 m² Eigentümer: Hr. Olaf Greve

34 12538 m² Eigentümer: Hr. Olaf Greve

33 16392 m² Eigentümer: Hr. Olaf Greve

Summe:
20.287 m²

Summe: 173.346 m²

Gesamt:
193.633 m²

19,3633 ha

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2024/103

freigegeben am **23.07.2024**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 22.07.2024

Rasteder Ortsbild schützen und pflegen – Antrag der CDU-Fraktion

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.08.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.08.2024	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen zur aktuellen Situation der örtlichen Bauvorschriften werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Beratung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung Bauen und Verkehr vom 12.08.2024 Vorschläge für die Überarbeitung von örtlichen Bauvorschriften vorzulegen.

Sach- und Rechtslage:

Die CDU Fraktion hatte 2021 den als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten Antrag gestellt. Die Coronapandemie und in der Folge wichtige Aufgaben in der Bauleitplanung hatten zur Verzögerung in der Bearbeitung geführt.

In der Sache hat das Planungsbüro NWP eine ausführliche Darstellung über die Situation der örtlichen Bauvorschriften erarbeitet. Diese ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Verwaltung hat in Abstimmung mit dem Planungsbüro zunächst den Teilbereich Oldenburger Str. / Bahnhofstr. / Ladestr. und Raiffeisenstr. untersucht, da hier die prägenden Elemente im städtebaulichen Gesamtbild der Gemeinde enthalten sind; wenn und soweit sich diese Situation einzelfallbezogen auch in anderen Bereichen ergeben sollte, kann möglicherweise die Überarbeitung des vorstehend benannten Bereiches exemplarisch herangezogen werden.

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass aus verschiedensten Gründen eine Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften geboten ist. Die Gründe hierfür sind

durchaus unterschiedlich: Nicht zeitgemäße Festsetzungen ebenso wie nicht mehr zu rechtfertigende Vorschriften spielen hierbei eine ebenso große Rolle wie zwischenzeitlich ergangene Ausnahmen oder Ähnliches mehr.

Eine Überarbeitung und damit eine Aktualisierung der Vorschriften könnte nicht nur zu einem besseren Schutz, sondern vor allem auch zu einer höheren Akzeptanz führen, die die Wahrung des gewünschten Gesamtbildes besser unterstützen kann. Ob in diesem Zusammenhang weitergehende Planungsinstitutionen, wie etwa in dem Antrag der CDU-Fraktion gewünscht, einberufen werden sollten, kann zu gegebener Zeit situativ entschieden werden.

Klarstellend ist allerdings darauf hinzuweisen, in welchem rechtlichen Licht die örtlichen Bauvorschriften zu betrachten sind. Es handelt sich hierbei um Rechtsvorschriften, die entweder im Zusammenhang mit Bebauungsplänen oder auch isoliert erlassen werden können. Dabei sind allerdings die gleichen Regeln zu beachten wie auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Dies bedeutet nicht nur, dass die einzelnen Regelungen auf ihre Erforderlichkeit hin zu prüfen und inhaltlich zu begründen sind. Die Bauvorschriften selber bilden rechtlich betrachtet eine Satzung, die normenkontrollrechtlichen Bedingungen unterworfen ist.

Ausführliche Informationen hierzu erfolgen im Rahmen der Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Hier fallen die Kosten der Überarbeitung an. Diese sind abhängig vom Umfang der Überarbeitung.

Auswirkungen auf das Klima:

Unmittelbar keine.

Anlagen:

1. Antrag
2. Ausführung NWP örtliche Bauvorschriften (*Hinweis: Die blaue Schrift ist insbesondere die Zusammenfassung der wesentlichen Informationen*)



Hendrik Lehnerts
Fraktionsvorsitzender

Graf-Johann-Str. 15
26180 Rastede
0151 40554853
hendrik.lehnerts@gmail.com

CDU Ratsfraktion Rastede, Graf-Johann-Str. 15, 26180 Rastede

Herrn
Bürgermeister Lars Krause
Sophienstraße 27
26180 Rastede

27.01.2021

Rasteder Ortsbild schützen und pflegen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

im Namen der CDU-Ratsfraktion stellen wir hiermit folgenden Antrag, den die entsprechenden Gremien beschließen mögen:

Rat und Verwaltung sehen sich in der Pflicht, das Ortsbild vor städtebaulichen und gestalterisch-architektonischen Fehlentwicklungen zu schützen, den Charakter des Ortes zu pflegen und darüber hinaus dessen Qualität positiv weiterzuentwickeln. Zu diesem Zweck wird die Verwaltung beauftragt:

1. Dem zuständigen Fachausschuss in öffentlicher Sitzung die bestehende Gestaltungssatzung für örtliche Bauvorschriften entlang der Oldenburger Straße sowie für einen Teilbereich der Raiffeisenstraße aus dem Jahr 1991 vorzustellen,
2. dem Fachausschuss in öffentlicher Sitzung die erfassten, in der Gemeinde Rastede vorhandenen ortsbildprägenden Straßenzüge, Plätze und Gebäude aufzuzeigen,
3. eine Arbeitsgruppe „Städtebaulicher Gestaltungsbeirat“ zu initiieren, in der Experten, Politik, Verwaltung, örtliche Bauschaffende und Bürgerinnen und Bürger den Rahmen für mögliche neue Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen erarbeiten,
4. dem zuständigen Fachausschuss in regelmäßigen Abständen über die Fortschritte der Arbeitsgruppe „Städtebaulicher Gestaltungsbeirat“ Bericht zu erstatten sowie
5. dem Rat die Arbeitsergebnisse in Form von Entwürfen neuer Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen für ortsbildprägende Straßen, Plätze und Gebäude zur Beratung und Abstimmung vorzulegen.

Begründung:

Die Gemeinde Rastede verfügt über Straßenzüge, Plätze und Gebäude, die durch ihre gestalterische Anordnung den besonderen Charakter der Gemeinde und das Ortsbild als Residenzort über Generationen hinweg prägen.

Bauvorhaben der jüngeren Vergangenheit sowie aktuelle Planungen - insbesondere der Abriss bestehender Gebäude zu Neubauzwecken - zeigen, dass wirtschaftliche Interessen die vorhandenen ortsbildprägenden Strukturen nicht immer ausreichend berücksichtigen. Die Qualität des Ortsbildes leidet unter diesen Entwicklungen. Die kommunale Politik sollte hier gestalterisch und steuernd tätig werden.

Die CDU-Ratsfraktion ist deshalb seit langem aktiv, um baulichen Fehlentwicklungen in der Gemeinde entgegenzutreten und ortsbildprägende Elemente zu schützen. Wir sind der Überzeugung, dass ortsbildprägende Strukturen - bei gleichzeitigen Entwicklungsmöglichkeiten für Investoren - erhalten bleiben sollen. Das von der CDU angestrebte und im Rat beschlossene Konzept zur verträglichen Innenverdichtung bildet eine gute Grundlage hierfür.

Im Rahmen der Erarbeitung des o.g. Konzepts wurden ortsbildprägende Straßenzüge untersucht. In diesen Bereichen besteht eine erhöhte Anforderung an die Gestaltung von Gebäudekörpern, wie sie beispielsweise im Rahmen einer umfangreichen Gestaltungssatzung von Prof. Jochen Bunse für Teilbereiche des Rasteder Ortskerns seit 1991 gelten. Diese Satzung regelt über örtlichen Bauvorschriften gestalterisch-architektonische Anforderungen, wie beispielsweise mögliche Dachformen, die Gliederung von Fassadenflächen oder die Anbringung von Werbeanlagen.

Die bestehende Gestaltungssatzung soll Ausgangspunkt der Diskussion zum Schutz ortsbildprägender Strukturen sein. Beantragt wird eine Neuauflage der bestehenden Gestaltungssatzung unter Beteiligung von Fachexpertise und mit einer umfassenden Bürgerbeteiligung für den bisherigen Geltungsbereich und für weitere, das Ortsbild prägende Bereiche unserer Gemeinde. Historische und ortsbildprägende Gebäude gilt es über das Instrument der Erhaltungssatzung zu schützen. Eine Arbeitsgruppe „Städtebaulicher Gestaltungsbeirat“, in der Experten, Politik, Verwaltung und Bürgerinnen und Bürger zusammenkommen, soll diesen Prozess begleiten.

Es soll sichergestellt werden, dass Neubauten sich sensibel und harmonisch in die ortsbildprägende Umgebung einfügen und historische, ortsbildprägende Gebäude vor einem zu schnellen Abriss bewahrt werden. Rastede soll sein Gesicht und seinen Charakter auch für kommende Generationen erhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Hendrik Lehnert
Fraktionsvorsitzender



Susanne Lamers

Gemeinde Rastede

Ortsbildprüfung zur Aufstellung von Gestaltungsvorschriften für den Ortskern

Untersuchungsgegenstand

Der Ortskern der Gemeinde Rastede soll auf erhaltenswerte und ortsbildprägende gestalterische Merkmale der Bebauung sowie Möglichkeiten zu deren Schutz überprüft werden. Der Betrachtungsbereich orientiert sich am Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 6 sowie Nr. 6a-i, ist jedoch zunächst nicht streng abgegrenzt, um auch die randlichen Strukturen im Übergang ggf. berücksichtigen zu können. Ziel ist es Handlungsvorschläge zur künftigen Sicherung bestehender ortstypischer Gebäudemerkmale zu erarbeiten. Ebenso ist zu prüfen welche Gestaltungsvorgaben bereits vorliegen und wie diese sich in der Realnutzung widerspiegelt.

Bebauungspläne Ortskern

Für den Ortskern Rastede gelten die nachfolgenden Bauleitpläne und Bauvorschriften:

Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 (1964)

mit 3 Änderungen

Folgebebauungspläne Nr. 6a-i (vorwiegend 1970er Jahre)

mit mehrfachen Änderungen (teils zweistellig)

Bebauungsplan Nr. 60, Oldenburger Str. (1991)

mit 1. bis 6. Änderung (1. und 5. Änderung nicht rechtskräftig)

Bebauungsplan Nr. 61, Raiffeisenstr. (1990)

mit 1. bis 5. Änderung, (4. Änderung nicht rechtswirksam)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 (2012)

City Center, Bahnhofstr./ Oldenburger Str.

Satzung Werbeanlagen (2014)

Oldenburger Str., Raiffeisenstr., Kleibroker Str., Bahnhofstr.

In den vergangenen 60 Jahren ist im Ortskern von Rastede eine Bauleitplanung entstanden, die aus übereinandergeschichteten Bebauungsplänen mit häufigen Teil-überlagerungen und diversen Änderungen besteht. Die Übersichtlichkeit nimmt damit ab. Auch die Handhabung wird dadurch auf Ebene der Objektplanung und auf Genehmigungsebene deutlich erschwert.

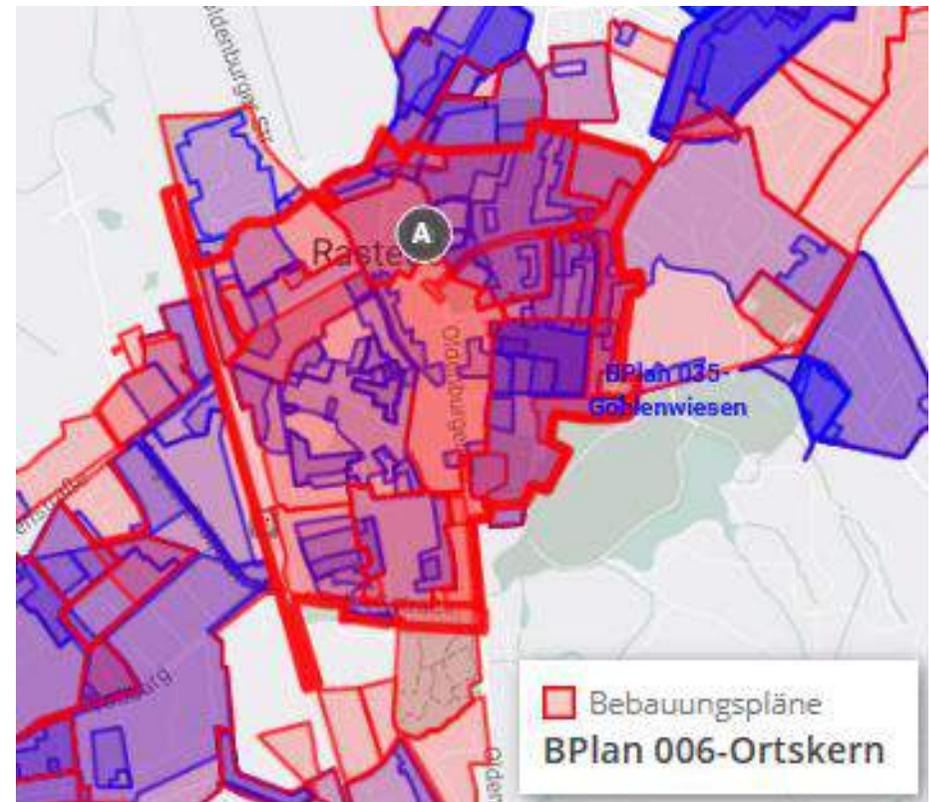


Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplanportal des Landkreis Ammerland

Getroffene örtliche Bauvorschriften

B-Plan	Inkft.	ÖBV?	Aussagen
B6	1964	nein	
B6a + Ä	1971	nein	
B6b + Ä	1971	nein	
B6c + Ä	1971	nein	
B6d + Ä	1971	bereichsweise durch neuere Änderungen	<u>Dachneigung</u> : symmetrisch geneigt 20-45°
B6e + Ä	1975	bereichsweise durch neuere Änderungen	<u>Dachneigung</u> : min. 15° geneigt <u>Einfriedung</u> : Laubhecken <u>Stellplätze</u> : je Wohnung 2 Stp. <u>Staffelgeschoss</u> : min. 2 m Abstand zu Traufe allseitig
B6f+ Ä	1989	ja mit 4. Änderung	<u>Dachneigung</u> : geneigt 32-48° <u>Werbeanlagen</u> : Eigenwerbung an Stätte der Leistung, unzulässige Werbeanlagen
B6g + Ä	1979	bereichsweise durch neuere Änderungen	<u>Dachneigung</u> : symmetrisch geneigt 20-45°
B6h + Ä	1979	nein	
B6i	1979	nein	
B60 + Ä	1991	Ja, tlw. geändert oder aufgehoben	<u>Gebäudestellung</u> : giebel-/ traufständig rechtwinklig zur Straße <u>Dachform/ -neigung/ -material/ -farbe</u> : geneigt 30°-50°, einheitlich rot/ anthrazit, nicht glänzend <u>Dacheinschnitte/ -aufbauten</u> : Fenster je max. 2 m ² Gauben max. 2/3 Gebäudelänge, min. 1 m Abstand zu Dachkanten <u>Traufe/ First</u> : 1 VG = TH 3,20-4,20 m, 2 VG = TH 5,50-7,50 m ² , FH max. 12,50 <u>Fassadenöffnungen/ -gliederung/ -material/ -farbe</u> : Lochfassade, stehende Fenster, Sockel EG, Schaufenster min 36,5 Abstand zu Gebäudekante, Ziegel (rot-rotbraun) oder Putz (beige/ weiß), Markisen und Kragdächer nur in Fensterbreite <u>Werbeanlagen</u> : max. 0,60 m hoch, 5 m lang, 0,35 m dick, max. 3/2 Gebäudelänge, Werbeausleger max. 0,8 m tief, 1,20 hoch, 0,25 dick, min. 2,5 ü. OKG, Blink-/ Wechsellicht unzulässig, Fensterbeklebungen ausnahmsw. bis 20%, Fahnen unzulässig Neu erlassende Bauvorschriften widersprechen den zuvor getroffenen teils deutlich (z.B. mit der 3. Änd.: abweichende Fassadenmaterialien: Holz, Metall, Naturstein; höherer Anteil Glas)
B61 + Ä	1990	Ja, jedoch weitgehend aufgehoben	Mit der 3. Änderung bis auf nachfolgende Festsetzungen aufgehoben <u>Werbeanlagen</u> : Eigenwerbung an Stätte der Leistung, unzulässige Werbeanlagen
VHB 8	2012	ja	Aufhebung ÖB aus B60 mit Ausnahme Werbeanlagen <u>Werbeanlagen</u> : max. 0,60 m hoch, 5 m lang, 0,35 m dick, max. 3/2 Gebäudelänge, Werbeausleger max. 0,8 m tief, 1,20 hoch, 0,25 dick, min. 2,5 ü. OKG, Blink-/ Wechsellicht unzulässig, Fensterbeklebungen ausnahmsw. bis 20%, Fahnen unzulässig
S	2014	Ja	<u>Werbeanlagen</u> : Eigenwerbung an Stätte der Leistung, unzulässige Werbeanlagen

Konkrete örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung gelten hauptsächlich für die Oldenburger Straße. Diese resultieren aus den Festsetzungen in Bebauungsplan Nr. 60 von 1991. In Teilbereichen wurden diese jedoch bereits durch Änderungen aufgehoben oder geändert. Aussagen zu Werbeanlagen beschränken sich räumlich ebenfalls hauptsächlich auf die Oldenburger Straße und zusätzlich auf Teile der Raiffeisenstraße und der Kleibrooker Straße sowie auf die Bahnhofstraße. Die Sicherung erfolgte für den Großteil über die seit 2014 geltende Satzung zu Werbeanlagen. Außerdem wurden mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6f (Hol ab, ABC Schuhmarkt) Werbeanlagen im gleichen Umfang geregelt. Die darin getroffenen Aussagen machen keine konkreten Vorgaben zur Art, Position, Größe und Menge der Werbeanlagen. Nur mit den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 60 wurden dazu engere Vorgaben getroffen. Weitere Festsetzungen ergeben sich für kleinere Teilbereiche, die durch Änderungen der Bebauungspläne Nr. 6 d-h entstanden sind. Hiermit wird vorrangig die Dachneigung festgesetzt, jedoch nicht einheitlich (min. 15°, 32-48° oder 20-45°). Für die

umliegenden Wohngebiete bestehen keine flächendeckenden Vorgaben zur Gestaltung.

Hinzukommend gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 aufgrund der Überlagerungen nur noch für den Bereich der Bahnanlagen. In allen anderen Bereichen sind sie durch die nachfolgenden Bebauungspläne überplant. Die zu den Bahnanlagen getroffene Festsetzung beschränkt sich auf eine zeichnerische Darstellung ohne konkretere Aussagen. Die Sicherung der Bahnanlagen als solche ist bereits über den Flächennutzungsplan gegeben. Eine Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 wäre dadurch ohne nachteilige Auswirkungen möglich.

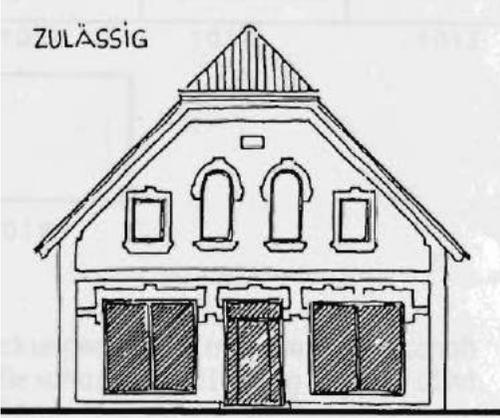
Als Resultat aus den vielen stückweise angepassten und sich teils überlagernden Bauleitplanungen ist eine Übersichtlichkeit nicht mehr gegeben. Die Handhabbarkeit in der Genehmigungsplanung wird dadurch eingeschränkt und erschwert. Dies zeichnet sich auch in der vorzufindenden baulichen Struktur ab.

Gewachsene Struktur und Ortsbild

Oldenburger Straße

Insbesondere entlang der Oldenburger Straße ist auffällig, dass die Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift (Bebauungsplan Nr. 60) keine konsequente Umsetzung fanden. Nach Abgleich der Festsetzungen mit dem Bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung und zum jetzigen Stand wird deutlich, dass einerseits die getroffenen Vorgaben nicht aus dem Bestand entwickelt wurden, sondern als Zielformulierung zu verstehen

sind. Die Gestaltung der Gebäude entsprach nicht den Vorgaben der Gestaltungsvorschriften. Andererseits hat sich in den vergangenen 30 Jahre auch keine flächendeckende Anwendung der örtlichen Bauvorschriften bemerkbar gemacht. Hierzu nachfolgend einige Beispiele. Die aufgegriffenen Objekte stehen beispielhaft für die Entwicklung entlang der Oldenburger Straße.

	1990	Örtliche Bauvorschrift (1991)	2024
Oldenburger Straße 235		 <p><i>Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszonen abweichend (...): Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90 % der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mindesten 36,5 cm breit sein.</i></p>	 <p>Verglasung „über Eck“ mit gerundetem Glaselement</p>

<p>Oldenburger Straße 240</p>		<p>Außenfassaden in Ziegelmauerwerk</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2002</td> <td>3000</td> <td>3002</td> <td>3003</td> <td>3011</td> <td>3013</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3016</td> <td>8004</td> <td>8012</td> <td>8015</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Außenfassaden in Putz oder Anstrich</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1000</td> <td>1001</td> <td>1002</td> <td>1013</td> <td>1014</td> <td>1015</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>9001</td> <td>9002</td> <td>9010</td> <td>9018</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>							2002	3000	3002	3003	3011	3013							3016	8004	8012	8015									1000	1001	1002	1013	1014	1015							9001	9002	9010	9018			
2002	3000	3002	3003	3011	3013																																														
3016	8004	8012	8015																																																
1000	1001	1002	1013	1014	1015																																														
9001	9002	9010	9018																																																
<p>Oldenburger Straße 244</p>		<p>Die Außenfassaden sind in Putz oder als Ziegelfassade zu erstellen. Bei Ziegelfassaden sind rot bis rotbraune Ziegel zu verwenden. (...) Putzfassaden oder Anstriche verputzter Fassaden sollen [hellbraune, beige oder weiße Farbtöne] erhalten.</p>	<p>Verkleidung aus Naturstein blieb bestehen. → Bestehende Gestaltmerkmale genießen zunächst Bestandsschutz. Nur im Zuge einer genehmigungspflichtigen Änderung der äußeren Gestalt, sind die Bauvorschriften einzuhalten.</p>																																																
<p>Oldenburger Straße 244</p>																																																			
<p>Oldenburger Straße 244</p>	<p>Markise ist über gesamte Fassadenbreite ohne Unterbrechung gespannt.</p>	<p>Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis Unterkante Fenster des darüber-liegenden Geschosses zulässig. Sie sind entsprechend den Fensterbreiten zu unter-teilen.</p>	<p>Markise überspannte alle Fensteröffnungen zusammenhängend. Hinzukommend sind die Schaufenster zu mehr als 20 % mit Werbung beklebt.</p>																																																

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Oldenburger Straße 249</p>			
	<p>Kragdächer überspannen Schaufenster ohne optische Trennung</p>	<p><i>Kragdächer sind in der Breite der Fenster zu errichten. Bei mehreren nebeneinanderliegenden Fenstern muss im Kragdach eine optische Trennung in Form eines Einschnittes erfolgen.</i></p>	<p>Kragdächer überspannen Schaufenster ohne optische Trennung</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Oldenburger Straße 247</p>		<p>WERBUNG</p> <p>AUSLEGER RECHTWINKELIG MAX. 1,080</p> <p>WERBUNG NUR IM ERDGESCHOSS BIS UNTERKANTE FENSTERKANTE OBERGESCHOSS MIN. 2,50</p>	
	<p>Werbeausleger befinden sich oberhalb der Unterkante des Fensters im Obergeschoss.</p>	<p><i>Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis zur Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig.</i></p>	<p>Werbeausleger befinden sich oberhalb der Unterkante des Fensters im Obergeschoss. Es sind weitere Ausleger mit Fremdwerbung hinzugekommen (NWZ, Post).</p>

Insbesondere die unzureichenden Regelungen zu Werbeanlagen werden durch den Abgleich ersichtlich. Eine Regulierung der Anzahl der Werbeträger erfolgt mit der örtlichen Bauvorschrift nicht. Dementsprechend hat die Menge der Außenwerbung zugenommen. Eine Beklebung von Fensterflächen ist im Allgemeinen unzureichend geregelt. Es wird nur das Werben auf der Fensterfläche beschränkt (max. 20%).



Abbildung 2 + 3: Örtliche Bauvorschrift § 6 Abs. 7 (1991), Nr. 251 Wäsche Service (2024)

Eine vollflächige Beklebung ist weiterhin möglich. Hierzu gibt es bereits einige Beispiele (Nr. 229 Spieltreff, Nr. 251 Wäsche Service; Nr. 288 Orientmarkt). Zu diskutieren wäre jedoch, ob das Bekleben von Schaufenstern mit Abbildungen, die auf die Art des Gewerbes schließen lassen könnten, bereits als Werbung zu werten wäre. Dies könnte zumindest aus einem Urteil des OVG Mecklenburg-Vorpommern (Urteil 29.06.2007 - 3 L 368/04) so verstanden werden. Demnach könne auch ein abstraktes Zeichen als Werbeanlage beurteilt werden, sofern dies in der allgemeinen Bevölkerung bekannt ist und mit dem Gewerbe verbunden wird.

Aufgezeigt wurde, dass sich bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften diese nicht in der Gestaltung des Straßenbildes wiederfinden und auch mit den örtlichen Bauvorschriften sich in den vergangenen 30 Jahre das Ortsbild nicht entsprechend den Vorgaben angepasst hat; es teils sogar zu weiterer Nichtbeachtung kam oder eine Umgehung der Vorschriften stattfand.

Hinzukommend sind einige der getroffenen Vorschriften inzwischen nicht mehr zeitgemäß. Dies betrifft insbesondere die Vorgaben zur Dachgestaltung. Gemäß § 4 Abs. 4 sind Sonnenkollektoren nur zu 50% der Dachfläche zulässig.

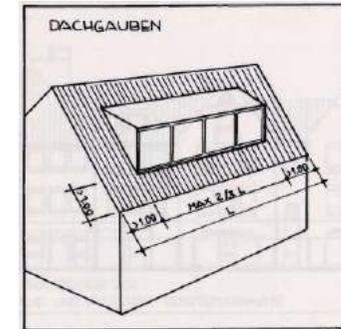
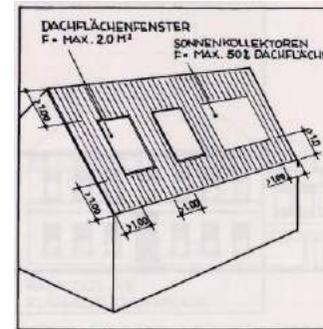


Abbildung 4: Örtliche Bauvorschrift § 4 Abs. 4 (1991)

Mit Blick auf eine möglichst effiziente Ausnutzung der Dachflächen sollte künftig eine großflächigere Nutzung der Dachflächen durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht werden. Die gesetzlichen Vorgaben können innerhalb der bestehenden Vorschriften zwar eingehalten werden, jedoch sollte perspektivisch hier im Falle einer Anpassung bereits in Erwägung gezogen werden, dass die gesetzlichen Vorgaben sich im Laufe der nächsten Jahre verändern könnten, sodass eine Festsetzungen einer konkreten Prozentzahl künftig irreführend sein könnte. Vielmehr wären Grundsätze zur Positionierung auf dem Dach hilfreicher, damit es langfristig nicht zu einer Überformung der Dachlandschaft kommt.

Für konkrete Bauvorhaben wurden die örtlichen Bauvorschriften außerdem mittels Änderung des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt oder den gewünschten gestalterischen Merkmalen der Neubauten angepasst. Die mit den Änderungen getroffenen gestalterischen Merkmale weichen teils deutlich von den bisherigen ab. Als Beispiel wird nachfolgend die 3. Änderung aufgeführt.

Betrachtet wurden die wesentlichen Abweichungen der neuen Bauvorschriften zu den zuvor aufgestellten. Daraus wird erkennbar, dass die getroffenen Festsetzungen exakt dem Vorhaben entsprechend angepasst wurden. Die zuvor geltenden örtlichen Bauschriften, welche das Ziel verfolgten, ein einheitliches Ortsbild zu erhalten und stärker zu prägen, wurden damit umgangen.

	1990	3. Änderung des B60 (2004)	2024
Oldenburger Straße 227		<p><i>Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone (...): Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90 % der Gesamtbreite des Hauses betragen. Springt das oberste Geschoss an der jeweiligen, äußeren Gebäudeseite um mind. 2,50 zurück, ist eine Verglasung bis zu 100 % zulässig.</i></p> <p><i>Die Außenfassaden sind in Putz, als Ziegel- oder als Natursteinfassaden zu erstellen. Bei Ziegelfassaden sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden.</i></p>	
	Kein ortsbildprägender Charakter	Abweichend zur bis dahin geltenden örtlichen Bauvorschrift wurde ein erhöhter Glasanteil in der Fassade zugelassen. Ebenso ändert sich die Zulässigkeit der Fassadenmaterialien. Zuvor waren nur Ziegel- oder Putzfassaden zulässig.	Eingangsbereich als Pfosten-Riegel-Konstruktion mit hohem Glasanteil. Vorhangfassade aus Naturstein in Beigeton. Staffelgeschoss fast vollständig verglast.

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Oldenburger Straße 230</p>		<p><i>Für den Teilbereich B des Geltungsbereiches gelten die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 60 "Ortskern Rastede" aufgestellten örtlichen Bauvorschriften.</i></p>	
	<p>Markisen orientieren sich nicht an Fensterbreite Erdgeschoss ohne umlaufenden Sockel</p>		<p>Kubatur des Gebäudes wurde abgeändert: gerundete Gebäudeecken + Scheingiebel → nicht standorttypisch, jedoch innerhalb der bestehenden örtlichen Bauvorschriften möglich Markisen sind nicht auf Fensterbreiten ausgerichtet.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Oldenburger Straße 230</p>		<p><i>Innerhalb des besonders gekennzeichneten Mischgebietes (M^{I*}) im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Teilbereich B) werden die Festsetzungen § 1; 4; 5 (Geltungsbereich; Dächer; Außenwände) der örtlichen Bauvorschrift außer Kraft gesetzt. An Stelle der vorgenannten Ausnahmen gelten nachfolgende Regelungen: (...) Die Außenfassaden der Gebäude sind zur Oldenburger Straße mit einem Anteil von mindestens 80% und nach Süden und Osten zu mindestens 60 % aus Glas herzustellen. Die verbleibende Fassadenfläche ist in Metall oder Holz auszuführen. I</i></p>	
		<p>§ 6 zu Werbeanlagen wird nicht außer Kraft gesetzt. Fahnen als dauerhafte Werbeträger wären demnach nicht zulässig (§ 6 Abs. 8)</p>	<p>Abweichungen wurden für einen Teilbereich formuliert, um zurückgesetzt einen verglasten Pavillon errichten zu können. Fahnenmaste wurden installiert.</p>

Östliche Wohngebiete

In der gewachsenen Struktur der umliegenden Wohngebiete im östlichen Teil sind straßenweise ortsbildprägende Gebäudemerkmale aufzufinden. Die meisten Gebäude sind eingeschossig und stehen giebel- oder traufständig zur Straße mit einem steilen symmetrisch geneigten Dach, welches mit rot-rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln eingedeckt ist. Die Fassade ist als Lochfassade ausgeführt und entweder aus rot-rotbraunem Ziegel gemauert oder hell verputzt. Diese Merkmale können aufgrund ihrer Wiederholung als ortsbildprägend angenommen werden.

Dass für die umliegenden Wohngebiete mehrheitlich keine Gestaltungsvorgaben vorliegen, zeichnet sich in einigen Bereichen bereits ab, da im Zuge von Neubauten in den bisher kleinteilig geprägten Einfamilienhausstrukturen nun Gebäude mit zwei Vollgeschossen und teilweise mehreren Wohnungen entstanden sind, deren gestalterische Merkmale von denen innerhalb des Straßenzuges abweichen (nicht giebel- oder traufständig, da flachgeneigtes Walmdach).



Abbildung 5: Schützenhofstraße 44 + Friedrichstraße

Diese Nachverdichtung ist zwar von der Gemeinde mit dem Dichtekonzept (2019) als Ziel für den überwiegenden Teil formuliert worden, jedoch wird hier auch darauf verwiesen, dass sowohl in **Zone 2** (2-geschossige Bauweise) als auch in **Zone 3** (1-geschossige Bauweise) ggf. eine Begrenzung der Traufhöhe und Einschränkung der Dachform zu prüfen ist. In den auf das Dichtekonzept aufbauenden Änderungen der

Bebauungspläne wurde dies bereits berücksichtigt, jedoch ist bei einer Nachverdichtung in einem Bereich ohne aktualisiertem Planungsrecht weiterhin eine Verdichtung ohne nähere Gestaltvorgaben möglich. Dies kann langfristig zu einer schrittweisen gestalterischen Überformung führen.

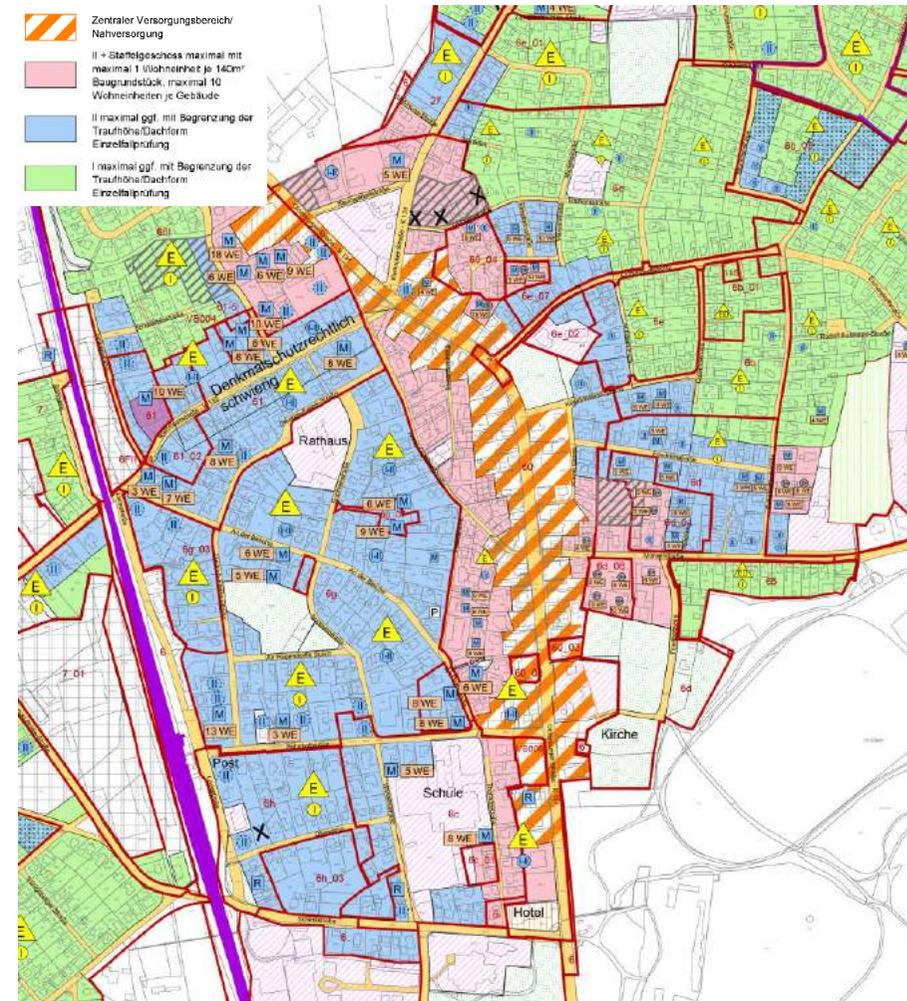


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Dichtekonzept (2019)

Westliche Wohngebiete mit hohem Anteil an Denkmälern

Das Gebiet zwischen Bahnanlagen und der Oldenburger Straße ist historisch gewachsen und demzufolge durch viele Baudenkmäler geprägt. Teils wurden diese durch Denkmalgruppen straßenabschnittsweise gesichert (Raiffeisenstraße, An der Bleiche, Bahnhofstraße).

Die Bebauung entlang der Raiffeisenstraße ist geprägt durch eingeschossige Wohngebäude mit Hochparterre. Die Gebäude stehen giebelständig zur Straße und haben eine helle Putzfassade mit Ornamenten und ein symmetrisch geneigtes Dach (ggf. kleiner Krüppelwalm).



Abbildung 7: Baudenkmalgruppe „Raiffeisenstraße“

Diese Merkmale können als ortsbildprägend angenommen werden. Jedoch gibt es auch in direkter Nachbarschaft der Denkmäler Gebäude mit stark abweichenden äußeren Gestaltungsmerkmalen.

Die Bebauung entlang der Straße „An der Bleiche“ ist geprägt durch Ziegelarchitektur der 1920er/ 30er Jahre mit reduziertem Dekor. Die Gebäude sind zweigeschossig und haben ein Walmdach mit roten oder anthrazitfarbenen Dachziegeln sowie gestaltete Vorgärten. Das Haupthaus hat einen quadratischen Grundriss, welcher durch Erker ergänzt wird. Diese Gestaltungsmerkmale sind sehr ortsspezifisch und in dieser besonderen Form nur hier anzutreffen. Durch den Denkmalschutz ist jedoch ihr Erhalt bereits gesichert. Auf die direkte Umgebung der Denkmäler treffen die spezifischen Merkmale nicht flächendeckend zu.



Abbildung 8: Baudenkmalgruppe „An der Bleiche“

Entlang der Bahnhofstraße befinden sich vermehrt eingeschossige Wohngebäude mit erhöhtem Erdgeschoss und symmetrisch geneigtem Dach, das mit anthrazitfarbenen Ziegeln eingedeckt ist. Die Fassaden sind verputzt und haben gestalterische Stuckelemente.



Abbildung 9: Baudenkmalgruppe „Bahnhofstraße“

In den übrigen Bereichen lassen sich ebenfalls ortsbildprägende Merkmale feststellen, die für die Region typisch sind. Ähnlich wie in den westlichen Wohngebieten sind auch hier giebel- oder traufständige Gebäude mit symmetrisch geneigtem steilem Dach und einer Lochfassade aus Ziegel in Rot bis rotbraun oder hellem Putz vorzufinden. Auch hier sind gelegentliche Abweichungen durch Neuerungen anzutreffen.

Denkmäler und ihre Umgebungsschutz



Abbildung 10: Auszug aus dem Denkmaltlas, Stand: 25.06.24

Insbesondere innerhalb der baulichen Strukturen zwischen den Bahnanlagen und der Oldenburger Straße befinden sich einige Baudenkmäler, die teils sogar als Baudenkmalgruppe innerhalb eines Straßenzuges zusammengefasst sind.

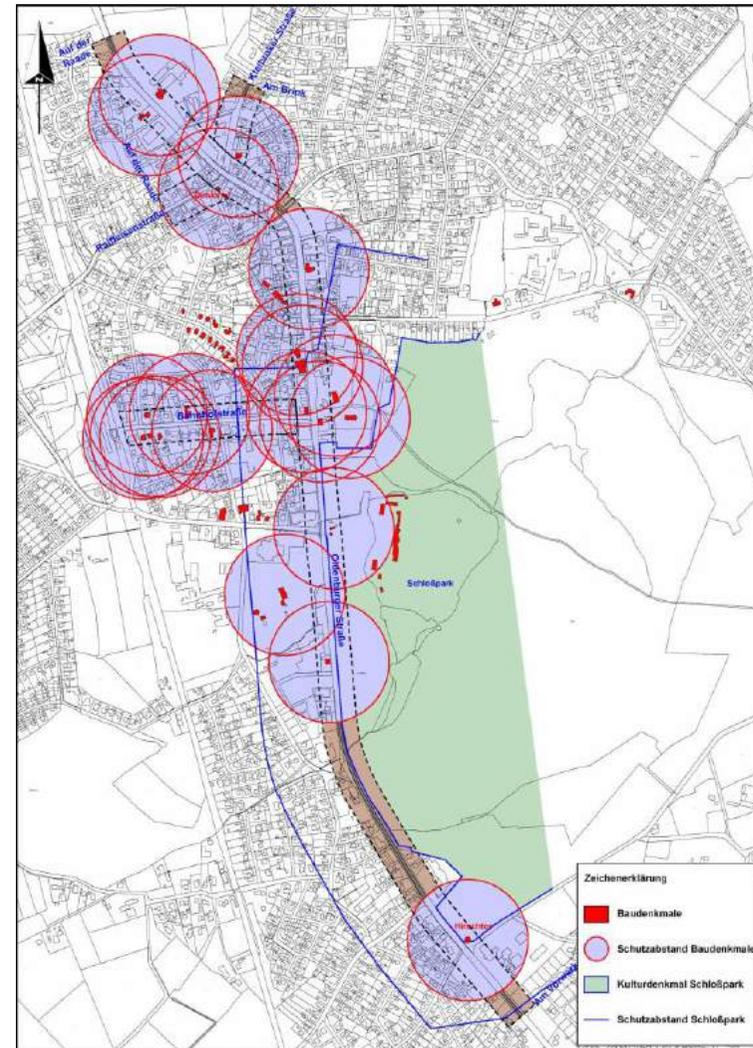


Abbildung 11: Abbildung zum Umgebungsschutz der Baudenkmäler (Quelle: Begrünung zur Werbeanlagensatzung, 2014)

Gemäß § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist die Umgebung von Baudenkmalern so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Baudenkmals entsteht. Daher sind Kommunen gemäß § 2 Abs. 3 NDSchG dazu verpflichtet in ihren Planungen zu berücksichtigen, dass die Umgebung von Baudenkmalern angemessen gestaltet wird. Dies gilt gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 4. NDSchG entsprechend für private Baumaßnahmen, sobald das Erscheinungsbild des Denkmals durch die Maßnahmen beeinflusst wird.

Hierbei sollte zunächst angenommen werden, dass nicht jeder Eigentümer Kenntnis darüber hat, dass auch nicht denkmalgeschützte Gebäude vom Denkmalschutzgesetz betroffen sein können. Eben dann, wenn die Gebäude in nächster Umgebung dazu stehen.

Ebenfalls relevant für den Betrachtungsbereich ist, dass gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 NDSchG es einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, sobald ein Denkmal mit Aufschriften oder Werbeanlagen versehen werden soll. Es ist auch hier anzunehmen, dass Eigentümer nicht hinreichend darüber informiert sind, bei welchen Änderungen die Denkmalschutzbehörde einzubeziehen ist.

Hierzu folgendes Beispiel: Das 1898 erbaute ehemalige Kaufhaus Waechter (Oldenburger Str. 229) steht *aufgrund seiner geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung als beispielhafter Vertreter eines Geschäftshauses der Gründerzeit an straßenbildprägender Lage*¹ unter Denkmalschutz. Bereits bei Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Oldenburger Straße (Bebauungsplan Nr. 60, 1991) befand sich darin als Nutzung der „Spieltreff Rastede“, der bis heute Bestand hat.

Nach Abgleich der zum Zeitpunkt der Aufstellung aufgenommenen Fotos mit dem jetzigen Erscheinungsbild ist klar erkennbar, dass die Außenwerbung an der Fassade in den vergangenen Jahren erneuert

wurde. Aus städtebaulicher Sicht ist damit klar eine Verschlechterung des äußeren Erscheinungsbildes entstanden. Die ehemals durch Vorhänge abgehängenen Fenster sind nun vollflächig in dunklen und kräftigen Farben beklebt. Auch das Werbeschild über dem Eingang ist vorrangig anthrazit bis schwarz mit weißer Aufschrift. Ehemals war hier ein helles Schild mit rötlicher Aufschrift angebracht.



Abbildung 12: Oldenburger Str. 229, 1990er Jahre und 2024

Insbesondere die nun auffälligeren Farben haben einen erkennbaren Einfluss auf die Außenwirkung der historischen Fassade. Wenn auch die Gliederung der Fassadenöffnungen weiterhin besteht, sind die Fenster der Erdgeschosszone durch die vollflächige Beklebung nun als Blindfenster sehr störend für das Gesamtbild. Hinzukommend wurde im ersten Obergeschoss ein weiterer Werbeträger angebracht, der auf eine gewerbliche Nutzung im Obergeschoss verweist.

Das aufgegriffene Objekt steht beispielhaft für die Entwicklung entlang der Oldenburger Straße. Auch denkmalgeschützte Gebäude sind nicht automatisch von ungewünschten gestalterischen Eingriffen bewahrt. Dies betrifft, wie aufgezeigt, sowohl die unter Denkmalschutz stehenden Objekte selbst, als auch deren direkte Umgebung.

¹ Auszug aus dem Denkmalregister (<https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/metadata/35637929/1/-/>, Stand 01.07.2024)

Lösungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Rastede besitzt zwar die Planungshoheit für den betreffenden Bereich, ist jedoch nicht Baugenehmigungsbehörde. Der Landkreis Ammerland ist als Untere Bauaufsichtsbehörde für das Gemeindegebiet zuständig. Mit der vorangegangenen analytischen Betrachtung wurde aufgezeigt, dass zum einen die getroffenen Festsetzungen in ihrer Regelungstiefe stark unterschiedlich sind, als auch, dass es in einigen Bereichen gar keine näheren Bestimmungen gibt. Am Auffälligsten war jedoch, dass auch in Bereichen mit klaren gestalterischen Vorgaben diese nicht flächendeckend berücksichtigt wurden oder durch Ausnahmen andere Gestaltungen der Gebäude ermöglicht wurden.

Um künftig flächendeckend die gewünschte gestalterische Qualität zu erreichen, müsste zunächst sichergestellt werden, dass rechtskräftige Planungen auch in der Genehmigungsphase ihre hinreichende Berücksichtigung werden. Hierzu kann die Gemeinde von ihrer Planungshoheit Gebrauch machen, um den Genehmigungsprozess langfristig zu erleichtern. Je nachdem wie umfassend die Gemeinde Einfluss nehmen will, stehen die nachfolgenden Varianten zu Verfügung. Die damit mögliche Regelungstiefe nimmt von oben nach unten ab.

Bei den ersten beiden Varianten ist zu berücksichtigen, dass die Regelungen für weite Bereiche zutreffen werden. Das bedeutet, dass sie entweder auf wesentlich prägende Elemente reduziert werden müssen oder es eine detaillierte Zonierung geben muss, um umfassendere Vorgaben ortsspezifisch treffen zu können.

Weiterhin wäre eine engere Kontrolle durch die zuständigen Behörden wünschenswert, sodass ungenehmigte Anpassungen oder Ergänzungen an Gebäuden frühzeitig unterbunden werden. Dies obliegt jedoch ebenfalls dem Landkreis als zuständige Bauaufsichtsbehörde. Das bestehende Planungsrecht sollte zudem leicht zugänglich und übersichtlich dokumentiert sein, sodass auch Fachfremde schnellen Zugang dazu finden. Die verfügbaren Planungen im Bebauungsplanportal des Landkreises stellen nicht den aktuellen Stand des Planungsrechts dar.

Um sicherzustellen, dass Gewerbetreibende darüber informiert sind, dass bei der Errichtung oder bei Änderungen von Werbeanlagen eine Genehmigung einzuholen ist, könnte ergänzend eine Informationsbrochure erstellt werden, welches von der Gemeinde zur Verfügung gestellt wird.

Variante	Beschreibung	Vorteile	Nachteile
V1: Neuaufstellung des Bebauungsplan „Ortskern“ mit örtlichen Bauvorschriften Langfristige Lösung	Neuzeichnung der Bebauungspläne 6, 6a-i, 60 und 61 in einem Plan (ggf. inkl. VHB 8) mit örtlichen Bauvorschriften inkl. Werbeanlagen Getrennte Betrachtung von Bebauung entlang der Hauptverkehrsachsen (Vorschriften zu Werbeanlagen)	ein Plan in dem alles geregelt ist Handhabbarkeit optimieren volle Regulierungsmöglichkeiten ausschöpfen, sowohl Anordnung (BauGB) als auch Gestalt (NBauO)	Umfangreich und kostenintensiv lange Bearbeitungszeit erforderlich hoher Abstimmungsbedarf
V2: Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für den gesamten Ortskern (ungefähr . B-Plan Nr. 6) Mittelfristige Lösung	Überlagerung aller Geltungsbereiche und damit Außerkraftsetzen der bisher getroffenen Regelungen Zonierung in Raiffeisenstr./ Oldenburger Str./ Bahnhofstr. und angrenzende Wohnbereiche (ggf. ebenfalls zonierte)	Übersichtlichkeit und Handhabbarkeit verbessern Umfassendere und flächendeckendere Regelungen möglich als bisher	erfordert Vorbereitungszeit und enge Abstimmung, keine Regelung bodenrechtlicher Merkmale (z.B. Anzahl Vollgeschosse)
V3: Bereichsbezogene Gestaltungsvorschriften Kurzfristige Lösung	Wichtigste Bereiche separat betrachten und gesonderte Pläne aufstellen	Differenziertere Betrachtung und Regelung auf konkrete Bereiche möglich	Weiterhin unregelmäßige Bereiche

Mögliche Regelungsinhalte

V1: Neuaufstellung des Bebauungsplan „Ortskern“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für den Ortskern sollte alle bisherigen Bauleitpläne überdecken, sodass diese vollumfänglich außer Kraft gesetzt werden. Nachfolgend eine mögliche Abgrenzung:

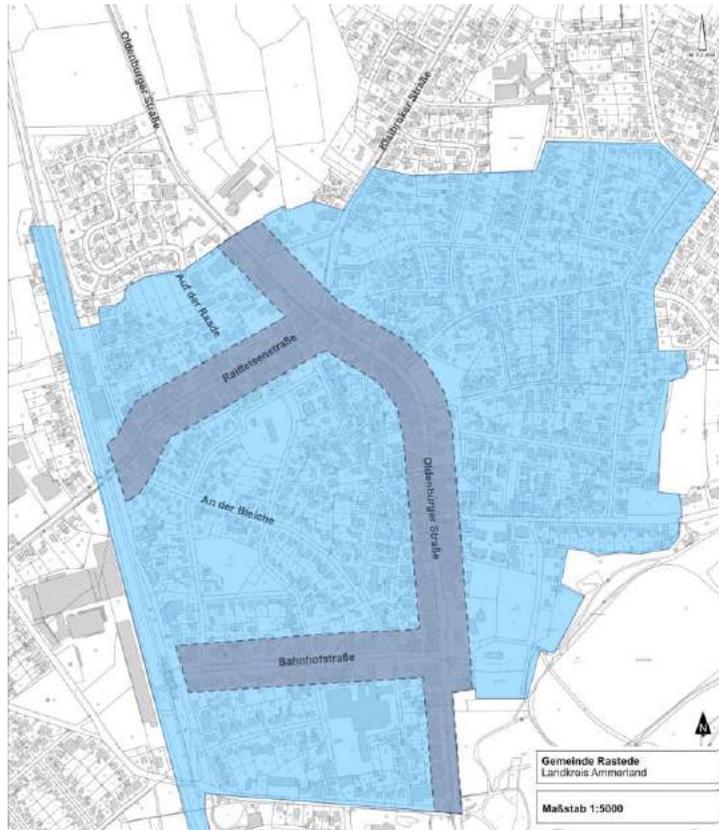


Abbildung 13: möglicher Geltungsbereich der Neuaufstellung

Die bauleitplanerischen Festsetzungen würde (ggf. mit geringen notwendigen Anpassungen) vollumfänglich übernommen werden (Neuzeichnung). Für die örtlichen Bauvorschriften gäbe es zunächst

allgemeine Vorgaben, die den regionaltypischen Gestaltungscharakter sichern:

- geneigtes Dach (hier die zulässigen Dachformen aufführen) mit Angabe der zulässigen Dachneigung (ca. 20-45°)
- rot bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dacheindeckung mit Dachziegeln (RAL-Farben nennen)
- rot bis rotbraune Mauerwerksfassade oder Putzfassade mit hellem Anstrich (RAL-Farben nennen)
- ggf. Gebäudestellung und -breite (giebel- oder traufständig)
- ggf. Vorschrift einer Lochfassade

Darauf aufbauend können zonenspezifisch weitere Regelungsinhalte ergänzt werden. Hier könnten folgende Gestaltungsmerkmale berücksichtigt werden: Fassadengliederung, Dachaufbauten/ -einschnitte, Vorgartengestaltung, Einfriedung, Gebäudetechnische Anlagen (etc.). Zudem ist es ratsam für die Hauptverkehrsachsen, die dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet sind und ggf. auch darüber hinaus in gewerblich geprägten Bereichen, gesonderte Vorschriften zu Werbeanlagen zu fassen, die über die bisherigen Regelungen der Werbeanlagensatzung (2014) hinaus gehen. Dies würde vorrangig die Oldenburger Straße, die Raiffeisenstraße und die Bahnhofstraße betreffen. Ggf. zusätzlich Teile der Kleibroker Straße, um die Abgrenzung der bisherigen Werbeanlagensatzung aufzugreifen.

Mögliche Inhalte zu Werbeanlagen könnten sein:

- Festsetzung einer Werbezone (Erdgeschoss bis Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses)
- Anzahl der Werbeanlagen
- max. Anteil der Fassade, der durch Werbeanlagen in Anspruch genommen werden darf
- Beklebung von (Schau-) Fenstern

Konkrete Vorgaben zu den Abmessungen der Werbeträger sollten vermieden werden, da die betroffenen Bereiche teils in ihrer

Maßstäblichkeit stark voneinander abweichen. Hierzu wäre eine weitere Zonierung notwendig, welche jedoch die Übersichtlichkeit der Bauvorschriften minimiert und damit ihre Handhabung in der Umsetzung erschweren würde.

Der Vorteil dieser Variante liegt in der künftig stark vereinfachten Handhabung im Genehmigungsverfahren. Die bereichsweise notwendig gewordenen und vorgenommenen Änderungen würden fortan in einem Dokument zusammengetragen sein. Zudem wäre der Erhalt der regionaltypischen Gestaltungsmerkmale flächendeckend gesichert. Nachteilig wäre der hohe Bearbeitungsaufwand und die Tatsache sich mit allen relevanten Belangen im Rahmen der Bauleitplanung für den gesamten Bereich befassen zu müssen (insb. immissionsschutzrechtliche Vorgaben).

V2: Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für den gesamten Ortskern

Auch für die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung sollte der Geltungsbereich ebenfalls so gewählt werden, dass möglichst alle bisher getroffenen gestalterischen Vorgaben außer Kraft gesetzt werden. Zudem ist eine Zonierung ratsam, sodass die Hauptverkehrsachsen mit hohem Geschäftsanteil (Raiffeisenstraße, Oldenburger Str., ggf. Kleibroker Straße) gesondert getrachtet und dort insbesondere zu Werbeanlagen engere Vorgaben gemacht werden können.

Die Regelungsinhalte wären ähnlich denen in der ersten Variante. Für die umliegende Zone 2 könnte der regionaltypische Gestaltungscharakter gesichert werden, sodass eine gestalterische Überformung durch die ermöglichte Nachverdichtung im Rahmen des Dichtekonzeptes eingegrenzt wird. Hierbei würden ebenfalls nur die wesentlichen Inhalte wie Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadenmaterial und ggf. Gebäudestellung aufgegriffen werden. In der Zone 1 könnten engeren Vorgaben zur Fassadengestaltung und zu Dachaufbauten bzw. -einschnitten auch Vorschriften zu gebäudetechnischen Anlagen und vor allem Werbeanlagen gefasst werden.

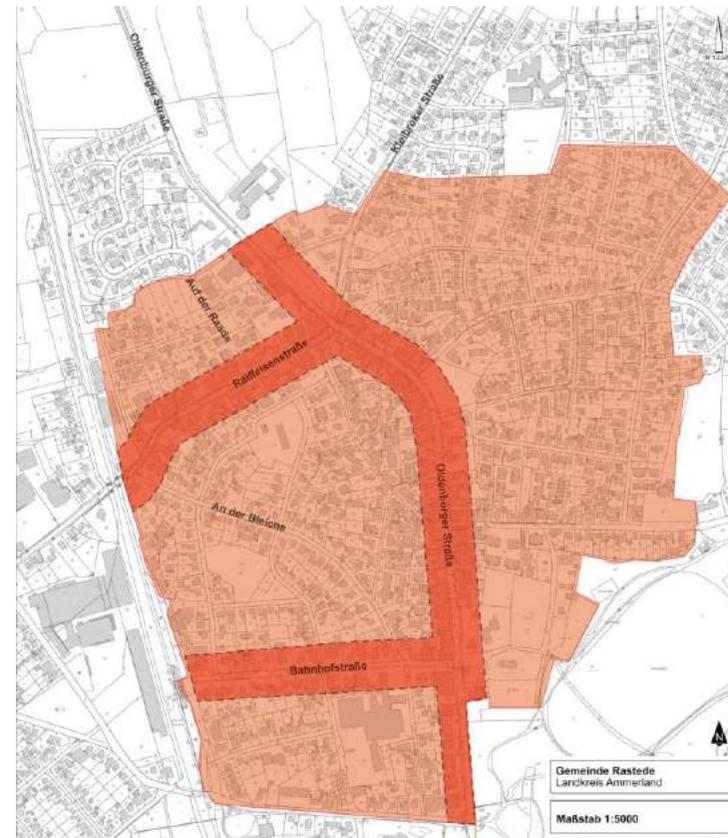


Abbildung 14: mögliche Zonierung einer Gestaltungssatzung

Diese Variante bittet sich als Alternative an, um immissionsschutzrechtliche Belange im Aufstellungsverfahren nicht betrachten zu müssen. Die Struktur aus geschichteten Bauleitplänen bleibt jedoch weiterhin bestehen. Es wird hiermit lediglich die Handhabung der örtlichen Bauvorschriften erleichtert und flächendeckend dafür Sorge getragen, dass ortsbildprägende Gebäudestrukturen erhalten blieben. Der Planungsaufwand gestaltet sich geringer, als bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, da bodenschutzrechtliche Belange nicht berührt würden.

V3: Bereichsbezogene Gestaltungsvorschriften

Um möglichst kurzfristig die relevantesten und schutzwürdigsten Bereiche sichern zu können, sollten für die folgenden Bereiche Bauleitpläne bzw. Gestaltungssatzungen aufgestellt werden: Oldenburger Straße, Raiffeisenstraße, An der Bleiche und Bahnhofstraße.

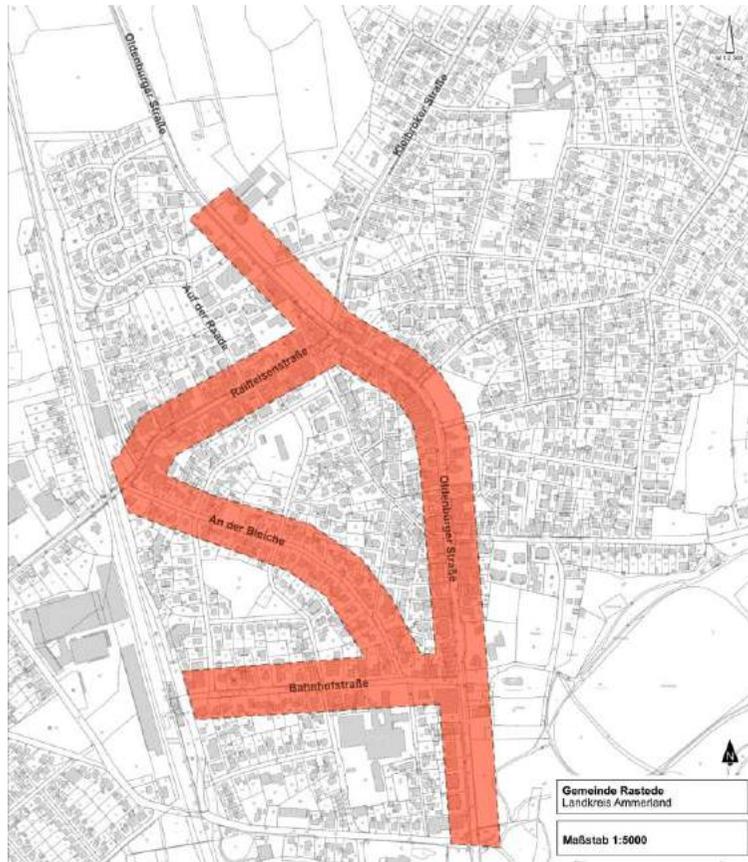


Abbildung 15: besonders schützenswerte Bereiche

Grundsätzlich sollte auch hier zunächst der regionaltypische Charakter gesichert werden. Darüber hinaus können mit dieser Variante jedoch straßenzugsspezifische Vorschriften veranlasst werden, die den jeweiligen Charakter des Bereiches umfänglicher sichern. Insbesondere durch

Vorgaben zur Fassadengliederung und der Zulässigkeit von Dachaufbauten bzw. -einschnitten lassen sich die prägenden Gebäudekubaturen näher festschreiben. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass es bereits in vielen Bereichen zu einer Überformung der historisch geprägten Gestalt des Straßenzugs gekommen ist. Vermieden werden sollte eine örtliche Bauvorschrift mit einem historisierenden Ziel, wie es die bisherige Bauvorschrift für die Oldenburger Straße (1991) verfolgt. Die darin getroffenen Regelung spiegeln bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens nicht das bestehende Ortsbild wider.

Mögliche Regelungsinhalte für die jeweiligen Bereiche, die über die grundsätzlichen Regelungen zur Sicherung der regionaltypischen Gestaltungsmerkmale hinausgehen:

Bereich	zusätzliche Inhalte
Oldenburger Straße	Vorgabe einer Lochfassade, Beschränkungen der Breite und Tiefe von Auskragungen, Begrenzung der Anzahl und Größe von Werbeanlagen, Festlegung einer Werbezone, Regelungen zu gebäudetechnischen Anlagen (u.a. PV, Antennen)
Raiffeisenstraße	Begrenzung der Gebäudebreite, Vorgabe einer Lochfassade mit stehenden Fensterformaten, Beschränkung des Fassadenmaterials auf helle Putzfassaden, Beschränkungen der Breite und Tiefe von Auskragungen, Begrenzung der Anzahl von Werbeanlagen und Größe, Festlegung einer Werbezone, Vorgaben zur Vorgartengestaltung, Regelungen zu gebäudetechnischen Anlagen
An der Bleiche	Vorgabe einer Lochfassade, Beschränkung des Fassadenmaterials auf rote bis rotbraune Ziegel, ggf. Vorgabe der Dachform (Walmdach), Vorgaben zur Vorgartengestaltung, Regelungen zu gebäudetechnischen Anlagen
Bahnhofstraße	Vorgabe einer Lochfassade mit stehenden Fensterformaten, Beschränkung der Gebäudebreite, Beschränkung des Fassadenmaterials auf helle Putzfassaden, Festlegung einer Sockelhöhe, Unzulässigkeit von Auskragungen, Vorgaben zur Ornamenten in der Fassade (Zierleiste), Begrenzung der Anzahl und Größe von Werbeanlagen, Festlegung einer Werbezone, Vorgaben zur Vorgartengestaltung, Regelungen zu gebäudetechnischen Anlagen

Da sich in allen Bereichen vermehrt Baudenkmäler befinden und davon auszugehen ist, dass den meisten Personen der Wortlaut des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) nicht bekannt sein dürfte, sollte in einer möglichen Gestaltungssatzung in jedem Fall daraufhin gewiesen werden, dass nicht nur Maßnahmen an Baudenkmälern einer gesonderten Genehmigung unterliegen, sondern auch Nicht-Denkmale, die sich in der Nähe von Baudenkmälern befinden. Ebenso sollte der Hinweis erbracht werden, dass Gestaltungssatzungen dem Denkmalschutzrecht nachgeordnet sind und denkmalschutzrechtliche Vorgaben daher zu Abweichungen von den Festsetzungen der Satzung führen können.

Die dritte Variante bieten den Vorteil gebietsspezifische Gestaltungsmerkmale umfangreicher zu regeln. Hierzu wäre es ratsam die genannten Bereiche gesondert zu betrachten, entweder in Form einzelner Satzungen oder als Sammelsatzung mit verschiedenen Teilbereichen. Nachteilig wäre, dass weiterhin unregelmäßige Bereiche innerhalb des Ortskerns bestehen bleiben, in denen regionaltypische Gestaltungsmerkmale durch Umbauten oder Neubauten schrittweise verloren gehen könnten. Zudem würde die Struktur des bestehenden Planungsrechts weiterhin aus übereinandergeschichteten Bauleitplanungen und Gestaltungsvorschriften bestehen, deren Geltungsbereiche sich bereichsweise überlappen. Die Übersichtlichkeit würde damit nicht verbessert werden.

Fazit

Abschließend ist festzuhalten, dass der Ortskern Rastede insbesondere im historisch gewachsenen Bereich durchaus erhaltenswerte bauliche Strukturen aufweist, diese jedoch in besonders sensiblen Bereichen bereits über den Denkmalschutz gesichert sind. Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften sind in weiten Teilen wenig konkret und lückenhaft, so dass dadurch keine ausreichende Sicherung der bestehenden Gestaltungsmerkmale erfolgte. Für die Oldenburger Straße bestehen zwar Gestaltungsvorschriften, diese sind jedoch im überwiegenden Umfang

nicht aus dem Bestand entwickelt worden und fanden in der Zeit ihrer Gültigkeit nicht flächendeckend Anwendung. Die bestehende Werbeanlagensatzung verhindert zwar stark störende „Ausreißer“, macht jedoch keine weiteren Vorgaben zur Ausgestaltung der Werbeanlagen. Nachteilige Auswirkung durch Häufung von Werbeanlagen oder überdimensionierte Werbeträger können damit nicht ausgeschlossen werden.

Die unterbreiteten Lösungsvorschläge verfolgen das Ziel die planerischen Lücken zu schließen. Der planerische Umfang und die damit erreichte Sicherung der bestehenden gestalterischen Struktur variieren dabei stark. Während mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für den Ortskern zwar ein hoher planerischer und kostenintensiver Aufwand verbunden ist, könnte damit jedoch langfristig eine Bauleitplanung geschaffen werden, die sowohl für fachkundige als auch für fachfremde Personen leicht handhabbar ist. Die Sicherung der bestehenden ortsbildprägenden Strukturen über eine Gestaltungssatzung würde ebenfalls einen erhöhten planerischen Aufwand bedeuten, jedoch werden dadurch bodenschutzrechtliche Belange nicht berührt. Insbesondere für Gewerbetreibende wäre damit die Handhabung vereinfacht, sodass bei der Errichtung von Werbeanlagen oder Anpassungen oder Ergänzungen in der straßenseitigen Fassade künftig alle zu berücksichtigenden Aspekte in einem Dokument zusammengefasst sind. Soll als Ziel verfolgt werden möglichst detaillierte Vorgaben für besonders schützenswerte Bereiche machen zu können, bietet sich die dritte Variante an. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass diese bereits durch den durch Denkmäler bestehenden Umgebungsschutz hinreichend gesichert sein sollten. Außerdem bleiben dadurch weiterhin planerische Lücken im Ortskern.

Nachfolgend eröffnet sich die Frage in welchem Umfang die Gemeinde von ihrer Planungshoheit Gebrauch machen möchte. Ist das Ziele eine langfristige Verbesserung der planerischen Struktur oder sollten vor allem besonders sensible Bereiche hinreichend geschützt werden und in den übrigen Bereichen gewährt die Gemeinde den Eigentümer weiterhin gestalterische Freiheiten?

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2024/099

freigegeben am **23.07.2024**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 11.07.2024

82. Änderung des Flächennutzungsplans - Gewerbefläche Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.08.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.08.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	01.10.2024	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 12.08.2024 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Um der Nachfrage nach Gewerbeflächen zu begegnen und den Ort Wahnbek weiterzuentwickeln, soll das Plangebiet, das zwischen dem Betriebsgrundstück Nord-Automobile und der vorhandenen Bebauung Memelstraße liegt, für gewerbliche Bauvorhaben bereitgestellt werden.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Baugebiet als landwirtschaftliche Fläche dar, sodass die 82. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen ist, um gewerbliche Projekte realisieren zu können.

Im April 2024 wurde die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden neben redaktionellen Hinweisen keine planungsrelevanten Anregungen vorgebracht; von der Öffentlichkeit wurden keine An-

regungen oder Bedenken vorgetragen.

Daher kann nun der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden entsprechend eines städtebaulichen Vertrages von dem Grundstückseigentümer getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die 82. Änderung des Flächennutzungsplans werden für gewerbliche Bebauung vorgesehene Flächen überplant, die bisher noch kaum bebaut sind. Klimatische Auswirkungen erfolgen bei Nutzung dieser Baurechte u. a. durch die Versiegelung der beanspruchten Flächen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Umweltbericht

GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

82 Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“

Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

24.06.2024



Träger öffentlicher Belange**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Ammerländer Wasseracht (24.04.2024)
An der Krömerei 6a
26655 Westerstede
2. Amprion GmbH (02.05.2024)
Asset Management
Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
3. Avacon Netz GmbH (26.04.2024)
Anderslebener Str. 62
39387 Oschersleben
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (29.04.2024)
Fontainengraben 200
53123 Bonn
5. ExxonMobil Production Deutschland GmbH (02.05.2024)
Vahrenwalder Straße 238
30179 Hannover
6. Gastransport Nord GmbH (13.05.2024)
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
7. Niedersächsische Landesforsten (25.04.2024)
Forstamt Ankum
Lindenstraße 2
49577 Ankum
8. Oldenburg Ostfriesischer Wasserverband (24.05.2024)
Georgstraße 4
26919 Brake
9. TenneT TSO GmbH (30.04.2024)
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. EWE Netz GmbH (30.04.2024)
Cloppenburger Str. 302
26133 Oldenburg
2. GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (15.05.2024)
Postfach 51 01 53
30631 Hannover
4. Landkreis Ammerland (21.05.2024)
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (07.05.2024)
Bezirksstelle OL-Nord
Hermann-Ehlers-Straße-15
26160 Bad Zwischenahn
6. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (02.05.2024)
Regionalreferat Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
7. Oldenburg Ostfriesischer Wasserverband (24.05.2024)
Georgstraße 4
26919 Brake
8. Telekom Deutschland GmbH (27.05.2024)
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>EWE Netz GmbH (30.04.2024) Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg</p>	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein.</p> <p>Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p>Der Hinweise der EWE werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Unsere Kontaktdaten haben sich geändert!</p> <p>Ab sofort erreichen Sie unsere Fachabteilung für "Träger öffentlicher Belange" ausschließlich unter folgender eigenständiger E-Mailadresse: ToeB-Verfahren@ewe-netz.de</p> <p>Ändern Sie zudem, falls noch nicht geschehen, unsere postalische Anschrift wie folgt: EWE NETZ GmbH GE-AS Leitungsrechte Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel</p>	
<p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie NEL Gastransport GmbH.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen und -Flächen sind in der Bauleitplanung soweit wie im Bauplanungsrecht notwendig aufgeführt und verortet. Ergänzungen sind nicht notwendig.</p> <p>Die GASCADE Gastransport GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (15.05.2024) Postfach 51 01 53 30631 Hannover</p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver . Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/- untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im nachgelagerten Verfahren der Vorhaben- und Erschließungsplanung beachtet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landkreis Ammerland (21.05.2024) Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Ich hatte bereits im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Absatz 1 auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß § 146 Absatz 2 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung hingewiesen.</p> <p>Entsprechende Erläuterungen werden weiter in der Erläuterung vermisst.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb des Verfahrens im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet nicht nur um ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, sondern auch um ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft handelt. Die Flurstücke 96/2 und 89/92 der Flur 48 werden von einer Rohrfernleitung Gas gekreuzt. Um nachrichtliche Übernahme wird gebeten.</p>	<p>Der Anregung zur Aufnahme der Gasleitung wurde nicht gefolgt, da diese inkl. Ihrer Schutzabstände außerhalb des Geltungsbereiches verläuft und diesen nicht tangiert.</p> <p>Die Begründung wird um die mitgeteilten Informationen zur Gebietskategorie redaktionell ergänzt.</p>
<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die fehlenden Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool der Gemeinde Rastede nachgewiesen werden. Hierzu ist dem Landkreis Ammerland eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu übersenden.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Gemeinde Rastede wird dem Landkreis Ammerland eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto zukommen lassen.</p>
<p>Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Es ist ein umfassendes Entwässerungskonzept zu erstellen und der Unteren Wasserbehörde vorzulegen. Ggfls. sind wasserrechtliche Genehmigungen/Erlaubnisse zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb des Verfahrens beachtet.</p>
<p>Aus verkehrsbehördlicher, immissionsschutzfachlicher und bauordnungsrechtlicher sowie denkmalrechtlicher und archäologischer Sicht bestehen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
keine Bedenken gegen diese Planung.		
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen (07.05.2024) Hermann-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn</p>		
<p>Laut Umweltbericht sind zum Ausgleich bei Realisierung dieser Bauleitplanung einhergehende Eingriffe in den Naturhaushalt und dem Landschaftsbild auf externen Flächen zu kompensieren.</p> <p>Für die notwendige externe Kompensation sollen Poolflächen der Gemeinde Rastede herangezogen werden. Konkrete Flurstücke wurden nicht benannt.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die externe vorzunehmende Kompensation sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.</p>		<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Notwendige Kompensationsmaßnahmen werden im anerkannten Flächenpool der Gemeinde Rastede umgesetzt. Diese wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde und den Flächeneigentümern abgestimmt.</p>
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (02.05.2024) Regionalreferat Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>		
<p>Die Abteilung Baudenkmalpflege des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege ist kein Träger öffentlicher Belange. Der öffentliche Belang des Denkmalschutzes wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland vertreten, die wir bei Bedarf denkmalfachlich beraten und unterstützen.</p> <p>Ich möchte daher bitten bzw. ich gehe davon aus, dass die Untere Denkmalschutzbehörde als zuständige TöB beteiligt wird.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung des Landkreises Ammerland mit aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (30.05.2024) Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet liegt östlich an der Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen an der Oldenburger Straße. Die Erschließung soll über eine neue Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, und zwar eine private Verkehrsfläche, an die Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ erfolgen.</p> <p>Die Belange des Landkreise Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ direkt betroffen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Betroffenheit: Laut dem § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch fällt die Aufstellung der Bebauungspläne in das Aufgabenfeld der jeweiligen Gemeinde, aber nicht nur die planrechtliche Federführung durch die Gemeinde ist sicherzustellen, auch die straßenrechtliche Federführung nach dem NStrG ist durch die Gemeinde für die Neuerschließung der privaten Verkehrsfläche zu gewährleisten. Die vorliegende Stellungnahme weist noch einmal ausdrücklich auf die Nichtbeachtung des § 35, Unterhaltung, NStrG und der straßenrechtlichen Federführung durch die Gemeinde Rastede hin.</p>	<p>Die Hinweise und Einschätzung der NLStBV werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde Rastede ist die Rolle der Plan aufstellenden Gemeinde durchaus bewusst. Die Unterhaltung der Straße wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens zwischen der Gemeinde Rastede, dem Vorhabenträger und der Straßenbaubehörde geregelt. Es wird eine öffentliche Widmung vorgenommen.</p>
<p>Rechtsverhältnis: Der Straßenbaulastträger geht nur Rechtsverhältnisse mit einer Gebietskörperschaft ein. Dieser Grundsatz legt auch die Vertragspartnerschaft für die zu leistenden Unterschriften fest. Bei der Bebauungsplanerschließung 121 wird nur die Gemeinde Rastede als Vertragspartner akzeptiert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb des Bauleitplanverfahrens beachtet.</p>
<p>Verkehrsflächen: In der Planzeichenerklärung muss eine Aufteilung unter dem Punkt 4: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgen. Dabei ist eine Betitelung der Einmündung als öffentliche Verkehrsfläche und der Stichweg mit Wendehammer als private Verkehrsfläche festzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterhaltung der Straße wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens zwischen der Gemeinde Rastede, dem Vorhabenträger und der Straßenbaubehörde geregelt. Es wird eine öffentliche Widmung vorgenommen. Die gesamte Straße wird beim Eigentümer verbleiben. Die Gemeinde wird mit dem Eigentümer eine Erschließungsvereinbarung treffen, die die Einzelheiten zum Bau und Betrieb der Straße regelt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge																																																																																
	Eine Verkehrsplanung lag der Ausarbeitung des Entwurfes zu Grunde und der Begründung als Anlage bei.																																																																																
<p>Vereinbarungsunterlagen: Im § 35 NStrG wird die Form der Unterhaltung für die Neuanbindung einer öffentlichen Verkehrsfläche an die übergeordnete Straße, bzw. hier die Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“, festgelegt.</p> <p>Die einzureichende Vereinbarungunterlage besteht aus der unten aufgeführten Planunterlage für die öffentliche Verkehrsfläche. Verzeichnis der Ausführungsplanung (AP)</p> <table border="1" data-bbox="215 563 1066 619"> <thead> <tr> <th>Nr. der Unterlage</th> <th>Bezeichnung der Unterlage</th> <th>Blatt-Nr.</th> <th>Maßstäbe</th> </tr> </thead> </table> <p>Teil A - Vorhabenbeschreibung:</p> <table data-bbox="215 678 1066 730"> <tr> <td>1</td> <td>Erläuterungsbericht nach RE, Ausgabe 2012</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Teil B - Planteil:</p> <table data-bbox="215 790 1066 949"> <tr> <td>2</td> <td>Übersichtskarte</td> <td></td> <td>1:25.000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Übersichtslageplan</td> <td></td> <td>1:5.000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Bestandsplan</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Lageplan (Verkehrsanlage)</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Längsschnitt (Planstraße)</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Deckenhöhenplan</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> </table> <p>Teil C - Untersuchungen, weitere Pläne:</p> <table data-bbox="215 1008 1066 1332"> <tr> <td>8</td> <td>Straßenquerschnitte</td> <td></td> <td>1:50</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Fahrkurve Rechtsabbieger</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Fahrkurve Linksabbieger</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Fahrkurve Rechtseinbieger</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>Fahrkurve Linkseinbieger</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>Sichtdreiecke (Annäherungssicht)</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>Sicherheitsaudit (Phase 3)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>Stellungnahme zum Sicherheitsaudit</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>Lageplan Ablöseberechnung</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>Ablöseberechnung</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>Bodenuntersuchung</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>Verkehrsgutachten</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Nr. der Unterlage	Bezeichnung der Unterlage	Blatt-Nr.	Maßstäbe	1	Erläuterungsbericht nach RE, Ausgabe 2012			2	Übersichtskarte		1:25.000	3	Übersichtslageplan		1:5.000	4	Bestandsplan		1:250	5	Lageplan (Verkehrsanlage)		1:250	6	Längsschnitt (Planstraße)		1:250	7	Deckenhöhenplan		1:250	8	Straßenquerschnitte		1:50	9	Fahrkurve Rechtsabbieger		1:250	10	Fahrkurve Linksabbieger		1:250	11	Fahrkurve Rechtseinbieger		1:250	12	Fahrkurve Linkseinbieger		1:250	13	Sichtdreiecke (Annäherungssicht)		1:250	14	Sicherheitsaudit (Phase 3)			15	Stellungnahme zum Sicherheitsaudit			16	Lageplan Ablöseberechnung		1:250	17	Ablöseberechnung			18	Bodenuntersuchung			19	Verkehrsgutachten			<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb des Bauleitplanverfahrens beachtet.</p>
Nr. der Unterlage	Bezeichnung der Unterlage	Blatt-Nr.	Maßstäbe																																																																														
1	Erläuterungsbericht nach RE, Ausgabe 2012																																																																																
2	Übersichtskarte		1:25.000																																																																														
3	Übersichtslageplan		1:5.000																																																																														
4	Bestandsplan		1:250																																																																														
5	Lageplan (Verkehrsanlage)		1:250																																																																														
6	Längsschnitt (Planstraße)		1:250																																																																														
7	Deckenhöhenplan		1:250																																																																														
8	Straßenquerschnitte		1:50																																																																														
9	Fahrkurve Rechtsabbieger		1:250																																																																														
10	Fahrkurve Linksabbieger		1:250																																																																														
11	Fahrkurve Rechtseinbieger		1:250																																																																														
12	Fahrkurve Linkseinbieger		1:250																																																																														
13	Sichtdreiecke (Annäherungssicht)		1:250																																																																														
14	Sicherheitsaudit (Phase 3)																																																																																
15	Stellungnahme zum Sicherheitsaudit																																																																																
16	Lageplan Ablöseberechnung		1:250																																																																														
17	Ablöseberechnung																																																																																
18	Bodenuntersuchung																																																																																
19	Verkehrsgutachten																																																																																
<p>Verweigerung: Die NLStBV - OL verweigert die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ im Beteiligungsverfahren nach dem § 4</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterhaltung der Straße wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens</p>																																																																																

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB), weil in der textlichen Begründung unter Punkt 5.4.1 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als eine private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch festgesetzt wird und es kein Rechtsverhältnis zwischen dem Bauherren und dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße über die zukünftige Unterhaltung des Einmündungsbereiches an die Kreisstraße geben wird. Damit liegt laut der VV-BauGB (Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch) nach 28.4.2 Bindung der Gemeinde ein Abwägungsfehler vor.</p> <p>Der Abwägungsfehler besteht aus der Nichtbeachtung einer Rechtsvorschrift, und zwar der § 35, Unterhaltung, NStrG.</p>	<p>zwischen der Gemeinde Rastede, dem Vorhabenträger und der Straßenbaubehörde geregelt. Es wird eine öffentliche Widmung vorgenommen. Die gesamte Straße wird beim Eigentümer verbleiben. Die Gemeinde wird mit dem Eigentümer eine Erschließungsvereinbarung treffen, die die Einzelheiten zum Bau und Betrieb der Straße regelt.</p> <p>Folgende, redaktionell klarstellende, Formulierung wird zukünftig in der Begründung verwendet:</p> <p>" Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zur Erschließung des Plangebiets von der Oldenburger Straße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB von 9,00 m Breite und mit einem Wendekreis im Zentrum des Gebietes festgesetzt (siehe Anlage zur Verkehrsplanung). Die Gemeinde wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens mit dem Eigentümer eine Erschließungsvereinbarung/ Kreuzungsvereinbarung gemäß den Vorgaben der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr treffen, die die Einzelheiten zum Bau und Betrieb der Straße regelt. Hierzu gehört auch die öffentliche Widmung der ersten 30 m der Planstraße. Die gesamte Straße wird beim Eigentümer verbleiben.</p> <p>Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht getroffen. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendige technische Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können."</p> <p>Eine Verkehrsplanung lag der Ausarbeitung des Entwurfes zu Grunde und der Begründung als Anlage bei.</p> <p>Ein Abwägungsfehler wird von Seiten der Gemeinde Rastede nicht gesehen.</p>
<p>Ich bitte um die schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Stellungnahme vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p>	<p>Dem Wunsch wird nicht gefolgt, da eine Mitteilung über die Entscheidung erst nach den Beratungen und der Fassung von Beschlüssen durch die politischen Gremien stattfinden kann.</p>
<p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Gemeinde stellt die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens zur Verfügung.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburg Ostfriesischer Wasserverband (24.05.2024) Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>In unserer Stellungnahme vom Juli 2023 haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>		<p>Im Juli 2023 wurde ausschließlich zum Bebauungsplan Nr. 121 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Telekom Deutschland GmbH (27.05.2024) Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</p>		
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>		<p>Der Hinweise der Telekom werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

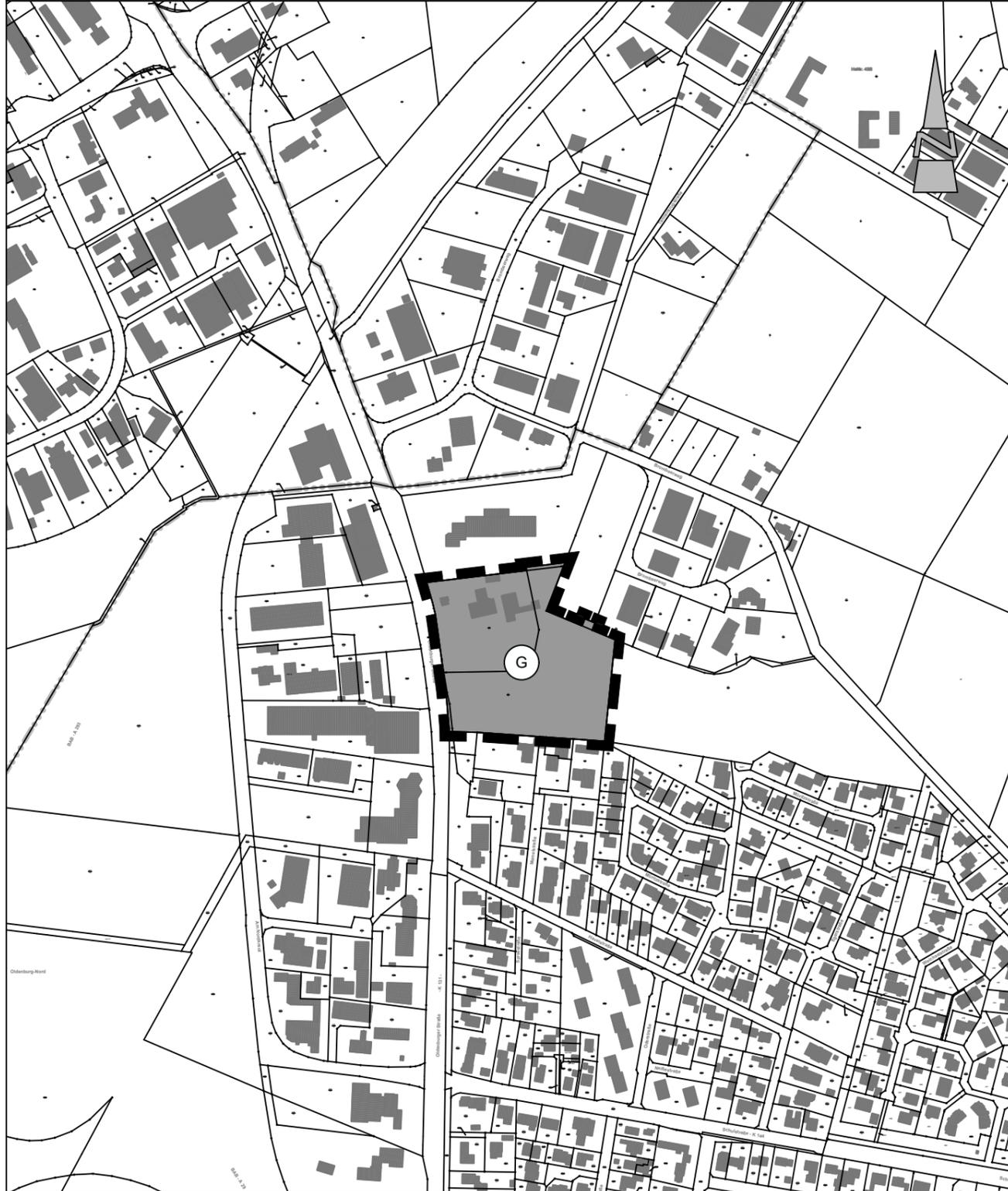
Anregungen von Bürgern

von Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.

Gemeinde Rastede

Anlage 2 zu Vorlage 2024/099

82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“



Kartengrundlage: Amtliche Karte (AZ.: 227008-7 / Stand: 30.01.2023)
Maßstab: 1 : 500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

M 1 : 5.000

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Rastede, (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede,
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede,
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede,
Bürgermeister

Genehmigung

Die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede,
Landkreis Ammerland
Die Landrätin - Im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben / Auflagen / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a (3), Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben wegen der Maßgaben / Auflagen gemäß § 4a (3), Satz 1 i. V. m. § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Rastede,
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 (5) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Rastede,
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbliche Bauflächen

2. Verkehrsflächen

Grenze des Geltungsbereiches der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

82. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Oldenburger Straße, Wahnbek“

25.05.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“

BEGRÜNDUNG

25.06.2024



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Änderungsbereich	2
2.3	Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1	Schallschutz	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	5
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
4.7	Belange der Erschließung	6
5.0	INHALTE DER 82. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.0	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	7
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Auf Bestreben der Grundstückseigentümerin beabsichtigt die Gemeinde Rastede in der Ortschaft Wahnbek die Entwicklung einer größtenteils unbebauten Landwirtschaftsfläche zwischen der Oldenburger Straße und dem Brombeerweg für die Erweiterung der Flächen eines Automobilhändlers und zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich vorzubereiten. Zu diesem Zweck wird die vorliegende 82. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die konkrete Gebietsentwicklung soll über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB erfolgen.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Rastede, insbesondere in der an der Grenze zur Stadt Oldenburg gelegenen Ortschaft Wahnbek, ist es planerisches Ziel, an einem bereits vorgeprägten Standort, Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Betrieb zu schaffen und Bauland für gewerbliche Nutzungen bereitzustellen. Da sich das Plangebiet in ein bestehendes Siedlungsgefüge einfügt, wird eine städtebauliche Nachverdichtung in einem weitestgehend vorgeprägten Siedlungsbereich ermöglicht, was dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 82. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Flächengröße von insgesamt circa 2,05 ha befindet sich im Süden des Gemeindegebietes von Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek auf den Flurstücken 96/4 und 96/7, allesamt Teil der Flur 48 Gemarkung Rastede. Neben der Landwirtschaftsfläche umfasst der Geltungsbereich auch die ehemals zugehörige Hofstelle an der Oldenburger Straße. Das städtebauliche Umfeld ist größtenteils bebaut und wird durch die Lage entlang der Oldenburger Straße (K131) geprägt. Im Norden, Osten und Westen befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, einschließlich der Flächen des Automobilhändlers. Im Süden grenzen Einzelhaussiedlungen an den Änderungsbereich an.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, aus dem Jahr 1993, wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Umsetzung des planerischen Zieles, erfolgt die Darstellung der bislang für die Landwirtschaft bestimmten Fläche gem. § 5 (2) Nr.1 BauGB in größten Teil als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ umfassend beschrieben, der als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ beigefügt ist. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Jedoch werden durch die vorliegende 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte, sodass der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gilt.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl

Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen (oder zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll gemäß § 1 a BauGB begründet werden.

Der Standort befindet sich im Süden der Gemeinde Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek. Die Ortschaft ist insbesondere durch Ihre Nähe zur Stadtgrenze von Oldenburg geprägt, welche in circa 2 Kilometer südlicher Entfernung liegt. Die Oldenburger Straße (K131), ist die Hauptverkehrsroute von Oldenburg in Richtung Rastede. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Autobahndreieck Oldenburg Nord, welches, eine Auffahrt auf die Autobahnen A29 (Emstek - Wilhelmshaven), A 293 (Autobahnkreuz Oldenburg Nord - Autobahnkreuz Oldenburg West) und die Bundesstraße 211 (Oldenburg - Brake) ermöglicht. Außerdem ist das Plangebiet für eine sich im ländlichen Raum befindende Ortschaft gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Circa 130 m nördlich an der Oldenburger Straße liegt die Bushaltestelle „Wahnbek Brombeerweg“, an der die Linie 340, 345 und 349 (Jaderberg/Wiefelstede/Rastede - Oldenburg) verkehren.

Gemäß dem § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB wird deutlich, dass eine Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen durchzuführen ist, bzw. sich mit dem Belang auseinandergesetzt werden muss.

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von Gewerbeflächen umgeben und wird im Süden von gemischten Bauflächen begrenzt. Lediglich im Osten grenzt ein kleiner Teil einer öffentlichen Grünfläche an. Die bestehende Landwirtschaftsfläche wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus ist das Potenzial für eine künftige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der umliegenden starken gewerblichen Prägung bereits eingeschränkt. Der Bereich ist aufgrund der verkehrlichen Lage und den umliegenden Nutzungen ein idealer Standort für die weitere Entwicklung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Rastede. Insgesamt führt die Darstellung weiterer Gewerbeflächen zur Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes, zu einer bedarfsgerechten Ausweisung von Gewerbeflächen. Daher soll in diesem Fall der Entwicklung von Gewerbeflächen ein Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt werden.

Die vorliegende 82. Änderung des Flächennutzungsplanes führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang bislang ungenutzte Flächen mit einer neuen Nutzung versehen werden. Die Gemeinde Rastede ist auf die Inanspruchnahme dieser Fläche zugunsten der bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung angewiesen. Daher werden hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN – Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Oldenburg, im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit einer Flächengröße von insgesamt circa 2,05 ha befindet sich im Süden des Gemeindegebietes von Rastede im Norden des Ortsteils Wahnbek auf den Flurstücken

96/4 und 96/7, allesamt Teil der Flur 48 Gemarkung Rastede. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut und stellt eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Nordwesten an der Oldenburger Straße befindet sich die ehemals zugehörige Hofstelle. Das Plangebiet wird über die Oldenburger Straße von Westen her erschlossen. Das städtebauliche Umfeld ist größtenteils bebaut und wird durch die Lage entlang der Oldenburger Straße (K131) geprägt. Im Osten, Norden und Westen befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, einschließlich der Flächen des zu erweiternden Automobilhändlers. Im Osten befinden sich darüber hinaus öffentliche Grünflächen. Im Süden grenzen gemischte Bauflächen an den Geltungsbereich an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Die kommunale Planung ist aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Hierin werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen und es ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 die Entwicklung der ländlichen Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen. Darüber hinaus sollen Standorte mit gewachsenem Siedlungsgefüge, wie es der Geltungsbereich darstellt, nutzungsspezifisch gefördert werden. Durch die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen wird diesen Zielstellungen der Raumordnung Rechnung getragen, da so die Eigenentwicklung der Gemeinde Rastede langfristig gesichert wird.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Ortschaft Wahnbek wird hierin als Grundzentrum dargestellt. Das Plangebiet wird als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft „aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials“ und als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Allgemein trägt die Entwicklung einer bereits innerhalb eines entwickelten Siedlungsgebietes liegenden Fläche, sowie der damit einhergehenden Ausweisung neuer Gewerbeflächen zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit, sowie der Innenentwicklung der Ortschaft Wahnbek bei. Die dargestellte Landwirtschaftsfläche wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus ist das Potenzial für eine künftige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der umliegenden starken gewerblichen Prägung bereits eingeschränkt. Daher soll in diesem Fall der Entwicklung von Gewerbeflächen ein Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt werden. In diesem Zu-

sammenhang ist die Planung aufgrund der dadurch zu erwartenden positiven Auswirkungen für die Gemeinde mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993 wird der Geltungsbereich der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 a) BauGB dargestellt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“. Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung im nächsten Verfahrensschritt in die Planung eingestellt. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 82. Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße, Wahnbek“ werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wird daher gleichermaßen für die vorliegende 82. Flächennutzungsplanänderung seine Gültigkeit erhalten. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

4.2.1 Schallschutz

Auf den Geltungsbereich der 82. Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße Wahnbek“ und die dadurch geplanten Nutzungen wirkt Verkehrslärm von der Oldenburger Straße (K 131) und Gewerbelärm von den umliegenden Gewerbebetrieben ein. Darüber hinaus müssen die von der vorgesehenen gewerblichen Nutzung zu erwartenden gewerblichen Emissionen bereits in der Planung berücksichtigt werden. Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße Wahnbek“ durchgeführt, deren Ergebnisse auch für die vorliegende 82. Änderung des Flächennutzungsplanes ihre Gültigkeit hat. Konkrete

Festsetzungen zum Schallschutz werden im Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ getroffen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ im nächsten Verfahrensschritt eingestellt. Die hierin getroffenen Aussagen zur Oberflächenentwässerung werden auch für die vorliegende 82. Flächennutzungsplanänderung ihre Gültigkeit behalten.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Laut dem Denkmalatlas des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege gibt es im Plangebiet keine Hinweise auf vorkommende Bau- oder Bodendenkmale. Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Ammerland als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ammerland in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Ammerland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

4.7 Belange der Erschließung

Zur Erschließung des Plangebiets von der Oldenburger Straße wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ von 9,00 m Breite und mit einem Wendekreis im Zentrum des Gebietes festgesetzt. Die Gemeinde wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens mit dem Eigentümer eine Erschließungsvereinbarung/Kreuzungsvereinbarung gemäß den Vorgaben der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr treffen, die die Einzelheiten zum Bau und Betrieb der Straße regelt. Hierzu gehört auch die öffentliche Widmung der ersten 30 m der Planstraße. Die gesamte Straße wird beim Eigentümer verbleiben.

Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht getroffen. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendige technische Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können."

5.0 INHALTE DER 82. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt gem. § 5 (2) Nr.1 BauGB die Darstellung gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO. Die Ausweisung von Flächen für die gewerbliche Entwicklung entspricht den bereits dargelegten Entwicklungszielen in der Gemeinde Rastede.

6.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Oldenburger Straße (K 131).

- **ÖPNV**
Circa 130 m nördlich an der Oldenburger Straße liegt die Bushaltestelle „Wahnbek Bromberweg“, an der die Linie 340, 345 und 349 (Jaderberg/Wiefelstede/Rastede-Oldenburg) verkehren.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ammerland durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets wird über Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird im nächsten Verfahrensschritt in diese eingestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der 82. Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 82. Änderung des Flächennutzungsplans „Oldenburger Straße, Wahnbek“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland



**Bebauungsplan Nr. 121 und
82. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Oldenburger Straße, Wahnbek“**

Umweltbericht
(Teil II der Begründung)

Endfassung

Juni 2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0	EINLEITUNG	1
1.1	Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	2
2.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1	Landschaftsprogramm 2021	2
2.2	Landschaftsrahmenplan (LRP)	3
2.3	Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	3
2.4	Artenschutzrechtliche Belange	3
3.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	5
3.1.1	Schutzgut Mensch	6
3.1.2	Schutzgut Pflanzen	7
3.1.3	Schutzgut Tiere	20
3.1.4	Biologische Vielfalt	27
3.1.5	Schutzgüter Boden und Fläche	27
3.1.6	Schutzgut Wasser	29
3.1.7	Schutzgüter Klima und Luft	29
3.1.8	Schutzgut Landschaft	30
3.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
3.2	Wechselwirkungen	31
3.3	Kumulierende Wirkungen	31
3.4	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	31
4.0	ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	33
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	33
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	33
5.0	VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	33
5.1	Vermeidung / Minimierung	33
5.1.1	Schutzgut Mensch	34
5.1.2	Schutzgut Pflanzen	35
5.1.3	Schutzgut Tiere	37
5.1.4	Biologische Vielfalt	38
5.1.5	Schutzgüter Boden und Fläche	38
5.1.6	Schutzgut Wasser	39
5.1.7	Schutzgüter Klima und Luft	40

5.1.8	Schutzgut Landschaft	40
5.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	40
5.2	Eingriffsbilanzierung	43
5.2.1	Schutzgut Pflanzen	43
5.2.2	Schutzgut Tiere	45
5.2.3	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	46
5.2.4	Schutzgüter Boden und Fläche	45
5.3	Maßnahmen zur Kompensation	46
5.3.1	Ausgleichsmaßnahmen	46
5.3.2	Ersatzmaßnahmen	47
6.0	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	47
6.1	Standort – Änderung des Flächennutzungsplanes	47
6.2	Planinhalt – Aufstellung eines Bebauungsplans	48
7.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	49
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	49
7.1.1	Analysemethoden und -modelle	49
7.1.2	Fachgutachten	49
7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	49
7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	49
8.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	50
9.0	QUELLENVERZEICHNIS	51

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Gehölze im zentralen Bereich des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.	9
Abbildung 2: Baum-Wallhecke am Nordöstlichen Rand des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.	10
Abbildung 3: Mesophiles Grünland im Süden des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.	12
Abbildung 4: Scherrasen mit Tendenz zum mesophilen Grünland im südlichen Plangebiet. Foto: Mai 2022, Stutzmann.	13
Abbildung 5: Trittrasen im Nordosten des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.	14
Abbildung 6: Neuzeitlicher Ziergarten im Flurstück 96/4. Foto: Mai 2022, Stutzmann.	15
Abbildung 7: Hausgarten mit Großbäumen im Westen von Flurstück 96/4. Foto: Mai 2022, Stutzmann.	15
Abbildung 8: Eine der Höhlungen im Habitatbaum. Foto: Mai 2022, Stutzmann	17
Abbildung 9: Spechthöhle im Stamm des Habitatbaums. Foto: Mai 2022, Stutzmann.	17
Abbildung 10: Bodentyp im Geltungsbereich (rot gestrichelt, LBEG 2022, unmaßstäblich)	28

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste und geplante Biotoptypen und deren Bewertung	19
Tabelle 2: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs	43

Anlagen

Plan 1: Bestand Biotoptypen

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 82. Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße, Wahnbek“ aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ gilt daher gleichermaßen für die Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Rastede, insbesondere an der Grenze zur Stadt Oldenburg gelegenen Ortschaft Wahnbek, ist es planerisches Ziel, an einem bereits vorgeprägten Standort, Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Betrieb zu schaffen und Bauland für gewerbliche Nutzungen bereitzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit einer Flächengröße von insgesamt circa 2,07 ha befindet sich im Südosten des Gemeindegebietes von Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek auf den Flurstücken 96/4 und 96/7 und umfasst kleine Teile der Flurstücke 96/2 und 89/2, allesamt Teil der Flur 48 Gemarkung Rastede. Neben der Landwirtschaftsfläche umfasst der Geltungsbereich auch die ehemals zugehörige Hofstelle an der Oldenburger Straße. Das städtebauliche Umfeld ist größtenteils bebaut und wird durch die Lage entlang der Oldenburger Straße (K131) geprägt. Im Osten, Norden und Westen befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, einschließlich der Flächen des zu erweiternden Automobilhändlers. Im Süden grenzen gemischte Bauflächen an den Geltungsbereich an.

Genauere Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten, einer Fläche für private Erschließung sowie einer privaten Grünfläche, wird ein bisher zum Großteil unbebauter Bereich städtebaulich neu beordnet und zum Teil einer anderen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 15.644 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 1.498 m ²
- davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsfläche	ca. 1.211 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“	ca. 1.487 m ²
Private Grünflächen	ca. 2.074 m ²
- davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 214 m ²
- davon Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 1.770 m ²

Durch die im Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ vorbereiteten Überbaumöglichkeiten innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes können bis zu ca. 1,4 ha dauerhaft neu versiegelt werden.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden spätestens zum Entwurf unter Kap.3.0 „Planerische Vorgaben“ der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange) dargestellt.

2.1 Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms aus dem Jahr 2021 befindet sich der Geltungsbereich in der naturräumlichen Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“. Diese Region ist geprägt von Grundmoränenplatten im Wechsel mit großflächigen Hoch- und Niedermoorgebieten, die durch zahlreiche kleine Bäche gegliedert sind. Daraus entsteht eine regelmäßige Abfolge flacher, schmaler Sandrücken mit feuchten, meist moorigen Talniederungen. Die Moorflächen sind heute überwiegend kultiviert oder in Abtorfung befindlich. Außerdem zählt diese Region zu den waldärmsten Regionen Niedersachsens, weshalb eine Weiträumigkeit für diese Region charakteristisch ist.

Das Plangebiet wird im Niedersächsischen Landschaftsprogramm (MU 2021) in den Kartenwerken wie folgt berücksichtigt:

Das Plangebiet liegt gänzlich im Kulturlandschaftsraum „Oldenburger Geest mit Ammerland“ (Karte 3).

2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan als ein informelles Fachgutachten liegt mit dem Stand von 2021 (LANDKREIS AMMERLAND 2021) vor und trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

- Die potenzielle natürliche Vegetation wird mit Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes mit Übergang zum Flattergras-Buchenwald angegeben (Textkarte 1).
- Das Plangebiet und seine Umgebung gehört zur Landschaftseinheit der „Wiefelsteder Geestplatte“ (Textkarte 2).
- Das vorhandene Grünland mit vereinzelt Gebüsch und Gehölzbeständen wird als mesophiles Grünland mit hoher bis sehr hoher Bedeutung dargestellt (Textkarten 5 und 6).
- Das Plangebiet wird teilweise von Wallhecken durchzogen, welche als kulturhistorische Besonderheiten gelten (Textkarte 11).
- Für das Plangebiet und seine Umgebung wird Podsol, Braunerde-Podsol, Gley-Podsol sowie Pseudogley-Podsol beschrieben (Textkarte 12).
- Die vorkommenden Biotoptypen des Plangebietes weisen eine hohe Bedeutung auf. Außerdem herrscht eine Lärmbelastung von > 55 dB Lden (day-evening-night-Lärmindex) der nahegelegenen Straßen und Autobahn A293. Nördlich sowie westlich grenzen direkt Industrie- und Gewerbeflächen > 1 ha an (Karte 1).
- Das Landschaftsbild weist eine hohe Bedeutung auf (Karte 2).
- Das Plangebiet und seine weitere Umgebung gehören zu einem Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention. Der Fläche wird eine mittlere potenzielle Grundwasserneubildung mit geringen oder mittlerem Nitratauswaschungsrisiko angegeben (Karte 3.2).
- Nach der Karte 4 gehört das Grünland zu einem Bereich mit mittlerer Bedeutung für die Treibhausgasspeicherung von organischen Böden.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Im Plangebiet und der direkt angrenzenden Umgebung befinden sich gemäß der interaktiven Umweltkarten des Kartenservers des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU 2022) keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete.

Im Geltungsbereich wurden Wallhecken erfasst, die als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NNatSchG einzustufen sind.

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und

Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist, was bei diesem Projekt der Fall ist.

Zwar ist die planende Kommune nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden im Kapitel 3.1.2 und 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen und der getroffenen Flächenfestsetzungen können die vorhandenen Gehölzstrukturen nicht in vollem Umfang erhalten bleiben. Einzelbäume werden überplant, aber randliche Heckenstrukturen werden im Zuge der Planung festgesetzt und in ihrem Umfang erweitert. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze

befinden sich Wallhecken, die teilweise auch in den vorliegenden Geltungsbereich hineinragen. Teilweise grenzen Wallheckenabschnitte an. Für die Wallhecken innerhalb des Plangebiets wird der Schutzstatus aufgehoben. Die vorhandenen Gehölze werden innerhalb einer Erhaltfläche zum Erhalt festgesetzt und dauerhaft geschützt. Es erfolgt ein Durchbruch auf einer Breite von 10 m. Für die angrenzende Wallhecke im Osten, außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs, besteht durch die Festlegung einer mindestens 5 m breiten nicht überbaubaren Fläche, ausreichend Schutz. Innerhalb der nicht überbaubaren Bereiche sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO sowie Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen und Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach der folgenden Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann von einer Erheblichkeit ausgegangen werden. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als „weniger erheblich“, „erheblich“ oder „sehr erheblich“ erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der Arbeitshilfe „Umweltbericht in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen“ (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung, welche für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt wird. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt bis auf die Einstufung der Biotopstrukturen beim Schutzgut Pflanzen, bei denen das Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) verwendet wird, in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“, verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, einen bestehenden Gewerbebetrieb zu erweitern und die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen zu ermöglichen. Zur Umsetzung des genannten Planungsziels werden im Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO, sowie Straßenverkehrsflächen und private Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Weitere grünordnerische Festsetzungen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dienen der planungsrechtlichen Sicherung prägender Elemente in der Landschaft. Darüber hinaus sichern Festsetzungen zur Beschränkung

der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und Schutzflächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die zulässige Bodenversiegelung beträgt bei einer GRZ von 0,8 maximal 80 % des Gewerbegebietes. Zusammen mit den zukünftigen Straßenverkehrsflächen, für die 90% Versiegelung angenommen wird, entspricht dies einer maximalen Versiegelung von rd. 1,4 ha.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Von der I+B Akustik GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Geltungsbereich durchgeführt. Für die gewerblichen Nutzungsflächen wurden im Zuge der Untersuchung Emissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691 ermittelt. Die Berechnung der Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr ergab, je nach geplanter Gebietsausweisung, zum Teil Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1. Während der Orientierungswert von 65 dB(A) im Tagzeitraum innerhalb der voraussichtlichen, überbaubaren Flächen eingehalten wird, kann es im Nachtzeitraum in westlicher Angrenzung an die Oldenburger Straße zu einer Überschreitung des Orientierungswerts von 55 dB(A) um bis zu rund 2 dB kommen. Auf der Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt. Basierend hierauf wurden die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 deklariert. Die I+B Akustik GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt gegenüber dem angestrebten Bauleitplanverfahren aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, sofern die in dem Gutachten genannten schalltechnischen Empfehlungen berücksichtigt werden.

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher neben dem Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Für den Menschen stellt das Untersuchungsgebiet momentan Grünlandflächen mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen dar. Ausgebaute Wegebeziehungen, die der Erholung dienen könnten, existieren innerhalb des Plangebietes nicht. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Oldenburger Straße und angrenzend befinden sich Gewerbebetriebe und Siedlungsbebauung. Dementsprechend hat das Plangebiet keine besondere Erholungsfunktion.

Bewertung

Dem Geltungsbereich wird hinsichtlich des Schutzgutes Mensch aufgrund der derzeitigen Nutzung als Grünland sowie o. g. sonstiger Vorbelastungen der Umgebung eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Für das Schutzgut Mensch werden **keine erheblichen** umweltrelevanten Auswirkungen, welche die gesundheitlichen Aspekte nachteilig beeinflussen können, erwartet.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass:

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
 - a. lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
 - b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
 - c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Die Erfassung von Biotopen, ihrer Ausprägung und ihres Verbundes liefert Informationen über schutzwürdige Bereiche eines Gebiets und ermöglicht eine Bewertung der untersuchten Flächen.

Für den Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wurde im Mai 2022 eine Biotoptypenkartierung gemäß DRACHENFELS (2021) durchgeführt. Hierdurch soll die ökologische Wertigkeit bestimmt sowie eventuell schutzwürdige Bereiche erfasst werden. Im Rahmen der Biotopkartierung wurde die Fläche weiterhin auf das Vorkommen geschützter Pflanzenarten sowie Arten der Roten Liste (GARVE 2004) untersucht.

Die Benennung der Biotoptypen sowie die Zuordnung zu ihren jeweiligen Gruppen erfolgt im folgenden Text sowie der anhängenden Karte gemäß ihrer Benennung in DRACHENFELS (2021).

Die Nomenklatur der beschriebenen Pflanzenarten basiert auf der Arten-Referenzliste der Gefäßpflanzen (Tracheophyta) für Niedersachsen und Bremen (NLWKN 2021). Information zum vorliegenden Bodentyp wurden der BK50 im NIBIS Kartenserver (LBEG 2022) entnommen. Zusätzliche bodenkundliche Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Für Einzelbäume und Gehölzbestände werden in Text und Karte jeweils die minimalen und maximalen Brusthöhendurchmesser angegeben.

Die Biotoptypenkartierung wurde am 05.05.2022 durchgeführt.

Übersicht der Biotoptypen

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Biotoptypen aus den folgenden Gruppen:

- Gebüsche und Gehölzbestände
- Binnengewässer
- Stauden- und Ruderalfluren,
- Grünland Grünanlagen,
- Acker- und Gartenbaubiotope sowie
- Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen.

Beschreibung des Plangebiets

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Rastede Wahnbek, östlich der Oldenburger Straße. Nördlich anschließend befindet sich das Autohaus Nord-Automobile e.K. Das Plangebiet umfasst derzeit Flurstück 96/5 und einen Teil von 93/35.

Der eigentliche Geltungsbereich umfasst Grünland- und Rasenflächen mit einigen Gehölzen. Randlich grenzen lineare Gehölzbestände an, darunter auch Wallhecken. Flurstück 96/4 umfasst ein Wohngrundstück mit historischen Gebäuden sowie Gartenflächen mit teils altem Baumbestand.

Das gesamte Untersuchungsgebiet verläuft gemäß der BK 50 (LBEG 2022) auf mittlerem Pseudogley-Podsol.

Beschreibung der Biotoptypen

Gebüsche und Gehölzbestände

Im zentralen Bereich des Untersuchungsgebiets wurden einige Einzelbäume (HBE) und Einzelsträucher (BE) festgestellt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Obstgehölze (Ob) mit Brusthöhendurchmessern zwischen 0,2 und 0,3 m (bis 0,5 m). Auch eine Birke (*Betula spec.*) und eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,3 m wurden erfasst (Abbildung 1).

Hinweis: Aufgrund der geringen Anzahl der Obstbäume war es möglich diese individuell statt insgesamt als Streuobstbestand (HO) zu erfassen. Gemäß DRACHENFELS (2021) können Obstbaumbestände ab einer Größe von 2.500 m² unter den Schutz von § 24 fallen. Diese Mindestgröße wird im vorliegenden Fall eindeutig nicht erreicht.



Abbildung 1: Gehölze im zentralen Bereich des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Im Norden des Plangebiets verläuft eine kurze - vor einigen Jahren auf Stock gesetzte – Hecke, die derzeit als Strauchhecke (HFS) einzustufen ist. Dominierende Gehölze sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*).

Am Südrand des Plangebiets verläuft entlang eines Grabens ein schmales Sukzessionsgebüsch (BRS) aus Weide (*Salix spec*), der fremdländischen Späten Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) sowie jungen Obstgehölzen.

An den Rändern des Untersuchungsgebiets wurden mehrere Wallhecken erfasst. Festgestellt wurden Baum-Wallhecken (HWB), Strauch-Baum-Wallhecken (HWM) sowie ein kurzer Gehölzfreier Wall (HWO). Alle erfassten Wallhecken werden im Wallheckenkataster dargestellt, mit Ausnahme der Strauch-Baumwallhecke südwestlich des Plangebiets. Diese konnte jedoch im Abgleich mit den Preußischen Landesaufnahmen aufgrund des vorhandenen Walkörpers und des teils alten Baumbestands ebenfalls eindeutig als Wallhecke eingestuft werden. Ihr Walkörper weist eine Höhe von etwa 70 cm und eine Breite von ca. 2 m auf.

Die Baum-Wallhecken werden von Stiel-Eichen sowie teils auch Rot-Buchen bestimmt. Die Brusthöhendurchmesser betragen zwischen 0,3 und 0,8 m (Abbildung 2). Die Strauch-Baum-Wallhecken weisen einen Bewuchs aus Stiel-Eichen, Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Birken und Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) auf. Hier betragen die Brusthöhendurchmesser zwischen 0,2 und 1,0 m. Alle festgestellten Wallhecken sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 Abs. 3 NNatSchG.



Abbildung 2: Baum-Wallhecke am Nordöstlichen Rand des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Entlang der Oldenburger Straße wurde ein Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS) aus Stiel-Eichen, Ahorn, Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) und vereinzelt Fichten (*Picea abies*) mit Brusthöhendurchmessern zwischen 0,2 und 0,7 m erfasst. Die Eschen sind aufgrund des Befalls mit Falschem Weißen Stängelbecherchen (Eschentriebsterben) deutlich abgängig. Ein Teil der Eschen wurde kurz vor der Geländebegehung infolge von Sturmschäden gerodet.

Einzelbäume im Bereich der Wohnbebauung südlich des Plangebiets wurden explizit erfasst, sofern sie nahe der Plangebietsgrenze wachsen. Erfasst wurden eine mehrstämmige Weide (2x0,3 m Brusthöhendurchmesser) sowie eine Stiel-Eiche (Brusthöhendurchmesser 0,8 m.)

Binnengewässer sowie Stauden- und Ruderalfluren

Entlang der Oldenburger Straße sowie auch am Südrand des Plangebiets verlaufen Sonstige vegetationsarme Gräben (FGZ). Beide führten bei der Bestandserfassung kein Wasser, sie wurden als unbeständig (u) eingestuft. Hinweise auf aquatische Vegetation wurden nicht festgestellt. Der Graben an der Oldenburger Straße weist eine leichte Verbuschung mit Brombeeren (v) auf. Er wird beiderseits von einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) gesäumt. Neben häufigen Gräsern des Grünlands treten nitrophile Arten wie die Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*) hinzu.

Auf einem Lärmschutzwall (o.ä.) parallel zur Oldenburger Straße wurde eine Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte in Verbindung mit einem Rubus Gestrüpp (URF/BRR) festgestellt. Neben Brombeeren kommen hier nitrophile, kurzlebige Arten wie Knoblauchrauke und Gräser wie das Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) vor.

Grünland und Grünanlagen

Wiesen und Rasenflächen unterschiedlicher Ausprägungen nehmen den Großteil des Plangebiets ein. Es wurden Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) und Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) sowie Artenreiche Scher- und Trittrasen (GRR, GRT) festgestellt.

Die artenarmen Extensivgrünlandbereiche werden dabei von häufigen Grünlandarten wie Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Knäuelgras, Echtem Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.) und Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) sowie Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) bestimmt. Bei den beiden zuletzt genannten Arten handelt es sich um Kennarten des mesophilen Grünlands, die jedoch für eine Einstufung als ebensolches nicht ausreichen.

Das mesophile Grünland weist zusätzlich zu den oben genannten, häufigen Grünlandarten mit Großem Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Ruchgras, Spitz-Wegerich und Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) vier Kennarten des mesophilen Grünlands mit breiter Standortamplitude sowie mit den drei Magerkeitszeigern Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gewöhnlichem Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) und der randlich vorkommenden Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) drei Kennarten des Mageren mesophilen Grünlands kalkarmer Standorte auf. Die Fläche wurde als Mageres mesophiles Grünland mit einer kennartenarmen Ausprägung (GMA-) eingestuft. Für eine Einstufung als Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) sind mindestens vier Kennarten des mesophilen Grünlands mit breiter Standortamplitude sowie zwei Magerkeitszeiger notwendig (DRACHENFELS 2021). Dieser Teilbereich hat eine Fläche von 1.500 m². Die Kennarten wurden in unterschiedlicher, aber in zusammengenommen hoher Deckung verteilt über die gesamte Fläche festgestellt (Abbildung 3).

Hinweis:

Mesophiles Grünland ist gemäß „§ 24 Abs. 2 Nr.3 NNatSchG geschützt, je nach Ausprägung ab 500-2.500 m². Der untere Wert gilt für sehr artenreiche Ausprägungen (...) und Vorkommen von Rote-Liste-Arten, der obere Wert für Bestände, die die Mindestartenzahl nicht oder wenig überschreiten“ (DRACHENFELS 2021). Die beschriebene Fläche fällt aufgrund ihrer niedrigen Kennartenzahl in Verbindung mit ihrer geringen Größe nicht unter den Schutz von § 24 NNatSchG.



Abbildung 3: Mesophiles Grünland im Süden des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Ein Teil der grünlandartig entwickelten Flächen wurde bereits vor der Biotopkartierung Anfang Mai erstmalig gemäht. Die Flächen wurden als Scherrasen und nicht als Grünland eingestuft, da eine landwirtschaftliche Nutzung des Schnittguts zu diesem frühen Zeitpunkt unwahrscheinlich ist und die Flächen angrenzend an weitere, als Stellflächen genutzte Rasenflächen vorgefunden wurden.

Mit Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Spitz-Wegerich, Großem Sauerampfer, Rot-Schwengel, Ruchgras und Gewöhnlichem Hornklee (*Lotus corniculatus*) wurden sechs Kennarten des mesophilen Grünlands mit breiter Standortamplitude sowie Gewöhnliches Ferkelkraut und Feld-Hainsimse (wiederum randlich) als Magerkeitszeiger festgestellt, weshalb zusätzlich eine Tendenz zu mesophilem Grünland ausgewiesen wurde. Da einer der beiden Magerkeitszeiger nur randlich festgestellt wurde, handelt es sich insgesamt um einen artenreichen Scherrasen mit einer Tendenz zu Sonstigem mesophilen Grünland mit breiter Standortamplitude (GRR(GMS), Abbildung 4).

Hinweis:

Scherrasen fallen auch bei einer Tendenz zum mesophilen Grünland nicht unter den Schutz von § 24 NNatSchG. Um die Artenzusammensetzung in der Bewertung widerzuspiegeln, sind die Fläche aber wie GMS (Wertstufe IV von V, vgl. DRACHENFELS 2012) zu bewerten.



**Abbildung 4: Scherrasen mit Tendenz zum mesophilen Grünland im südlichen Plangebiet.
Foto: Mai 2022, Stutzmann.**

Angrenzend an die beschriebenen Scherrasen befindet sich auch eine Trittrasenfläche (GRT) im Plangebiet. Sie wird als Stellfläche für Fahrzeuge des angrenzenden Autohauses genutzt. Sie weist hohe Offenbodenanteile sowie trittverträgliche Gräser und Kräuter wie Spitz-Wegerich, Echten Löwenzahn und Kriechenden Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) auf (Abbildung 5).



Abbildung 5: Trittrasen im Nordosten des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Der Garten im Bereich von Flurstück 96/4 ist teilweise als Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) mit Rasenflächen und Ziersträuchern einzustufen (Abbildung 6), teilweise wird er von einem dichten Baumbestand aus Stiel-Eichen und Rot-Buchen bestimmt. Die Brusthöhen betragen 0,3-0,8 m. Dieser Teilbereich wurde als Hausgarten mit Großbäumen (PHG) eingestuft (Abbildung 7).



Abbildung 6: Neuzeitlicher Ziergarten im Flurstück 96/4. Foto: Mai 2022, Stutzmann.



Abbildung 7: Hausgarten mit Großbäumen im Westen von Flurstück 96/4. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

In den Randbereichen von Flurstück 96/4 wurden mehrere Abschnitte Artenreicher Scherrasen (GRR) mit kurzer, regelmäßig gepflegter Grasnarbe und typischer tritt- und schnittverträglicher Vegetation festgestellt. Sie befinden sich außerhalb der eigentlichen Gartenflächen und wurden deshalb gesondert erfasst.

Zwischen dem Wohngrundstück und dem Gelände des Autohauses verläuft ein Ziergebüsch überwiegend nicht heimischer Gehölzarten in Verbindung mit einer Baumreihe (BZN/HBA) aus jungen Obstgehölzen (Brusthöhendurchmesser unter 0,1 m).

Die Grünanlagen im Bereich des Autohauses wurden als Artenreiche Scherrasen in Verbindung mit Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (GRR/BZN) sowie einer Sonstigen Grünanlage ohne Altbäume (PZA) in Verbindung mit einem Stillgewässer in Grünanlage (SXG) eingestuft.

Acker- und Gartenbaubiotope

Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL) von Schnittgut mit einem aufkommenden Rubus-Gestrüpp (als Nebencode: BRR).

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

Bei den Gebäuden im Bereich von Flurstück 96/4 handelt es sich um historische Wohn- und Landwirtschaftsgebäude, die als Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude (OD) eingestuft wurden, sowie kleinere Sonstige Bauwerke (OY). Die Zuwegung zu den Gebäuden erfolgt über Wege (OVW), die mit Lockermaterial (w) bzw. Kopfsteinpflaster (p) befestigt wurden.

Westlich des Plangebiets verläuft die asphaltierte Oldenburger Straße (OVSa). Die Außenbereiche des Autohauses wurden als Sonstiger gewerblich genutzter Platz (OFG) eingestuft, teils mit Lockermaterial (w), teils mit einer Mischung aus Rasengittersteinen (g) oder engfugigem Pflaster (v) befestigt. Das Hauptgebäude des Autohauses wurde als Gewerbegebiet (OGG) erfasst.

Die Zuwegung ins Plangebiet erfolgt derzeit über eine Lücke in der Wallhecke im Nordwesten des Plangebiets. Der dortige Weg ist mit Lockermaterial befestigt (OVWw) und läuft in einen unbefestigten bis dünn mit Lockermaterial bedeckten Wegabschnitt aus (OVWuw).

Südlich des Plangebiets grenzen Hausgärten (PH) mit Gebäuden der Einzel- und Reihenhausbauung (OE) an. Zusätzliche Gebäude in diesem Bereich wurden als Sonstige Bauwerke (OY) eingestuft.

Floristische und faunistische Besonderheiten

Einer der Einzelbäume wies neben Kronentotholz eine Spechthöhle sowie auch mehrere größere Höhlungen durch ausgefaulte Äste auf. Reste eines letztjährigen Hornissennests (besonders geschützte Art gemäß BArtSchV) bestätigen die anzunehmende Habitatfunktion der Höhlungen (Abbildungen 8 & 9).

In zwei der angrenzenden Wallhecken außerhalb des Geltungsbereichs wurde mit der Stechpalme eine besonders geschützte Art (gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG) festgestellt. Es handelt sich um zwei Individuen an der Ostgrenze des Plangebiets und etwa acht Individuen südöstlich desselben.



Abbildung 8: Eine der Höhlungen im Habitatbaum. Foto: Mai 2022, Stutzmann



Abbildung 9: Spechthöhle im Stamm des Habitatbaums. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Bewertung

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

Wertfaktor	Beispiele Biotoptypen
5 = sehr hohe Bedeutung	naturnaher Wald; geschütztes Biotop
4 = hohe Bedeutung	Baum-Wallhecke
3 = mittlere Bedeutung	Strauch-Baumhecke
2 = geringe Bedeutung	Intensiv-Grünland
1 = sehr geringe Bedeutung	Acker
0 = weitgehend ohne Bedeutung	versiegelte Fläche

In der Liste II des Bilanzierungsmodells (Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen) sind den einzelnen Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren zugeordnet. Für die im Plan-
gebiet vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste und geplante Biotoptypen und deren Bewertung

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Strauch-Baum-Wallhecke [HWM]	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Baum-Wallhecke [HWB]	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Gehölzfreier Wall [HWO]	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiger Einzelbaum [HBE]	4-2	hohe bis geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Baumreihe/Allee [HBA]	4-2	hohe bis geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte [GMA]	4-3	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiges mesophiles Grünland [GMS]	4-3	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiges feuchtes Extensivgrünland [GEF]	5-3	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Einzelstrauch [BE]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand [HPS]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Strauchhecke [HFS]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Rubus-Gestrüpp [BRR]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte [URF]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UHM]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten [BZN]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Hausgarten mit Großbäumen [PHG]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch [BRS]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Stillgewässer in Grünanlage [SXG]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiger vegetationsarmer Graben [FGZ]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume [PZA]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Neuzeitlicher Ziergarten [PHZ]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Artenreicher Scherrasen	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Trittrasen [GRT]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Weg [OVW]	0	weitgehend ohne Bedeutung
Straße [OVS]	0	weitgehend ohne Bedeutung
Versiegelte Flächen [OD, OGG, OY, OE, OFG]	0	weitgehend ohne Bedeutung

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass Wiesen und Rasenflächen unterschiedlicher Ausprägungen den Großteil des Plangebiets einnehmen, welches demnach eine allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweist.

Durch die Flächeninanspruchnahme durch die Ausweisung von Gewerbegebieten sowie Erschließungswegen gehen Lebensräume von Pflanzen verloren bzw. werden stark verändert, so dass **erhebliche negative Umweltauswirkungen** zu prognostizieren sind.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Es wurden keine faunistischen Kartierungen durchgeführt. Es kann darum lediglich von Annahmen auf Grundlage der durchgeführten Biotoptypenkartierung ausgegangen werden, wie sich die faunistische Zusammensetzung in dem Gebiet darstellen könnte.

Das Plangebiet wird überwiegend von Grünland mit Gehölzbeständen eingenommen.

Es ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Strukturen und der aktuellen Nutzung davon auszugehen, dass z. B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist das Vorhandensein von Bodenbrütern, Gehölz- und Gebäudebrütern anzunehmen.

Als eine weitere Artengruppe sind die Säugetiere und hier insbesondere die Fledermäuse zu erwähnen, wobei hier im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Abarbeitung ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung dieser Tiergruppe gelegt werden kann. Alle Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt.

Bei der Biotoptypenkartierung wurde festgestellt, dass einer der Einzelbäume neben Krontotholz eine Spechthöhle sowie auch mehrere größere Höhlungen durch ausgefallte Äste aufwies. Für diesen Baum kann eine Habitatfunktion sowohl für Höhlenbrüter als auch für Fledermäuse angenommen werden.

Bewertung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner aktuellen Situation eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf. Zum Teil kommen im Geltungsbereich auch ältere Einzelbäume vor, die nicht allesamt erhalten bleiben können. Insgesamt werden aufgrund der aktuellen Situation und der Überplanung von Gehölzbeständen und Grünland im Plangebiet bei Umsetzung der Planung **erhebliche Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Tiere erwartet.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Festsetzungen sehen vor, eine vorhandene Grünland- und Scherrasenflächen zu überplanen. Die angrenzenden und teilweise im Geltungsbereich befindlichen Gehölze der Wallhecken werden durch die Festsetzung einer Erhaltfläche weitestgehend erhalten. Im Geltungsbereich stockende Einzelbäume werden überplant. Diese Strukturen könnten für Fledermäuse und Brutvögel potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten darstellen. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren diese Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Verfügung stünden bzw. Störungen durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen verursacht werden könnten.

Aufgrund der starken anthropogenen Vorbelastung des Gebiets ist nicht davon auszugehen, dass weitere Tierarten gemäß Anhang IV der FFH- Richtlinie im Plangebiet vorkommen.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung für Fledermäuse und Brutvögel durchgeführt.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Säugetiere: Fledermäuse

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Quartierpotenzial für Fledermäuse im Geltungsbereich ist im Bereich der bestehenden Gehölzstrukturen nicht gänzlich auszuschließen. Vorhandene Gehölzstrukturen können Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen. Im Geltungsbereich sind Gehölzstrukturen, teilweise ältere Einzelbäume vorhanden, die sich aufgrund ihrer Rinden- und Altersstruktur am ehesten für Fledermäuse eignen, womit potenziell auch Fledermausquartiere vorkommen können. Ein Einzelbaum im Plangebiet weist verschiedene als Quartier geeignete Strukturen auf und erfüllt damit ebenfalls potenziell eine Habitatfunktion.

Zu fällende Bäume, die diesen Kriterien entsprechen, sind vor der Fällung durch eine ökologische Baubegleitung oder einer geeigneten Fachkraft mittels Hubsteiger/Baumkletterer und Endoskop auf besetzte Höhlen und somit artenschutzrechtliche Konflikte, insbesondere Winterquartiere von Fledermäusen, zu überprüfen.

Für die Überplanung des Einzelbaumes mit potenzieller Habitatfunktion wird angesichts des vorhandenen Quartierpotentials zur Sicherstellung der ökologischen Funktion in räumlichem Zusammenhang die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten empfohlen:

- Pro beseitigtem Höhlenbaum mind. 3 Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten

Die Installation der Kästen kann im Verlauf des Winters bis Mitte Februar erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermausaison nutzbar sind. Für das Anbringen der Fledermauskästen sollte u.a. beachtet werden:

Da Fledermäuse je nach Art und Jahreszeit unterschiedliche mikroklimatische Ansprüche haben, sollten die Ersatzquartiere in verschiedenen Himmelsrichtungen von sonnig bis halbschattig an einem oder benachbarten Gebäuden angeboten werden.

- Ausrichtung der Kästen: Südost bis Nordwest als bevorzugte Ausrichtung, Ost bis Nordwest möglich, Nord bis Nordost nicht grundsätzlich vermeiden, bei großer Hitze kann ein kühler Hangplatz nützlich sein.
- Höhe, ab 3-5 m aufwärts, auf freien Anflug achten, damit die Fledermäuse vor dem Kasten schwärmen können.
- Fledermäuse meiden Licht, es darf daher keine Beleuchtung auf die Kästen fallen!

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die weiteren vorhandenen Gehölzstrukturen (hier: die älteren Einzelbäume) und Gebäude im Plangebiet den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, in dem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- und Balzquartier bezogen werden, sind Vermeidungsmaßnahmen diesbezüglich zu berücksichtigen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen zu überprüfen. Werden Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.

Der Verlust potentieller Tagesverstecke, innerhalb der zu rodenden Gehölze kann durch angrenzende Habitatstrukturen (zu erhaltende Gehölze der Wallhecke und angrenzende Wallhecken) bzw. neu geplante Eingrünungen aufgefangen werden.

Durch die vorgesehenen neuen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen. Weitere stättenunabhängige Tötungen oder Beschädigungen von Individuen durch das Vorhaben können ebenfalls ausgeschlossen werden. Bau-, betriebs- oder anlagebedingte Tötungen oder Verletzungen während der nächtlichen Jagd ausübung von Fledermäusen werden nicht angenommen, da Baumaschinen und neu errichtete Gebäude keine erheblichen Hindernisse darstellen, die nicht umflogen werden können. Eine Erhöhung über das normale Lebensrisiko hinaus wird nicht erwartet.

Sofern die oben beschriebenen Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung weder bau- noch anlage- oder betriebsbedingt zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumsprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Sterblichkeit). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich, da es potenziell möglich ist, dass Quartiere in den bestehenden Gehölzstrukturen und in der

unmittelbaren Umgebung in älteren Gehölzen vorkommen. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, d. h. am Tage und nicht in der Nacht, stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster dauerhafter Verlust von potentiellen Quartieren in der Umgebung des Plangebietes ist unwahrscheinlich. Bei dem geplanten Vorhaben ist auch aufgrund der anthropogenen, vor allem gewerblichen, Vorbelastungen nicht von einer erheblichen Störung für die in diesem Areal potentiell vorkommenden Arten auszugehen.

Erhebliche, baubedingte Störungen während der nächtlichen Jagdaktivitäten von Fledermäusen werden ebenfalls nicht angenommen, da nach BRINKMANN et al. (2011) heutzutage weitgehend davon ausgegangen wird, dass Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen eine nur untergeordnete Rolle spielen. Ein ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Von den im Geltungsbereich bereits vorhandenen sowie geplanten Nutzungen ist nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Von der im Geltungsbereich geplanten Ausweisung von Gewerbegebieten sowie Anpflanz- und Erhaltflächen und Flächen zur Regenrückhaltung ist nicht von einer Störung für die in diesem Areal und der Umgebung möglicherweise vorkommenden Fledermausarten auszugehen. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der potentiellen lokalen Fledermauspopulationen, die einen über den Eingriffsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürften, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. Gleiches gilt für potentiell vorkommende Winterquartiere im Umfeld des Eingriffsbereichs als Lebensstätten während der Überwinterungszeit von Fledermäusen.

Zwischen Sommerquartieren und Winterquartieren legen Fledermäuse mehr oder weniger lange Wanderungen zurück (SCHÖBER & GRIMMBERGER 1998, DIETZ 2007). Durch die zu den raumgreifenden Zugstrecken vergleichsweise kleine Planfläche und ihrer innerörtlichen (Rand)Lage, ist von einer erheblichen Störung der Zugstrecken während der Wanderungszeiten abzusehen. Ebenso bilden die zukünftig neuen Strukturen kein erhebliches, anlagebedingtes Hindernis, das nicht umflogen werden kann, da diese Strukturen bereits im Plangebiet und der Umgebung vorkommen und bereits umflogen werden müssen. In der unmittelbaren Umgebung bilden Baum- und Heckenstrukturen entlang von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen nutzbare Leitlinien zur Orientierung für die lokale Fledermausfauna. Durch die Festsetzung von randlichen Eingrünungen an der westlichen, nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze können ebenfalls neue Leitlinien entstehen.

Der Fellwechsel der Fledermäuse erfolgt vor und nach den Wintermonaten (DIETZ 2007). Während dieser „Mauserzeit“ bleiben die Tiere mobil und zeigen keine größeren Abweichungen oder Beeinträchtigungen in ihrer Lebensweise, auf die das Vorhaben mit einer erheblichen und nachhaltigen Störung Einfluss haben könnte.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

Generell gehören alle europäischen Vogelarten, d.h. sämtliche wildlebende Vogelarten die in den EU-Mitgliedstaaten heimisch sind, zu den gemeinschaftlich geschützten Arten. Um das Spektrum der zu berücksichtigenden Vogelarten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einzugrenzen, werden bei der artspezifischen Betrachtung folgenden Gruppen berücksichtigt:

- Streng geschützte Vogelarten,
- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Vogelarten, die auf der Roten Liste oder der Vorwarnliste geführt werden,
- Koloniebrüter,
- Vogelarten mit speziellen Lebensraumsprüchen (u. a. hinsichtlich Fortpflanzungsstätte).

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wird eine Vorentscheidung für die artbezogene Betrachtung vorgenommen. Euryöke, weit verbreitete Vogelarten müssen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung keiner vertiefenden artspezifischen Darstellung unterliegen, wenn durch das Vorhaben keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind (BMVBS 2009). Ein Ausschluss von Arten kann in dem Fall erfolgen, wenn die Wirkungsempfindlichkeiten der Arten vorhabenspezifisch so gering sind, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (Relevanzschwelle). Diese sogenannten Allerweltsarten finden über den flächenbezogenen Biotoptypenansatz der Eingriffsregelung (einschließlich Vermeidung und Kompensation) hinreichend Berücksichtigung (vgl. BAUCKLOH et al. 2007).

Das Vorhaben kann zu einem Verlust von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie Nahrungshabitaten europäisch geschützter Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie führen.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 ist es verboten, besonders geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, gleiches gilt für deren Entwicklungsformen. Weiter ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Sämtliche im Planungsraum potentiell vorkommenden Brutvögel gelten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG als mindestens besonders geschützt und fallen sinngemäß unter Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumsprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die an Gebäuden und oder auf dem Boden brüten, handeln.

Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten sind auch bei längerer Abwesenheit der Tiere geschützt. Dies gilt beispielsweise für regelmäßig benutzte Brutplätze von Zugvögeln (STMI BAYERN 2011). Nicht mehr geschützt sind Fortpflanzungsstätten, die funktionslos geworden sind, z. B. alte Brutplätze von Vögeln, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Ebenfalls nicht geschützt sind potenzielle Lebensstätten, die bisher noch nicht von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten genutzt werden. Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h.

ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß RUNGE et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

Nahezu sämtliche potenziell vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, dennoch kann ein Vorkommen von permanenten Fortpflanzungsstätten nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Bei der Bio- toptypenkartierung wurde festgestellt, dass einer der Einzelbäume neben Kronentotholz eine Spechthöhle sowie auch mehrere größere Höhlungen durch ausgefaulte Äste aufwies. Für diesen Baum kann eine Habitatfunktion für Höhlenbrüter angenommen werden.

Im Fall einer Beseitigung von Höhlenbäumen wären dann geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von artspezifischen künstlichen Nisthilfen vorzusehen, die das Eintreten des Verbotstatbestandes vermeiden, indem diese dazu beitragen, dass die ökologische Funktion der von den Rodungsarbeiten betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleiben. Daher wird angesichts des vorhandenen Quartierpotentials zur Sicherstellung der ökologischen Funktion in räumlichem Zusammenhang die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten empfohlen:

- Pro beseitigtem Höhlenbaum mind. 4 Nistkästen für Brutvögel

Dabei sollten die Nistkästen vornehmlich für ausgesprochene Höhlenbrüter sowie auch anteilig für Halbhöhlenbrüter Verwendung finden.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten und Gehölzbrüter zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelne- ster/Baumhöhlen festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen vom bspw. Zulieferverkehr oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum ist davon auszugehen, dass es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten handelt. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene Mortalität aufgrund des geplanten Bauvorhabens auszuschließen ist.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Die Störung von Vögeln durch bau- oder betriebsbedingten Lärm und/oder andere Immissionen in für die Tiere sensiblen Zeiten kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet bzw. am Rand des Plangebietes oder in dessen näherer Umgebung verbleiben und als Niststätten genutzt werden können und die Lärmimmissionen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes höher sein dürften als im jetzigen Ist-Zustand.

Das Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG während der sensiblen Zeiten der Vögel stellt nur in dem Fall einen Verbotstatbestand dar, in dem eine erhebliche Störung verursacht wird. Eine Erheblichkeit ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz gegeben, wenn durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird, insbesondere wenn sich die Störung auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit oder den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population nachteilig auswirkt. Unter dem Begriff der lokalen Population einer Art ist eine Gruppe von Individuen einer Art zu verstehen, die eine Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft bilden und einen zusammenhängenden Raum gemeinsam bewohnen. Typische Beispiele für projektspezifische Störungen sind Beunruhigung / Scheuchwirkung infolge Bewegung, Erschütterung, Lärm oder Licht, häufig durch Fahrzeuge oder Maschinen sowie auch Zerschneidungswirkungen (vgl. STMI BAYERN 2011).

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (im speziellen Fall natürlich auch durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Freizeitlärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren.

Betriebsbedingte Störungen durch u. a. Anlieferverkehre können nicht während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten ausgeschlossen werden. Lärmimmissionen können neben dem Effekt der Verlärmung als solches zu Maskierungen von artspezifischen Gesängen, die der Kommunikation, dem Revierverhalten oder der Balz dienen, führen. Zu prüfen ist nun, inwiefern sich eine solche Störung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirkt, falls die Beeinträchtigung als erheblich einzustufen wäre.

Es kann aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen angrenzend an das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen, Straßen und Gewerbegebiete typische Störquellen gewöhnt sind. Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt bei dieser Planung nicht vor, da die potenziell vorkommenden Brutvogelarten nicht durch Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und weiterhin Ausweichmöglichkeiten im nahen Umfeld bestehen. Es kommt somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.1.4 Biologische Vielfalt

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung des Gewerbegebietes und der weiteren Festsetzungen erwartet. Die geplante Realisierung des Planvorhabens ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschatzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird gemäß den Aussagen der aktuellen Bodenkarte BK50 des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2022) überwiegend von mittlerem Pseudogley-Podsol eingenommen.

Sulfatsaure Böden sowie Suchräume für schutzwürdige Böden werden für den gesamten Planbereich nicht angezeigt.

In Deutschland liegt der Flächenverbrauch für Siedlungen und Verkehr bei durchschnittlich 54 ha täglich (Stand 2020, UBA 2022). Täglich wird Fläche für Arbeiten, Wohnen und Mobilität belegt, was Auswirkungen auf die Umwelt hat. Ziel ist es, im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (BUNDESREGIERUNG 2022) den täglichen Flächenverbrauch durch Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf unter 30 ha pro Tag zu reduzieren. Dem Schutzgut Fläche kommt daher eine hohe Bedeutung zu.

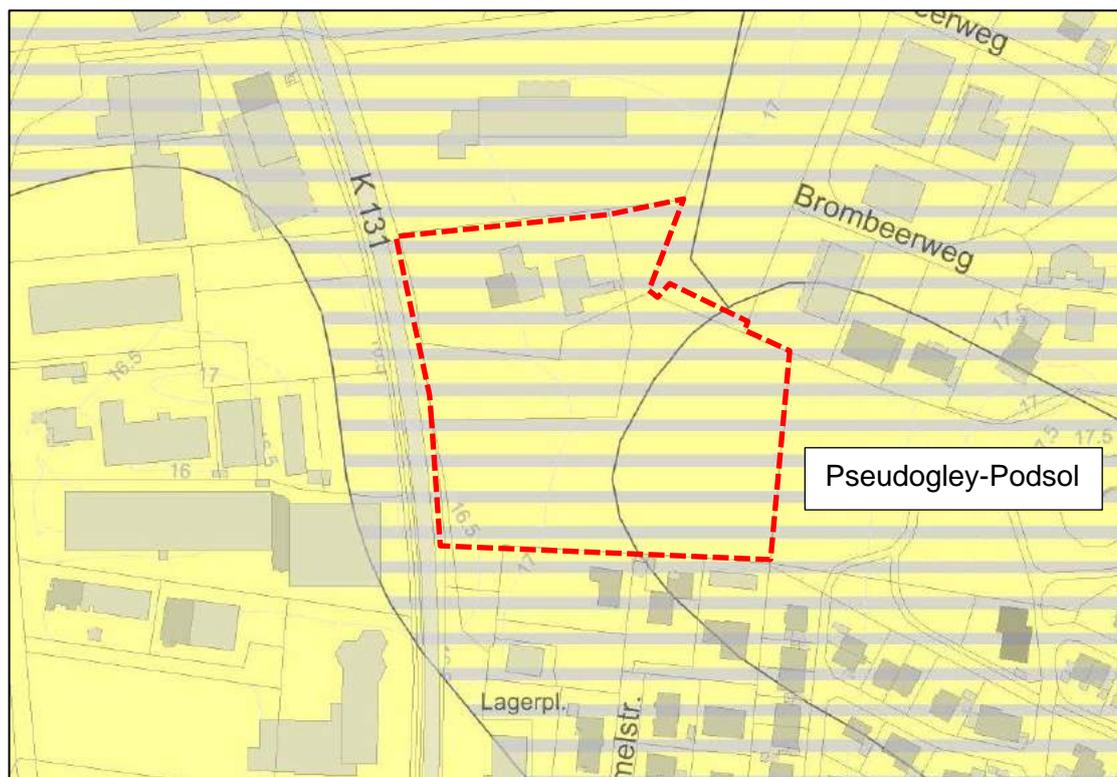


Abbildung 10: Bodentyp im Geltungsbereich (rot gestrichelt, LBEG 2022, unmaßstäblich)

Bewertung

Insgesamt wird der Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen in den bislang noch unbebauten Bereichen als Boden mit allgemeiner Bedeutung eingestuft. Aktuell gibt es wenig Bebauung oder Versiegelung im Geltungsbereich, d.h. die natürlichen Bodenfunktionen sind weder beeinträchtigt noch eingeschränkt. Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von ca. 1,3 ha. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen.

Die Überbauung dieses Bodens ist als **erhebliche Beeinträchtigung** zu bewerten.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

Oberflächenwasser

Laut den Daten des MU (2022) befinden sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein vegetationsarmer Graben.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2022) liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet zwischen > 300 bis 350 mm/a. Das Schutzpotenzial der Grundwassersüberdeckung liegt im Plangebiet und seiner Umgebung im hohen Bereich.

Bewertung

In den bislang noch nicht bebauten Plangebiet wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Geltungsbereich und der angrenzenden Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung.

Das Planvorhaben wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen im Umfeld und der geringen Erweiterungsmöglichkeiten voraussichtlich **weniger erhebliche negative Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen.

3.1.7 Schutzgüter Klima und Luft

Der Landkreis Ammerland und somit auch das Plangebiet, liegen in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“. Diese Region ist geprägt durch gemäßigttes Seeklima und feuchte Nordwestwinde von der Nordsee her. Die überwiegende Luftzufuhr aus westlicher Richtung verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Es herrschen daher mäßig warme Sommer und verhältnismäßig milde Winter. Die Niederschläge verteilen sich relativ über das ganze Jahr mit einem Maximum im Hochsommer (LANDKREIS AMMERLAND 2021).

Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen durch Luftschadstoffe werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in

der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lüfterneuerung oder Temperatúrausgleich zu sorgen.

Aufgrund der nahegelegenen Autobahn A293 und A29, kommt es im Plangebiet zu Messwerten von 1 Lden (day-evening-night-Lärmindex) durch Straßenlärm (MU 2022). Ebenfalls durch die Autobahn im Umfeld von 250 m gelegen, kommt es zu lufthygienischen Belastungen (LANDKREIS AMMERLAND 2021).

Bewertung

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen von Bedeutung. Hierbei sind die Nutzungen zu beachten, die durch ihren Ausstoß von Luftschadstoffen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) zu nachteiligen Veränderungen der Luftzusammensetzung führen und somit eine Beeinträchtigung der übrigen Schutzgüter darstellen. Das Schutzgut Klima ist hierbei eng mit dem Schutzgut Luft verbunden.

Luftverunreinigungen oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen werden im Zuge der Umweltprüfung die Berücksichtigung und der Erhalt klimarelevanter Bereiche bewertet. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lüfterneuerung oder Temperatúrausgleich zu sorgen. Aktuell ist das Kleinklima im Geltungsbereich und seiner Umgebung durch die vorhandenen Gehölzbestände aber auch durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung, der Oldenburger Straße und der Autobahn in unmittelbarer Umgebung geprägt. Durch die Umsetzung des Planvorhabens sind insbesondere durch die starke Vorbelastung **weniger erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, welches hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch Gewerbebetriebe im Westen, Norden und Nordosten. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich Wohnsiedlungen und in unmittelbarer Nähe liegt im Westen das Autobahnkreuz Oldenburg-Nord vor. Der Bereich ist gänzlich stark anthropogen vorgeprägt. Lediglich im Osten grenzen Grünflächen an das Plangebiet an. Der Geltungsbereich ist zudem umgeben von Gehölzbeständen. Die westliche Grenze verläuft an der Oldenburger Straße.

Bewertung

Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Durch die Umsetzung der Planung kommt es in den derzeit noch nicht bebauten Bereichen zu einer deutlich wahrnehmbaren Veränderung der bisher in weiten Teilen durch Grünland genutzten Fläche. Zudem werden die vorhandenen Gehölzstrukturen überplant. Dem entgegen steht, dass die Sichtbarkeit des Vorhabens aufgrund der den Geltungsbereich umgebenden Gehölzstrukturen teilweise eingeschränkt ist.

Die Umweltauswirkungen werden daher als **weniger erheblich** eingestuft.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im BNatSchG ist die dauerhafte Sicherung von Natur- und historisch gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft in § 1 Abs. 4 Nr. 1 festgeschrieben. Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes ebenso gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB folgend insbesondere die Belange von, und umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu berücksichtigen.

Als Kulturgüter können Gebäude oder Gebäudeteile, gärtnerische oder bauliche Anlagen wie Friedhöfe oder Parkanlagen und weitere menschlich erschaffene Landschaftsteile von geschichtlichem, archäologischem, städtebaulichem oder sonstigem Wert betrachtet werden. Schützenswerte Sachgüter bilden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft allgemein von materieller Bedeutung sind, wie bauliche Anlagen oder ökonomisch genutzte, regenerierbare Ressourcen (SCHRÖDTER et al. 2004).

Die Wallhecken an der Geltungsbereichsgrenze, die geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 NNatSchG darstellen, sind als bedeutendes Kulturgut zu betrachten.

Bewertung

Die Wallhecken werden vom vorliegenden Vorhaben größtenteils nicht berührt, da sie zum größten Teil nicht Bestandteil der vorliegenden Planung sind und außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Ein Teilbereich wird jedoch in geringer Flächengröße überplant. Die Auswirkungen auf das Kultur- und Sachgut Wallhecken wird aufgrund der Überplanung eines Wallheckenabschnitts als **erheblich** eingeschätzt.

3.2 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, sodass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind.

Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind **nicht zu prognostizieren**.

3.3 Kumulative Wirkungen

Wirkungen, die sich gegenseitig verstärken oder addieren, können nicht nur in Beziehung der Schutzgüter zueinander entstehen, sondern auch durch Zusammenwirken eines konkreten Vorhabens mit weiteren Plänen und Projekten. Solche kumulativen Wirkungen treten ein, wenn Auswirkungen eines Projektes sich mit vergangenen, aktuellen oder in naher Zukunft zu realisierenden Plänen oder Projekten verbinden (JESSEL & TOBIAS 2000).

So kann bspw. der Ausbau von Straßen in Gewerbegebieten die Ansiedlung neuer Industrieanlagen nach sich ziehen, wobei die Infrastrukturverbesserung und die Bestandsanlagen allein keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben, in Verbindung mit der Errichtung neuer Industrieanlagen Immissionsgrenzwerte jedoch überschritten werden können. Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen können durch diese Wirkungsüberlagerung demnach erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Kumulative Wirkungsgefüge sind daher grundsätzlich in die Umweltprüfung einzubeziehen.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die einen hinreichenden Planungsstand aufweisen und im räumlichen Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens liegen. Von einer kumulativen Wirkung des betrachteten Vorhabens und weiterer Pläne oder Projekte ist daher nicht auszugehen. Es sind demnach **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Umwelt durch kumulative Wirkungen zu erwarten.

3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ kommt es zu Versiegelungen von Fläche. Die Beeinträchtigung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden sowie Kultur- und Sachgüter sind als erheblich zu beurteilen. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft sind die Beeinträchtigungen als weniger erheblich zu beurteilen. Für die übrigen zu betrachtenden Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten wobei negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Keine bzw. geringe Erholungsfunktion Vorbelastungen durch die Oldenburger Straße und angrenzende Gewerbebetriebe Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich 	-
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust der Biotopstrukturen 	••
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Teillebensräumen (u. a. Bruthabitate) Größtmöglicher Erhalt von Gehölzstrukturen Verlust von einigen Einzelbäumen Neuanpflanzung von Gehölzstrukturen 	••
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich 	-
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> negative Auswirkungen durch Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen, Bodenbewegung und Verdichtung 	••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung Überplanung eines Grabens 	•
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigungen der klimatischen Gegebenheiten durch Versiegelung Beeinträchtigung der Luftqualität durch Versiegelung und dem Gewerbegebiet 	•

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust prägender Gehölzstrukturen im Plangebiet • Verlust von Grünlandflächen • Vorbelastung durch Gewerbe und Straße in der unmittelbaren Umgebung 	•
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Überplanung eines Wallheckenabschnitts 	••
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 	-
Einstufung der Erheblichkeit in Anlehnung an SCHRÖDTER et al. (2004): ••: sehr erheblich, •: erheblich, •: weniger erheblich, -: nicht erheblich.		

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes wird es ermöglicht, auf einer rd. 2 ha großen, derzeit hauptsächlich landwirtschaftlichen Grünlandfläche mit landwirtschaftlichem Gebäude ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln. Im Zuge dessen können bis zu 1,4 ha neu versiegelt werden. Die vorhandenen prägenden Gehölzstrukturen innerhalb der Fläche werden größtenteils überplant während randliche Strukturen erhalten und durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Das Plangebiet würde weiterhin einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung unterliegen. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten.

5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Belange des Umweltschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowie nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Obwohl durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes an sich nicht direkt in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen wird, sondern durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von großer Bedeutung. Nur unter ihrer Beachtung ist eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nach § 1 a Abs. 3 BauGB die

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation zu entwickeln.

Das geplante Vorhaben wird vermeidbare sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Die einzelnen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die jeweiligen Schutzgüter wie auch Kompensationsumfang und Kompensationsmaßnahmen nicht vermeidbarer, erheblicher Beeinträchtigungen werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen und Vorkehrungen, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen regulär durchzuführen sind (z. B. Schallschutzmaßnahmen) bilden keine ausdrücklichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie stellen einen grundsätzlichen, verbindlichen Handlungsrahmen und werden im Zuge der Umweltprüfung nicht zusätzlich angeführt. Allgemein hin gilt, dass im Zuge der Planung und Umsetzung des Vorhabens in jeglicher Hinsicht der neueste Stand der Technik zu berücksichtigen ist. Zudem hat eine fachgerechte Entsorgung und Verwertung von Abfällen zu erfolgen, die während der Bau- sowie der Betriebsphase anfallen. Weiterhin sind die Bauzeit sowie die Baufläche auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung.

5.1.1 Schutzgut Mensch

Unter Berücksichtigung der im Schallgutachten genannten schalltechnischen Empfehlungen werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet. Folglich gelten folgende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen.

- **Bauliche Maßnahmen zum Schallschutz**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ durchzuführen.
- **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
Innerhalb des Geltungsbereiches werden als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für Schlafräume folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:
 - In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB (A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
 - Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht} > 50$ dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
 - Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) $\geq L_{r,Nacht} > 45$ dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
 - Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /15/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5

dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Mensch erreicht werden.

5.1.2 Schutzgut Pflanzen

Aufgrund der Überplanung und den damit einhergehenden Verlusten sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als erheblich zu bewerten. Es werden daher folgende Maßnahmen textlich festgesetzt:

- **Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (ca. 215 m²)**
Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a & b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Die Flächen decken die vorhandenen Flächenanteile der Wallhecke im Plangebiet ab. Der Schutzstatus der Wallhecken wird im Zuge dieser Planung aufgehoben und die Wallheckenabschnitte kompensiert. Mit der Anlage der Erhaltfläche soll der Bestand dennoch geschützt und erhalten werden. Zum Schutz ist weiterhin eine nicht überbaubare Fläche von mindestens 5 m festgesetzt. Diese Bereiche dienen dem Schutz der Gehölzbestände vor Beeinträchtigungen durch Versiegelungen, Verdichtungen, Aufschüttungen und Abgrabungen. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- **Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a & b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Außerdem sind die bestehenden Gehölze durch heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen in Form einer Baum- Strauchhecke zu ergänzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Zu verwendende Pflanzarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Rotbuche

Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder

Qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Maßnahmen, auf die verbindlich hingewiesen wird bzw. die verbindlich nachrichtlich übernommen werden, bilden folgende:

- **Allgemeine Schutzbestimmungen**

Im Rahmen der Planungsumsetzung sind die Bestimmungen der §§ 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

- **Bauzeitenregelung für Rodungsarbeiten und Gehölzentnahmen**

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Maßnahmen, auf die allgemein hingewiesen wird, bilden folgende:

- **Schutz von Gehölzbeständen**

Zum Schutz von zu erhaltenden oder unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzbeständen und Einzelbäumen während der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 durchzuführen. Wesentliche Punkte zum Schutz oberirdischer Gehölzteile sowie dem Wurzelbereich bilden Schutzmaßnahmen, die davor bewahren, dass:

- Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
- Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
- bodenfeindliche Materialien wie Streusalz, Kraftstoff, Zement oder Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
- Fahrzeuge fahren und direkt oder indirekt die Wurzeln schwer verletzen.
- Wurzeln ausgerissen oder geschädigt werden.
- Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
- die Rinde verletzt wird.
- die Blattmasse stark verringert wird.

Die Schutzmaßnahmen sind fachgerecht vor Baubeginn zu installieren und werden erst nach Fertigstellung der Bautätigkeiten abgebaut. Deren volle Funktion ist während des gesamten Bauzeitraums sicherzustellen. Eintretende Mängel sind umgehend zu beseitigen. Durch die Umsetzung der Maßnahme werden Beeinträchtigungen von Gehölzen während der Bauzeit vermieden und die Funktion dieser im Naturhaushalt erhalten- auch im Hinblick auf Lebensstätten für die Fauna.

- **Größtmöglicher Erhalt von Gehölzstrukturen**

Im Zuge der Planung und der Bautätigkeiten sollte der größtmögliche Erhalt von Gehölzen, Sträuchern und Einzelbäumen im Plangebiet angestrebt werden.

Für die verbleibenden, nicht zu vermeidenden erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Pflanzen wird der Kompensationsbedarf in Kapitel 5.2 ermittelt. Die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden in Kapitel 5.3 erläutert.

5.1.3 Schutzgut Tiere

Aufgrund des Verlustes von Lebensstätten ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

Es gelten dieselben Maßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen textlich festgesetzt wurden. Von den aufgeführten Bestandssicherungen profitiert nicht nur das Schutzgut Pflanzen, sondern auch das Schutzgut Tiere. Es werden für die gehölzbrütende Vogelfauna potentielle Lebensstätten erhalten.

Maßnahmen, auf die verbindlich hingewiesen wird bzw. die verbindlich nachrichtlich übernommen werden, bilden folgende:

- **Allgemeine Schutzbestimmungen**

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind die Bestimmungen der §§ 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

- **Bauzeitenregelung für die Baufeldfreimachung**

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

- **Anbringen von Nisthilfen**

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 4) Nistkästen für Brutvögel (geeignet für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 3) Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten anzubringen. Die Kästen müssen für die entsprechenden Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist im Verlauf des Winters bis Mitte Februar zu gewährleisten.

Zudem sind zu fällende Bäume zeitnah vor der Fällung von einer Fachkraft auf artenschutzrechtliche Konflikte zu überprüfen. Eine Beseitigung von Bäumen im genannten Zeitraum ist nur zulässig, wenn die zuständige UNB zuvor durch Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung

mung erteilt hat. Sollten dennoch während der Bautätigkeiten Hinweise auf ein artenschutzrechtliches Hindernis bestehen, sind alle Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der zuständigen UNB abzustimmen.

Durch Umsetzung der Maßnahme werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Fledermäuse vermieden.

Maßnahmen, auf die allgemein hingewiesen wird, bilden folgende:

- **Insektenfreundliche Leuchtmittel**

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden. Vorgaben hierfür können bspw. dem Leitfaden „Insektenfreundliche Leuchtmittel“ des BUND LANDESVERBAND SCHLESWIG-HOLSTEIN E. V. (2014) entnommen werden.

Für die verbleibenden, nicht zu vermeidenden erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Tiere wird der Kompensationsbedarf in Kapitel 5.2 ermittelt. Die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden in Kapitel 5.3 erläutert.

5.1.4 Biologische Vielfalt

Es werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf die Biologische Vielfalt erreicht werden.

5.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche

Aufgrund des Verlustes der Bodenfunktionen und der Flächenneuversiegelung ergeben sich durch das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche.

Maßnahmen, auf die verbindlich hingewiesen wird bzw. die verbindlich nachrichtlich übernommen werden, bilden folgende:

- **Meldung von Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, auf die allgemein hingewiesen wird, bilden folgende:

- **Verminderung von Versiegelung**

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

- **Schutz des Oberbodens**

Entsprechend § 202 BauGB ist der humose Oberboden von anderen Bodenschichten getrennt auszuheben und zu lagern. Ziel ist es, ihn in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

- **Berücksichtigung von DIN-Normen**

Im Rahmen der Bautätigkeiten sind die gängigen DIN-Normen zum Bodenschutz aktiv anzuwenden (u. a. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731). Im Wesentlichen sollen:

- sich Eingriffe und Arbeitsflächen auf das notwendige Maß beschränken.
- angrenzende Flächen nicht befahren oder anderweitig genutzt werden.
- Bodenschichten im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.
- Lagerungen von Boden ortsnahe, schichtgetreu, von möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden.
- Vermischungen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- auf verdichtungsempfindlichen Flächen Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden.
- besonders bei verdichtungsempfindlichen Böden auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.
- Anforderungen an die korrekte stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen berücksichtigt werden.

Die als erheblich eingestuften Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden und Fläche können durch die genannten im Plangebiet vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden. Ferner wird durch die umzusetzenden externen Kompensationsmaßnahmen auch das Schutzgut Boden aufgewertet, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

5.1.6 Schutzgut Wasser

Das Planvorhaben wird weniger erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Wasser mit sich bringen. Es werden daher folgende Maßnahmen textlich festgesetzt:

- **Anlage von Regenrückhaltebecken**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind für die Oberflächenentwässerung geplanten Regenrückhaltebecken anzulegen.

Maßnahmen, auf die allgemein hingewiesen wird, bilden folgende:

- **Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken**

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sollte das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern.

Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen vorgesehen werden, können die weniger erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch das

hier betrachtete Vorhaben prognostiziert wurden, ausgeglichen werden. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, die einer Kompensation bedürfen.

5.1.7 Schutzgüter Klima und Luft

Bei Umsetzung der Planung sind geringe lokale Veränderungen mit weniger erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf regionaler oder globaler Ebene werden nicht angenommen.

Es gelten dieselben Maßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen textlich festgesetzt wurden. Von den aufgeführten Bestandssicherungen profitiert nicht nur das Schutzgut Pflanzen, sondern durch die CO₂-Minderung und O₂-Anreicherung auch die Luftqualität im und um das Plangebiet.

Maßnahmen, auf die allgemein hingewiesen wird, bilden folgende:

- **Energetische Standards nach GEG**
Die Anforderungen an Neubauten im Sinne des GEG sind bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Energetische Gebäudestandards werden hierdurch erheblich angehoben und damit effizienter gestaltet, was sich weniger negativ auf das Kleinklima im Plangebiet auswirkt und im übergeordneten Sinne auch auf das regionale und globale Klima.
- **Verwendung fossiler Brennstoffe**
Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst. (§ 9 (1) Nr. 23 a BauGB).
- **Photovoltaik**
Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich durch Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc. belegter Teile des Daches) sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB).

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft, die einer Kompensation bedürfen.

5.1.8 Schutzgut Landschaft

Es ist mit weniger erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen. Es werden folgende Maßnahmen verbindlich textlich festgesetzt:

- **Festsetzung von Bauverbotszonen**
Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen und auf der nicht überbaubaren, östlichen Grundstücksfläche zu den Flurstücken 89/2, 89/6 und 90/24 hin sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

- **Festsetzung von Gebäudehöhen**

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes wird die maximale Firsthöhe auf 12,00 m festgesetzt.

Ferner gelten dieselben Maßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen textlich festgesetzt wurden (vgl. Kap. 5.1.2). Von den aufgeführten Bestandssicherungen profitiert nicht nur das Schutzgut Pflanzen, sondern auch das Schutzgut Landschaft durch die siedlungstypische Eingrünung des Baugebietes.

Maßnahmen, die durch die örtlichen Bauvorschriften verbindlich werden, bilden folgende:

- **Beschränkung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten). Ausgenommen von dieser Regelung sind:

- Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen,
- Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Leistung angrenzt.

Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht
- Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrötlich, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 603-8 Leuchtgrün sowie Töne, die dem Farbspektrum entsprechen,
- Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
- Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, die einer Kompensation bedürfen.

5.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es ergeben sich durch das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf das Kulturgut Wallhecke. Maßnahmen, auf die verbindlich hingewiesen wird bzw. die verbindlich nachrichtlich übernommen werden, bilden folgende:

- **Meldung von Bodenfunden**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG ND) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemel-

det werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 DSchG ND bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für die verbleibenden, nicht zu vermeidenden erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter wird der Kompensationsbedarf in Kapitel 5.2 im Rahmen der Bilanzierung der Biotoptypen ermittelt. Die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden in Kapitel 5.3 erläutert.

5.2 Eingriffsbilanzierung

Entsprechend dem Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

5.2.1 Schutzgut Pflanzen

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach der folgenden Formel errechnet:

- a) Flächenwert des Ist-Zustandes: $\text{Größe der Eingriffsfläche in m}^2 \times \text{Wertfaktor des vorhandenen Bio-} \text{toptyps}$
- b) Flächenwert des Planungszustandes: $\text{Größe der Planungsfläche in m}^2 \times \text{Wertfaktor des geplanten Biotoptyps}$
- c) $\text{Flächenwert des Planungszustandes}$
 $- \text{Flächenwert des Ist-Zustandes}$
 $= \text{Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)}$

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht. Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs:

Tabelle 2: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
A*	241	1	241	HF (Erhaltfläche)* ²	214	2,5	536
HBE (4 Stk) ^{*1}	80	3	240	HF ^{*3}	1.665	2	3.330
GEF	4.163	3	12.490	HF**	105	2	210
GMA-	1.520	3	4.560				
URF/BRR	178	3	535	SXZ ^{*4}	1.487	1	1.487
HPS	215	3	644				
HFS	89	3	268	GR ^{*5}	3.129	1	3.129
				GR ^{*6}	150	1	150
GRR(GMS)	3.124	2	6.248	GRT ^{*7}	90	1	90
BE (3 Stk) ^{*1}	30	2	60				
HBE (7 Stk) ^{*1}	70	2	140	X ^{*8}	12.515	0	0
EL(BRR)	289	2	578	X ^{*9}	1.348	0	0
BRS	157	2	314				
FGZu	268	2	536				
PHG	809	2	1.619				
HF**	105	2	210				
PHZ	4.046	1	4.046				

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
GRR	2.281	1	2.281				
GRT	1.826	1	1.826				
OD	744	0	0				
OY	93	0	0				
OVW	553	0	0				
Gesamt	20.882*			Gesamt	20.703		
Flächenwert Ist-Zustand			36.837	Flächenwert Planungs-Zustand			8.931

Erklärungen:

- * Es handelt sich um die Flächenanteile der Wallheckenabschnitte im Geltungsbereich. Da die Wallhecke im Verhältnis 1:1 (abhängig von den betroffenen Metern) kompensiert wird, werden die Flächenanteile mit der Wertstufe 1 in die Bilanzierung eingestellt, um eine doppelte Kompensation zu vermeiden.
- *1 Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) werden Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche erfasst. Weiterhin sind vorhandene Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronentrauffläche zu bestimmen. Dieser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume und Einzelsträucher von der Gesamtfläche abgezogen werden. Die Fläche der Einzelbäume beträgt hier 180 m². Pro Einzelbaum mit > 0,3 m Stammdurchmesser wird eine Fläche von 20 m² angesetzt und die Wertstufe 3 berücksichtigt (hier: 4 Stk.). Pro Einzelbaum mit < 0,3 m Stammdurchmesser wird eine Fläche von 10 m² angesetzt und die Wertstufe 2 berücksichtigt (hier: 11 Einzelbäume, 3 Einzelsträucher).
- *2 Im Geltungsbereich befindliche Abschnitte der Wallhecke werden innerhalb dieser Fläche zum Erhalt festgesetzt.
- *3 Es handelt sich um Flächen für die Anlage von standortgerechten, heimischen gebietseigenen Baumstrauchpflanzungen (Anpflanz- und Erhaltfläche, HF).
- *4 Es handelt sich um die Fläche für die Regenrückhaltung.
- *5 Die unversiegelten Bereiche der festgesetzten Fläche für Gewerbe (20 %) werden als artenarmer Scherrasen (GR) mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.
- *6 Die unversiegelten Bereiche der festgesetzten Fläche für die Erschließung (10 %) werden als artenarmes Straßenbegleitgrün (GR) mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.
- *7 Übrige Bereiche der privaten Grünfläche werden als Scher- und Trittrassen mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.
- *8 Vollständig versiegelte Flächenanteile des ausgewiesenen Gewerbegebietes (80%).
- *9 Vollständig versiegelte Flächenanteile der Erschließung (90%).
- ** *Planungsrechtlich freigeräumte Fläche aus Überplanung einer Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“ 2. Änderung. Im Bestandsplan liegen dort Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vor. Die Fläche wird innerhalb des Geltungsbereichs verlagert und auf der Planungsseite innerhalb der Anpflanz- und Erhaltfläche kompensiert.*

Flächenwert Planung	=	8.931
- Flächenwert Ist-Zustand	=	36.837
= Flächenwert des Eingriffs	=	-27.906

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von **27.906 Werteinheiten** für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. **27.906 m²** bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen

Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 13.953 m²** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

5.2.2 Schutzgut Tiere

Brutvögel

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (**entsprechend mind. 4**) Nistkästen für Brutvögel (geeignet für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist durch eine fachkundige Person rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.

Fledermäuse

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (**entsprechend mind. 3**) Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten anzubringen und pro beseitigtem Gebäude mind. 5 Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten zu installieren.

Die Installation der Kästen kann im Verlauf des Winters bis Mitte Februar erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermauszeit nutzbar sind. Für das Anbringen der Fledermauskästen sollte u.a. beachtet werden: Da Fledermäuse je nach Art und Jahreszeit unterschiedliche mikroklimatische Ansprüche haben, sollten die Ersatzquartiere in verschiedenen Himmelsrichtungen von sonnig bis halbschattig an einem oder benachbarten Gebäuden angeboten werden.

- Ausrichtung der Kästen: Südost bis Nordwest als bevorzugte Ausrichtung, Ost bis Nordwest möglich, Nord bis Nordost nicht grundsätzlich vermeiden, bei großer Hitze kann ein kühler Hangplatz nützlich sein.
- Höhe, ab 3-5 m aufwärts, auf freien Anflug achten, damit die Fledermäuse vor dem Kasten schwärmen können.
- Fledermäuse meiden Licht, es darf daher keine Beleuchtung auf die Kästen fallen!

5.2.3 Schutzgüter Boden und Fläche

Auf einer Fläche von rd. 1,4 ha erfolgt die Neuversiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut Boden und Fläche stellt dies einen erheblichen Eingriff dar. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können gem. Eingriffsmodell nach dem Nds. Städtetag (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) zusammen mit den Wertverlusten für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden, da die Kompensationsmaßnahmen, welche eine Verbesserung der Biotoptypen mit sich bringen multifunktional ebenfalls eine Verbesserung der Bodenfunktionen über bspw. eine Verringerung von Nährstoffeinträgen oder Bodenbearbeitung mit sich bringen. Es verbleiben somit **keine erheblichen** Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden.

5.2.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch den Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ werden im Geltungsbereich Wallhecken auf einer Länge von insgesamt 113 m überplant. Dafür ist eine Neuanlage im Verhältnis 1:1 (= 113 m) erforderlich. Da eine Neuanlage innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich ist, verbleibt ein Kompensationsdefizit von 113 m Wallhecke, dass durch eine Neuanlage zu decken ist.

5.3 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan nebst Flächennutzungsplanänderung selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

Anlage von standortgerechten, heimischen gebietseigenen Baum-Strauch-Pflanzungen (ca. 1.770 m²)

Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind in der Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) auf einer Breite von mindestens 3,00 m (bis 17 m) Anpflanzungen mit standortgerechten heimischen / gebietseigenen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standorttypische, gebietseigene Arten zurückgegriffen. Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen weist eine standorttypische Gehölzvegetation (Kombination Bäume/Sträucher) einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüsch. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt wird auf die besondere Landschaftsbildprägung derartiger Biotopstrukturen hingewiesen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Rotbuche
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder

Qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,
Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Der Pflanz- und Reihenabstand erfolgt im Abstand von jeweils einem Meter. Bei Abgang der gepflanzten Gehölze sind entsprechende Exemplare an gleicher Stelle nachzupflanzen. Um im Rahmen der Eingriffsregelung den o. g. übergeordneten naturschutzfachlichen Zielsetzungen gerecht zu werden, ist bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen und der Durchführung von Pflanzmaßnahmen und Ansaaten die Verwendung von Pflanzen und Saatgut gebietseigener Herkünfte vorzusehen.

5.3.2 Ersatzmaßnahmen

Die mit der Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen können nicht vollständig über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 (2) BNatSchG kompensiert werden.

Trotz der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsrestwert von insgesamt 27.906 Werteinheiten für das Schutzgut Biototypen, die extern zu kompensieren sind. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen und zur Deckung des Kompensationsdefizits von 27.906 Werteinheiten herangezogen werden.

Wallheckenkompensation

Durch die vorliegende Planung werden Wallhecken auf einer Länge von insgesamt 113 m überplant. Dafür ist eine Neuanlage im Verhältnis 1:1 (= 113 m) erforderlich. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 113 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Dies erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm der Unteren Naturschutzbehörde des LANDKREISES AMMERLAND. Die Gemeinde Rastede wird zu diesem Zweck mit der Naturschutzstiftung Ammerland eine vertragliche monetäre Regelung treffen, durch welche die Wallhecke über die Stiftung kompensiert werden kann.

Über die beschriebenen Maßnahmen und Flächen können die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen vollständig ersetzt werden.

6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

6.1 Standort – Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Standortwahl ist im Kapitel 1.1 der Begründung erläutert und wird im Folgenden erneut aufgeführt.

Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen (oder zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung er-

forderlich ist. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll gemäß § 1 a BauGB begründet werden.

Der Standort befindet sich im Südwesten der Gemeinde Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek. Die Ortschaft ist insbesondere durch Ihre Nähe zur Stadtgrenze von Oldenburg geprägt, welche in circa 2 Kilometer südlicher Entfernung liegt. Die Oldenburger Straße (K131), ist die Hauptverkehrsroute von Oldenburg in Richtung Rastede. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Autobahndreieck Oldenburg Nord, welches, eine Auffahrt auf die Autobahnen A29 (Emstek - Wilhelmshaven), A 293 (Autobahnkreuz Oldenburg Nord - Autobahnkreuz Oldenburg West) und die Bundesstraße 211 (Oldenburg - Brake) ermöglicht. Außerdem ist das Plangebiet für eine sich im ländlichen Raum befindende Ortschaft gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Circa 130 m nördlich an der Oldenburger Straße liegt die Bushaltestelle „Wahnbek Brombeerweg“, an der die Linien 340, 345 und 349 (Jaderberg/Wiefelstede/Rastede - Oldenburg) verkehren.

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von Gewerbeflächen umgeben und wird im Süden von gemischten Bauflächen begrenzt. Lediglich im Westen grenzt ein kleiner Teil einer öffentlichen Grünfläche an. Die bestehende Landwirtschaftsfläche wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus ist das Potenzial für eine künftige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der umliegenden starken gewerblichen Prägung bereits eingeschränkt. Der Bereich ist aufgrund der verkehrlichen Lage und den umliegenden Nutzungen ein idealer Standort für die weitere Entwicklung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Rastede. Insgesamt führt die Darstellung weiterer Gewerbeflächen zur Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes, zu einer bedarfsgerechten Ausweisung von Gewerbeflächen und Wohnbauland. Daher soll in diesem Fall der Entwicklung von Gewerbeflächen ein Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt werden.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang bislang ungenutzte Flächen mit einer neuen Nutzung versehen werden. Die Gemeinde Rastede ist auf die Inanspruchnahme dieser Fläche zugunsten der bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung angewiesen. Die Flächen auf dem vorgesehenen Standort sind für die Gemeinde verfügbar, was hinsichtlich der mittelfristigen Realisierung der vorbereitenden Bauleitplanung ein entscheidendes Kriterium ist. Daher werden hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt.

6.2 Planinhalt – Aufstellung eines Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Flächen zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes und der Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen bereitzustellen. Zu diesem Zweck wird im Geltungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Baugebiete über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO geregelt. Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) wird eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der dem Entwicklungsvorhaben zu Grunde liegenden Planung und den für die gewerbliche Baugebiete üblichen Dimensionierungen.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) gem. § 8 BauNVO darf maximal zweigeschossig gebaut werden, was dem bestehenden Siedlungsumfeld entspricht.

Zur Erschließung des Plangebiets von der Oldenburger Straße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließung“ gemäß gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Zur Eingrünung des Plangebiets und zur Absicherung der landschaftsprägenden Elemente im Plangebiet, werden private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Aussagen über die Gestaltung werden nicht getroffen.

Zur Sicherung, Erhaltung und Entwicklung des Grünbestands, insbesondere der Gehölzstrukturen, die den Saum des Plangebietes im Süden und im Westen zur Oldenburger Straße bilden, werden Teile der oben genannten festgesetzten öffentliche Grünflächen überlagernd als Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. In diesen Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Anpflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

7.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

7.1.2 Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung dieser Bauleitplanungen wurde eine Biotoptypenkartierung im Geltungsbereich und der angrenzenden Umgebung durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für den Geltungsbereich des Plangebietes wurde von der I+B Akustik GmbH durchgeführt.

7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung bzw. wurde im Rahmen der Bestandserfassung zu den Biotoptypen erhoben, sodass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der

vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss bzw. Feststellungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde Rastede stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ aufzustellen, um der anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen Rechnung zu tragen. Im Parallelverfahren wird gem. § 8 (3) BauGB die 82. Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße, Wahnbek“ durchgeführt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ kommt es zu Versiegelungen von Fläche. Die Beeinträchtigung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden sowie Kultur- und Sachgüter sind als erheblich zu beurteilen. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft sind die Beeinträchtigungen als weniger erheblich zu beurteilen. Für die übrigen zu betrachtenden Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten wobei negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichsgebote dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und die Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

9.0 QUELLENVERZEICHNIS

- BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.
- BUNDESREGIERUNG (2018): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Aktualisierung 2018. Presse- und Informationsdienst der Bundesregierung, Stand: 15. Oktober 2018, Berlin.
- BUND LANDESVERBAND SCHLESWIG-HOLSTEIN E. V. – BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND LANDESVERBAND SCHLESWIG-HOLSTEIN E. V. (2014): Insektenfreundliche Leuchtmittel. Wie Sie Nachtinsekten wirksam helfen. Kiel.
- BMU (2012) – BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2012): Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, Berlin.
- DIETZ (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordafrikas - Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. Franckh-Kosmos Verlags GmbH & Co. KG, Stuttgart.
- DRACHENFELS, O. v. (2010): Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 30, Nr. 4 (4/10), S. 249-252, Hannover.
- DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. - Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4: 1-331.
- EU-KOMMISSION (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG. Endgültige Fassung, Februar 2007.
- GARVE (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung, Stand 01.03.2004. Inform.d. Naturschutz Niedersachs., 24. Jahrgang, Heft 1/2004, Hildesheim.
- JESSEL & TOBIAS (2002): Ökologisch orientierte Planung. Eine Einführung in Theorien, Daten und Methoden. Verlag Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart Hohenheim.
- KÖPPEL et al. (2004): Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung. Verlag Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart Hohenheim.
- LANA (2009) - Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.
- LANDKREIS AMMERLAND (2021): Landschaftsrahmenplan Fortschreibung. Herausgeber und Planungsträger: Amt für Umwelt und Wasserwirtschaft, Wildeshausen.
- LK OSNABRÜCK (2016) - LANDKREIS OSNABRÜCK (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 - Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung. Hrsg.: Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, erstellt in Zusammenarbeit mit: Landkreis Vechta, Landkreis Cloppenburg, Planungsbüro Dehling & Twisselmann Osnabrück. Bearbeitungsstand: 15.12.2016.

LBEG (2022) - LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2022): Kartenserver des LBEG - Bodenübersichtskarte (1:50 000). Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>.

NNATSCHG (2010): Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 01.10.2022

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2021): Niedersächsisches Landschaftsprogramm (Endfassung: Oktober 2021), Hannover.

NMU (2022) - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2022): Umweltkarten Niedersachsen. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

SCHRÖDTER, HABERMANN-NIESSE & LEHMBERG (2004): Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung, vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung / Niedersächsischer Städtetag, Bonn.

STMI BAYERN - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, OBERSTE BAUBEHÖRDE (2011): Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes in der straßenrechtlichen Planfeststellung. Anpassung an die Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 03.2011.

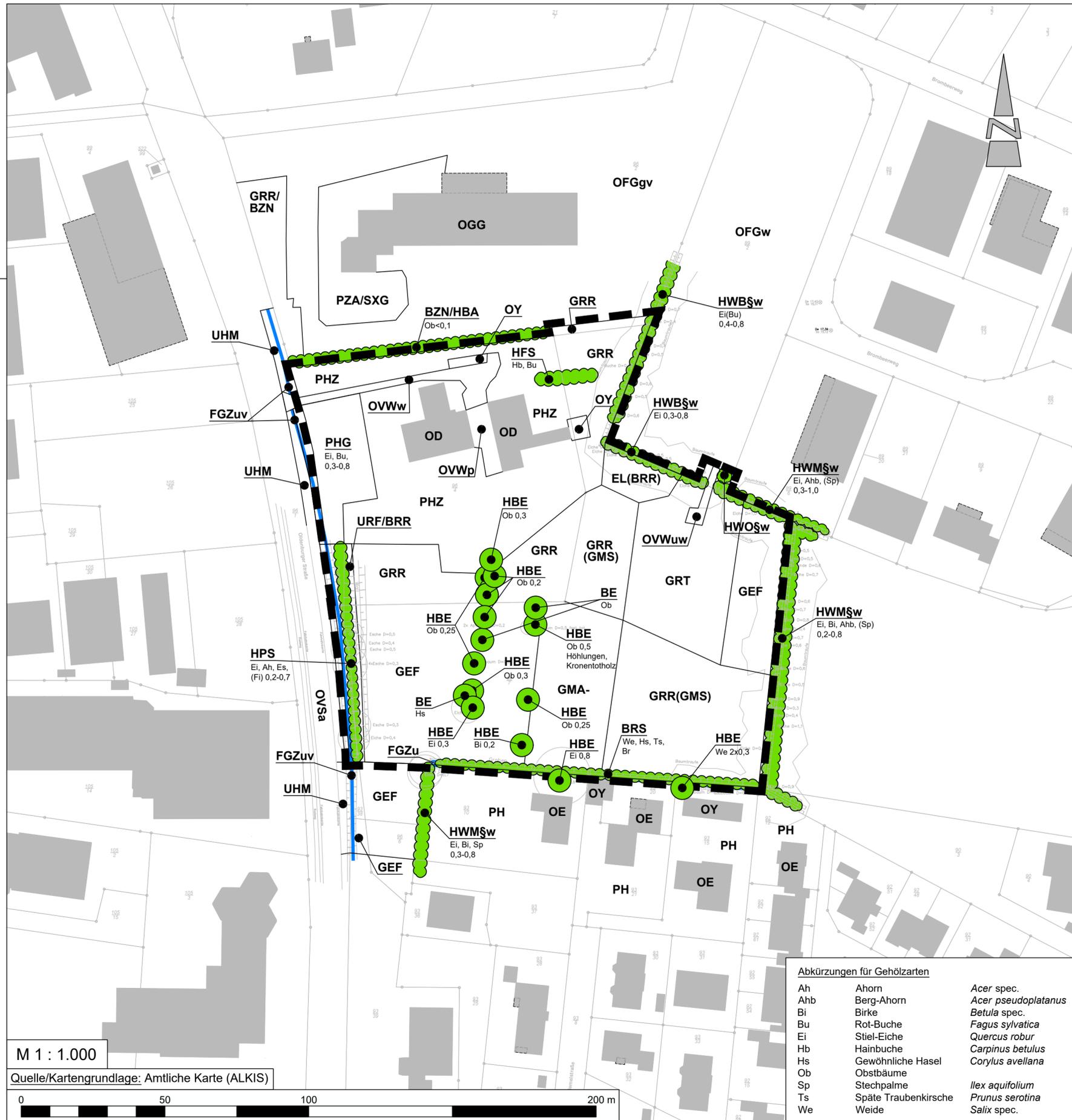
Anlagen

Plan 1: Bestand Biotoptypen

Gemeinde Rastede

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 121 "Oldenburger Straße, Wahnbek"

Bestand Biotoptypen



Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Einzelbaum, Einzelstrauch
- Wälder, Gehölze
- Graben, Gewässer
- 0,3** Stammdurchmesser der Gehölze in m (geschätzt)
- §w** Wallhecke gemäß § 22 Abs. 3 NNatSchG

Biotoptypen (Stand 05/2022)

[Biotoptypenkürzel nach « Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen » (DRACHENFELS 2021)]

Gebüsche und Gehölzbestände

- BRR Rubus-Gestrüpp
- BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
- HWM Strauch-Baum-Wallhecke
- HWB Baum-Wallhecke
- HWO Gehölzfreier Wall
- HFS Strauchhecke
- HBE Einzelbaum
- BE Einzelstrauch
- HBA Baumreihe/Allee
- HBS Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand

Binnengewässer

- FGZ Sonstiger vegetationsarmer Graben
- SXG Stillgewässer in Grünanlage
- Zusätze: u = unbeständig, zeitweise trockenfallend
- v = Verbuschung, Gehölzaufkommen

Grünland

- GMA Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte
- GMS Sonstiges mesophiles Grünland
- GEF Sonstiges feuchtes Extensivgrünland
- UHM Halbbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- URF Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte
- Zusätze: - = kennartenarme Ausprägung

Stauden- und Ruderalfluren

- UHM Halbbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- URF Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte

Acker- und Gartenbaubiotope

- EL Landwirtschaftliche Lagerfläche

Grünanlagen

- GRR Artenreicher Scherrasen
- GRT Trittrasen
- BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
- PH Hausgarten
- PHG Hausgarten mit Großbäumen
- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
- PZA Sonstige Grünanlage ohne Altbäume

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

- OVS Straße
- OVW Weg
- OFG Sonstiger gewerblich genutzter Platz
- OE Einzel- und Reihenhausbebauung
- OD Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude
- OGG Gewerbegebiet
- OY Sonstiges Bauwerk
- Zusätze: w = wassergebundene Decke/Lockermaterial
- p = Kopfsteinpflaster
- g = Sonstiges Pflaster mit breiten Fugen
- v = Sonstiges Pflaster mit engen Fugen
- a = Asphalt/Beton
- u = unbefestigt

Anmerkung des Verfassers:

Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 121
"Oldenburger Straße, Wahnbek"

Planart: **Bestand Biotoptypen**

Maßstab: 1 : 1.000	Projekt: 22-3482	Plan-Nr.: 1	Datum	Unterschrift
			Bearbeitet: 05/2022	Stutzmann
			Gezeichnet: 02/2023	Scheer
			Geprüft: 02/2023	Diekmann

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 9116 30 www.diekmann-mosebach.de



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2024/095

freigegeben am **23.07.2024**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 10.07.2024

Bebauungsplan 121 - Gewerbefläche Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.08.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.08.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	01.10.2024	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 12.08.2024 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung werden bestätigt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 121 mit Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet an der Oldenburger Straße im Ortsteil Wahnbek geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem bestehenden Betriebsgrundstück Nord-Automobile und der vorhandenen Bebauung an der Melstraße, das bisher landwirtschaftlich genutzt wird. Durch diese Bauleitplanung wird eine städtebauliche (Nach-) Verdichtung in einem weitestgehend vorgeprägten Siedlungsbereich ermöglicht.

Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 121 ist über eine Verkehrsfläche vorgesehen, die an der Oldenburger Straße angeschlossen wird. Unabhängig von der öffentlich-rechtlichen Widmung wird die Straße im Eigentum des Investors verbleiben.

Im April 2024 wurden die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise, die sich auf die spätere Bauausführung beziehen und daher zur Kenntnis genommen werden oder redaktionelle Änderungen vorgetragen, die in die Begründung eingearbeitet wurden. Anregungen oder Hinweise der Öffentlichkeit sind nicht vorgetragen worden.

Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Die Abwägungsvorschläge enthalten in kursiver Schrift zudem die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, um diese im Zuge der Gesamtabwägung berücksichtigen zu können.

Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden entsprechend eines städtebaulichen Vertrages von dem Investor getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Versiegelung und Überbauung der künftigen Bauflächen werden die lokalen Klimabedingungen verändert sowie klima- und energierelevante Ressourcen in Anspruch genommen. Auf die Ausführungen in der Anlage 4 zu dieser Vorlage wird verwiesen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Umweltbericht

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 121

„Oldenburger Straße, Wahnbek“

Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

24.06.2024



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Ammerländer Wasseracht (24.04.2024)
An der Krömerei 6a
26655 Westerstede
2. Amprion GmbH (02.05.2024)
Asset Management
Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
3. Avacon Netz GmbH (26.04.2024)
Anderslebener Str. 62
39387 Oschersleben
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (29.04.2024)
Fontainengraben 200
53123 Bonn
5. ExxonMobil Production Deutschland GmbH (02.05.2024)
Vahrenwalder Straße 238
30179 Hannover
6. Gastransport Nord GmbH (13.05.2024)
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (16.05.2024)
Dezernat 42 Luftverkehr
Kaiserstr. 27
26122 Oldenburg
8. Niedersächsische Landesforsten (25.04.2024)
Forstamt Ankum
Lindenstraße 2
49577 Ankum
9. TenneT TSO GmbH (30.04.2024)
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. EWE Netz GmbH (30.04.2024)
Cloppenburger Str. 302
26133 Oldenburg
2. GASCADE Gastransport GmbH (06.05.2024)
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (15.05.2024)
Postfach 51 01 53
30631 Hannover
4. Landkreis Ammerland (21.05.2024)
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (07.05.2024)
Bezirksstelle OL-Nord
Hermann-Ehlers-Straße-15
26160 Bad Zwischenahn
6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (30.05.2024)
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
7. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (02.05.2024)
Regionalreferat Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
8. Oldenburg Ostfriesischer Wasserverband (24.05.2024)
Georgstraße 4
26919 Brake
9. Telekom Deutschland GmbH (27.05.2024)
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>EWE Netz GmbH (30.04.2024) Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg</p>	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein.</p> <p>Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p>Der Hinweise der EWE werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Unsere Kontaktdaten haben sich geändert!</p> <p>Ab sofort erreichen Sie unsere Fachabteilung für "Träger öffentlicher Belange" ausschließlich unter folgender eigenständiger E-Mailadresse: ToeB-Verfahren@ewe-netz.de</p> <p>Ändern Sie zudem, falls noch nicht geschehen, unsere postalische Anschrift wie folgt: EWE NETZ GmbH GE-AS Leitungsrechte Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>GASCADE Gastransport GmbH (06.05.2024) Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel</p>	
<p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie NEL Gastransport GmbH.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen und -Flächen sind in der Bauleitplanung soweit wie im Bauplanungsrecht notwendig aufgeführt und verortet. Ergänzungen sind nicht notwendig.</p> <p>Die GASCADE Gastransport GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (15.05.2024) Postfach 51 01 53 30631 Hannover</p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS @ Kartenserver . Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/- untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im nachgelagerten Verfahren der Vorhaben- und Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landkreis Ammerland (21.05.2024) Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. Auf meine Stellungnahme vom 04.08.2023 wird verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stellungnahme vom 04.08.2023</p> <p><i>Ein bislang dem Außenbereich zugeordnetes Gelände soll als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant werden. Dabei werden allen Teilbereichen Lärmemissionskontingente zugeordnet, die unterhalb der für Gewerbegebiete uneingeschränkt zulässigen Kontingente liegen.</i></p> <p><i>In der textlichen Festsetzung Nr. 18 wird im vorletzten Absatz darauf hingewiesen, dass generell auf der lärmabgewandten Seite eine Minderung der ermittelten Pegel angenommen werden kann. Dies bezieht sich auch auf die maßgeblichen Außenlärmpegel in der TF 17 und sollte, auch wenn es dann doppelt auftaucht, in der TF 17 dargestellt werden.</i></p> <p><i>In der textlichen Festsetzung Nr. 18 wird im letzten Absatz darauf hingewiesen, dass von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen abgewichen werden kann, wenn gutachterlich die Einhaltung der Regelwerke nachgewiesen wird. Dieser Absatz bezieht sich auch auf die TF 16 und 17. Daher wird empfohlen, diesen in eine eigene TF auszulagern und den Passus "von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen." durch "von den textlichen Festsetzungen Nr. 16 bis 18 (anzupassen falls sich die Nummerierung verschieben sollte) kann." zu ersetzen.</i></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und eine entsprechende redaktionelle Anpassung vorgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und eine entsprechende redaktionelle Anpassung vorgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><i>Anmerkung zum Schallgutachten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Das Betriebsleiterwohnhaus "Brombeerweg 22" ist nicht als Immissionsort im Rahmen der Kontingentierung berücksichtigt worden. Da es sich um einen Immissionsort innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes handelt, sollte dieser Immissionsort mit erfasst werden.</i> - <i>Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist nach Kapitel 4.2.4 der gewerbliche Geräuschanteil, der nach Ziffer 4.4.5.7 der DIN 4109-2:2018-01 zu berücksichtigen ist, nicht berücksichtigt worden.</i> - <i>Die im Schallgutachten verwendeten Verkehrsdaten für die A 29 bzw. A 293 basieren auf der niedersächsischen Verkehrsmengenkarte aus dem Jahr 2015. Es wurde 2021 eine Ermittlung durchgeführt, die zu geringfügigen geänderten Verkehrsmengen führt. Aus den Rasterlärmkarten zum Verkehrslärm lässt sich jedoch ableiten, dass trotz der hohen Verkehrszahlen die Autobahnen keinen relevanten Einfluss auf das Plangebiet ausüben. Daher kann dieser Umstand als vernachlässigbar angesehen werden.</i> 	<p>Im Zuge der Emissionskontingentierung werden Betriebsleiterwohnungen, die denselben Schutzanspruch wie das geplante Gebiet aufweisen, üblicherweise nicht berücksichtigt, da i. d. R. keine negativen, schalltechnischen Auswirkungen durch das hinzukommende Gebiet zu erwarten sind. Eine überschlägige Berechnung der planbedingten Zusatzbelastung an der BLW „Brombeerweg 22“ zeigt, dass die Beurteilungspegel inkl. Zusatzkontingent von 3 dB im entsprechenden Sektor mit 51 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts mehr als 10 dB unterhalb der Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65/50 dB(A) tags/nachts liegen. Dies bestätigt die eingangs geschilderte Einschätzung einer schalltechnischen Unbedenklichkeit der festgelegten Emissionskontingente. (I+B Akustik GmbH, 20.11.2023)</p> <p>Die Geräuschbelastung durch die umliegenden Verkehrswege ist so hoch (insbesondere auf der Oldenburger Straße mit DTV > 10000), dass die umliegenden, in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befindlichen Gewerbeflächen mit überwiegend geringen FSP zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm führen. Im vorliegenden Fall konnte die Berücksichtigung der gewerblichen Immissionen auf dem Plangebiet zur Ermittlung der MALP außer Acht gelassen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Anmerkungen zum Schallgutachten wurden nach der Darstellung in der Abwägung durch den Schallgutachter geprüft. Es ergaben sich keine Änderungen. Entgegen der Darstellung in der Abwägung wurden die Vorschläge zur Änderung der textlichen Festsetzungen nicht geändert. Hier wird noch um Nacharbeitung gebeten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung wie oben stehend redaktionell angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Aus raumordnerischer Sicht weise ich darauf hin, dass es sich bei dem Plangebiet nicht nur um ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, sondern auch um ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft handelt. Die Flurstücke 96/2 und 89/2 der Flur 48 werden von einer Rohrfernleitung Gas gekreuzt. Um entsprechende nachrichtliche Übernahme wird gebeten.	Der Anregung zur Aufnahme der Gasleitung wurde nicht gefolgt, da diese inkl. Ihrer Schutzabstände außerhalb des Geltungsbereiches verläuft und diesen nicht tangiert. Die Begründung wird um die mitgeteilten Informationen zur Gebietskategorie redaktionell ergänzt.
Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass die geplante Erschließungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer der Straße und der Gemeinde Rastede Regelungen zum Befahren der Straße durch Entsorgungsfahrzeuge beinhalten sollte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb des Verfahrens beachtet.
Aus naturschutzfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die fehlenden Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool der Gemeinde Rastede nachgewiesen werden. Hierzu ist dem Landkreis Ammerland eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu übersenden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Gemeinde Rastede wird dem Landkreis Ammerland eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto zukommen lassen.
Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es ist ein umfassendes Entwässerungskonzept zu erstellen und der Unteren Wasserbehörde vorzulegen. Ggfls. sind wasserrechtliche Genehmigungen/Erlaubnisse zu beantragen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb des Verfahrens beachtet.
Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 6 im Hinblick auf die Vorschrift des § 32 Absatz 3 NBauO (Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen) überprüft werden sollte.	In den Bebauungsplan wurde der Verweis eingearbeitet, dass die gemäß § 32 a Absatz 3 NBauO geforderten Vorschriften umzusetzen sind und dabei nicht der Festsetzung der Art der Nutzung widersprechen.
<p>Der Entwurf zur Änderung der NBauO 2024 sieht nunmehr folgendes vor:</p> <p>Absatz 3: Wird ein offener Parkplatz oder ein offenes Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge errichtet, so ist über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Dieselbe Pflicht besteht auch, wenn mindestens 50 Prozent der vorhandenen Fläche eines offenen Parkplatzes in seinen Abmessungen oder Fahrbahnkonstruktionen wesentlich geändert oder erneuert werden. Ausgenommen von den Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahn öffentlicher Straßen angeordnet und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Die Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch, wenn der Parkplatz oder das Parkdeck von mehreren Nutzungseinheiten auch in unterschiedlichen Gebäuden genutzt wird.</p>	Der Hinweis wird entgegen genommen, ist der Gemeinde jedoch bereits bekannt. Eine Prüfung der Festsetzungen in Bezug auf die bauleitplanerischen Möglichkeiten hat in Verbindung mit der stattgefunden. Da es sich jedoch in diesem Planungsfall nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können auch noch keine Aussagen zu den Stellplätzen vorgenommen werden. Grundsätzlich sind die Solarenergieanlagen auf Parkplatzflächen zulässig. Der weitere Umgang wird im Rahmen der anschließenden Genehmigungsplanung geregelt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die geplanten Festsetzungen Nr. 4, 6 und 8 dieses Bebauungsplanentwurfes könnten zu Widersprüchen gegenüber der Gesetzgebung und deren Einhaltung führen.</p> <p>Um Prüfung bzw. Überarbeitung wird gebeten.</p>	
<p>Weiterhin stimmen die Flurstücksnummern in der Festsetzung Nr. 4 nicht (98/6 müsste 89/6 sein).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung gemäß der Anmerkung reaktionell geändert.</p>
<p>Der Hinweis Nr. 9 sollte dahingehend ergänzt werden, dass auch Zaunanlagen, Stellplätze, Photovoltaikanlagen u. a. bauliche Anlagen im Sinne des Baurechts sind, sofern diese auch berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Forderung wird nicht gefolgt, da grundsätzlich nachzulesen ist, welche Anlagen bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sind.</p>
<p>Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass am 06.07.2023 das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung in Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 im Bundesgesetzblatt verkündet worden ist (BGBl. 2023 I Nr. 176). Das Inkrafttreten richtet sich nach Artikel 6 des Gesetzes. Auf die hiermit verbundenen Verfahrensänderungen und neuen Begrifflichkeiten sowie auf die allgemeinen Überleitungsvorschriften wird hingewiesen. Es sollte dokumentiert werden, ob dieses Bauleitplanverfahren vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden ist oder danach.</p>	<p>Die Verfahrensvermerke hinsichtlich des Aufstellungsbeschlusses werden bis zur Satzung ausgefüllt.</p>
<p>Für den gesamten Geltungsbereich soll die Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes - örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Absatz 3 Nr.2 NBauO in der Fassung mit Satzungsbeschluss vom 22.07.2014 Anwendung finden.</p>	<p>Die Aussage des Landkreises ist korrekt.</p>
<p>Bei Vergleich dieser Regelungen mit der hier in diesen Bebauungsplanentwurf aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften ist jedoch festzustellen, dass diese nicht komplett übernommen worden sind. Insbesondere fehlt z. B. § 4 Nr. 1 der genannten Satzung bezüglich Werbeanlagen, die mit beweglichen Teilen in einer Ansichtsfläche größer als 1 m² im Geltungsbereich der Satzung ausgenommen sind. Um Prüfung wird gebeten.</p>	<p>Die Anregung des Landkreises ist korrekt. Der Hinweis zu der nachrichtlichen Übernahme der Örtlichen Bauvorschriften wird durch die klarstellende Ergänzung des nachfolgenden Punktes vervollständigt: „Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtsfläche größer als 1 qm,“</p>
<p>Empfohlen wird im Übrigen auch, die maximale Höhe der möglichen Geldbuße unter Nr. 5 aufzunehmen.</p>	<p>Die Gemeinde folgt der Empfehlung des Landkreises nicht, da die Konsequenzen der Nichteinhaltung unabhängig vom Bauleitplanverfahren bestimmt werden. Der Hinweis hierauf wird als ausreichend angesehen.</p>
<p>Weiter wird auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß § 176 Absatz 2 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb des Verfahrens im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Bezüglich der Hinweise/nachrichtlichen Übernahme wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Hinweis Nr. 10 um die Kontingentierung der Schallemissionen handelt.</p>	<p>Der Hinweis wird im Bebauungsplan angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit werden von dort nicht erwartet. Die in dem Schallgutachten genannten schalltechnischen Empfehlungen sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen (07.05.2024) Hermann-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn</p>	
<p>Laut Umweltbericht sind zum Ausgleich bei Realisierung dieser Bauleitplanung einhergehende Eingriffe in den Naturhaushalt und dem Landschaftsbild auf externen Flächen zu kompensieren.</p> <p>Für die notwendige externe Kompensation sollen Poolflächen der Gemeinde Rastede herangezogen werden. Konkrete Flurstücke wurden nicht benannt.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die externe vorzunehmende Kompensation sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Notwendige Kompensationsmaßnahmen werden im anerkannten Flächenpool der Gemeinde Rastede umgesetzt. Diese wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde und den Flächeneigentümern abgestimmt.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (30.05.2024) Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet liegt östlich an der Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen an der Oldenburger Straße. Die Erschließung soll über eine neue Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, und zwar eine private Verkehrsfläche, an die Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ erfolgen.</p> <p>Die Belange des Landkreise Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburg (NLStBV - OL), sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ direkt betroffen.</p>	
<p>Betroffenheit: Laut dem § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch fällt die Aufstellung der Bebauungspläne in das Aufgabenfeld der jeweiligen Gemeinde, aber nicht nur die planrechtliche Federführung durch die Gemeinde ist sicherzustellen, auch die straßenrechtliche Federführung nach dem NStrG ist durch die Gemeinde für die Neuerschließung der privaten Verkehrsfläche zu gewährleisten. Die vorliegende Stellungnahme weist noch einmal ausdrücklich auf die Nichtbeachtung des § 35, Unterhaltung, NStrG und der straßenrechtlichen Federführung durch die Gemeinde Rastede hin.</p>	<p>Die Hinweise und Einschätzung der NLStBV werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde Rastede ist die Rolle der Plan aufstellenden Gemeinde durchaus bewusst. Die Unterhaltung der Straße wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens zwischen der Gemeinde Rastede, dem Vorhabenträger und der Straßenbaubehörde geregelt. Es wird eine öffentliche Widmung vorgenommen.</p>
<p>Rechtsverhältnis: Der Straßenbaulastträger geht nur Rechtsverhältnisse mit einer Gebietskörperschaft ein. Dieser Grundsatz legt auch die Vertragspartnerschaft für die zu leistenden Unterschriften fest. Bei der Bebauungsplanerschließung 121 wird nur die Gemeinde Rastede als Vertragspartner akzeptiert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb des Bauleitplanverfahrens beachtet.</p>
<p>Verkehrsflächen: In der Planzeichenerklärung muss eine Aufteilung unter dem Punkt 4: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgen. Dabei ist eine Betätigung der Einmündung als öffentliche Verkehrsfläche und der Stichweg mit Wendehammer als private Verkehrsfläche festzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterhaltung der Straße wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens zwischen der Gemeinde Rastede, dem Vorhabenträger und der Straßenbaubehörde geregelt. Es wird eine öffentliche Widmung vorgenommen. Die gesamte Straße wird beim Eigentümer verbleiben. Die Gemeinde wird mit dem Eigentümer eine Erschließungsvereinbarung treffen, die die Einzelheiten zum Bau und Betrieb der Straße regelt. Eine Verkehrsplanung lag der Ausarbeitung des Entwurfes zu Grunde und der Begründung als Anlage bei.</p>
<p>Vereinbarungsunterlagen: Im § 35 NStrG wird die Form der Unterhaltung für die Neuansbindung einer öffentlichen Verkehrsfläche an die übergeordnete Straße, bzw. hier die Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“, festgelegt.</p> <p>Die einzureichende Vereinbarungunterlage besteht aus der unten aufgeführten Planunterlage für die öffentliche Verkehrsfläche.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb des Bauleitplanverfahrens beachtet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge																																																																																												
<p style="text-align: center;">Verzeichnis der Ausführungsplanung (AP)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Nr. der Unterlage</th> <th style="width: 45%;">Bezeichnung der Unterlage</th> <th style="width: 15%;">Blatt-Nr.</th> <th style="width: 25%;">Maßstäbe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Teil A - Vorhabenbeschreibung:</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Erläuterungsbericht nach RE, Ausgabe 2012</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Teil B - Planteil:</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Übersichtskarte</td> <td></td> <td>1:25.000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Übersichtslageplan</td> <td></td> <td>1:5.000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Bestandsplan</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Lageplan (Verkehrsanlage)</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Längsschnitt (Planstraße)</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Deckenhöhenplan</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Teil C - Untersuchungen, weitere Pläne:</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Straßenquerschnitte</td> <td></td> <td>1:50</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Fahrkurve Rechtsabbieger</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Fahrkurve Linksabbieger</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Fahrkurve Rechtseinbieger</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>Fahrkurve Linkseinbieger</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>Sichtdreiecke (Annäherungssicht)</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>Sicherheitsaudit (Phase 3)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>Stellungnahme zum Sicherheitsaudit</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>Lageplan Ablöseberechnung</td> <td></td> <td>1:250</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>Ablöseberechnung</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>Bodenuntersuchung</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>Verkehrsgutachten</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Nr. der Unterlage	Bezeichnung der Unterlage	Blatt-Nr.	Maßstäbe	Teil A - Vorhabenbeschreibung:				1	Erläuterungsbericht nach RE, Ausgabe 2012			Teil B - Planteil:				2	Übersichtskarte		1:25.000	3	Übersichtslageplan		1:5.000	4	Bestandsplan		1:250	5	Lageplan (Verkehrsanlage)		1:250	6	Längsschnitt (Planstraße)		1:250	7	Deckenhöhenplan		1:250	Teil C - Untersuchungen, weitere Pläne:				8	Straßenquerschnitte		1:50	9	Fahrkurve Rechtsabbieger		1:250	10	Fahrkurve Linksabbieger		1:250	11	Fahrkurve Rechtseinbieger		1:250	12	Fahrkurve Linkseinbieger		1:250	13	Sichtdreiecke (Annäherungssicht)		1:250	14	Sicherheitsaudit (Phase 3)			15	Stellungnahme zum Sicherheitsaudit			16	Lageplan Ablöseberechnung		1:250	17	Ablöseberechnung			18	Bodenuntersuchung			19	Verkehrsgutachten			
Nr. der Unterlage	Bezeichnung der Unterlage	Blatt-Nr.	Maßstäbe																																																																																										
Teil A - Vorhabenbeschreibung:																																																																																													
1	Erläuterungsbericht nach RE, Ausgabe 2012																																																																																												
Teil B - Planteil:																																																																																													
2	Übersichtskarte		1:25.000																																																																																										
3	Übersichtslageplan		1:5.000																																																																																										
4	Bestandsplan		1:250																																																																																										
5	Lageplan (Verkehrsanlage)		1:250																																																																																										
6	Längsschnitt (Planstraße)		1:250																																																																																										
7	Deckenhöhenplan		1:250																																																																																										
Teil C - Untersuchungen, weitere Pläne:																																																																																													
8	Straßenquerschnitte		1:50																																																																																										
9	Fahrkurve Rechtsabbieger		1:250																																																																																										
10	Fahrkurve Linksabbieger		1:250																																																																																										
11	Fahrkurve Rechtseinbieger		1:250																																																																																										
12	Fahrkurve Linkseinbieger		1:250																																																																																										
13	Sichtdreiecke (Annäherungssicht)		1:250																																																																																										
14	Sicherheitsaudit (Phase 3)																																																																																												
15	Stellungnahme zum Sicherheitsaudit																																																																																												
16	Lageplan Ablöseberechnung		1:250																																																																																										
17	Ablöseberechnung																																																																																												
18	Bodenuntersuchung																																																																																												
19	Verkehrsgutachten																																																																																												
<p>Verweigerung: Die NLStBV - OL verweigert die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ im Beteiligungsverfahren nach dem § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB), weil in der textlichen Begründung unter Punkt 5.4.1 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als eine private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch festgesetzt wird und es kein Rechtsverhältnis zwischen dem Bauherren und dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße über die zukünftige Unterhaltung des Einmündungsbereiches an die Kreisstraße geben wird. Damit liegt laut der VV-BauGB (Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch) nach 28.4.2 Bindung der Gemeinde ein Abwägungsfehler vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterhaltung der Straße wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens zwischen der Gemeinde Rastede, dem Vorhabenträger und der Straßenbaubehörde geregelt. Es wird eine öffentliche Widmung vorgenommen. Die gesamte Straße wird beim Eigentümer verbleiben. Die Gemeinde wird mit dem Eigentümer eine Erschließungsvereinbarung treffen, die die Einzelheiten zum Bau und Betrieb der Straße regelt.</p> <p>Folgende, redaktionell klarstellende, Formulierung wird zukünftig in der Begründung verwendet:</p>																																																																																												

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Der Abwägungsfehler besteht aus der Nichtbeachtung einer Rechtsvorschrift, und zwar der § 35, Unterhaltung, NStrG.</p>	<p>" Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zur Erschließung des Plangebiets von der Oldenburger Straße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB von 9,00 m Breite und mit einem Wendekreis im Zentrum des Gebietes festgesetzt (siehe Anlage zur Verkehrsplanung). Die Gemeinde wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens mit dem Eigentümer eine Erschließungsvereinbarung/ Kreuzungsvereinbarung gemäß den Vorgaben der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr treffen, die die Einzelheiten zum Bau und Betrieb der Straße regelt. Hierzu gehört auch die öffentliche Widmung der ersten 30 m der Planstraße. Die gesamte Straße wird beim Eigentümer verbleiben.</p> <p>Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht getroffen. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendige technische Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können."</p> <p>Eine Verkehrsplanung lag der Ausarbeitung des Entwurfes zu Grunde und der Begründung als Anlage bei.</p> <p>Ein Abwägungsfehler wird von Seiten der Gemeinde Rastede nicht gesehen.</p>
<p>Ich bitte um die schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Stellungnahme vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p>	<p>Dem Wunsch wird nicht gefolgt, da eine Mitteilung über die Entscheidung erst nach den Beratungen und der Fassung von Beschlüssen durch die politischen Gremien stattfinden kann.</p>
<p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Gemeinde stellt die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens zur Verfügung.</p>
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (02.05.2024) Regionalreferat Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>	
<p>Die Abteilung Baudenkmalpflege des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege ist kein Träger öffentlicher Belange. Der öffentliche Belang des Denkmalschutzes wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland vertreten, die wir bei Bedarf denkmalfachlich beraten und unterstützen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Ich möchte daher bitten bzw. ich gehe davon aus, dass die Untere Denkmalschutzbehörde als zuständige TöB beteiligt wird.	Die Untere Denkmalschutzbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung des Landkreises Ammerland mit aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.
Oldenburg Ostfriesischer Wasserverband (24.05.2024) Georgstraße 4 26919 Brake	
<p>In unserer Stellungnahme vom Juli 2023 haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Zur Stellungnahme vom Juli 2023 siehe unten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stellungnahme vom Juli 2023:</p> <p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.</p> <p>Versorgungssicherheit Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Rastede durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p>	<p>Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Versorgungsdruck Der durchschnittliche flächenspezifische Trinkwasserbedarf für Gewerbe im OOWV Verbandsgebiet liegt bei ca. 1500 m³/(ha*a). Für unsere Betrachtung sind wir davon ausgegangen, dass dieser Wert im vorgesehenen Plangebiet nicht überschritten wird. Unter diesen genannten Voraussetzungen kann die vorgesehene Bebauung für zwei Vollgeschosse (EG + 1 OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz versorgt werden. Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,35 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p> <p>Löschwasserversorgung Im Hinblick auf den der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Vorhandene Hydranten um das Plangebiet können bei Einzelentnahme je nach Lage 48 m³/h oder 72 m³/h aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>	
<p>Telekom Deutschland GmbH (27.05.2024) Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Der Hinweise der Telekom werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

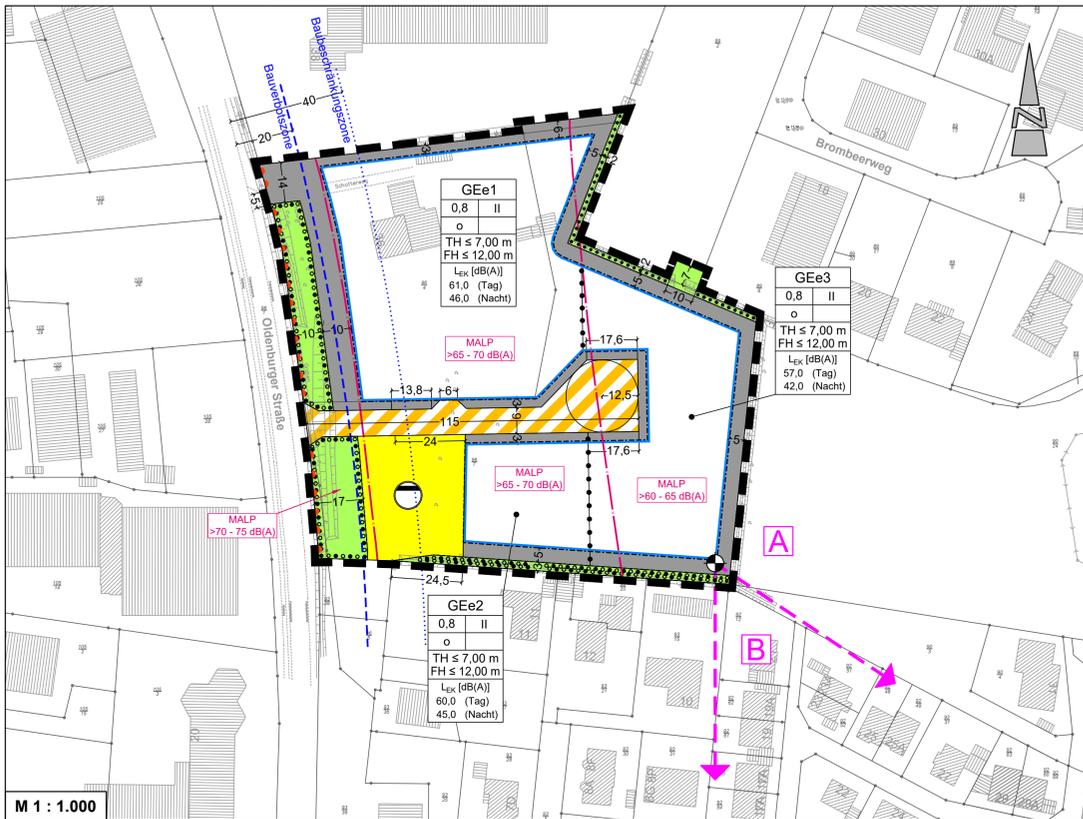
Anregungen von Bürgern

von Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 121 "Oldenburger Straße, Wahnbek"

mit örtlichen Bauvorschriften



Anlage 2 zu Vorlage 2024/095

- Qualitäten:**
Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- 20. Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanzpflanzungen vom Eingriffsverursacher zu ergänzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 18 zu entnehmen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
 - 21. Dachflächen, mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad, sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Mindestens 60% dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einem stark wasserabweisenden Substrat aus mindestens 12 cm zu versehen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Dabei sind niedrige, trockenresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodendeckende Gehölze oder Wildkräuter) zu verwenden. Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen werden können Flächen für technische Dachaufbauten, zum Beispiel für Photovoltaikanlagen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg, Oldener Straße 15, Tel. 0441-205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- 3. Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- 4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.
- 5. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- 6. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen auch als bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichtern im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- 7. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- 8. Gemäß § 24 (1) NStzG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen:
 - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
 - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) - (GEe3) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 1, 3 & 4 BauNVO (Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind E-Tankstellen/Ladesäulen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO, welche allgemein zulässig sind.
 - 2. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) - (GEe3) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 & 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 3. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) - (GEe3) sind gem. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Sortimentenliste als Kernsortiment nicht zulässig. Als Randsortiment (insgesamt max. 10 % der Verkaufsfläche) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimenten zulässig.
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (WZ - Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008)
- | Zentrenrelevante Sortimente | Örtliche und deutsche Artikel |
|---|--|
| Bekleidung, Schuhe | Oberteile, Unterwäsche, Bekleidung, Schuhe, Accessoires (WZ 47.12.0) |
| Einzelhandel im Lebensmittelbereich (WZ 47.11) | Oberteile, Unterwäsche, Bekleidung, Schuhe, Accessoires (WZ 47.12.0) |
| Einzelhandel im Non-Food-Bereich (WZ 47.10) | Oberteile, Unterwäsche, Bekleidung, Schuhe, Accessoires (WZ 47.12.0) |
| Einzelhandel im Einzelhandel im Handel mit Waren aus dem Ausland (WZ 47.13) | Oberteile, Unterwäsche, Bekleidung, Schuhe, Accessoires (WZ 47.12.0) |
| Einzelhandel im Einzelhandel im Handel mit Waren aus dem Ausland (WZ 47.13) | Oberteile, Unterwäsche, Bekleidung, Schuhe, Accessoires (WZ 47.12.0) |
| Einzelhandel im Einzelhandel im Handel mit Waren aus dem Ausland (WZ 47.13) | Oberteile, Unterwäsche, Bekleidung, Schuhe, Accessoires (WZ 47.12.0) |
| Einzelhandel im Einzelhandel im Handel mit Waren aus dem Ausland (WZ 47.13) | Oberteile, Unterwäsche, Bekleidung, Schuhe, Accessoires (WZ 47.12.0) |
| Einzelhandel im Einzelhandel im Handel mit Waren aus dem Ausland (WZ 47.13) | Oberteile, Unterwäsche, Bekleidung, Schuhe, Accessoires (WZ 47.12.0) |
| Einzelhandel im Einzelhandel im Handel mit Waren aus dem Ausland (WZ 47.13) | Oberteile, Unterwäsche, Bekleidung, Schuhe, Accessoires (WZ 47.12.0) |

Zur Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzungen zählen alle dem Kunden zugänglichen Flächen, die geeignet sind, Verkaufsbüchse zu fördern (dies beinhaltet Stand-, Auslage- und Ausstellungsflächen, dem Kunden zugänglichen Gänge bzw. Laufwege, Umkleidebereiche, Eingangs- und Kassenzonen, Windfänge, zugängliche Lagerflächen, SB-Hochregalhallen, Freiverkaufsflächen oder Zelte).

4. Auf den überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen und auf der nicht überbaubaren, östlichen Grundstücksfläche zu den Flurstücken 892/8, 892/9 und 90/24 hin sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

5. Es gelten für bauliche Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO folgende Höhenbezugspunkte:

Obere Bezugspunkte:

Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH):	obere Firstkante

Untere Bezugspunkte: Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite

6. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mindestens 50 % der Stellplätze und Zufahrten ausschließlich mit wasserundurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schottersteinen, Kies- / Splitterschicht, haufwerksporige Pflaster etc.) zu befestigen.

7. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB 25% der Fassaden mit Hilfe von fest installierten Rankhilfen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO.

8. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist innerhalb der Stellplatzanlagen pro 10 Stellplätze mindestens ein hochstammiger Laubbäum der potentiell natürlichen Vegetation oder ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen.

9. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Bauteile ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit insektenfreundlichen Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

10. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhenbaum (entsprechend mind. 4 Niskästen für Brutvögel (geeignet für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) anzubringen. Die Nischen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu enthaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.

11. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhenbaum (entsprechend mind. 3) Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten anzubringen. Die Kästen müssen für die entsprechenden Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu enthaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist im Verlauf des Winters bis Mitte Februar zu gewährleisten.

12. Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist gem. § 9 (1) Nr. 23 a) BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz- und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

13. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich durch Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc. belegter Teile des Daches) sind gem. § 9 (1) Nr. 23 b) BauNVO mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

14. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sind gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugewiesenen Emissionskontingente (LEK) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A-B nach DIN 45691 werden folgende Zusatzkontingente festgesetzt:

Richtungssektor k	Zusatzkontingent LEK zus. k in dB pro m² Tag/Nacht	UTM-Koordinaten WGS84; Zone 32U	Sektorengrenze 1	Sektorengrenze 2
A	3 / 3	E: 32448660 N: 5896028	E: 32448666 N: 5896028	E: 32448660 N: 5896031
B	0 / 0	E: 32448666 N: 5896031	E: 32448660 N: 5896028	

Der Bezugspunkt, von welchem die einzelnen Sektoren ausgehen, hat die Koordinaten E: 32448660 / N: 5896035.

15. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges durchzuführen.

16. Innerhalb des Geltungsbereiches sind maßgebliche Außenlärmpegel von 64 dB(A) < La ≤ 70 dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB (A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume
60	30	30	30
65	35	30	30
70	40	30	35

Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2/15/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln auszugehen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

17. Innerhalb des Geltungsbereiches werden als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für Schlafräume folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Ruämmerbereich bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von Lr,Nacht > 50 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) ≥ Lr,Nacht > 45 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten.
- Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2/15/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln auszugehen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

18. Von den in den Textlichen Festsetzungen Nr. 15 bis 17 kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachten nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenbeschattung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelegter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

19. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 a) i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befehung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzarten:
Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Rotbuche
Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrösche, Schlehe, Schwarzer Holunder

- 9. Gemäß § 24 (2) NStzG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn:

- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

10. In der Gemeinde Rastede bestehen folgende rechtsgültige Bebauungspläne, in denen keine Kontingentierung der Schallimmissionen festgesetzt ist:

- Bebauungsplan Nr. 33a, nur nördliches Baufeld;
- Bebauungsplan Nr. 33 b, inkl. 1. und 2. Änderung;
- Bebauungsplan Nr. 33 c, inkl. 1. Änderung;
- Bebauungsplan Nr. 47, inkl. 2., 3. & 4. Änderung, im nordwestlichen, südlichen und südwestlichen Baufeld.

11. Die oben angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

12. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

13. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

14. Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

15. Trotz der im Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationswert von insgesamt 27.906 Werteinheiten für das Schutzgut Biotypen, die extern zu kompensieren sind. Die Gemeinde verfügt über Flächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen und zur Deckung des Kompensationsdefizits von 27.906 Werteinheiten herangezogen werden. Durch die vorliegende Plan werden Wahnbek an der Leuchte im insgesamt rd. 113 m überplant. Dafür ist eine Neuanlage im Verhältnis 1:1 (= 113 m) erforderlich. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 113 m neue Wahnbek anzulegen oder wahnbekfördernde Maßnahmen durchzuführen. Dies erfolgt über das Wahnbekschutzprogramm der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland. Die Gemeinde Rastede wird zu diesem Zweck mit der Naturschutzstiftung Ammerland eine vertragliche monetäre Regelung treffen, durch welche die Wahnbek über die Stiftung kompensiert werden kann.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 2 NBauO

Für den gesamten Geltungsbereich findet die Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes - Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) Nr. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) - in der Fassung mit Satzungsbeschluss vom 22.07.2014 Anwendung. Folglich treffen für den Geltungsbereich folgende Vorschriften zu:

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 (1) der NBauO.
2. Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung an der Stelle der Leistung zulässig, dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).

Ausgenommen von dieser Regelung sind:

- Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen;
- Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Leistung angrenzt.

3. Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:
 - Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtfläche größer als 1 qm, Werbung in Form von Luft-, Wechsell- und Blinklicht;
 - Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1028 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die dem Farbspektrum entsprechen;
 - Werbung mit Einsatz von Bildwemern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen);
 - Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

4. Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würden.

5. Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften über die Regelung der Außenwerbung im Gemeindegebiet entspricht. Gemäß § 90 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

PRÄMSEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung am beschlossen.

Rastede, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.01.2023; AZ: 3277000-7) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den (Siegel)

Alfred u. Dirk Menger
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur
Rhododendronstraße 22
26655 Westerstede

PLANVERFASER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde vom Planungsbüro Diekmann · Mosebach & Partner ausgearbeitet.

Rastede, Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Rastede, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsbüchlich durch die Tageszeitung und die Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 26.04.2024 bis zum 30.05.2024 öffentlich auslegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

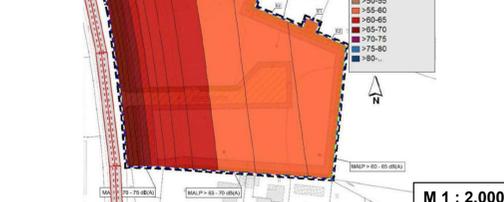
Rastede, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

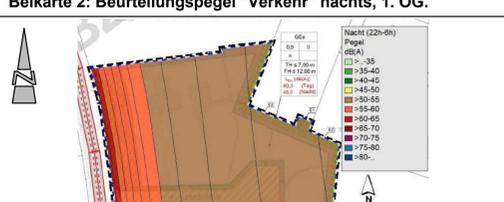
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, Bürgermeister

Beikarte 1: Beurteilungspegel "Verkehr" tagsüber, 1. OG.



Beikarte 2: Beurteilungspegel "Verkehr" nachts, 1. OG.



PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
GEe eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
o 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, z. B. II
TH ≤ 7,00m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 7,00 m
FH ≤ 12,00m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 12,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o offene Bauweise
Baugrenze
offene Bauweise

4. Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: private Verkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
Flächen für die Abwasserbeseitigung

6. Grünflächen
private Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Wallheckenschutzstreifen
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
maßgebliche Außenlärmpegel La gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01
Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691

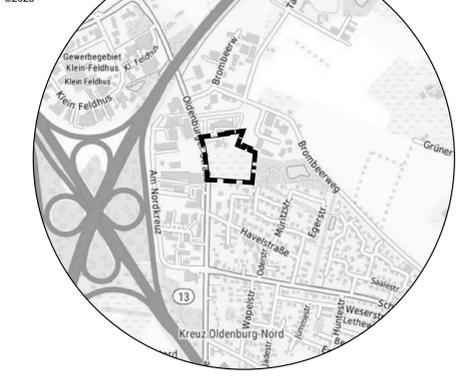
9. Informelle Darstellungen
Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStzG
Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStzG

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 121 "Oldenburger Straße, Wahnbek" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2023



Satzung 01.07.2024

Diekmann · Mosebach & Partner
Regionalplanung · Stadt- und Landschaftsplanung · Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede · Oldenburger Str. 86 · Tel. (04402) 977930-0 · www.diekmann-mosebach.de

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG (Teil I)

Satzung

01.07.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl	2
2.0	KARTENMATERIAL	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.1.2	Artenschutzrechtliche Belange	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.2.1	Schallschutz	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.4	Belange des Denkmalschutzes	7
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	8
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	8
4.7	Belang Verkehrsplanung	8
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 121	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4	Verkehrsflächen	12
5.4.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
5.4.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	13
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	13
5.5.1	Regenrückhaltebecken	13
5.6	Grünflächen	13
5.6.1	Private Grünflächen	13
5.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.8	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	14
5.9	Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	15
5.10	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	15
5.11	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
5.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17

6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	18
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	19
8.1	Rechtsgrundlagen	19
8.2	Verfahrensübersicht	19
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	19
8.2.2	Öffentliche Auslegung	19
8.2.3	Satzungsbeschluss	19
8.3	Planverfasser	19
Anlage 1:	I+B Akustik GmbH: Schalltechnisches Gutachten. Oldenburg, 15.02.2023.	
Anlage 2:	Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung: Oberflächenentwässerungskonzept für den Bebauungsplan 121 der Gemeinde Rastede und Antrag auf Plangenehmigung zur Erstellung eines Regenrückhaltebeckens, sowie für die Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser gemäß WHG in ein oberirdisches Gewässer. Garrel, Juni 2023.	
Anlage 3:	Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung: Verkehrsplanung zum B-Plan Nr. 121 in Wahnbek, Gemeinde Rastede, Entwurfsplanung, Garrel, 29.01.2024	

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Auf Bestreben der Grundstückseigentümerin beabsichtigt die Gemeinde Rastede in der Ortschaft Wahnbek die Entwicklung einer größtenteils unbebauten Landwirtschaftsfläche zwischen der Oldenburger Straße und dem Brombeerweg für die Erweiterung der Flächen eines Automobilhändlers und zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich vorzubereiten. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ aufgestellt.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Rastede, insbesondere in der an der Grenze zur Stadt Oldenburg gelegenen Ortschaft Wahnbek, ist es planerisches Ziel an einem bereits vorgeprägten Standort Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Betrieb zu schaffen und Bauland für gewerbliche Nutzungen bereitzustellen. Da sich das Plangebiet in ein bestehendes Siedlungsgefüge einfügt wird eine städtebauliche Nachverdichtung in einem weitestgehend vorgeprägten Siedlungsbereich ermöglicht, was dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit einer Flächengröße von insgesamt circa 2,05 ha befindet sich im Süden des Gemeindegebietes von Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek auf den Flurstücken 96/4 und 96/7 und umfasst kleine Teile der Flurstücke 96/2 und 89/2, allesamt Teil der Flur 48, Gemarkung Rastede. Neben der Landwirtschaftsfläche umfasst der Geltungsbereich auch die ehemals zugehörige Hofstelle an der Oldenburger Straße. Das städtebauliche Umfeld ist größtenteils bebaut und wird durch die Lage entlang der Oldenburger Straße (K131) geprägt. Im Osten, Norden und Westen befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, einschließlich der Flächen des zu erweiternden Automobilhändlers. Im Süden grenzen gemischte Bauflächen an den Geltungsbereich an.

Zur Umsetzung des genannten Planungsziels werden im Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3) gem. § 8 BauNVO, sowie private Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Weitere grünordnerische Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Sicherung prägender Elemente in der Landschaft. Darüber hinaus sichern Festsetzungen zur Beschränkung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und Schutzflächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, aus dem Jahr 1993, sowie dessen 19. und 49. Änderung wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Umsetzung des planerischen Zieles, erfolgt im Rahmen der im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB verlaufenden 82. Flächennutzungsplanänderung gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB die durchgängige Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO.

Insgesamt wird mit dem Planvorhaben eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbeunternehmens und so dessen anhaltende Wettbewerbsfähigkeit sichergestellt. Parallel erfolgt die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen. Somit trägt das Planvorhaben zur Förderung der Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde Rastede bei und kommt der wachsenden Nachfrage an Gewerbeflächen in der Region Oldenburg entgegen. Dadurch soll die örtliche Eigenentwicklung der Gemeinde langfristig gesichert und der notwendige Gestaltungsspielraum gegeben werden, um eine positive demografische und wirtschaftliche Entwicklung im ländlichen Raum sicherzustellen.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen

(vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt. Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl

Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen (oder zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll gemäß § 1 a BauGB begründet werden.

Der Standort befindet sich im Süden der Gemeinde Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek. Die Ortschaft ist insbesondere durch Ihre Nähe zur Stadtgrenze von Oldenburg geprägt, welche in circa 2 Kilometer südlicher Entfernung liegt. Die Oldenburger Straße (K131), ist die Hauptverkehrsroute von Oldenburg in Richtung Rastede. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Autobahndreieck Oldenburg Nord, welches, eine Auffahrt auf die Autobahnen A29 (Ahlhorn - Wilhelmshaven), A 293 (Autobahnkreuz Oldenburg Nord - Autobahnkreuz Oldenburg West) und die Bundesstraße 211 (Oldenburg - Brake) ermöglicht. Außerdem ist das Plangebiet für eine sich im ländlichen Raum befindende Ortschaft gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Circa 130 m nördlich an der Oldenburger Straße liegt die Bushaltestelle „Wahnbek Brombeerweg“, an der die Linie 340, 345 und 349 (Jaderberg/Wiefelstede/Rastede - Oldenburg) verkehren.

Gemäß dem § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB wird deutlich, dass eine Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen durchzuführen ist, bzw. sich mit dem Belang auseinandergesetzt werden muss.

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von Gewerbeflächen umgeben und wird im Süden von gemischten Bauflächen begrenzt. Lediglich im Osten grenzt ein kleiner Teil einer öffentlichen Grünfläche an. Die bestehende Landwirtschaftsfläche wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus ist das Potenzial für eine künftige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der umliegenden starken gewerblichen Prägung bereits eingeschränkt. Der Bereich ist aufgrund der verkehrlichen Lage und den umliegenden Nutzungen ein idealer Standort für die weitere Entwicklung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Rastede. Insgesamt führt die Darstellung weiterer Gewerbeflächen zur Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes und somit zu einer bedarfsgerechten Ausweisung von Gewerbeflächen. Daher soll in diesem Fall der Entwicklung von Gewerbeflächen ein Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt werden.

Der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang bislang ungenutzte Flächen mit einer neuen Nutzung versehen werden. Die Gemeinde Rastede ist auf die Inanspruchnahme dieser Fläche zugunsten der bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung angewiesen. Daher werden hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt.

2.0 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit einer Flächengröße von insgesamt circa 2,05 ha befindet sich im Süden des Gemeindegebietes von Rastede im Norden des Ortsteils Wahnbek auf den Flurstücken 96/4 und 96/7 und umfasst kleine Teile der Flurstücke 96/2 und 89/2, allesamt Teil der Flur 48, Gemarkung Rastede. Die exakte Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut und stellt eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Nordwesten an der Oldenburger Straße befindet sich die ehemals zugehörige Hofstelle. Das Plangebiet wird über die Oldenburger Straße von Westen her erschlossen. Das städtebauliche Umfeld ist größtenteils bebaut und wird durch die Lage entlang der Oldenburger Straße (K131) geprägt. Im Osten, Norden und Westen befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, einschließlich der Flächen des zu erweiternden Automobilhändlers. Im Osten befinden sich darüber hinaus öffentliche Grünflächen. Im Süden grenzen gemischte Bauflächen an den Geltungsbereich an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Die kommunale Planung ist aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Hierin werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen und es ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 die Entwicklung der ländlichen Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen. Darüber hinaus sollen Standorte mit gewachsenem Siedlungsgefüge, wie es der Geltungsbereich darstellt, nutzungsspezifisch gefördert werden. Durch die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen wird diesen Zielstellungen der Raumordnung Rechnung getragen, da so die Eigenentwicklung der Gemeinde Rastede langfristig gesichert wird.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Ortschaft Wahnbek wird hierin als Grundzentrum dargestellt. Das Plangebiet wird als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft „aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials“ und Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Allgemein trägt die Entwicklung einer bereits innerhalb eines entwickelten Siedlungsgebietes liegenden Fläche, sowie der damit einhergehenden Ausweisung neuer Gewerbeflächen zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit, sowie der Innenentwicklung der Ortschaft Wahnbek bei. Die dargestellte Landwirtschaftsfläche

wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus ist das Potenzial für eine künftige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der umliegenden starken gewerblichen Prägung bereits eingeschränkt. Daher soll in diesem Fall der Entwicklung von Gewerbeflächen ein Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt werden. In diesem Zusammenhang ist die Planung aufgrund der dadurch zu erwartenden positiven Auswirkungen für die Gemeinde mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede, aus dem Jahr 1993, sowie dessen 19. und 49. Änderung wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Umsetzung des planerischen Zieles, erfolgt im Rahmen der im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB verlaufenden 82. Flächennutzungsplanänderung gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB die durchgängige Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO.

Somit wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang gebracht.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Kernbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ liegt noch keine verbindliche Bauleitplanung vor. Dieser kann planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet werden.

In unmittelbarer Umgebung zum Bebauungsplan befinden sich im Uhrzeigersinn folgende rechtsgültige Bebauungspläne:

Im Norden liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung, in dem ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) für den Automobilhändler festgesetzt wird und der weitere grünordnerische Festsetzungen beinhaltet. Im Osten grenzen die Bebauungspläne Nr. 68e und Nr. 103 an den Geltungsbereich an, welche neben grünordnerischen Festsetzungen, vornehmlich Gewerbegebiete (GE) und weiter im Süden allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzen. Im südöstlichen Bebauungsplan Nr. 88 werden vor allem allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Im Süden grenzt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 an, der ein Mischgebiet festsetzt.

Von der im mittelbaren Umfeld bestehenden verbindlichen Bauleitplanung sind keine Interessens- oder Nutzungskonflikte mit der vorgesehenen Planung zu erwarten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wird ein Lückenschluss zwischen den westlich der Oldenburger Straße in der Ortschaft Wahnbek verlaufenden Bebauungsplänen geschaffen.

Zur Schaffung von Zufahrten werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ zwei kleine Teilbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 68e überplant. Die in den Ursprungsbebauungsplänen für die Teilbereiche getroffenen Festsetzungen werden aufgehoben und neu festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des

Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“, bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen.

Trotz der im Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsrestwert von insgesamt 27.906 Werteinheiten für das Schutzgut Biotoptypen, die extern zu kompensieren sind. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen und zur Deckung des Kompensationsdefizits von 27.906 Werteinheiten herangezogen werden. Durch die vorliegende Planung werden Wallhecken auf einer Länge von insgesamt rd. 113 m überplant. Dafür ist eine Neuanlage im Verhältnis 1:1 (= 113 m) erforderlich. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 113 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Dies erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland. Die Gemeinde Rastede wird zu diesem Zweck mit der Naturschutzstiftung Ammerland eine vertragliche monetäre Regelung treffen, durch welche die Wallhecke über die Stiftung kompensiert werden kann.

Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

4.1.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von (potenziellen) Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben. Geplante bzw. notwendige Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit und Fledermausquartierszeit durchzuführen. Bei Hinweisen auf Fledermäuse in bestehenden Bäumen, die beseitigt werden sollen, ist unabhängig von der Jahreszeit eine vorherige Kontrolle auf tatsächlichen Besatz durchzuführen und eine entsprechende Zustimmung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Erhebliche Störungen auf vorkommende Tierarten sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da sich in der räumlichen Umgebung bereits bestehende Siedlungsstrukturen befinden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Störwirkungen nicht signifikant verändern werden, zumal der Ursprungsplan hier bereits großflächig eine Bebauung zulässt. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wäre grundsätzlich auf den bislang unbebauten Ackerflächen als auch im Zuge von Gehölzfällungen möglich. Um auszuschließen, dass ggf. brütende Vogelarten auf den noch unbebauten und immer noch landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Schaden kommen, ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum

vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

4.2.1 Schallschutz

Die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ist ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der Oldenburger Straße (K131), einer Hauptverbindungsstraße zwischen Oldenburg und dessen nördlichem Umland in Richtung Varel und Wilhelmshaven. Aufgrund der ausgehenden Immissionen können sich Konflikte mit umliegenden Nutzungen ergeben.

Die schalltechnische Untersuchung für den Geltungsbereich des Plangebietes der I+B Akustik GmbH ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt

Hierin wurden für die gewerblichen Nutzungsflächen Emissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691 ermittelt, wobei das Plangebiet in drei Teilflächen unterschiedlicher Größe eingeteilt, sowie mit unterschiedlichen Emissionskontingenten versehen wurde. Zusätzlich zu den jeweils vergebenen Emissionskontingenten wurden zur besseren Nutzbarkeit der Planflächen Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten definiert.

Die Berechnung der Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr ergibt, je nach geplanter Gebietsausweisung, zum Teil Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1. Während der Orientierungswert von 65 dB(A) im Tagzeitraum innerhalb den voraussichtlichen, überbaubaren Flächen eingehalten wird, kann es im Nachtzeitraum in westlicher Angrenzung an die Oldenburger Straße zu einer Überschreitung des Orientierungswerts von 55 dB(A) um bis zu rund 2 dB kommen. Auf der Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt. Basierend hierauf wurden die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 deklariert.

Abschließend wurden Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Emissionskontingentierung und den Anforderungen an den Schallschutz formuliert. Diese wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ aufgenommen. Im Bebauungsplan werden die vorgenannten MALP-Bereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt.

Insgesamt bestehen gegenüber dem angestrebten Bauleitplanverfahren aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, sofern die in dem Gutachten genannten schalltechnischen Empfehlungen berücksichtigt werden.

Verwaltungsrechtliche Hinweise:

Gemäß der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 CN 7.16, Quelle /9/) gilt bei einer internen Gliederung eines Baugebiets nach §1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO

/5/ die Voraussetzung, dass das betroffene Gebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. In einem weiteren Urteil vom 29.06.2021 (BVerwG 4 CN 8.19, Quelle /10/) wurde zudem ergänzt, dass es im Baugebiet zudem „[...] ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder mit solchen Emissionskontingenten geben (muss), die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach §8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach §1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Arten von Nutzungen zu verwirklichen.“

Im Falle einer planübergreifenden Gliederung eines Baugebiets nach §1 (4) Satz 2 BauNVO gilt zwingend die Voraussetzung, dass neben dem zu gliedernden Baugebiet in mindestens einem Gebiet im Ergebnis alle gewerblichen Nutzungen im Sinne von § 8 BauNVO allgemein zulässig sind.

In der Gemeinde Rastede bestehen folgende Rechtsgültige Bebauungspläne, in denen keine Kontingentierung der Schallimmissionen festgesetzt ist:

- Bebauungsplan Nr. 33a, nur nördliches Baufeld;
- Bebauungsplan Nr. 33 b, inkl. 1. und 2. Änderung;
- Bebauungsplan Nr. 33 c, inkl. 1. Änderung;
- Bebauungsplan Nr. 47, inkl. 2., 3. & 4. Änderung im nordwestlichen, südlichen und südwestlichen Baufeld.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Es ist vorgesehen, dass die Oberflächenentwässerung durch geeignete Maßnahmen (Becken, Rigolen oder Stauraumkanäle) sichergestellt wird. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde für die vorliegende Planung durch das Büro Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung aus Garrel im Juni 2023 erstellt. Dies sieht die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ein dafür vorgesehenes Regenrückhaltungsbecken und die weitere gedrosselte Abgabe in den westlich des Plangebietes liegenden Straßenseitengraben der Oldenburger Straße (Vorflut) im Konzept vor. Das Oberflächenentwässerungskonzept sowie der Antrag auf Plangenehmigung zur Erstellung eines Regenrückhaltebeckens, sowie für die Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser gemäß WHG in ein oberirdisches Gewässer sind als Anlage 2 der Begründung dieses Bebauungsplanes beigefügt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Laut dem Denkmaltlas des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege gibt es keine Hinweise auf im Plangebiet vorkommende Bau- oder Bodendenkmale. Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Ammerland als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ammerland in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw. unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Ammerland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

4.7 Belang Verkehrsplanung

Auf Grundlage der Anmerkungen zum frühzeitigen Verfahren wurde zum Entwurf hin eine Verkehrsplanung vom Büro Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung durchgeführt, welche im Anhang zu finden ist.

Bei der Verkehrsplanung des Stiches und des Einfahrtsbereiches wurden die rechtlichen Vorgaben eingehalten. Die Verkehrsplanung wurde der Ausarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt und dieser entsprechend angepasst.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 121

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Flächen zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes und der Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen bereitzustellen. Zu diesem Zweck werden im Geltungsbereich eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Gliederung der unterschiedlichen eingeschränkten Gewerbegebiete erfolgt entsprechend der im Plangebiet vorgesehenen immissionsschutzrechtlichen Kontingentierung.

Zur Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es der Regelung der zulässigen Nutzungsarten.

Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3) sind die gem. § 8 (2) Nr. 1, 3 & 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, sowie Tankstellen & Anlagen für sportliche Zwecke) gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. E-Tankstellen/-Ladesäulen, sofern sie unter den § 8 (2) Nr. 3 BauNVO fallen, sind allgemein zulässig. Es darf davon ausgegangen werden, dass es sich bei der Ladeinfrastruktur um keine Tankstelle im Sinne der BauNVO handelt. Die BauNVO begreift Tankstellen als Verkaufsstellen von Kraftstoff¹ mit beträchtlichen schädlichen Auswirkungen (erhebliche Verkehre). Sofern es sich bei Ladestationen für Elektrofahrzeuge um eine nicht störende Anlage im Sinne der BauNVO handelt ist diese allgemein zulässig.

Zulässig sind grundsätzlich Photovoltaik-Anlagen über Stellplatzanlagen und auf Dächern sowie Forderungen nach § 32 a (3) BauNVO. Dies dient der Möglichkeit in einem behutsamen Maße die erneuerbaren Energiequellen zu nutzen und eine Stimmigkeit mit den gesetzlichen Forderungen nach der NBauO herzustellen.

Dazu sind innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 & 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die vorgenannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung zur standortangemessenen Entwicklung des Gebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

Zur verträglichen Steuerung der Angebotsentwicklung in Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbebetrieben bedarf es der Steuerung gem. § 1 (9) BauNVO.

Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3) sind gem. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste als Kernsortiment nicht zulässig. Als Randsortiment (insgesamt max. 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (WZ - Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008):

¹ 18 vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB 97. EL 2010 § 6 BauNVO Rn. 39

Zentrenrelevante Sortimente

Bekleidung, Wäsche

Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)

Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör),

Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)

Sportbekleidung und -Schuhe

Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung)

Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)

Schuhe

Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)

Bücher

Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)

Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf

Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)

Spielwaren

Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)

Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat:

Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2), Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen na n. g. (WZ 47.59.9), Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)

Foto und Zubehör:

Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)

Optische und akustische Artikel:

Augenoptiker (WZ 47.78.1), Einzelhandel mit medizinische und orthopädische, Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)

Uhren, Schmuck:

Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)

Lederwaren, Koffer- und Taschen:

Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)

Sanitätswaren:

Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 27.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)

Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren

Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0)

Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel Apotheken (WZ 47.73.0)

Schnittblumen und kleinere Pflanzen

Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleinere Pflanzen)

Zeitungen und Zeitschriften

Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Zur Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzungen zählen alle dem Kunden zugänglichen Flächen, die geeignet sind Verkaufsabschlüsse zu fördern (dies beinhaltet

Stand-, Auslage- und Ausstellungsflächen, dem Kunden zugänglichen Gänge bzw. Laufwege, Umkleidebereiche, Eingangs- und Kassenzonen, Windfänge, zugängliche Lagerflächen, SB- Hochregalhallen, Freiverkaufsflächen oder Zelte).

Die Gemeinde Rastede hat ein Einzelhandelskonzept im Jahre 2015 beschlossen, welches als Orientierung für die genannten Sortimentslisten herangezogen wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung haben das Ziel, das sich städtebaulich adäquate Einfügen zukünftiger baulicher Entwicklungen in Wahnbek zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Baugebiete über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO geregelt. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3) wird eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der dem Entwicklungsvorhaben zu Grunde liegenden Planung und den für die gewerbliche Baugebiete üblichen Dimensionierungen.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3) darf maximal zweigeschossig gebaut werden, was dem bestehenden Siedlungsumfeld entspricht.

Die Höhe baulicher Anlagen kann gem. § 16 (2) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, werden innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3) eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von $FH \leq 12,00$ m sowie eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von $TH \leq 7,00$ m festgesetzt.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die gem. § 18 (1) BauNVO in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte. Als unterer Bezugspunkt gilt hiernach die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut und der obere Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.

Mit diesen Festsetzungen wird eine maßvolle Einfügung der angestrebten Entwicklung in das bestehende Siedlungsumfeld ermöglicht.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wird innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) – (GEe3) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind, sofern deren Länge maximal 50,00 m beträgt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Diese Festsetzung orientiert sich an der umliegenden Siedlungsstruktur.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Baugebieten durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt, welche mit

einem Abstand von 3,00 m, 5,00 und 10,00 m von den Geltungsbereichsgrenzen, Verkehrsflächen und Grünflächen und ohne Abstand zur Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) festgesetzt sind um ein der örtlichen Lage angemessenes Bau-
feld zu schaffen. Es gelten die Vorschriften des § 23 (3) BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit der ortsüblichen Bauhöhe in der Nachbarschaft wird im Plangebiet einheitlich eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Ergänzend dazu werden noch Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um nachbarschaftlichen Spannungen vorzubeugen. Dies dient dazu, dass sich eine künftige Bebauung maßvoll in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt. Und andererseits verträgliche Übergänge zur angrenzenden Nachbarschaft schafft. Gleichzeitig wird Rücksicht auf den sorgsam Umgang mit Grund und Boden genommen indem eine gute Ausnutzung der Fläche vorgenommen wird, anstatt in einem anderen Verfahren neue Flächen auszuweisen.

Mit diesen Festsetzungen wird ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges sichergestellt.

Um eine einheitliche Straßenraumsituation zu schaffen sind darüber hinaus auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass ausgehend von der K 131 eine Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG mit einer Breite von 20,0 m gilt. Hier dürfen Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden. Folglich werden die Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO entlang der Bauverbotszone festgesetzt, um so den größtmöglichen Entwicklungsspielraum für das Plangebiet zu gewährleisten.

Zusätzlich gilt ausgehend von der K 131 eine Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG mit einer Breite von 40,0 m. Hier werden Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde nur erlaubt, wenn bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40,0 m errichtet oder erheblich geändert sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Erschließung des Plangebiets von der Oldenburger Straße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB von 9,00 m Breite und mit einem Wendekreis im Zentrum des Gebietes festgesetzt (siehe Anlage zur Verkehrsplanung). Die Gemeinde wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens mit dem Eigentümer eine Erschließungsvereinbarung/ Kreuzungsvereinbarung gemäß den Vorgaben der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr treffen, die die Einzelheiten zum Bau und Betrieb der Straße regelt. Hierzu gehört auch die öffentliche Widmung der ersten 30 m der Planstraße. Die gesamte Straße wird beim Eigentümer verbleiben.

Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht getroffen. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendige technische Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können

5.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

An der Geltungsbereichsgrenze entlang der Oldenburger Straße (K131) werden darüber hinaus gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Diese dienen der geregelten Abwicklung des Verkehrs entlang der Kreisstraße.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

5.5.1 Regenrückhaltebecken

Vom Büro Wessels und Grünefeld wurde eine Berechnung des notwendigen Platzbedarfs für ein Regenrückhaltebecken vorgenommen (siehe Anhang). Die Flächenvorgabe wurde in den Bebauungsplan übernommen, um die Entsorgung des überschüssigen Oberflächenwassers sicher zu stellen. Die dafür notwendige Fläche wird in durch die Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.6 Grünflächen

5.6.1 Private Grünflächen

Zur Eingrünung des Plangebiets und zur Absicherung der landschaftsprägenden Elemente im Plangebiet, werden am westlichen, südlichen und teilw. östlichen Rand des Geltungsbereiches private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Parallel dazu werden auf diesen Flächen Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gemeinde Rastede sieht vor, folgende Festsetzungen für den Natur und Landschaftsschutz zu treffen um die lokale Versickerung und Retention von Oberflächenwasser zu ermöglichen und eine verbesserte Einbindung des Planbereiches in die Landschaft zu erreichen. Dafür werden folgende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes getätigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB 25% der Fassaden mit Hilfe von fest installierten Rankhilfen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist innerhalb der Stellplatzanlagen pro 10 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der potentiell natürlichen Vegetation oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Auf Basis der Ergebnisse des Umweltberichtes werden darüber hinaus folgende Textliche Festsetzungen getroffen.

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbe-

stände für Brutvögel gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 4) Nistkästen für Brutvögel (geeignet für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 3) Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten anzubringen. Die Kästen müssen für die entsprechenden Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist im Verlauf des Winters bis Mitte Februar zu gewährleisten.

5.8 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Zur Sicherung, Erhaltung und Entwicklung des Grünbestands, insbesondere der Gehölzstrukturen, die den Saum des Plangebietes im Süden und im Westen zur Oldenburger Straße bilden, werden Teile der oben genannten festgesetzten privaten Grünflächen überlagernd als Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. In diesen Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Anpflanzungen von heimischen, standortgerechten

Bäume und Sträucher zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Rotbuche

Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder

Qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,
Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

5.9 Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Aufgrund der Vorgaben der Gemeinde Rastede ist die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung gem. § 9 (1) Nr. 23 a BauGB unzulässig. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse.

5.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Aufgrund der Vorgaben der Gemeinde Rastede sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich durch Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc. belegter Teile des Daches) gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

5.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der auf das Plangebiet von der Oldenburger Straße (K 131) einwirkenden Verkehrslärme- und Gewerbeimmissionen werden auf der Grundlage der vorliegenden Schallprognose im Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt.

Emissionskontingente:

Den Teilflächen des Geltungsbereichs des vorgelegten Rahmenplans sind Emissionskontingente als flächenbezogene Schalleistungspegel zugeordnet worden. Die zulässige Höhe ist von den Planwerten an den maßgeblichen Immissionsorten abhängig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens (Betriebe bzw. Anlagen) ist im bau- oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den Maßgaben der DIN 45691, Anhang B.8, in Verbindung mit der TA Lärm zu prüfen.

Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Ldf Nr.	Teilfläche	Quellentyp	Emissionskontingent LEK in dB(A) pro m ² Tag / Nacht	Quellfläche in m ²
1	GEE1	DIN 45691	61/46	8.413
2	GEE2		60/45	3.549
3	GEE3		57/42	4.602

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A-B nach DIN 45691 werden folgende Zusatzkontingente festgesetzt:

Richtungssektor <i>k</i>	Zusatzkontingent LEK,zus,k in dB Tag / Nacht	UTM-Koordinaten WGS84; Zone 32U	
		Sektorengrenze 1	Sektorengrenze 2
A	3 / 3	E: 32448660 N: 5896028	E: 32448666 N: 5896031
B	0 / 0	E: 32448666 N: 5896031	E: 32448660 N: 5896028

Der Bezugspunkt, von welchem die einzelnen Sektoren ausgehen, hat die Koordinaten E: 32448660 / N: 5896035.

Passiver Schallschutz

Passiver Schallschutz: An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ durchzuführen

Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von $64 \text{ dB(A)} < L_a \leq 70 \text{ dB(A)}$ erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
60	30	30
65	35	30
70	40	35

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB – Schritten herangezogen werden.

Außenwohnbereiche:

Für künftige Außenwohnbereiche innerhalb des Gewerbegebiets sind keine gesonderten Anforderungen an den Schallschutz zu stellen, da die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerhalb planerisch vorgesehenen überbaubaren Flächen nicht überschritten werden.

Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für Schlafräume folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schall-druckpegel von $\leq 30 \text{ dB(A)}$ im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht} > 50 \text{ dB(A)}$ sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $50 \text{ dB(A)} \geq L_{r,Nacht} > 45 \text{ dB(A)}$ sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
- Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /15/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

5.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zusätzlich sind die Dachflächen, mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Mindestens 60% dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm zu versehen und extensiv zu begrünen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Dabei sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter) zu verwenden. Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen werden können Flächen für technische Dachaufbauten, zum Beispiel für Photovoltaikanlagen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für den gesamten Geltungsbereich findet die Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes - Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) Nr. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) – in der Fassung mit Satzungsbeschluss vom 22.07.20214 anwendung.
Folglich treffen für den Geltungsbereich folgende Vorschriften zu:

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 (1) der NBauO.
2. Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlag (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).

Ausgenommen von dieser Regelung sind:

- Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen,
- Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Leistung angrenzt.

3. Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtsfläche größer als 1 qm,
- Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht,
- Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 603·8·Leuchtgrün sowie Töne, die dem Farbspektrum entsprechen,
- Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasen (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen),
- Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

4. Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würden.

5. Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung der Außenwerbung im Gemeindegebiet entspricht.

Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Oldenburger Straße (K 131).

- **ÖPNV**

Circa 130 m nördlich an der Oldenburger Straße liegt die Bushaltestelle „Wahnbek Bromberweg“, an der die Linie 340, 345 und 349 (Jaderberg/Wiefelstede/Rastede-Oldenburg) verkehren.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ammerland durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets erfolgt über geeignete Maßnahmen. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird im nächsten Verfahrensschritt in die Planung eingestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 (17b) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in jeweils aktueller Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-schutzgesetz)
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ gefasst.

8.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

8.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beige-fügt.

Rastede,

.....

Der Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ er-folgte im Auftrag der Gemeinde Rastede durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland



**Bebauungsplan Nr. 121 und
82. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Oldenburger Straße, Wahnbek“**

Umweltbericht
(Teil II der Begründung)

Endfassung

Juni 2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0	EINLEITUNG	1
1.1	Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	2
2.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1	Landschaftsprogramm 2021	2
2.2	Landschaftsrahmenplan (LRP)	3
2.3	Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	3
2.4	Artenschutzrechtliche Belange	3
3.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	5
3.1.1	Schutzgut Mensch	6
3.1.2	Schutzgut Pflanzen	7
3.1.3	Schutzgut Tiere	20
3.1.4	Biologische Vielfalt	27
3.1.5	Schutzgüter Boden und Fläche	27
3.1.6	Schutzgut Wasser	29
3.1.7	Schutzgüter Klima und Luft	29
3.1.8	Schutzgut Landschaft	30
3.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
3.2	Wechselwirkungen	31
3.3	Kumulierende Wirkungen	31
3.4	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	31
4.0	ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	33
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	33
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	33
5.0	VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	33
5.1	Vermeidung / Minimierung	33
5.1.1	Schutzgut Mensch	34
5.1.2	Schutzgut Pflanzen	35
5.1.3	Schutzgut Tiere	37
5.1.4	Biologische Vielfalt	38
5.1.5	Schutzgüter Boden und Fläche	38
5.1.6	Schutzgut Wasser	39
5.1.7	Schutzgüter Klima und Luft	40

5.1.8	Schutzgut Landschaft	40
5.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	40
5.2	Eingriffsbilanzierung	43
5.2.1	Schutzgut Pflanzen	43
5.2.2	Schutzgut Tiere	45
5.2.3	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	46
5.2.4	Schutzgüter Boden und Fläche	45
5.3	Maßnahmen zur Kompensation	46
5.3.1	Ausgleichsmaßnahmen	46
5.3.2	Ersatzmaßnahmen	47
6.0	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	47
6.1	Standort – Änderung des Flächennutzungsplanes	47
6.2	Planinhalt – Aufstellung eines Bebauungsplans	48
7.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	49
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	49
7.1.1	Analysemethoden und -modelle	49
7.1.2	Fachgutachten	49
7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	49
7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	49
8.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	50
9.0	QUELLENVERZEICHNIS	51

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Gehölze im zentralen Bereich des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.	9
Abbildung 2: Baum-Wallhecke am Nordöstlichen Rand des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.	10
Abbildung 3: Mesophiles Grünland im Süden des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.	12
Abbildung 4: Scherrasen mit Tendenz zum mesophilen Grünland im südlichen Plangebiet. Foto: Mai 2022, Stutzmann.	13
Abbildung 5: Trittrasen im Nordosten des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.	14
Abbildung 6: Neuzeitlicher Ziergarten im Flurstück 96/4. Foto: Mai 2022, Stutzmann.	15
Abbildung 7: Hausgarten mit Großbäumen im Westen von Flurstück 96/4. Foto: Mai 2022, Stutzmann.	15
Abbildung 8: Eine der Höhlungen im Habitatbaum. Foto: Mai 2022, Stutzmann	17
Abbildung 9: Spechthöhle im Stamm des Habitatbaums. Foto: Mai 2022, Stutzmann.	17
Abbildung 10: Bodentyp im Geltungsbereich (rot gestrichelt, LBEG 2022, unmaßstäblich)	28

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste und geplante Biotoptypen und deren Bewertung	19
Tabelle 2: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs	43

Anlagen

Plan 1: Bestand Biotoptypen

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 82. Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße, Wahnbek“ aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ gilt daher gleichermaßen für die Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Rastede, insbesondere an der Grenze zur Stadt Oldenburg gelegenen Ortschaft Wahnbek, ist es planerisches Ziel, an einem bereits vorgeprägten Standort, Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Betrieb zu schaffen und Bauland für gewerbliche Nutzungen bereitzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ mit einer Flächengröße von insgesamt circa 2,07 ha befindet sich im Südosten des Gemeindegebietes von Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek auf den Flurstücken 96/4 und 96/7 und umfasst kleine Teile der Flurstücke 96/2 und 89/2, allesamt Teil der Flur 48 Gemarkung Rastede. Neben der Landwirtschaftsfläche umfasst der Geltungsbereich auch die ehemals zugehörige Hofstelle an der Oldenburger Straße. Das städtebauliche Umfeld ist größtenteils bebaut und wird durch die Lage entlang der Oldenburger Straße (K131) geprägt. Im Osten, Norden und Westen befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, einschließlich der Flächen des zu erweiternden Automobilhändlers. Im Süden grenzen gemischte Bauflächen an den Geltungsbereich an.

Genauere Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten, einer Fläche für private Erschließung sowie einer privaten Grünfläche, wird ein bisher zum Großteil unbebauter Bereich städtebaulich neu beordnet und zum Teil einer anderen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 15.644 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 1.498 m ²
- davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsfläche	ca. 1.211 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“	ca. 1.487 m ²
Private Grünflächen	ca. 2.074 m ²
- davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 214 m ²
- davon Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 1.770 m ²

Durch die im Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ vorbereiteten Überbaumöglichkeiten innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes können bis zu ca. 1,4 ha dauerhaft neu versiegelt werden.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden spätestens zum Entwurf unter Kap.3.0 „Planerische Vorgaben“ der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange) dargestellt.

2.1 Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms aus dem Jahr 2021 befindet sich der Geltungsbereich in der naturräumlichen Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“. Diese Region ist geprägt von Grundmoränenplatten im Wechsel mit großflächigen Hoch- und Niedermoorgebieten, die durch zahlreiche kleine Bäche gegliedert sind. Daraus entsteht eine regelmäßige Abfolge flacher, schmaler Sandrücken mit feuchten, meist moorigen Talniederungen. Die Moorflächen sind heute überwiegend kultiviert oder in Abtorfung befindlich. Außerdem zählt diese Region zu den waldärmsten Regionen Niedersachsens, weshalb eine Weiträumigkeit für diese Region charakteristisch ist.

Das Plangebiet wird im Niedersächsischen Landschaftsprogramm (MU 2021) in den Kartenwerken wie folgt berücksichtigt:

Das Plangebiet liegt gänzlich im Kulturlandschaftsraum „Oldenburger Geest mit Ammerland“ (Karte 3).

2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan als ein informelles Fachgutachten liegt mit dem Stand von 2021 (LANDKREIS AMMERLAND 2021) vor und trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

- Die potenzielle natürliche Vegetation wird mit Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes mit Übergang zum Flattergras-Buchenwald angegeben (Textkarte 1).
- Das Plangebiet und seine Umgebung gehört zur Landschaftseinheit der „Wiefelsteder Geestplatte“ (Textkarte 2).
- Das vorhandene Grünland mit vereinzelt Gebüsch und Gehölzbeständen wird als mesophiles Grünland mit hoher bis sehr hoher Bedeutung dargestellt (Textkarten 5 und 6).
- Das Plangebiet wird teilweise von Wallhecken durchzogen, welche als kulturhistorische Besonderheiten gelten (Textkarte 11).
- Für das Plangebiet und seine Umgebung wird Podsol, Braunerde-Podsol, Gley-Podsol sowie Pseudogley-Podsol beschrieben (Textkarte 12).
- Die vorkommenden Biotoptypen des Plangebietes weisen eine hohe Bedeutung auf. Außerdem herrscht eine Lärmbelastung von > 55 dB Lden (day-evening-night-Lärmindex) der nahegelegenen Straßen und Autobahn A293. Nördlich sowie westlich grenzen direkt Industrie- und Gewerbeflächen > 1 ha an (Karte 1).
- Das Landschaftsbild weist eine hohe Bedeutung auf (Karte 2).
- Das Plangebiet und seine weitere Umgebung gehören zu einem Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention. Der Fläche wird eine mittlere potenzielle Grundwasserneubildung mit geringen oder mittlerem Nitratauswaschungsrisiko angegeben (Karte 3.2).
- Nach der Karte 4 gehört das Grünland zu einem Bereich mit mittlerer Bedeutung für die Treibhausgasspeicherung von organischen Böden.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Im Plangebiet und der direkt angrenzenden Umgebung befinden sich gemäß der interaktiven Umweltkarten des Kartenservers des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU 2022) keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete.

Im Geltungsbereich wurden Wallhecken erfasst, die als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NNatSchG einzustufen sind.

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und

Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist, was bei diesem Projekt der Fall ist.

Zwar ist die planende Kommune nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden im Kapitel 3.1.2 und 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen und der getroffenen Flächenfestsetzungen können die vorhandenen Gehölzstrukturen nicht in vollem Umfang erhalten bleiben. Einzelbäume werden überplant, aber randliche Heckenstrukturen werden im Zuge der Planung festgesetzt und in ihrem Umfang erweitert. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze

befinden sich Wallhecken, die teilweise auch in den vorliegenden Geltungsbereich hineinragen. Teilweise grenzen Wallheckenabschnitte an. Für die Wallhecken innerhalb des Plangebiets wird der Schutzstatus aufgehoben. Die vorhandenen Gehölze werden innerhalb einer Erhaltfläche zum Erhalt festgesetzt und dauerhaft geschützt. Es erfolgt ein Durchbruch auf einer Breite von 10 m. Für die angrenzende Wallhecke im Osten, außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs, besteht durch die Festlegung einer mindestens 5 m breiten nicht überbaubaren Fläche, ausreichend Schutz. Innerhalb der nicht überbaubaren Bereiche sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO sowie Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen und Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach der folgenden Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann von einer Erheblichkeit ausgegangen werden. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als „weniger erheblich“, „erheblich“ oder „sehr erheblich“ erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der Arbeitshilfe „Umweltbericht in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen“ (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung, welche für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt wird. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt bis auf die Einstufung der Biotopstrukturen beim Schutzgut Pflanzen, bei denen das Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) verwendet wird, in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“, verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, einen bestehenden Gewerbebetrieb zu erweitern und die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen zu ermöglichen. Zur Umsetzung des genannten Planungsziels werden im Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO, sowie Straßenverkehrsflächen und private Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Weitere grünordnerische Festsetzungen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dienen der planungsrechtlichen Sicherung prägender Elemente in der Landschaft. Darüber hinaus sichern Festsetzungen zur Beschränkung

der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und Schutzflächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die zulässige Bodenversiegelung beträgt bei einer GRZ von 0,8 maximal 80 % des Gewerbegebietes. Zusammen mit den zukünftigen Straßenverkehrsflächen, für die 90% Versiegelung angenommen wird, entspricht dies einer maximalen Versiegelung von rd. 1,4 ha.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Von der I+B Akustik GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Geltungsbereich durchgeführt. Für die gewerblichen Nutzungsflächen wurden im Zuge der Untersuchung Emissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691 ermittelt. Die Berechnung der Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr ergab, je nach geplanter Gebietsausweisung, zum Teil Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1. Während der Orientierungswert von 65 dB(A) im Tagzeitraum innerhalb der voraussichtlichen, überbaubaren Flächen eingehalten wird, kann es im Nachtzeitraum in westlicher Angrenzung an die Oldenburger Straße zu einer Überschreitung des Orientierungswerts von 55 dB(A) um bis zu rund 2 dB kommen. Auf der Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt. Basierend hierauf wurden die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 deklariert. Die I+B Akustik GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt gegenüber dem angestrebten Bauleitplanverfahren aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, sofern die in dem Gutachten genannten schalltechnischen Empfehlungen berücksichtigt werden.

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher neben dem Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Für den Menschen stellt das Untersuchungsgebiet momentan Grünlandflächen mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen dar. Ausgebaute Wegebeziehungen, die der Erholung dienen könnten, existieren innerhalb des Plangebietes nicht. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Oldenburger Straße und angrenzend befinden sich Gewerbebetriebe und Siedlungsbebauung. Dementsprechend hat das Plangebiet keine besondere Erholungsfunktion.

Bewertung

Dem Geltungsbereich wird hinsichtlich des Schutzgutes Mensch aufgrund der derzeitigen Nutzung als Grünland sowie o. g. sonstiger Vorbelastungen der Umgebung eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Für das Schutzgut Mensch werden **keine erheblichen** umweltrelevanten Auswirkungen, welche die gesundheitlichen Aspekte nachteilig beeinflussen können, erwartet.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass:

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
 - a. lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
 - b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
 - c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Die Erfassung von Biotopen, ihrer Ausprägung und ihres Verbundes liefert Informationen über schutzwürdige Bereiche eines Gebiets und ermöglicht eine Bewertung der untersuchten Flächen.

Für den Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wurde im Mai 2022 eine Biotoptypenkartierung gemäß DRACHENFELS (2021) durchgeführt. Hierdurch soll die ökologische Wertigkeit bestimmt sowie eventuell schutzwürdige Bereiche erfasst werden. Im Rahmen der Biotopkartierung wurde die Fläche weiterhin auf das Vorkommen geschützter Pflanzenarten sowie Arten der Roten Liste (GARVE 2004) untersucht.

Die Benennung der Biotoptypen sowie die Zuordnung zu ihren jeweiligen Gruppen erfolgt im folgenden Text sowie der anhängenden Karte gemäß ihrer Benennung in DRACHENFELS (2021).

Die Nomenklatur der beschriebenen Pflanzenarten basiert auf der Arten-Referenzliste der Gefäßpflanzen (Tracheophyta) für Niedersachsen und Bremen (NLWKN 2021). Information zum vorliegenden Bodentyp wurden der BK50 im NIBIS Kartenserver (LBEG 2022) entnommen. Zusätzliche bodenkundliche Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Für Einzelbäume und Gehölzbestände werden in Text und Karte jeweils die minimalen und maximalen Brusthöhendurchmesser angegeben.

Die Biotoptypenkartierung wurde am 05.05.2022 durchgeführt.

Übersicht der Biotoptypen

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Biotoptypen aus den folgenden Gruppen:

- Gebüsche und Gehölzbestände
- Binnengewässer
- Stauden- und Ruderalfluren,
- Grünland Grünanlagen,
- Acker- und Gartenbaubiotope sowie
- Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen.

Beschreibung des Plangebiets

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Rastede Wahnbek, östlich der Oldenburger Straße. Nördlich anschließend befindet sich das Autohaus Nord-Automobile e.K. Das Plangebiet umfasst derzeit Flurstück 96/5 und einen Teil von 93/35.

Der eigentliche Geltungsbereich umfasst Grünland- und Rasenflächen mit einigen Gehölzen. Randlich grenzen lineare Gehölzbestände an, darunter auch Wallhecken. Flurstück 96/4 umfasst ein Wohngrundstück mit historischen Gebäuden sowie Gartenflächen mit teils altem Baumbestand.

Das gesamte Untersuchungsgebiet verläuft gemäß der BK 50 (LBEG 2022) auf mittlerem Pseudogley-Podsol.

Beschreibung der Biotoptypen

Gebüsche und Gehölzbestände

Im zentralen Bereich des Untersuchungsgebiets wurden einige Einzelbäume (HBE) und Einzelsträucher (BE) festgestellt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Obstgehölze (Ob) mit Brusthöhendurchmessern zwischen 0,2 und 0,3 m (bis 0,5 m). Auch eine Birke (*Betula spec.*) und eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,3 m wurden erfasst (Abbildung 1).

Hinweis: Aufgrund der geringen Anzahl der Obstbäume war es möglich diese individuell statt insgesamt als Streuobstbestand (HO) zu erfassen. Gemäß DRACHENFELS (2021) können Obstbaumbestände ab einer Größe von 2.500 m² unter den Schutz von § 24 fallen. Diese Mindestgröße wird im vorliegenden Fall eindeutig nicht erreicht.



Abbildung 1: Gehölze im zentralen Bereich des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Im Norden des Plangebiets verläuft eine kurze - vor einigen Jahren auf Stock gesetzte - Hecke, die derzeit als Strauchhecke (HFS) einzustufen ist. Dominierende Gehölze sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*).

Am Südrand des Plangebiets verläuft entlang eines Grabens ein schmales Sukzessionsgebüsch (BRS) aus Weide (*Salix spec*), der fremdländischen Späten Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) sowie jungen Obstgehölzen.

An den Rändern des Untersuchungsgebiets wurden mehrere Wallhecken erfasst. Festgestellt wurden Baum-Wallhecken (HWB), Strauch-Baum-Wallhecken (HWM) sowie ein kurzer Gehölzfreier Wall (HWO). Alle erfassten Wallhecken werden im Wallheckenkataster dargestellt, mit Ausnahme der Strauch-Baumwallhecke südwestlich des Plangebiets. Diese konnte jedoch im Abgleich mit den Preußischen Landesaufnahmen aufgrund des vorhandenen Walkörpers und des teils alten Baumbestands ebenfalls eindeutig als Wallhecke eingestuft werden. Ihr Walkörper weist eine Höhe von etwa 70 cm und eine Breite von ca. 2 m auf.

Die Baum-Wallhecken werden von Stiel-Eichen sowie teils auch Rot-Buchen bestimmt. Die Brusthöhendurchmesser betragen zwischen 0,3 und 0,8 m (Abbildung 2). Die Strauch-Baum-Wallhecken weisen einen Bewuchs aus Stiel-Eichen, Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Birken und Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) auf. Hier betragen die Brusthöhendurchmesser zwischen 0,2 und 1,0 m. Alle festgestellten Wallhecken sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 Abs. 3 NNatSchG.



Abbildung 2: Baum-Wallhecke am Nordöstlichen Rand des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Entlang der Oldenburger Straße wurde ein Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS) aus Stiel-Eichen, Ahorn, Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) und vereinzelt Fichten (*Picea abies*) mit Brusthöhendurchmessern zwischen 0,2 und 0,7 m erfasst. Die Eschen sind aufgrund des Befalls mit Falschem Weißen Stängelbecherchen (Eschentriebsterben) deutlich abgängig. Ein Teil der Eschen wurde kurz vor der Geländebegehung infolge von Sturmschäden gerodet.

Einzelbäume im Bereich der Wohnbebauung südlich des Plangebiets wurden explizit erfasst, sofern sie nahe der Plangebietsgrenze wachsen. Erfasst wurden eine mehrstämmige Weide (2x0,3 m Brusthöhendurchmesser) sowie eine Stiel-Eiche (Brusthöhendurchmesser 0,8 m.)

Binnengewässer sowie Stauden- und Ruderalfluren

Entlang der Oldenburger Straße sowie auch am Südrand des Plangebiets verlaufen Sonstige vegetationsarme Gräben (FGZ). Beide führten bei der Bestandserfassung kein Wasser, sie wurden als unbeständig (u) eingestuft. Hinweise auf aquatische Vegetation wurden nicht festgestellt. Der Graben an der Oldenburger Straße weist eine leichte Verbuschung mit Brombeeren (v) auf. Er wird beiderseits von einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) gesäumt. Neben häufigen Gräsern des Grünlands treten nitrophile Arten wie die Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*) hinzu.

Auf einem Lärmschutzwall (o.ä.) parallel zur Oldenburger Straße wurde eine Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte in Verbindung mit einem Rubus Gestrüpp (URF/BRR) festgestellt. Neben Brombeeren kommen hier nitrophile, kurzlebige Arten wie Knoblauchrauke und Gräser wie das Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) vor.

Grünland und Grünanlagen

Wiesen und Rasenflächen unterschiedlicher Ausprägungen nehmen den Großteil des Plangebiets ein. Es wurden Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) und Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) sowie Artenreiche Scher- und Trittrasen (GRR, GRT) festgestellt.

Die artenarmen Extensivgrünlandbereiche werden dabei von häufigen Grünlandarten wie Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Knäuelgras, Echtem Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.) und Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) sowie Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) bestimmt. Bei den beiden zuletzt genannten Arten handelt es sich um Kennarten des mesophilen Grünlands, die jedoch für eine Einstufung als ebensolches nicht ausreichen.

Das mesophile Grünland weist zusätzlich zu den oben genannten, häufigen Grünlandarten mit Großem Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Ruchgras, Spitz-Wegerich und Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) vier Kennarten des mesophilen Grünlands mit breiter Standortamplitude sowie mit den drei Magerkeitszeigern Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gewöhnlichem Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) und der randlich vorkommenden Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) drei Kennarten des Mageren mesophilen Grünlands kalkarmer Standorte auf. Die Fläche wurde als Mageres mesophiles Grünland mit einer kennartenarmen Ausprägung (GMA-) eingestuft. Für eine Einstufung als Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) sind mindestens vier Kennarten des mesophilen Grünlands mit breiter Standortamplitude sowie zwei Magerkeitszeiger notwendig (DRACHENFELS 2021). Dieser Teilbereich hat eine Fläche von 1.500 m². Die Kennarten wurden in unterschiedlicher, aber in zusammengenommen hoher Deckung verteilt über die gesamte Fläche festgestellt (Abbildung 3).

Hinweis:

Mesophiles Grünland ist gemäß „§ 24 Abs. 2 Nr.3 NNatSchG geschützt, je nach Ausprägung ab 500-2.500 m². Der untere Wert gilt für sehr artenreiche Ausprägungen (...) und Vorkommen von Rote-Liste-Arten, der obere Wert für Bestände, die die Mindestartenzahl nicht oder wenig überschreiten“ (DRACHENFELS 2021). Die beschriebene Fläche fällt aufgrund ihrer niedrigen Kennartenzahl in Verbindung mit ihrer geringen Größe nicht unter den Schutz von § 24 NNatSchG.



Abbildung 3: Mesophiles Grünland im Süden des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Ein Teil der grünlandartig entwickelten Flächen wurde bereits vor der Biotopkartierung Anfang Mai erstmalig gemäht. Die Flächen wurden als Scherrasen und nicht als Grünland eingestuft, da eine landwirtschaftliche Nutzung des Schnittguts zu diesem frühen Zeitpunkt unwahrscheinlich ist und die Flächen angrenzend an weitere, als Stellflächen genutzte Rasenflächen vorgefunden wurden.

Mit Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Spitz-Wegerich, Großem Sauerampfer, Rot-Schwengel, Ruchgras und Gewöhnlichem Hornklee (*Lotus corniculatus*) wurden sechs Kennarten des mesophilen Grünlands mit breiter Standortamplitude sowie Gewöhnliches Ferkelkraut und Feld-Hainsimse (wiederum randlich) als Magerkeitszeiger festgestellt, weshalb zusätzlich eine Tendenz zu mesophilem Grünland ausgewiesen wurde. Da einer der beiden Magerkeitszeiger nur randlich festgestellt wurde, handelt es sich insgesamt um einen artenreichen Scherrasen mit einer Tendenz zu Sonstigem mesophilen Grünland mit breiter Standortamplitude (GRR(GMS), Abbildung 4).

Hinweis:

Scherrasen fallen auch bei einer Tendenz zum mesophilen Grünland nicht unter den Schutz von § 24 NNatSchG. Um die Artenzusammensetzung in der Bewertung widerzuspiegeln, sind die Fläche aber wie GMS (Wertstufe IV von V, vgl. DRACHENFELS 2012) zu bewerten.



**Abbildung 4: Scherrasen mit Tendenz zum mesophilen Grünland im südlichen Plangebiet.
Foto: Mai 2022, Stutzmann.**

Angrenzend an die beschriebenen Scherrasen befindet sich auch eine Trittrasenfläche (GRT) im Plangebiet. Sie wird als Stellfläche für Fahrzeuge des angrenzenden Autohauses genutzt. Sie weist hohe Offenbodenanteile sowie trittverträgliche Gräser und Kräuter wie Spitz-Wegerich, Echten Löwenzahn und Kriechenden Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) auf (Abbildung 5).



Abbildung 5: Trittrasen im Nordosten des Plangebiets. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Der Garten im Bereich von Flurstück 96/4 ist teilweise als Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) mit Rasenflächen und Ziersträuchern einzustufen (Abbildung 6), teilweise wird er von einem dichten Baumbestand aus Stiel-Eichen und Rot-Buchen bestimmt. Die Brusthöhen betragen 0,3-0,8 m. Dieser Teilbereich wurde als Hausgarten mit Großbäumen (PHG) eingestuft (Abbildung 7).



Abbildung 6: Neuzzeitlicher Ziergarten im Flurstück 96/4. Foto: Mai 2022, Stutzmann.



Abbildung 7: Hausgarten mit Großbäumen im Westen von Flurstück 96/4. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

In den Randbereichen von Flurstück 96/4 wurden mehrere Abschnitte Artenreicher Scherrasen (GRR) mit kurzer, regelmäßig gepflegter Grasnarbe und typischer tritt- und schnittverträglicher Vegetation festgestellt. Sie befinden sich außerhalb der eigentlichen Gartenflächen und wurden deshalb gesondert erfasst.

Zwischen dem Wohngrundstück und dem Gelände des Autohauses verläuft ein Ziergebüsch überwiegend nicht heimischer Gehölzarten in Verbindung mit einer Baumreihe (BZN/HBA) aus jungen Obstgehölzen (Brusthöhendurchmesser unter 0,1 m).

Die Grünanlagen im Bereich des Autohauses wurden als Artenreiche Scherrasen in Verbindung mit Ziergebüschen aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (GRR/BZN) sowie einer Sonstigen Grünanlage ohne Altbäume (PZA) in Verbindung mit einem Stillgewässer in Grünanlage (SXG) eingestuft.

Acker- und Gartenbaubiotope

Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL) von Schnittgut mit einem aufkommenden Rubus-Gestrüpp (als Nebencode: BRR).

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

Bei den Gebäuden im Bereich von Flurstück 96/4 handelt es sich um historische Wohn- und Landwirtschaftsgebäude, die als Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude (OD) eingestuft wurden, sowie kleinere Sonstige Bauwerke (OY). Die Zuwegung zu den Gebäuden erfolgt über Wege (OVW), die mit Lockermaterial (w) bzw. Kopfsteinpflaster (p) befestigt wurden.

Westlich des Plangebiets verläuft die asphaltierte Oldenburger Straße (OVSa). Die Außenbereiche des Autohauses wurden als Sonstiger gewerblich genutzter Platz (OFG) eingestuft, teils mit Lockermaterial (w), teils mit einer Mischung aus Rasengittersteinen (g) oder engfugigem Pflaster (v) befestigt. Das Hauptgebäude des Autohauses wurde als Gewerbegebiet (OGG) erfasst.

Die Zuwegung ins Plangebiet erfolgt derzeit über eine Lücke in der Wallhecke im Nordwesten des Plangebiets. Der dortige Weg ist mit Lockermaterial befestigt (OVWw) und läuft in einen unbefestigten bis dünn mit Lockermaterial bedeckten Wegabschnitt aus (OVWuw).

Südlich des Plangebiets grenzen Hausgärten (PH) mit Gebäuden der Einzel- und Reihenhausbauung (OE) an. Zusätzliche Gebäude in diesem Bereich wurden als Sonstige Bauwerke (OY) eingestuft.

Floristische und faunistische Besonderheiten

Einer der Einzelbäume wies neben Kronentotholz eine Spechthöhle sowie auch mehrere größere Höhlungen durch ausgefaulte Äste auf. Reste eines letztjährigen Hornissennests (besonders geschützte Art gemäß BArtSchV) bestätigen die anzunehmende Habitatfunktion der Höhlungen (Abbildungen 8 & 9).

In zwei der angrenzenden Wallhecken außerhalb des Geltungsbereichs wurde mit der Stechpalme eine besonders geschützte Art (gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG) festgestellt. Es handelt sich um zwei Individuen an der Ostgrenze des Plangebiets und etwa acht Individuen südöstlich desselben.



Abbildung 8: Eine der Höhlungen im Habitatbaum. Foto: Mai 2022, Stutzmann



Abbildung 9: Spechthöhle im Stamm des Habitatbaums. Foto: Mai 2022, Stutzmann.

Bewertung

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

Wertfaktor	Beispiele Biotoptypen
5 = sehr hohe Bedeutung	naturnaher Wald; geschütztes Biotop
4 = hohe Bedeutung	Baum-Wallhecke
3 = mittlere Bedeutung	Strauch-Baumhecke
2 = geringe Bedeutung	Intensiv-Grünland
1 = sehr geringe Bedeutung	Acker
0 = weitgehend ohne Bedeutung	versiegelte Fläche

In der Liste II des Bilanzierungsmodells (Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen) sind den einzelnen Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren zugeordnet. Für die im Plan-
gebiet vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste und geplante Biotoptypen und deren Bewertung

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Strauch-Baum-Wallhecke [HWM]	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Baum-Wallhecke [HWB]	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Gehölzfreier Wall [HWO]	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiger Einzelbaum [HBE]	4-2	hohe bis geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Baumreihe/Allee [HBA]	4-2	hohe bis geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte [GMA]	4-3	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiges mesophiles Grünland [GMS]	4-3	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiges feuchtes Extensivgrünland [GEF]	5-3	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Einzelstrauch [BE]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand [HPS]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Strauchhecke [HFS]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Rubus-Gestrüpp [BRR]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte [URF]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UHM]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten [BZN]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Hausgarten mit Großbäumen [PHG]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch [BRS]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Stillgewässer in Grünanlage [SXG]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiger vegetationsarmer Graben [FGZ]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume [PZA]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Neuzeitlicher Ziergarten [PHZ]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Artenreicher Scherrasen	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Trittrasen [GRT]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Weg [OVW]	0	weitgehend ohne Bedeutung
Straße [OVS]	0	weitgehend ohne Bedeutung
Versiegelte Flächen [OD, OGG, OY, OE, OFG]	0	weitgehend ohne Bedeutung

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass Wiesen und Rasenflächen unterschiedlicher Ausprägungen den Großteil des Plangebiets einnehmen, welches demnach eine allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweist.

Durch die Flächeninanspruchnahme durch die Ausweisung von Gewerbegebieten sowie Erschließungswegen gehen Lebensräume von Pflanzen verloren bzw. werden stark verändert, so dass **erhebliche negative Umweltauswirkungen** zu prognostizieren sind.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Es wurden keine faunistischen Kartierungen durchgeführt. Es kann darum lediglich von Annahmen auf Grundlage der durchgeführten Biotoptypenkartierung ausgegangen werden, wie sich die faunistische Zusammensetzung in dem Gebiet darstellen könnte.

Das Plangebiet wird überwiegend von Grünland mit Gehölzbeständen eingenommen.

Es ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Strukturen und der aktuellen Nutzung davon auszugehen, dass z. B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist das Vorhandensein von Bodenbrütern, Gehölz- und Gebäudebrütern anzunehmen.

Als eine weitere Artengruppe sind die Säugetiere und hier insbesondere die Fledermäuse zu erwähnen, wobei hier im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Abarbeitung ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung dieser Tiergruppe gelegt werden kann. Alle Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt.

Bei der Biotoptypenkartierung wurde festgestellt, dass einer der Einzelbäume neben Krontotholz eine Spechthöhle sowie auch mehrere größere Höhlungen durch ausgefallte Äste aufwies. Für diesen Baum kann eine Habitatfunktion sowohl für Höhlenbrüter als auch für Fledermäuse angenommen werden.

Bewertung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner aktuellen Situation eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf. Zum Teil kommen im Geltungsbereich auch ältere Einzelbäume vor, die nicht allesamt erhalten bleiben können. Insgesamt werden aufgrund der aktuellen Situation und der Überplanung von Gehölzbeständen und Grünland im Plangebiet bei Umsetzung der Planung **erhebliche Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Tiere erwartet.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Festsetzungen sehen vor, eine vorhandene Grünland- und Scherrasenflächen zu überplanen. Die angrenzenden und teilweise im Geltungsbereich befindlichen Gehölze der Wallhecken werden durch die Festsetzung einer Erhaltfläche weitestgehend erhalten. Im Geltungsbereich stockende Einzelbäume werden überplant. Diese Strukturen könnten für Fledermäuse und Brutvögel potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten darstellen. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren diese Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Verfügung stünden bzw. Störungen durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen verursacht werden könnten.

Aufgrund der starken anthropogenen Vorbelastung des Gebiets ist nicht davon auszugehen, dass weitere Tierarten gemäß Anhang IV der FFH- Richtlinie im Plangebiet vorkommen.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung für Fledermäuse und Brutvögel durchgeführt.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Säugetiere: Fledermäuse

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Quartierpotenzial für Fledermäuse im Geltungsbereich ist im Bereich der bestehenden Gehölzstrukturen nicht gänzlich auszuschließen. Vorhandene Gehölzstrukturen können Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen. Im Geltungsbereich sind Gehölzstrukturen, teilweise ältere Einzelbäume vorhanden, die sich aufgrund ihrer Rinden- und Altersstruktur am ehesten für Fledermäuse eignen, womit potenziell auch Fledermausquartiere vorkommen können. Ein Einzelbaum im Plangebiet weist verschiedene als Quartier geeignete Strukturen auf und erfüllt damit ebenfalls potenziell eine Habitatfunktion.

Zu fällende Bäume, die diesen Kriterien entsprechen, sind vor der Fällung durch eine ökologische Baubegleitung oder einer geeigneten Fachkraft mittels Hubsteiger/Baumkletterer und Endoskop auf besetzte Höhlen und somit artenschutzrechtliche Konflikte, insbesondere Winterquartiere von Fledermäusen, zu überprüfen.

Für die Überplanung des Einzelbaumes mit potenzieller Habitatfunktion wird angesichts des vorhandenen Quartierpotentials zur Sicherstellung der ökologischen Funktion in räumlichem Zusammenhang die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten empfohlen:

- Pro beseitigtem Höhlenbaum mind. 3 Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten

Die Installation der Kästen kann im Verlauf des Winters bis Mitte Februar erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermausaison nutzbar sind. Für das Anbringen der Fledermauskästen sollte u.a. beachtet werden:

Da Fledermäuse je nach Art und Jahreszeit unterschiedliche mikroklimatische Ansprüche haben, sollten die Ersatzquartiere in verschiedenen Himmelsrichtungen von sonnig bis halbschattig an einem oder benachbarten Gebäuden angeboten werden.

- Ausrichtung der Kästen: Südost bis Nordwest als bevorzugte Ausrichtung, Ost bis Nordwest möglich, Nord bis Nordost nicht grundsätzlich vermeiden, bei großer Hitze kann ein kühler Hangplatz nützlich sein.
- Höhe, ab 3-5 m aufwärts, auf freien Anflug achten, damit die Fledermäuse vor dem Kasten schwärmen können.
- Fledermäuse meiden Licht, es darf daher keine Beleuchtung auf die Kästen fallen!

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die weiteren vorhandenen Gehölzstrukturen (hier: die älteren Einzelbäume) und Gebäude im Plangebiet den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, in dem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- und Balzquartier bezogen werden, sind Vermeidungsmaßnahmen diesbezüglich zu berücksichtigen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen zu überprüfen. Werden Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.

Der Verlust potentieller Tagesverstecke, innerhalb der zu rodenden Gehölze kann durch angrenzende Habitatstrukturen (zu erhaltende Gehölze der Wallhecke und angrenzende Wallhecken) bzw. neu geplante Eingrünungen aufgefangen werden.

Durch die vorgesehenen neuen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen. Weitere stättenunabhängige Tötungen oder Beschädigungen von Individuen durch das Vorhaben können ebenfalls ausgeschlossen werden. Bau-, betriebs- oder anlagebedingte Tötungen oder Verletzungen während der nächtlichen Jagd ausübung von Fledermäusen werden nicht angenommen, da Baumaschinen und neu errichtete Gebäude keine erheblichen Hindernisse darstellen, die nicht umflogen werden können. Eine Erhöhung über das normale Lebensrisiko hinaus wird nicht erwartet.

Sofern die oben beschriebenen Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung weder baunoch anlage- oder betriebsbedingt zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumsprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Sterblichkeit). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich, da es potenziell möglich ist, dass Quartiere in den bestehenden Gehölzstrukturen und in der

unmittelbaren Umgebung in älteren Gehölzen vorkommen. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, d. h. am Tage und nicht in der Nacht, stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster dauerhafter Verlust von potentiellen Quartieren in der Umgebung des Plangebietes ist unwahrscheinlich. Bei dem geplanten Vorhaben ist auch aufgrund der anthropogenen, vor allem gewerblichen, Vorbelastungen nicht von einer erheblichen Störung für die in diesem Areal potentiell vorkommenden Arten auszugehen.

Erhebliche, baubedingte Störungen während der nächtlichen Jagdaktivitäten von Fledermäusen werden ebenfalls nicht angenommen, da nach BRINKMANN et al. (2011) heutzutage weitgehend davon ausgegangen wird, dass Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen eine nur untergeordnete Rolle spielen. Ein ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Von den im Geltungsbereich bereits vorhandenen sowie geplanten Nutzungen ist nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Von der im Geltungsbereich geplanten Ausweisung von Gewerbegebieten sowie Anpflanz- und Erhaltflächen und Flächen zur Regenrückhaltung ist nicht von einer Störung für die in diesem Areal und der Umgebung möglicherweise vorkommenden Fledermausarten auszugehen. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der potentiellen lokalen Fledermauspopulationen, die einen über den Eingriffsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürften, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. Gleiches gilt für potentiell vorkommende Winterquartiere im Umfeld des Eingriffsbereichs als Lebensstätten während der Überwinterungszeit von Fledermäusen.

Zwischen Sommerquartieren und Winterquartieren legen Fledermäuse mehr oder weniger lange Wanderungen zurück (SCHÖBER & GRIMMBERGER 1998, DIETZ 2007). Durch die zu den raumgreifenden Zugstrecken vergleichsweise kleine Planfläche und ihrer innerörtlichen (Rand)Lage, ist von einer erheblichen Störung der Zugstrecken während der Wanderungszeiten abzusehen. Ebenso bilden die zukünftig neuen Strukturen kein erhebliches, anlagebedingtes Hindernis, das nicht umflogen werden kann, da diese Strukturen bereits im Plangebiet und der Umgebung vorkommen und bereits umflogen werden müssen. In der unmittelbaren Umgebung bilden Baum- und Heckenstrukturen entlang von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen nutzbare Leitlinien zur Orientierung für die lokale Fledermausfauna. Durch die Festsetzung von randlichen Eingrünungen an der westlichen, nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze können ebenfalls neue Leitlinien entstehen.

Der Fellwechsel der Fledermäuse erfolgt vor und nach den Wintermonaten (DIETZ 2007). Während dieser „Mauserzeit“ bleiben die Tiere mobil und zeigen keine größeren Abweichungen oder Beeinträchtigungen in ihrer Lebensweise, auf die das Vorhaben mit einer erheblichen und nachhaltigen Störung Einfluss haben könnte.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

Generell gehören alle europäischen Vogelarten, d.h. sämtliche wildlebende Vogelarten die in den EU-Mitgliedstaaten heimisch sind, zu den gemeinschaftlich geschützten Arten. Um das Spektrum der zu berücksichtigenden Vogelarten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einzugrenzen, werden bei der artspezifischen Betrachtung folgenden Gruppen berücksichtigt:

- Streng geschützte Vogelarten,
- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Vogelarten, die auf der Roten Liste oder der Vorwarnliste geführt werden,
- Koloniebrüter,
- Vogelarten mit speziellen Lebensraumsprüchen (u. a. hinsichtlich Fortpflanzungsstätte).

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wird eine Vorentscheidung für die artbezogene Betrachtung vorgenommen. Euryöke, weit verbreitete Vogelarten müssen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung keiner vertiefenden artspezifischen Darstellung unterliegen, wenn durch das Vorhaben keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind (BMVBS 2009). Ein Ausschluss von Arten kann in dem Fall erfolgen, wenn die Wirkungsempfindlichkeiten der Arten vorhabensspezifisch so gering sind, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (Relevanzschwelle). Diese sogenannten Allerweltsarten finden über den flächenbezogenen Biotoptypenansatz der Eingriffsregelung (einschließlich Vermeidung und Kompensation) hinreichend Berücksichtigung (vgl. BAUCKLOH et al. 2007).

Das Vorhaben kann zu einem Verlust von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie Nahrungshabitaten europäisch geschützter Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie führen.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 ist es verboten, besonders geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, gleiches gilt für deren Entwicklungsformen. Weiter ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Sämtliche im Planungsraum potentiell vorkommenden Brutvögel gelten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG als mindestens besonders geschützt und fallen sinngemäß unter Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumsprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die an Gebäuden und oder auf dem Boden brüten, handeln.

Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten sind auch bei längerer Abwesenheit der Tiere geschützt. Dies gilt beispielsweise für regelmäßig benutzte Brutplätze von Zugvögeln (STMI BAYERN 2011). Nicht mehr geschützt sind Fortpflanzungsstätten, die funktionslos geworden sind, z. B. alte Brutplätze von Vögeln, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Ebenfalls nicht geschützt sind potenzielle Lebensstätten, die bisher noch nicht von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten genutzt werden. Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h.

ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß RUNGE et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

Nahezu sämtliche potenziell vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, dennoch kann ein Vorkommen von permanenten Fortpflanzungsstätten nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Bei der Bio- toptypenkartierung wurde festgestellt, dass einer der Einzelbäume neben Kronentotholz eine Spechthöhle sowie auch mehrere größere Höhlungen durch ausgefaulte Äste aufwies. Für diesen Baum kann eine Habitatfunktion für Höhlenbrüter angenommen werden.

Im Fall einer Beseitigung von Höhlenbäumen wären dann geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von artspezifischen künstlichen Nisthilfen vorzusehen, die das Eintreten des Verbotstatbestandes vermeiden, indem diese dazu beitragen, dass die ökologische Funktion der von den Rodungsarbeiten betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleiben. Daher wird angesichts des vorhandenen Quartierpotentials zur Sicherstellung der ökologischen Funktion in räumlichem Zusammenhang die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten empfohlen:

- Pro beseitigtem Höhlenbaum mind. 4 Nistkästen für Brutvögel

Dabei sollten die Nistkästen vornehmlich für ausgesprochene Höhlenbrüter sowie auch anteilig für Halbhöhlenbrüter Verwendung finden.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten und Gehölzbrüter zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnes- ter/Baumhöhlen festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen vom bspw. Zulieferverkehr oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum ist davon auszugehen, dass es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten handelt. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene Mortalität aufgrund des geplanten Bauvorhabens auszuschließen ist.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Die Störung von Vögeln durch bau- oder betriebsbedingten Lärm und/oder andere Immissionen in für die Tiere sensiblen Zeiten kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet bzw. am Rand des Plangebietes oder in dessen näherer Umgebung verbleiben und als Niststätten genutzt werden können und die Lärmimmissionen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes höher sein dürften als im jetzigen Ist-Zustand.

Das Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG während der sensiblen Zeiten der Vögel stellt nur in dem Fall einen Verbotstatbestand dar, in dem eine erhebliche Störung verursacht wird. Eine Erheblichkeit ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz gegeben, wenn durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird, insbesondere wenn sich die Störung auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit oder den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population nachteilig auswirkt. Unter dem Begriff der lokalen Population einer Art ist eine Gruppe von Individuen einer Art zu verstehen, die eine Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft bilden und einen zusammenhängenden Raum gemeinsam bewohnen. Typische Beispiele für projektspezifische Störungen sind Beunruhigung / Scheuchwirkung infolge Bewegung, Erschütterung, Lärm oder Licht, häufig durch Fahrzeuge oder Maschinen sowie auch Zerschneidungswirkungen (vgl. STMI BAYERN 2011).

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (im speziellen Fall natürlich auch durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Freizeitlärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren.

Betriebsbedingte Störungen durch u. a. Anlieferverkehre können nicht während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten ausgeschlossen werden. Lärmimmissionen können neben dem Effekt der Verlärmung als solches zu Maskierungen von artspezifischen Gesängen, die der Kommunikation, dem Revierverhalten oder der Balz dienen, führen. Zu prüfen ist nun, inwiefern sich eine solche Störung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirkt, falls die Beeinträchtigung als erheblich einzustufen wäre.

Es kann aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen angrenzend an das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen, Straßen und Gewerbegebiete typische Störquellen gewöhnt sind. Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt bei dieser Planung nicht vor, da die potenziell vorkommenden Brutvogelarten nicht durch Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und weiterhin Ausweichmöglichkeiten im nahen Umfeld bestehen. Es kommt somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.1.4 Biologische Vielfalt

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung des Gewerbegebietes und der weiteren Festsetzungen erwartet. Die geplante Realisierung des Planvorhabens ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschatzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird gemäß den Aussagen der aktuellen Bodenkarte BK50 des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2022) überwiegend von mittlerem Pseudogley-Podsol eingenommen.

Sulfatsaure Böden sowie Suchräume für schutzwürdige Böden werden für den gesamten Planbereich nicht angezeigt.

In Deutschland liegt der Flächenverbrauch für Siedlungen und Verkehr bei durchschnittlich 54 ha täglich (Stand 2020, UBA 2022). Täglich wird Fläche für Arbeiten, Wohnen und Mobilität belegt, was Auswirkungen auf die Umwelt hat. Ziel ist es, im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (BUNDESREGIERUNG 2022) den täglichen Flächenverbrauch durch Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf unter 30 ha pro Tag zu reduzieren. Dem Schutzgut Fläche kommt daher eine hohe Bedeutung zu.

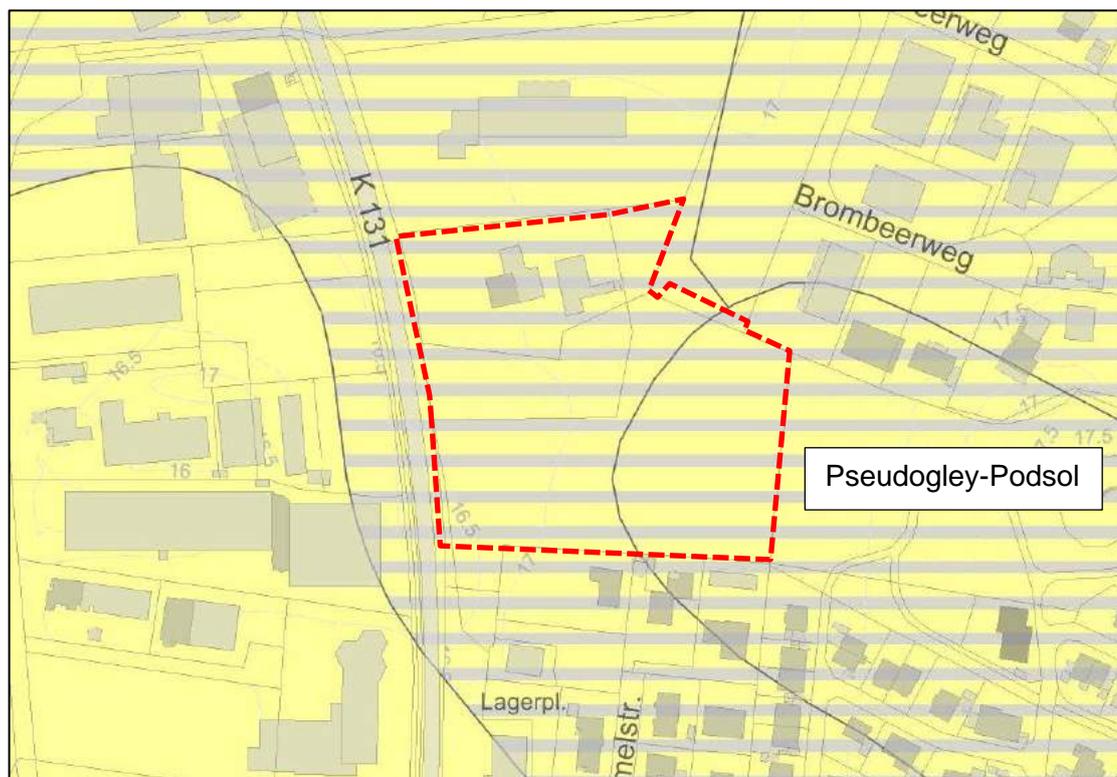


Abbildung 10: Bodentyp im Geltungsbereich (rot gestrichelt, LBEG 2022, unmaßstäblich)

Bewertung

Insgesamt wird der Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen in den bislang noch unbebauten Bereichen als Boden mit allgemeiner Bedeutung eingestuft. Aktuell gibt es wenig Bebauung oder Versiegelung im Geltungsbereich, d.h. die natürlichen Bodenfunktionen sind weder beeinträchtigt noch eingeschränkt. Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von ca. 1,3 ha. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen.

Die Überbauung dieses Bodens ist als **erhebliche Beeinträchtigung** zu bewerten.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

Oberflächenwasser

Laut den Daten des MU (2022) befinden sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein vegetationsarmer Graben.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2022) liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet zwischen > 300 bis 350 mm/a. Das Schutzpotenzial der Grundwassersüberdeckung liegt im Plangebiet und seiner Umgebung im hohen Bereich.

Bewertung

In den bislang noch nicht bebauten Plangebiet wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Geltungsbereich und der angrenzenden Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung.

Das Planvorhaben wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen im Umfeld und der geringen Erweiterungsmöglichkeiten voraussichtlich **weniger erhebliche negative Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen.

3.1.7 Schutzgüter Klima und Luft

Der Landkreis Ammerland und somit auch das Plangebiet, liegen in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“. Diese Region ist geprägt durch gemäßigttes Seeklima und feuchte Nordwestwinde von der Nordsee her. Die überwiegende Luftzufuhr aus westlicher Richtung verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Es herrschen daher mäßig warme Sommer und verhältnismäßig milde Winter. Die Niederschläge verteilen sich relativ über das ganze Jahr mit einem Maximum im Hochsommer (LANDKREIS AMMERLAND 2021).

Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen durch Luftschadstoffe werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in

der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lufterneuerung oder Temperatenausgleich zu sorgen.

Aufgrund der nahegelegenen Autobahn A293 und A29, kommt es im Plangebiet zu Messwerten von 1 Lden (day-evening-night-Lärmindex) durch Straßenlärm (MU 2022). Ebenfalls durch die Autobahn im Umfeld von 250 m gelegen, kommt es zu lufthygienischen Belastungen (LANDKREIS AMMERLAND 2021).

Bewertung

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen von Bedeutung. Hierbei sind die Nutzungen zu beachten, die durch ihren Ausstoß von Luftschadstoffen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) zu nachteiligen Veränderungen der Luftzusammensetzung führen und somit eine Beeinträchtigung der übrigen Schutzgüter darstellen. Das Schutzgut Klima ist hierbei eng mit dem Schutzgut Luft verbunden.

Luftverunreinigungen oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen werden im Zuge der Umweltprüfung die Berücksichtigung und der Erhalt klimarelevanter Bereiche bewertet. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lufterneuerung oder Temperatenausgleich zu sorgen. Aktuell ist das Kleinklima im Geltungsbereich und seiner Umgebung durch die vorhandenen Gehölzbestände aber auch durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung, der Oldenburger Straße und der Autobahn in unmittelbarer Umgebung geprägt. Durch die Umsetzung des Planvorhabens sind insbesondere durch die starke Vorbelastung **weniger erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, welches hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch Gewerbebetriebe im Westen, Norden und Nordosten. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich Wohnsiedlungen und in unmittelbarer Nähe liegt im Westen das Autobahnkreuz Oldenburg-Nord vor. Der Bereich ist gänzlich stark anthropogen vorgeprägt. Lediglich im Osten grenzen Grünflächen an das Plangebiet an. Der Geltungsbereich ist zudem umgeben von Gehölzbeständen. Die westliche Grenze verläuft an der Oldenburger Straße.

Bewertung

Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Durch die Umsetzung der Planung kommt es in den derzeit noch nicht bebauten Bereichen zu einer deutlich wahrnehmbaren Veränderung der bisher in weiten Teilen durch Grünland genutzten Fläche. Zudem werden die vorhandenen Gehölzstrukturen überplant. Dem entgegen steht, dass die Sichtbarkeit des Vorhabens aufgrund der den Geltungsbereich umgebenden Gehölzstrukturen teilweise eingeschränkt ist.

Die Umweltauswirkungen werden daher als **weniger erheblich** eingestuft.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im BNatSchG ist die dauerhafte Sicherung von Natur- und historisch gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft in § 1 Abs. 4 Nr. 1 festgeschrieben. Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes ebenso gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB folgend insbesondere die Belange von, und umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu berücksichtigen.

Als Kulturgüter können Gebäude oder Gebäudeteile, gärtnerische oder bauliche Anlagen wie Friedhöfe oder Parkanlagen und weitere menschlich erschaffene Landschaftsteile von geschichtlichem, archäologischem, städtebaulichem oder sonstigem Wert betrachtet werden. Schützenswerte Sachgüter bilden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft allgemein von materieller Bedeutung sind, wie bauliche Anlagen oder ökonomisch genutzte, regenerierbare Ressourcen (SCHRÖDTER et al. 2004).

Die Wallhecken an der Geltungsbereichsgrenze, die geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 NNatSchG darstellen, sind als bedeutendes Kulturgut zu betrachten.

Bewertung

Die Wallhecken werden vom vorliegenden Vorhaben größtenteils nicht berührt, da sie zum größten Teil nicht Bestandteil der vorliegenden Planung sind und außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Ein Teilbereich wird jedoch in geringer Flächengröße überplant. Die Auswirkungen auf das Kultur- und Sachgut Wallhecken wird aufgrund der Überplanung eines Wallheckenabschnitts als **erheblich** eingeschätzt.

3.2 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, sodass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind.

Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind **nicht zu prognostizieren**.

3.3 Kumulative Wirkungen

Wirkungen, die sich gegenseitig verstärken oder addieren, können nicht nur in Beziehung der Schutzgüter zueinander entstehen, sondern auch durch Zusammenwirken eines konkreten Vorhabens mit weiteren Plänen und Projekten. Solche kumulativen Wirkungen treten ein, wenn Auswirkungen eines Projektes sich mit vergangenen, aktuellen oder in naher Zukunft zu realisierenden Plänen oder Projekten verbinden (JESSEL & TOBIAS 2000).

So kann bspw. der Ausbau von Straßen in Gewerbegebieten die Ansiedlung neuer Industrieanlagen nach sich ziehen, wobei die Infrastrukturverbesserung und die Bestandsanlagen allein keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben, in Verbindung mit der Errichtung neuer Industrieanlagen Immissionsgrenzwerte jedoch überschritten werden können. Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen können durch diese Wirkungsüberlagerung demnach erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Kumulative Wirkungsgefüge sind daher grundsätzlich in die Umweltprüfung einzubeziehen.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die einen hinreichenden Planungsstand aufweisen und im räumlichen Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens liegen. Von einer kumulativen Wirkung des betrachteten Vorhabens und weiterer Pläne oder Projekte ist daher nicht auszugehen. Es sind demnach **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Umwelt durch kumulative Wirkungen zu erwarten.

3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ kommt es zu Versiegelungen von Fläche. Die Beeinträchtigung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden sowie Kultur- und Sachgüter sind als erheblich zu beurteilen. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft sind die Beeinträchtigungen als weniger erheblich zu beurteilen. Für die übrigen zu betrachtenden Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten wobei negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Keine bzw. geringe Erholungsfunktion Vorbelastungen durch die Oldenburger Straße und angrenzende Gewerbebetriebe Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich 	-
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust der Biotopstrukturen 	••
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Teillebensräumen (u. a. Bruthabitate) Größtmöglicher Erhalt von Gehölzstrukturen Verlust von einigen Einzelbäumen Neuanpflanzung von Gehölzstrukturen 	••
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich 	-
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> negative Auswirkungen durch Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen, Bodenbewegung und Verdichtung 	••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung Überplanung eines Grabens 	•
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigungen der klimatischen Gegebenheiten durch Versiegelung Beeinträchtigung der Luftqualität durch Versiegelung und dem Gewerbegebiet 	•

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust prägender Gehölzstrukturen im Plangebiet • Verlust von Grünlandflächen • Vorbelastung durch Gewerbe und Straße in der unmittelbaren Umgebung 	•
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Überplanung eines Wallheckenabschnitts 	••
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 	-
Einstufung der Erheblichkeit in Anlehnung an SCHRÖDTER et al. (2004): ••: sehr erheblich, •: erheblich, •: weniger erheblich, -: nicht erheblich.		

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes wird es ermöglicht, auf einer rd. 2 ha großen, derzeit hauptsächlich landwirtschaftlichen Grünlandfläche mit landwirtschaftlichem Gebäude ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln. Im Zuge dessen können bis zu 1,4 ha neu versiegelt werden. Die vorhandenen prägenden Gehölzstrukturen innerhalb der Fläche werden größtenteils überplant während randliche Strukturen erhalten und durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Das Plangebiet würde weiterhin einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung unterliegen. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten.

5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Belange des Umweltschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowie nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Obwohl durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes an sich nicht direkt in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen wird, sondern durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von großer Bedeutung. Nur unter ihrer Beachtung ist eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nach § 1 a Abs. 3 BauGB die

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation zu entwickeln.

Das geplante Vorhaben wird vermeidbare sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Die einzelnen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die jeweiligen Schutzgüter wie auch Kompensationsumfang und Kompensationsmaßnahmen nicht vermeidbarer, erheblicher Beeinträchtigungen werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen und Vorkehrungen, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen regulär durchzuführen sind (z. B. Schallschutzmaßnahmen) bilden keine ausdrücklichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie stellen einen grundsätzlichen, verbindlichen Handlungsrahmen und werden im Zuge der Umweltprüfung nicht zusätzlich angeführt. Allgemein hin gilt, dass im Zuge der Planung und Umsetzung des Vorhabens in jeglicher Hinsicht der neueste Stand der Technik zu berücksichtigen ist. Zudem hat eine fachgerechte Entsorgung und Verwertung von Abfällen zu erfolgen, die während der Bau- sowie der Betriebsphase anfallen. Weiterhin sind die Bauzeit sowie die Baufläche auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung.

5.1.1 Schutzgut Mensch

Unter Berücksichtigung der im Schallgutachten genannten schalltechnischen Empfehlungen werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet. Folglich gelten folgende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen.

- **Bauliche Maßnahmen zum Schallschutz**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ durchzuführen.
- **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
Innerhalb des Geltungsbereiches werden als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für Schlafräume folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:
 - In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB (A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
 - Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht} > 50$ dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
 - Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) $\geq L_{r,Nacht} > 45$ dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
 - Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /15/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5

dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Mensch erreicht werden.

5.1.2 Schutzgut Pflanzen

Aufgrund der Überplanung und den damit einhergehenden Verlusten sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als erheblich zu bewerten. Es werden daher folgende Maßnahmen textlich festgesetzt:

- **Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (ca. 215 m²)**
Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a & b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Die Flächen decken die vorhandenen Flächenanteile der Wallhecke im Plangebiet ab. Der Schutzstatus der Wallhecken wird im Zuge dieser Planung aufgehoben und die Wallheckenabschnitte kompensiert. Mit der Anlage der Erhaltfläche soll der Bestand dennoch geschützt und erhalten werden. Zum Schutz ist weiterhin eine nicht überbaubare Fläche von mindestens 5 m festgesetzt. Diese Bereiche dienen dem Schutz der Gehölzbestände vor Beeinträchtigungen durch Versiegelungen, Verdichtungen, Aufschüttungen und Abgrabungen. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- **Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a & b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Außerdem sind die bestehenden Gehölze durch heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen in Form einer Baum- Strauchhecke zu ergänzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Zu verwendende Pflanzarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Rotbuche

Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder

Qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Maßnahmen, auf die verbindlich hingewiesen wird bzw. die verbindlich nachrichtlich übernommen werden, bilden folgende:

- **Allgemeine Schutzbestimmungen**

Im Rahmen der Planungsumsetzung sind die Bestimmungen der §§ 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

- **Bauzeitenregelung für Rodungsarbeiten und Gehölzentnahmen**

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Maßnahmen, auf die allgemein hingewiesen wird, bilden folgende:

- **Schutz von Gehölzbeständen**

Zum Schutz von zu erhaltenden oder unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzbeständen und Einzelbäumen während der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 durchzuführen. Wesentliche Punkte zum Schutz oberirdischer Gehölzteile sowie dem Wurzelbereich bilden Schutzmaßnahmen, die davor bewahren, dass:

- Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
- Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
- bodenfeindliche Materialien wie Streusalz, Kraftstoff, Zement oder Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
- Fahrzeuge fahren und direkt oder indirekt die Wurzeln schwer verletzen.
- Wurzeln ausgerissen oder geschädigt werden.
- Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
- die Rinde verletzt wird.
- die Blattmasse stark verringert wird.

Die Schutzmaßnahmen sind fachgerecht vor Baubeginn zu installieren und werden erst nach Fertigstellung der Bautätigkeiten abgebaut. Deren volle Funktion ist während des gesamten Bauzeitraums sicherzustellen. Eintretende Mängel sind umgehend zu beseitigen. Durch die Umsetzung der Maßnahme werden Beeinträchtigungen von Gehölzen während der Bauzeit vermieden und die Funktion dieser im Naturhaushalt erhalten- auch im Hinblick auf Lebensstätten für die Fauna.

- **Größtmöglicher Erhalt von Gehölzstrukturen**

Im Zuge der Planung und der Bautätigkeiten sollte der größtmögliche Erhalt von Gehölzen, Sträuchern und Einzelbäumen im Plangebiet angestrebt werden.

Für die verbleibenden, nicht zu vermeidenden erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Pflanzen wird der Kompensationsbedarf in Kapitel 5.2 ermittelt. Die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden in Kapitel 5.3 erläutert.

5.1.3 Schutzgut Tiere

Aufgrund des Verlustes von Lebensstätten ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

Es gelten dieselben Maßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen textlich festgesetzt wurden. Von den aufgeführten Bestandssicherungen profitiert nicht nur das Schutzgut Pflanzen, sondern auch das Schutzgut Tiere. Es werden für die gehölzbrütende Vogelfauna potentielle Lebensstätten erhalten.

Maßnahmen, auf die verbindlich hingewiesen wird bzw. die verbindlich nachrichtlich übernommen werden, bilden folgende:

- **Allgemeine Schutzbestimmungen**

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind die Bestimmungen der §§ 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

- **Bauzeitenregelung für die Baufeldfreimachung**

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

- **Anbringen von Nisthilfen**

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 4) Nistkästen für Brutvögel (geeignet für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (entsprechend mind. 3) Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten anzubringen. Die Kästen müssen für die entsprechenden Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist im Verlauf des Winters bis Mitte Februar zu gewährleisten.

Zudem sind zu fällende Bäume zeitnah vor der Fällung von einer Fachkraft auf artenschutzrechtliche Konflikte zu überprüfen. Eine Beseitigung von Bäumen im genannten Zeitraum ist nur zulässig, wenn die zuständige UNB zuvor durch Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung

mung erteilt hat. Sollten dennoch während der Bautätigkeiten Hinweise auf ein artenschutzrechtliches Hindernis bestehen, sind alle Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der zuständigen UNB abzustimmen.

Durch Umsetzung der Maßnahme werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Fledermäuse vermieden.

Maßnahmen, auf die allgemein hingewiesen wird, bilden folgende:

- **Insektenfreundliche Leuchtmittel**

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden. Vorgaben hierfür können bspw. dem Leitfaden „Insektenfreundliche Leuchtmittel“ des BUND LANDESVERBAND SCHLESWIG-HOLSTEIN E. V. (2014) entnommen werden.

Für die verbleibenden, nicht zu vermeidenden erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Tiere wird der Kompensationsbedarf in Kapitel 5.2 ermittelt. Die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden in Kapitel 5.3 erläutert.

5.1.4 Biologische Vielfalt

Es werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf die Biologische Vielfalt erreicht werden.

5.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche

Aufgrund des Verlustes der Bodenfunktionen und der Flächenneuversiegelung ergeben sich durch das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche.

Maßnahmen, auf die verbindlich hingewiesen wird bzw. die verbindlich nachrichtlich übernommen werden, bilden folgende:

- **Meldung von Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, auf die allgemein hingewiesen wird, bilden folgende:

- **Verminderung von Versiegelung**

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

- **Schutz des Oberbodens**

Entsprechend § 202 BauGB ist der humose Oberboden von anderen Bodenschichten getrennt auszuheben und zu lagern. Ziel ist es, ihn in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

- **Berücksichtigung von DIN-Normen**

Im Rahmen der Bautätigkeiten sind die gängigen DIN-Normen zum Bodenschutz aktiv anzuwenden (u. a. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731). Im Wesentlichen sollen:

- sich Eingriffe und Arbeitsflächen auf das notwendige Maß beschränken.
- angrenzende Flächen nicht befahren oder anderweitig genutzt werden.
- Bodenschichten im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.
- Lagerungen von Boden ortsnah, schichtgetreu, von möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden.
- Vermischungen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- auf verdichtungsempfindlichen Flächen Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden.
- besonders bei verdichtungsempfindlichen Böden auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.
- Anforderungen an die korrekte stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen berücksichtigt werden.

Die als erheblich eingestufteten Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden und Fläche können durch die genannten im Plangebiet vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden. Ferner wird durch die umzusetzenden externen Kompensationsmaßnahmen auch das Schutzgut Boden aufgewertet, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

5.1.6 Schutzgut Wasser

Das Planvorhaben wird weniger erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Wasser mit sich bringen. Es werden daher folgende Maßnahmen textlich festgesetzt:

- **Anlage von Regenrückhaltebecken**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind für die Oberflächenentwässerung geplanten Regenrückhaltebecken anzulegen.

Maßnahmen, auf die allgemein hingewiesen wird, bilden folgende:

- **Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken**

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sollte das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern.

Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen vorgesehen werden, können die weniger erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch das

hier betrachtete Vorhaben prognostiziert wurden, ausgeglichen werden. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, die einer Kompensation bedürfen.

5.1.7 Schutzgüter Klima und Luft

Bei Umsetzung der Planung sind geringe lokale Veränderungen mit weniger erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf regionaler oder globaler Ebene werden nicht angenommen.

Es gelten dieselben Maßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen textlich festgesetzt wurden. Von den aufgeführten Bestandssicherungen profitiert nicht nur das Schutzgut Pflanzen, sondern durch die CO₂-Minderung und O₂-Anreicherung auch die Luftqualität im und um das Plangebiet.

Maßnahmen, auf die allgemein hingewiesen wird, bilden folgende:

- **Energetische Standards nach GEG**
Die Anforderungen an Neubauten im Sinne des GEG sind bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Energetische Gebäudestandards werden hierdurch erheblich angehoben und damit effizienter gestaltet, was sich weniger negativ auf das Kleinklima im Plangebiet auswirkt und im übergeordneten Sinne auch auf das regionale und globale Klima.
- **Verwendung fossiler Brennstoffe**
Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst. (§ 9 (1) Nr. 23 a BauGB).
- **Photovoltaik**
Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich durch Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc. belegter Teile des Daches) sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB).

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft, die einer Kompensation bedürfen.

5.1.8 Schutzgut Landschaft

Es ist mit weniger erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen. Es werden folgende Maßnahmen verbindlich textlich festgesetzt:

- **Festsetzung von Bauverbotszonen**
Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen und auf der nicht überbaubaren, östlichen Grundstücksfläche zu den Flurstücken 89/2, 89/6 und 90/24 hin sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

- **Festsetzung von Gebäudehöhen**

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes wird die maximale Firsthöhe auf 12,00 m festgesetzt.

Ferner gelten dieselben Maßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen textlich festgesetzt wurden (vgl. Kap. 5.1.2). Von den aufgeführten Bestandssicherungen profitiert nicht nur das Schutzgut Pflanzen, sondern auch das Schutzgut Landschaft durch die siedlungstypische Eingrünung des Baugebietes.

Maßnahmen, die durch die örtlichen Bauvorschriften verbindlich werden, bilden folgende:

- **Beschränkung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten). Ausgenommen von dieser Regelung sind:

- Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen,
- Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Leistung angrenzt.

Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht
- Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtröt, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 603-8- Leuchtgrün sowie Töne, die dem Farbspektrum entsprechen,
- Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
- Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, die einer Kompensation bedürfen.

5.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es ergeben sich durch das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf das Kulturgut Wallhecke. Maßnahmen, auf die verbindlich hingewiesen wird bzw. die verbindlich nachrichtlich übernommen werden, bilden folgende:

- **Meldung von Bodenfunden**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG ND) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemel-

det werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 DSchG ND bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für die verbleibenden, nicht zu vermeidenden erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter wird der Kompensationsbedarf in Kapitel 5.2 im Rahmen der Bilanzierung der Biotoptypen ermittelt. Die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden in Kapitel 5.3 erläutert.

5.2 Eingriffsbilanzierung

Entsprechend dem Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

5.2.1 Schutzgut Pflanzen

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach der folgenden Formel errechnet:

- a) Flächenwert des Ist-Zustandes: $\text{Größe der Eingriffsfläche in m}^2 \times \text{Wertfaktor des vorhandenen Bio-} \text{toptyps}$
- b) Flächenwert des Planungszustandes: $\text{Größe der Planungsfläche in m}^2 \times \text{Wertfaktor des geplanten Biotoptyps}$
- c) $\text{Flächenwert des Planungszustandes}$
 $- \text{Flächenwert des Ist-Zustandes}$
 $= \text{Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)}$

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht. Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs:

Tabelle 2: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
A*	241	1	241	HF (Erhaltfläche)* ²	214	2,5	536
HBE (4 Stk) ^{*1}	80	3	240	HF ^{*3}	1.665	2	3.330
GEF	4.163	3	12.490	HF**	105	2	210
GMA-	1.520	3	4.560	SXZ ^{*4}	1.487	1	1.487
URF/BRR	178	3	535	GR ^{*5}	3.129	1	3.129
HPS	215	3	644	GR ^{*6}	150	1	150
HFS	89	3	268	GRT ^{*7}	90	1	90
GRR(GMS)	3.124	2	6.248	X ^{*8}	12.515	0	0
BE (3 Stk) ^{*1}	30	2	60	X ^{*9}	1.348	0	0
HBE (7 Stk) ^{*1}	70	2	140				
EL(BRR)	289	2	578				
BRS	157	2	314				
FGZu	268	2	536				
PHG	809	2	1.619				
HF**	105	2	210				
PHZ	4.046	1	4.046				

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
GRR	2.281	1	2.281				
GRT	1.826	1	1.826				
OD	744	0	0				
OY	93	0	0				
OVW	553	0	0				
Gesamt	20.882*			Gesamt	20.703		
Flächenwert Ist-Zustand			36.837	Flächenwert Planungs-Zustand			8.931

Erklärungen:

- * Es handelt sich um die Flächenanteile der Wallheckenabschnitte im Geltungsbereich. Da die Wallhecke im Verhältnis 1:1 (abhängig von den betroffenen Metern) kompensiert wird, werden die Flächenanteile mit der Wertstufe 1 in die Bilanzierung eingestellt, um eine doppelte Kompensation zu vermeiden.
- *1 Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) werden Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche erfasst. Weiterhin sind vorhandene Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronentrauffläche zu bestimmen. Dieser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume und Einzelsträucher von der Gesamtfläche abgezogen werden. Die Fläche der Einzelbäume beträgt hier 180 m². Pro Einzelbaum mit > 0,3 m Stammdurchmesser wird eine Fläche von 20 m² angesetzt und die Wertstufe 3 berücksichtigt (hier: 4 Stk.). Pro Einzelbaum mit < 0,3 m Stammdurchmesser wird eine Fläche von 10 m² angesetzt und die Wertstufe 2 berücksichtigt (hier: 11 Einzelbäume, 3 Einzelsträucher).
- *2 Im Geltungsbereich befindliche Abschnitte der Wallhecke werden innerhalb dieser Fläche zum Erhalt festgesetzt.
- *3 Es handelt sich um Flächen für die Anlage von standortgerechten, heimischen gebietseigenen Baumstrauchpflanzungen (Anpflanz- und Erhaltfläche, HF).
- *4 Es handelt sich um die Fläche für die Regenrückhaltung.
- *5 Die unversiegelten Bereiche der festgesetzten Fläche für Gewerbe (20 %) werden als artenarmer Scherrasen (GR) mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.
- *6 Die unversiegelten Bereiche der festgesetzten Fläche für die Erschließung (10 %) werden als artenarmes Straßenbegleitgrün (GR) mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.
- *7 Übrige Bereiche der privaten Grünfläche werden als Scher- und Trittrassen mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.
- *8 Vollständig versiegelte Flächenanteile des ausgewiesenen Gewerbegebietes (80%).
- *9 Vollständig versiegelte Flächenanteile der Erschließung (90%).
- ** *Planungsrechtlich freigeräumte Fläche aus Überplanung einer Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich Brombeerweg“ 2. Änderung. Im Bestandsplan liegen dort Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vor. Die Fläche wird innerhalb des Geltungsbereichs verlagert und auf der Planungsseite innerhalb der Anpflanz- und Erhaltfläche kompensiert.*

	=	8.931
- Flächenwert Ist-Zustand	=	36.837
= Flächenwert des Eingriffs	=	-27.906

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von **27.906 Werteinheiten** für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. **27.906 m²** bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen

Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 13.953 m²** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

5.2.2 Schutzgut Tiere

Brutvögel

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (**entsprechend mind. 4**) Nistkästen für Brutvögel (geeignet für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist durch eine fachkundige Person rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.

Fledermäuse

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden pro beseitigtem Höhlenbaum (**entsprechend mind. 3**) Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten anzubringen und pro beseitigtem Gebäude mind. 5 Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten zu installieren.

Die Installation der Kästen kann im Verlauf des Winters bis Mitte Februar erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermaussaison nutzbar sind. Für das Anbringen der Fledermauskästen sollte u.a. beachtet werden: Da Fledermäuse je nach Art und Jahreszeit unterschiedliche mikroklimatische Ansprüche haben, sollten die Ersatzquartiere in verschiedenen Himmelsrichtungen von sonnig bis halbschattig an einem oder benachbarten Gebäuden angeboten werden.

- Ausrichtung der Kästen: Südost bis Nordwest als bevorzugte Ausrichtung, Ost bis Nordwest möglich, Nord bis Nordost nicht grundsätzlich vermeiden, bei großer Hitze kann ein kühler Hangplatz nützlich sein.
- Höhe, ab 3-5 m aufwärts, auf freien Anflug achten, damit die Fledermäuse vor dem Kasten schwärmen können.
- Fledermäuse meiden Licht, es darf daher keine Beleuchtung auf die Kästen fallen!

5.2.3 Schutzgüter Boden und Fläche

Auf einer Fläche von rd. 1,4 ha erfolgt die Neuversiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut Boden und Fläche stellt dies einen erheblichen Eingriff dar. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können gem. Eingriffsmodell nach dem Nds. Städtetag (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) zusammen mit den Wertverlusten für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden, da die Kompensationsmaßnahmen, welche eine Verbesserung der Biotoptypen mit sich bringen multifunktional ebenfalls eine Verbesserung der Bodenfunktionen über bspw. eine Verringerung von Nährstoffeinträgen oder Bodenbearbeitung mit sich bringen. Es verbleiben somit **keine erheblichen** Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden.

5.2.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch den Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ werden im Geltungsbereich Wallhecken auf einer Länge von insgesamt 113 m überplant. Dafür ist eine Neuanlage im Verhältnis 1:1 (= 113 m) erforderlich. Da eine Neuanlage innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich ist, verbleibt ein Kompensationsdefizit von 113 m Wallhecke, dass durch eine Neuanlage zu decken ist.

5.3 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan nebst Flächennutzungsplanänderung selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

Anlage von standortgerechten, heimischen gebietseigenen Baum-Strauch-Pflanzungen (ca. 1.770 m²)

Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind in der Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) auf einer Breite von mindestens 3,00 m (bis 17 m) Anpflanzungen mit standortgerechten heimischen / gebietseigenen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standorttypische, gebietseigene Arten zurückgegriffen. Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen weist eine standorttypische Gehölzvegetation (Kombination Bäume/Sträucher) einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüsch. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt wird auf die besondere Landschaftsbildprägung derartiger Biotopstrukturen hingewiesen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Rotbuche
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder

Qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,
Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Der Pflanz- und Reihenabstand erfolgt im Abstand von jeweils einem Meter. Bei Abgang der gepflanzten Gehölze sind entsprechende Exemplare an gleicher Stelle nachzupflanzen. Um im Rahmen der Eingriffsregelung den o. g. übergeordneten naturschutzfachlichen Zielsetzungen gerecht zu werden, ist bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen und der Durchführung von Pflanzmaßnahmen und Ansaaten die Verwendung von Pflanzen und Saatgut gebietseigener Herkünfte vorzusehen.

5.3.2 Ersatzmaßnahmen

Die mit der Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen können nicht vollständig über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 (2) BNatSchG kompensiert werden.

Trotz der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsrestwert von insgesamt 27.906 Werteinheiten für das Schutzgut Biototypen, die extern zu kompensieren sind. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen und zur Deckung des Kompensationsdefizits von 27.906 Werteinheiten herangezogen werden.

Wallheckenkompensation

Durch die vorliegende Planung werden Wallhecken auf einer Länge von insgesamt 113 m überplant. Dafür ist eine Neuanlage im Verhältnis 1:1 (= 113 m) erforderlich. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 113 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Dies erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm der Unteren Naturschutzbehörde des LANDKREISES AMMERLAND. Die Gemeinde Rastede wird zu diesem Zweck mit der Naturschutzstiftung Ammerland eine vertragliche monetäre Regelung treffen, durch welche die Wallhecke über die Stiftung kompensiert werden kann.

Über die beschriebenen Maßnahmen und Flächen können die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen vollständig ersetzt werden.

6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

6.1 Standort – Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Standortwahl ist im Kapitel 1.1 der Begründung erläutert und wird im Folgenden erneut aufgeführt.

Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen (oder zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung er-

forderlich ist. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll gemäß § 1 a BauGB begründet werden.

Der Standort befindet sich im Südwesten der Gemeinde Rastede im Norden der Ortschaft Wahnbek. Die Ortschaft ist insbesondere durch Ihre Nähe zur Stadtgrenze von Oldenburg geprägt, welche in circa 2 Kilometer südlicher Entfernung liegt. Die Oldenburger Straße (K131), ist die Hauptverkehrsroute von Oldenburg in Richtung Rastede. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Autobahndreieck Oldenburg Nord, welches, eine Auffahrt auf die Autobahnen A29 (Emstek - Wilhelmshaven), A 293 (Autobahnkreuz Oldenburg Nord - Autobahnkreuz Oldenburg West) und die Bundesstraße 211 (Oldenburg - Brake) ermöglicht. Außerdem ist das Plangebiet für eine sich im ländlichen Raum befindende Ortschaft gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Circa 130 m nördlich an der Oldenburger Straße liegt die Bushaltestelle „Wahnbek Brombeerweg“, an der die Linien 340, 345 und 349 (Jaderberg/Wiefelstede/Rastede - Oldenburg) verkehren.

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von Gewerbeflächen umgeben und wird im Süden von gemischten Bauflächen begrenzt. Lediglich im Westen grenzt ein kleiner Teil einer öffentlichen Grünfläche an. Die bestehende Landwirtschaftsfläche wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus ist das Potenzial für eine künftige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der umliegenden starken gewerblichen Prägung bereits eingeschränkt. Der Bereich ist aufgrund der verkehrlichen Lage und den umliegenden Nutzungen ein idealer Standort für die weitere Entwicklung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Rastede. Insgesamt führt die Darstellung weiterer Gewerbeflächen zur Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes, zu einer bedarfsgerechten Ausweisung von Gewerbeflächen und Wohnbauland. Daher soll in diesem Fall der Entwicklung von Gewerbeflächen ein Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt werden.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang bislang ungenutzte Flächen mit einer neuen Nutzung versehen werden. Die Gemeinde Rastede ist auf die Inanspruchnahme dieser Fläche zugunsten der bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung angewiesen. Die Flächen auf dem vorgesehenen Standort sind für die Gemeinde verfügbar, was hinsichtlich der mittelfristigen Realisierung der vorbereitenden Bauleitplanung ein entscheidendes Kriterium ist. Daher werden hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt.

6.2 Planinhalt – Aufstellung eines Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Flächen zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes und der Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen bereitzustellen. Zu diesem Zweck wird im Geltungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplan „Oldenburger Straße, Wahnbek“ wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Baugebiete über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO geregelt. Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) wird eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der dem Entwicklungsvorhaben zu Grunde liegenden Planung und den für die gewerbliche Baugebiete üblichen Dimensionierungen.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) gem. § 8 BauNVO darf maximal zweigeschossig gebaut werden, was dem bestehenden Siedlungsumfeld entspricht.

Zur Erschließung des Plangebiets von der Oldenburger Straße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließung“ gemäß gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Zur Eingrünung des Plangebiets und zur Absicherung der landschaftsprägenden Elemente im Plangebiet, werden private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Aussagen über die Gestaltung werden nicht getroffen.

Zur Sicherung, Erhaltung und Entwicklung des Grünbestands, insbesondere der Gehölzstrukturen, die den Saum des Plangebietes im Süden und im Westen zur Oldenburger Straße bilden, werden Teile der oben genannten festgesetzten öffentliche Grünflächen überlagernd als Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. In diesen Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Anpflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

7.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

7.1.2 Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung dieser Bauleitplanungen wurde eine Biotoptypenkartierung im Geltungsbereich und der angrenzenden Umgebung durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für den Geltungsbereich des Plangebietes wurde von der I+B Akustik GmbH durchgeführt.

7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung bzw. wurde im Rahmen der Bestandserfassung zu den Biotoptypen erhoben, sodass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der

vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss bzw. Feststellungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde Rastede stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ aufzustellen, um der anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen Rechnung zu tragen. Im Parallelverfahren wird gem. § 8 (3) BauGB die 82. Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße, Wahnbek“ durchgeführt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“ kommt es zu Versiegelungen von Fläche. Die Beeinträchtigung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden sowie Kultur- und Sachgüter sind als erheblich zu beurteilen. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft sind die Beeinträchtigungen als weniger erheblich zu beurteilen. Für die übrigen zu betrachtenden Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten wobei negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichsgebote dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und die Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

9.0 QUELLENVERZEICHNIS

- BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.
- BUNDESREGIERUNG (2018): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Aktualisierung 2018. Presse- und Informationsdienst der Bundesregierung, Stand: 15. Oktober 2018, Berlin.
- BUND LANDESVERBAND SCHLESWIG-HOLSTEIN E. V. – BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND LANDESVERBAND SCHLESWIG-HOLSTEIN E. V. (2014): Insektenfreundliche Leuchtmittel. Wie Sie Nachtinsekten wirksam helfen. Kiel.
- BMU (2012) – BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2012): Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, Berlin.
- DIETZ (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordafrikas - Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. Franckh-Kosmos Verlags GmbH & Co. KG, Stuttgart.
- DRACHENFELS, O. v. (2010): Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 30, Nr. 4 (4/10), S. 249-252, Hannover.
- DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. - Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4: 1-331.
- EU-KOMMISSION (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG. Endgültige Fassung, Februar 2007.
- GARVE (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung, Stand 01.03.2004. Inform.d. Naturschutz Niedersachs., 24. Jahrgang, Heft 1/2004, Hildesheim.
- JESSEL & TOBIAS (2002): Ökologisch orientierte Planung. Eine Einführung in Theorien, Daten und Methoden. Verlag Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart Hohenheim.
- KÖPPEL et al. (2004): Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung. Verlag Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart Hohenheim.
- LANA (2009) - Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.
- LANDKREIS AMMERLAND (2021): Landschaftsrahmenplan Fortschreibung. Herausgeber und Planungsträger: Amt für Umwelt und Wasserwirtschaft, Wildeshausen.
- LK OSNABRÜCK (2016) - LANDKREIS OSNABRÜCK (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 - Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung. Hrsg.: Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, erstellt in Zusammenarbeit mit: Landkreis Vechta, Landkreis Cloppenburg, Planungsbüro Dehling & Twisselmann Osnabrück. Bearbeitungsstand: 15.12.2016.

LBEG (2022) - LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2022): Kartenserver des LBEG - Bodenübersichtskarte (1:50 000). Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>.

NNATSCHG (2010): Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 01.10.2022

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2021): Niedersächsisches Landschaftsprogramm (Endfassung: Oktober 2021), Hannover.

NMU (2022) - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2022): Umweltkarten Niedersachsen. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

SCHRÖDTER, HABERMANN-NIESSE & LEHMBERG (2004): Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung, vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung / Niedersächsischer Städtetag, Bonn.

STMI BAYERN - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, OBERSTE BAUBEHÖRDE (2011): Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes in der straßenrechtlichen Planfeststellung. Anpassung an die Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 03.2011.

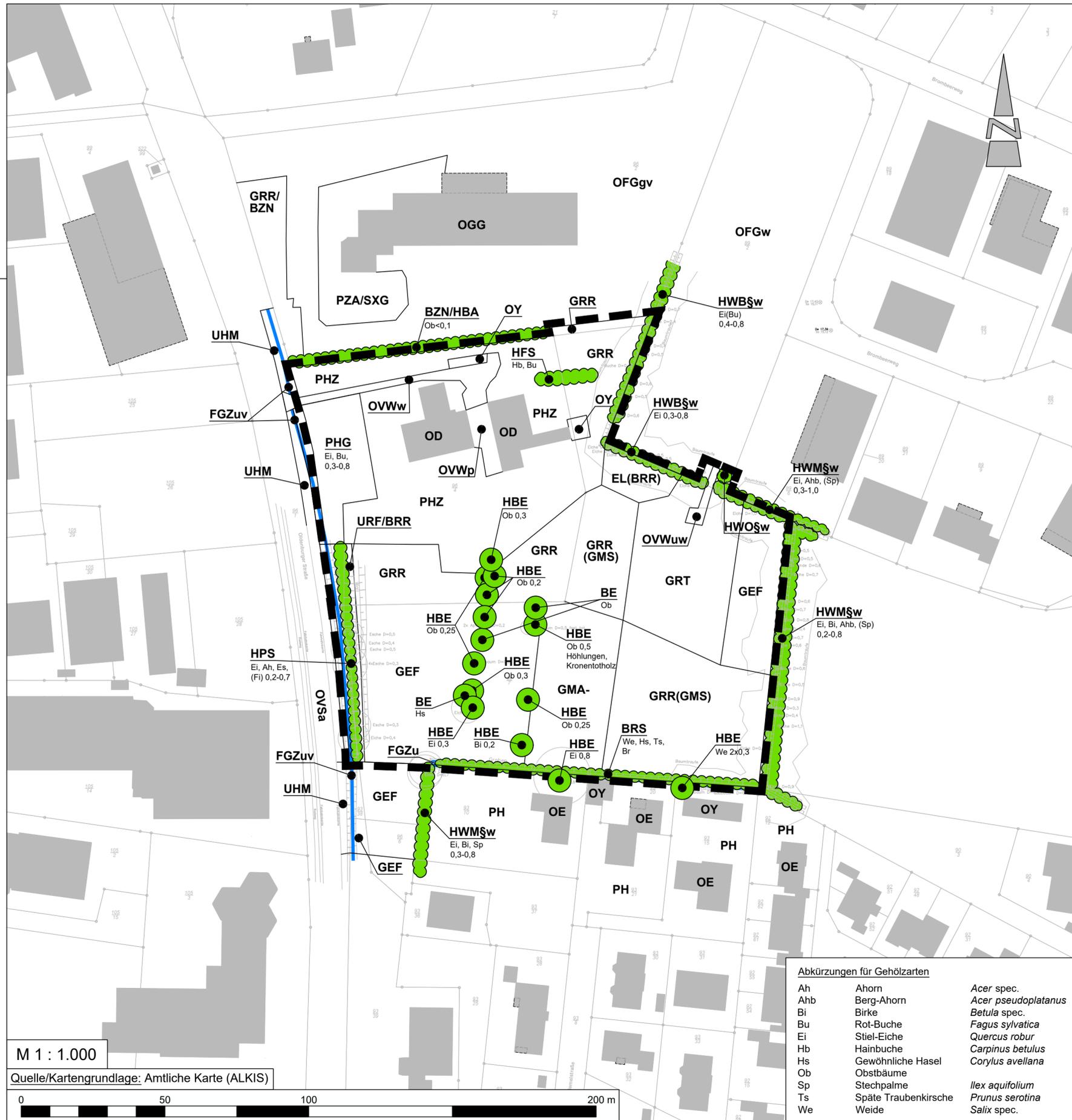
Anlagen

Plan 1: Bestand Biotoptypen

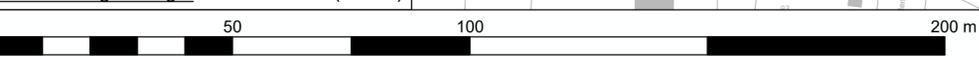
Gemeinde Rastede

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 121 "Oldenburger Straße, Wahnbek"

Bestand Biotoptypen



M 1 : 1.000
Quelle/Kartengrundlage: Amtliche Karte (ALKIS)



Abkürzungen für Gehölzarten

Ah	Ahorn	<i>Acer spec.</i>
Ahb	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Bi	Birke	<i>Betula spec.</i>
Bu	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Ei	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hb	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hs	Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Ob	Obstbäume	
Sp	Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Ts	Späte Traubenkirsche	<i>Prunus serotina</i>
We	Weide	<i>Salix spec.</i>

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Einzelbaum, Einzelstrauch
- Wälder, Gehölze
- Graben, Gewässer
- 0,3** Stammdurchmesser der Gehölze in m (geschätzt)
- §w** Wallhecke gemäß § 22 Abs. 3 NNatSchG

Biotoptypen (Stand 05/2022)

[Biotoptypenkürzel nach « Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen » (DRACHENFELS 2021)]

- Gebüsche und Gehölzbestände**
- BRR Rubus-Gestrüpp
 - BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
 - HWM Strauch-Baum-Wallhecke
 - HWB Baum-Wallhecke
 - HWO Gehölzfreier Wall
 - HFS Strauchhecke
 - HBE Einzelbaum
 - BE Einzelstrauch
 - HBA Baumreihe/Allee
 - HBS Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand
- Binnengewässer**
- FGZ Sonstiger vegetationsarmer Graben
 - SXG Stillgewässer in Grünanlage
- Zusätze: u = unbeständig, zeitweise trockenfallend
v = Verbuschung, Gehölzaufkommen

- Grünland**
- GMA Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte
 - GMS Sonstiges mesophiles Grünland
 - GEF Sonstiges feuchtes Extensivgrünland
 - UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
 - URF Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte
- Zusätze: - = kennartenarme Ausprägung

- Stauden- und Ruderalfluren**
- UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
 - URF Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte

- Acker- und Gartenbaubiotope**
- EL Landwirtschaftliche Lagerfläche

- Grünanlagen**
- GRR Artenreicher Scherrasen
 - GRT Trittrasen
 - BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
 - PH Hausgarten
 - PHG Hausgarten mit Großbäumen
 - PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
 - PZA Sonstige Grünanlage ohne Altbäume

- Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen**
- OVS Straße
 - OVW Weg
 - OFG Sonstiger gewerblich genutzter Platz
 - OE Einzel- und Reihenhausbebauung
 - OD Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude
 - OGG Gewerbegebiet
 - OY Sonstiges Bauwerk
- Zusätze: w = wassergebundene Decke/Lockermaterial
p = Kopfsteinpflaster
g = Sonstiges Pflaster mit breiten Fugen
v = Sonstiges Pflaster mit engen Fugen
a = Asphalt/Beton
u = unbefestigt

Anmerkung des Verfassers:
Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 121
"Oldenburger Straße, Wahnbek"

Planart: **Bestand Biotoptypen**

Maßstab: 1 : 1.000	Projekt: 22-3482 Plan-Nr.: 1	Datum	Unterschrift
		Bearbeitet: 05/2022	Stutzmann
		Gezeichnet: 02/2023	Scheer
		Geprüft: 02/2023	Diekmann

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 9116 30 www.diekmann-mosebach.de



Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2024/085

freigegeben am **23.07.2024**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 26.06.2024

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.08.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Nachdem bereits im Jahr 2019 ein Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland erstellt wurde, ist dieses aufgrund der damit verbundenen förderrechtlichen Voraussetzungen für Investoren im Jahr 2023 fortgeschrieben worden. Das Konzept beleuchtet entsprechend seiner Bezeichnung die Wohnraumversorgung für den Landkreis Ammerland und geht dabei auch auf die einzelnen Gemeinden beziehungsweise die Stadt Westerstede und deren jeweilige Versorgungssituation ein.

Im Zuge der Vorbereitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen, auch auf Anregung aus den politischen Gremien, die Ergebnisse dieses Berichtes für Rastede vorzustellen und gegebenenfalls in die weiteren Überlegungen einfließen zu lassen.

Für Rastede wird davon ausgegangen, dass bei einem Bevölkerungszuwachs von ca. 5 % bis zum Jahr 2035 ein zusätzlicher Bedarf von mehreren hundert Haushalten entsteht. Dieser setzt sich zusammen aus dem Bedarf an Neu- und Ersatzbauten, allerdings unter Berücksichtigung einer Veränderung der Wohnungsgrößenstruktur, da insbesondere die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte weiter zunimmt. Auch die Entwicklung der Mietpreise wird beleuchtet, da Rastede zumindest im Zeitraum 2017 bis 2022 starke Mietpreissteigerungen zu verzeichnen hatte. Zudem hat sich das Defizit an preisgünstigem Wohnraum in Rastede erhöht und bleibt damit weiterhin auf einem hohen Niveau.

Unabhängig von den Ausführungen zum Wohnraumversorgungskonzept wurde die Verwaltung vom Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung im Rahmen der Neufassung der Verordnung zur Festlegung des An-

wendungsbereiches bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Niedersächsische Mieterschutzverordnung) beteiligt. Kernpunkt dieses Entwurfes ist die beabsichtigte Aufnahme der Gemeinde Rastede in die Gebietskulisse der sog. „angespannten Wohnungsmärkte“.

Auf der Grundlage der mietrechtlichen Normen des Bürgerlichen Gesetzbuches beinhaltet diese Mieterschutzverordnung einschränkende Festlegungen zum Umgang mit Mietwohnungen, die die Vermieter betreffen. Ebenfalls gehen hiermit Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) einher, die die Möglichkeit von erweiterten Ausübungen u. a. des Vorkaufsrechtes sowie erweiterte Möglichkeiten betreffend die Ausübung von Befreiungsmöglichkeiten nach dem BauGB, soweit sie sich auf Wohnraum beziehen, beinhalten. Die entsprechenden Regelungen sind in der derzeitigen Entwurfsfassung des Verordnungstextes beigefügt.

Nähere Ausführungen erfolgen hierzu im Rahmen der Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

1. Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland 2019
2. Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland 2023
3. Entwurf Niedersächsische Mieterschutzverordnung
4. Entwurf zur Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches

Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland

Bericht | Hamburg | 2019



Quellen: De-okin Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org>

Corradox Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org>

GEWOS

**Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH**

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19210700200034408500 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	6
1. Hintergrund und Vorgehen	7
2. Trends auf den Wohnungsmärkten	9
3. Situationsanalyse.....	12
3.1 Lage des Landkreises.....	12
3.2 Beschäftigungsentwicklung	13
3.3 Pendlerverflechtung	16
3.4 Bedarfsgemeinschaften und Transferleistungsempfänger.....	20
3.5 Bevölkerungsentwicklung.....	22
3.6 Bevölkerungsstruktur	28
3.7 Haushaltsstruktur	29
3.8 Wohnungsbestand.....	31
3.9 Wohnungsnutzung.....	33
3.10 Wohnungsbautätigkeit	34
3.11 Geförderter Wohnungsbestand	37
3.12 Miet- und Kaufpreise.....	39
4. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2035	44
4.1 Vorgehen und Methodik	44
4.2 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose	45

4.3	Ergebnisse der Haushaltsprognose	48
4.4	Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf	50
5.	Analyse des preisgünstigen Wohnraums	56
5.1	Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage	56
5.2	Bilanzierung von Angebot und Nachfrage	58
6.	Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes	62
7.	Handlungsempfehlungen	64
7.1	Neubau	64
7.2	Bestandsentwicklung	67
7.3	Preisgünstiger Wohnraum	70
7.4	Wohnungsmarktsteuerung	72
8.	Glossar	75
9.	Steckbriefe	77

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht Landkreis Ammerland	13
Abb. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen 2017	15
Abb. 3: Pendlersaldo des Landkreises Ammerland mit übrigen Landkreisen in Niedersachsen (2017)	17
Abb. 4: Ein- und Auspendler in den Kommunen des Landkreises (2017)	18
Abb. 5: Anteil der Auspendler in den Gemeinden des Landkreises nach Arbeitsort (2016)	19
Abb. 6: Anteil der Einpendler in die Gemeinden des Landkreises nach Wohnort (2016)	20
Abb. 7: Bedarfsgemeinschaften im SGB II sowie Haushaltsgemeinschaften nach SGB XII und AsylbLG	21
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ammerland	22
Abb. 9: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen im Mittel 2011 bis 2017	24
Abb. 10: Wanderungen über Gemeindegrenzen differenziert nach Alter (Deutschland)	25
Abb. 11: Entwicklung der Zu- und Fortzüge im Landkreis Ammerland	26
Abb. 12: Wanderungssalden Gemeinden nach Ziel und Herkunft (2012-2016)	27
Abb. 13: Wanderungsbilanzen der Gemeinden nach Altersklassen (2011-2017)	28
Abb. 14: Altersstruktur im Landkreis Ammerland 2017	29
Abb. 15: Haushaltsstruktur in den Gemeinden (2017)	30
Abb. 16: Wohnungsbestand im Landkreis Ammerland nach Gebäudetyp und Eigentumsform	31
Abb. 17: Baualtersstruktur im Landkreis Ammerland	32
Abb. 18: Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Ammerland (2017)	33
Abb. 19: Wohnungsnutzung im Landkreis Ammerland	34
Abb. 20: Jährliche Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Landkreis Ammerland	35
Abb. 21: Wohnungsgrößenstruktur im Neubau nach Gemeinden (2012-2016)	37
Abb. 22: Geförderter Wohnungsbestand im Landkreis Ammerland	39
Abb. 23: Angebotsmietenstruktur im Landkreis Ammerland (2015-2018)	41
Abb. 24: Angebotspreisstruktur für Einfamilienhäuser im Landkreis Ammerland	43
Abb. 25: Veränderung der Altersstruktur im Landkreis (2017-2035)	48
Abb. 26: Veränderung der Haushaltsstruktur im Landkreis (2017-2035)	50

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort (2010-2017).....	14
Tabelle 2: Einwohnerzahl in den Gemeinden im Landkreis Ammerland nach Hauptwohnsitzen (2017).....	23
Tabelle 3: Neubauwohnungen (2011-2017) im Vergleich zum Wohnungsbestand (2011).....	36
Tabelle 4: Durchschnittliche Angebotsmieten in den Gemeinden (2014-2017).....	40
Tabelle 5: Durchschnittliche Angebotspreise für Einfamilienhäuser in den Gemeinden (2014-2017).....	42
Tabelle 6: Bevölkerungsprognose bis 2035 (wohnungsmarktrelevant).....	46
Tabelle 7: Entwicklung Einwohnerzahl nach Altersgruppen im Landkreis (2017-2035).....	47
Tabelle 8: Haushaltsprognose bis 2035.....	49
Tabelle 9: Veränderung der Zahl der Haushalte nach Haushaltsgrößen (2017-2035).....	50
Tabelle 10: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz bis 2035.....	54
Tabelle 11: Einkommens- und Mietobergrenzen laut niedersächsischer Wohnraumförderung.....	58
Tabelle 12: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (Wohnraumförderung) innerhalb eines Jahres.....	59
Tabelle 13: Bilanz des preisgünstigen Wohnraums innerhalb eines Jahres nach Haushaltsgrößen.....	59

1. Hintergrund und Vorgehen

Der Landkreis Ammerland hat erkannt, dass eine aktive Wohnungspolitik für die Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis von zentraler Bedeutung ist. Diese Aufgabe, die die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes für alle Zielgruppen umfasst, werden die einzelnen Kommunen des Landkreises nicht allein bewerkstelligen können. Vor diesem Hintergrund wurde ein Wohnraumversorgungskonzept erstellt, das den Herausforderungen, die sich aus dem demografischen Wandel und dem starken Zuzug ergeben, Rechnung tragen soll.

Ziel: Aktive Wohnungspolitik

Um die Entscheidungsbasis für die handelnden Akteure zu fundieren, ist es notwendig, durch abgesicherte Analysen und Prognosen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung die Handlungsbedarfe zu identifizieren. Der Landkreis Ammerland möchte auf die aktuellen und zukünftigen Entwicklungen im Bereich des Wohnungsmarktes frühzeitig und nachhaltig reagieren und hat vor diesem Hintergrund GEWOS mit der Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes für den sozialen Wohnungsbau beauftragt. Ziel war die Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation, insbesondere auch für Transferleistungsempfänger und Haushalte mit geringerem Einkommen. Damit soll eine fundierte konzeptionelle Grundlage für eine bedarfsgerechte Steuerung des Wohnungsmarktes geschaffen werden.

Wohnraumversorgungskonzept als konzeptionelle Grundlage

Das soziale Wohnraumversorgungskonzept ist zudem Grundlage für die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Niedersachsen. Das Land Niedersachsen fördert den Neu- und Umbau von Wohnungen für Menschen, die sich aus eigener Kraft nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Die Wohnraumförderung hat darüber hinaus zum Ziel, den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen und den erforderlichen Klimaschutz zu gewährleisten. Um einen zielgerichteten Einsatz der Fördermittel sicherzustellen, müssen die Kommunen ein Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung vorlegen, mit dem ein Bedarf an preiswertem Wohnraum nachzuweisen ist. Mit der Vorlage dieses Gutachtens wurde ein Bedarf an preiswertem Wohnraum im Landkreis nachgewiesen und damit die Grundlage für die Inanspruchnahme von Fördermitteln gelegt.

Fördermittel des Landes Niedersachsen

Das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland wurde in einem dreistufigen Prozess erstellt. Die zentralen Bausteine des Konzeptes sind:

3-stufiger Prozess

- die Wohnungsmarktanalyse
- die Wohnungsmarktprognose und
- die Handlungsempfehlungen

In der Analysephase erfolgte eine Untersuchung und Charakterisierung des Wohnungsmarktes, untergliedert nach der derzeitigen Wohnungsnachfrage und dem aktuellen Wohnungsangebot. Grundlage waren Daten- und Dokumentanalysen.

Für die Erarbeitung der Situationsanalyse und der Wohnungsmarktprognose hat GEWOS insbesondere auf die folgenden Quellen zurückgegriffen:

Datengrundlagen

- Gemeinden im Landkreis Ammerland
- Landkreis Ammerland
- Statistisches Landesamt Niedersachsen
- Zensus 2011

Darüber hinaus wurden für themenbezogene Analysen folgenden Daten verwendet:

- Angebotsmieten, Kaufpreise – Immobilienscout24
- Bestandsmieten – Wohnungsunternehmen
- Arbeitsmarkt – Agentur für Arbeit
- Kaufkraft – Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Zudem sind Informationen aus Expertengesprächen sowie aus Presse- und Internetrecherchen einbezogen worden. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsintervalle, Anzeige- und Meldepflichten stehen die Daten teils für unterschiedliche Zeiträume zur Verfügung.

Für eine Abschätzung des künftigen quantitativen und qualitativen Nachfragepotenzials und der entsprechenden Wohnungsmarktbilanz ist eine Wohnungsmarktprognose bis 2035 erstellt worden. Darin wurde die Nachfrageentwicklung in Form einer Haushaltsprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt und schließlich wurde das Neubaupotenzial auf Ebene der einzelnen Gemeinden quantifiziert.

Wohnungsmarktprognose bis 2035

Einen weiteren Schwerpunkt stellte eine zielgruppenbezogene Analyse des Wohnungsmarktes dar. Es wurden insbesondere die Bedarfe von Familien, Senioren und preissensiblen Haushalten untersucht.

2. Trends auf den Wohnungsmärkten

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte wird von einer Reihe übergeordneter, bundesweit ablaufender Entwicklungen – insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung – beeinflusst. Zu nennen sind hier:

Neue Herausforderungen

1. Renaissance der (Innen-)Städte
2. Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum
3. Demografische Entwicklung
4. Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
5. Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person
6. Energetischer Modernisierungsbedarf
7. Rückgang belegungsgebundener Wohnungen

Diese Trends sind von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnbedürfnisse begleitet. Im Folgenden sollen diese bundesweiten Entwicklungen näher erläutert werden.

Seit den 1970er Jahren ist in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ein Trend zur Suburbanisierung zu beobachten gewesen. Das in der Vergangenheit bestehende Wandlungsmuster von Haushalten in der Familiengründungsphase, die auf Wohnstandorte in der Peripherie großer Zentren oder in deren Umland ausgewichen sind, verliert deutschlandweit zunehmend an Bedeutung. Viele Familien möchten auf die städtische Infrastruktur – verbunden mit einem guten Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot – auch nach einer Haushaltsvergrößerung nicht verzichten und bleiben in ihrem städtischen Wohnumfeld. In der Konsequenz wird der Druck auf zentrale Lagen größer. In den großen Kernstädten jedoch konnte der stark wachsenden Nachfrage bisher nicht ausreichend Wohnungsneubau zu adäquaten Preisen gegenübergestellt werden. In diesen Fällen ziehen wieder verstärkt Haushalte in das Umland. Ein entsprechend hoher Nachfragedruck ist auch im Umland der Stadt Oldenburg zu beobachten.

Renaissance der Städte und Umlandwanderung

Zusätzlich hat die Finanzkrise in der Eurozone Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. So wurde in Reaktion auf die Finanzkrise durch die Europäische Zentralbank das Zinsniveau ab Oktober 2008 drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weise auf die deutschen Anleger und die Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite verringert sich effektiv der Wert des angesparten Kapitals durch das niedrige Zinsniveau unterhalb der Inflationsrate für klassische Sparanlagen. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien, so günstig wie seit Jahren nicht mehr. Diese beiden Aspekte gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapital-

Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum

vermögen treiben viele Anleger in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt.

Ferner werden die seit langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels vermehrt sichtbar. Neben ländlichen Regionen, in denen Bevölkerungsrückgang oder -stagnation in Kombination mit einer älter werdenden Bevölkerung auftreten, sind auch prosperierende Städte und zentrale Lagen von diesem Alterungsprozess betroffen. Infolge der demografischen Entwicklung wird es auch zukünftig zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren im Landkreis Ammerland kommen. Die Lebenserwartung steigt weiter und die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre treten in rund zehn Jahren bereits in das Rentenalter ein.

Anteil älterer Einwohner steigt

Seit Jahren setzt sich eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zur Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland 1991 noch 34 %, so erhöhte er sich bis 2011 auf 40 %. Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte in Deutschland noch leicht stieg, war der Anteil großer Haushalte mit drei oder mehr Personen seit 1985 rückläufig. Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung dieses Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus. Die Ursache dafür ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Erstens steigt die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an. Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich häufig in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Immer mehr Menschen entscheiden sich gegen die klassische Kernfamilie als Lebensentwurf und wählen ein Leben als Single oder in einer Partnerschaft ohne Kinder, was zu einem Rückgang größerer Haushalte beiträgt.

Trend zur Haushaltsverkleinerung

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Dies wird durch die Entscheidung vieler älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung aus der Familienzeit auch nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt. Wie hoch der Anteil der kleineren Ein- und Zweipersonenhaushalte in größeren Wohnungen im Landkreis Ammerland ist, kann dem Kapitel 3.9 entnommen werden.

Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person

Große Herausforderungen ergeben sich zudem aus den Klimaschutzzielen der Bundesregierung. Die Gebäudesanierung gilt neben erneuerbaren Energien als Kernelement der deutschen Klimapolitik und der Energiewende. Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem

Energetische Erhöhung des Gebäudebestandes

Wohnungsmarkt stärker für dieses Themenfeld sensibilisiert. Die Potenziale zur Reduzierung sind erheblich; rund zwei Drittel der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland sind älter als 40 Jahre und dementsprechend vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden. Sie weisen somit meist Defizite auf. In Kapitel 3.8 wird die Wohnungsstruktur nach Baualter im Landkreis Ammerland dargestellt. Hier wurde knapp die Hälfte der Wohnungen vor 1978 errichtet.

Seit den 1980er Jahren geht der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland sukzessive zurück. Die Tendenz ist weiter rückläufig. Seit 2002 ist in Deutschland ein weiterer Rückgang von über 25 % zu beobachten. Der Großteil der öffentlich geförderten Wohnungen in Deutschland wurde bis 1988 errichtet. Die Bindungen laufen in der Regel nach 20 bis 30 Jahren aus. Damit wird sich in den kommenden Jahren die Zahl der Sozialwohnungen weiterhin deutlich verringern. Dieser Prozess ist auch im Landkreis Ammerland zu beobachten, wie Kapitel 3.11 zeigt.

Rückgang belegungsgebundener Wohnungen

3. Situationsanalyse

Die Unterkapitel der Situationsanalyse bilden die nachfolgenden Themen

1. Lage des Landkreises
2. Beschäftigungsentwicklung
3. Pendlerverflechtung
4. Bedarfsgemeinschaften und Transferleistungsempfänger
5. Bevölkerungsentwicklung
6. Bevölkerungsstruktur
7. Haushaltsstruktur
8. Wohnungsbestand
9. Wohnungsnutzung
10. Wohnungsbautätigkeit
11. Geförderter Wohnungsbestand
12. Miet- und Kaufpreise

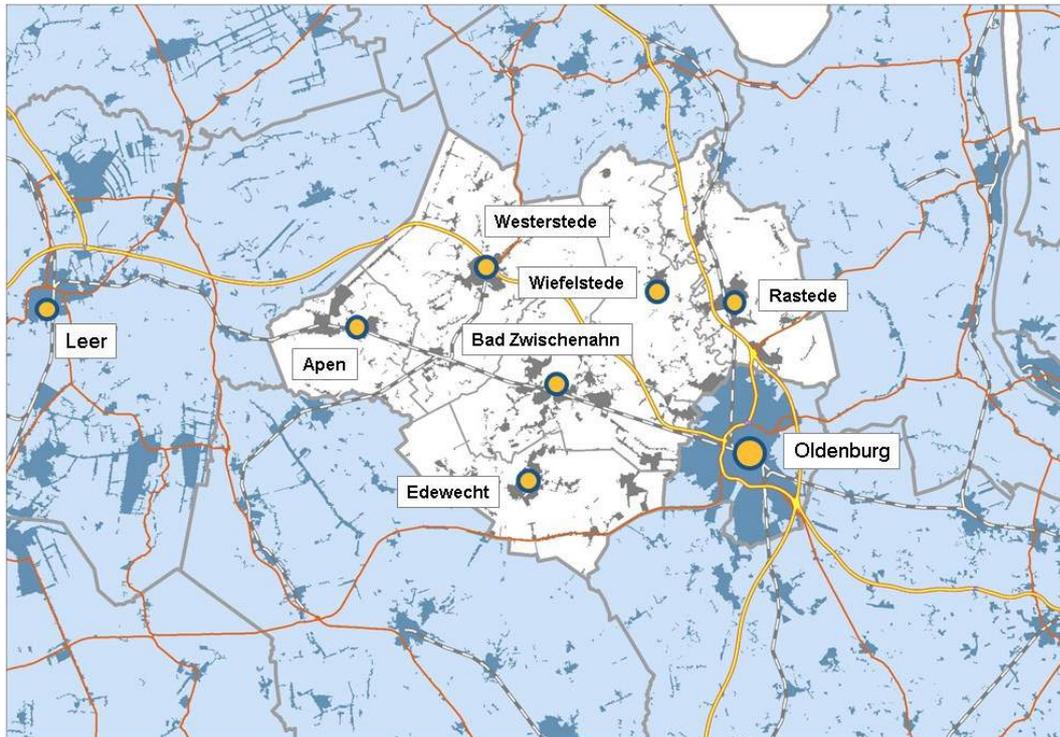
Das erste Unterkapitel dient zunächst der räumlichen Einordnung und der Darstellung der verkehrlichen Infrastruktur. Die Unterkapitel zwei bis sieben beschreiben die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Ammerland und ihre Veränderung in den vergangenen Jahren. Die Beschäftigungsentwicklung gibt weiterhin einen Anhaltspunkt zur wirtschaftlichen Entwicklung und die Pendlerverflechtung zeigt potentielle Chancen und Risiken auf, da arbeitsplatznahes Wohnen für Haushalte erstrebenswert ist. Die zentralen Fragen sind: Wer fragt den Wohnraum im Landkreis Ammerland nach und wie ist deren Wirtschaftskraft sowie Haushalts- und Altersstruktur. Die Unterkapitel acht bis zwölf stellen abschließend die bisherige Entwicklung des Wohnungsangebotes dar. Fragen, die beantwortet werden sollen, sind unter anderem: Welche Wohnungen stehen den Nachfragern zur Verfügung, wie sind diese Wohnungen belegt, wie haben sich die Preise im Landkreis Ammerland entwickelt oder wie sieht die Versorgung mit preisgebundenen Beständen aus.

3.1 Lage des Landkreises

Der Landkreis Ammerland mit seinen rund 124.560 Einwohnern (Hauptwohnsitze laut Melderegistern der Gemeinden 2017) liegt nordwestlich der Stadt Oldenburg im nordwestlichen Niedersachsen. Er grenzt zudem an die Landkreise Cloppenburg, Friesland, Leer, Oldenburg und Wesermarsch. Der Verwaltungssitz des Landkreises ist die Stadt Westerstede. Die weiteren fünf Gemeinden sind Apen, Bad Zwischenahn, Edeweicht, Rastede und Wiefelstede.

Lage Landkreis Ammerland

Abb. 1: Übersicht Landkreis Ammerland



Quelle: GEWOS, Regiograph

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt im Landkreis Ammerland über die Bundesautobahnen 28 (Leer-Bremen), 29 (Wilhelmshaven-Osnabrück) und 293 (Oldenburger Stadtautobahn) sowie die Bundesstraßen 211 und 401. An das Schienennetz ist der Landkreis über die vier Bahnhöfe Augustfehn, Bad Zwischenahn, Rastede und Westerstede-Ocholt an zwei Bahnlinien angebunden, die ähnlich den Bundesautobahnen die Strecken von Oldenburg nach Leer bzw. Wilhelmshaven abdecken.

Anbindung ans überregionale Verkehrsnetz

Laut der Klassifizierung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist der Landkreis Ammerland ein städtischer Kreis im Verflechtungsraum der Stadt Oldenburg. Die unmittelbare Nähe zur Stadt Oldenburg und die gute verkehrliche Infrastruktur machen den Landkreis für eine Vielzahl von Menschen zu einem attraktiven Wohnort.

Städtischer Landkreis im Verflechtungsraum Oldenburg

3.2 Beschäftigungsentwicklung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Landkreis stieg in den vergangenen Jahren kontinuierlich an. Von etwa 34.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2010 stieg die Zahl auf etwa 41.900 im Jahr 2017 (+23 %). Dabei verzeichnet die Gemeinde Rastede mit 36 % das stärkste Wachstum und die Gemeinde Bad Zwischenahn mit 11 % das geringste Wachs-

Anstieg der Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort

tum im Landkreis. In den umliegenden Landkreisen ist der Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Landkreis Cloppenburg mit 30 % am deutlichsten. In allen anderen umliegenden Landkreisen und der Stadt Oldenburg liegt der Anstieg zwischen 14 und 20 %.

In den meisten angrenzenden Landkreisen ist die Zahl der Beschäftigten am Wohnort stärker gestiegen als am Arbeitsort. Im Landkreis Ammerland ist diese Entwicklung, ähnlich wie im Landkreis Cloppenburg, anders verlaufen. Einem Wachstum der Beschäftigtenzahl am Arbeitsort von 23 % steht ein Wachstum von lediglich 19 % am Wohnort gegenüber. Dies ist jedoch nicht auf eine homogene Entwicklung in den Gemeinden des Landkreises zurückzuführen. So ist in Rastede die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort um 36 %, am Wohnort jedoch nur um 20 % gestiegen, während in Bad Zwischenahn die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort nur um 11 %, die der Beschäftigten am Wohnort jedoch um 18 % gestiegen.

Vergleich der Beschäftigtenzahlen am Arbeits- und Wohnort

Tabelle 1: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort (2010-2017)

Gemeinden/ Landkreise	Veränderung Beschäftigte am Arbeitsort (2010-17)	Veränderung Beschäftigte am Wohnort (2010-17)
Apen	29%	21%
Bad Zwischenahn	11%	18%
Edeweicht	16%	18%
Rastede	36%	20%
Westerstede	27%	19%
Wiefelstede	26%	17%
LK Ammerland	23%	19%
Stadt Oldenburg	15%	27%
LK Oldenburg	20%	27%
LK Cloppenburg	30%	15%
LK Leer	19%	23%
LK Friesland	18%	24%
LK Wesermarsch	14%	14%

Quelle: Agentur für Arbeit

Die Struktur der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Landkreis Ammerland weicht in einigen Wirtschaftszweigen vom Durchschnitt des Landes Niedersachsen ab. Der Anteil von Beschäftigten im Wirtschaftszweig Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe liegt mit 30 % deutlich höher als im Land Niedersachsen insgesamt mit 23 %. Besonders hoch ist der Wert in der Gemeinde Wiefelstede mit 43 %. Der Anteil der Beschäftigten im Sektor Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft liegt im Landkreis Ammerland mit 6 % um ein Vielfaches höher als im Land Niedersachsen mit lediglich 1 %. Hier erreicht die Ge-

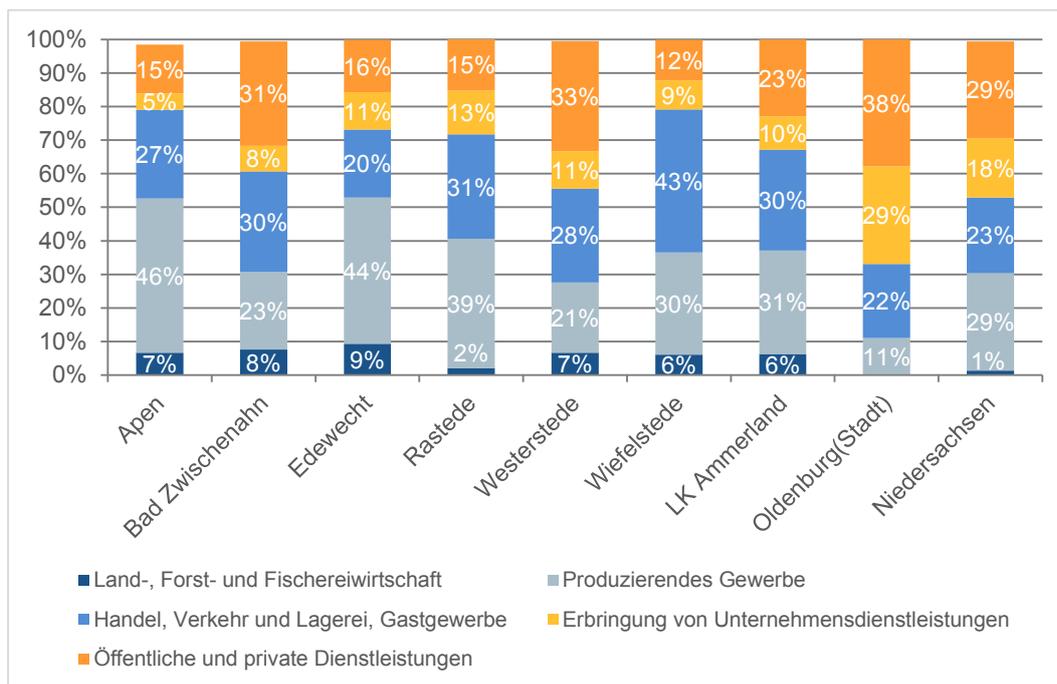
Wenige Beschäftigte im Dienstleistungssektor am Arbeitsort

meinde Edewecht mit 9 % den höchsten Wert. Während der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe in etwa dem Landesdurchschnitt entspricht, fällt der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor im Landkreis mit rund einem Drittel deutlich niedriger aus als im Land mit 47 %.

Die Beschäftigungsstruktur am Wohnort ist im Landkreis Ammerland hingegen deutlich in Richtung des Landesdurchschnitts verschoben. Der Anteil des Dienstleistungssektors liegt hier bei 44 %, der des produzierenden Gewerbes bei 25 %, der des Sektors Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe bei 26 % und der des Sektors Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft bei 5 %. Eine derartige Diskrepanz in der Beschäftigtenstruktur zwischen Wohn- und Arbeitsort kann sich auch auf den Wohnungsmarkt niederschlagen, etwa, wenn Beschäftigte aus Branchen mit traditionell niedrigeren Löhnen (z. B. Land- und Forstwirtschaft oder Handel und Gastgewerbe) an ihrem Arbeitsort mit Beschäftigten aus Branchen mit traditionell höheren Löhnen (z. B. Unternehmensdienstleistungen) um Wohnraum konkurrieren müssen.

Diskrepanz zwischen Beschäftigtenstruktur an Wohn- und Arbeitsort

Abb. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen 2017



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Die durchschnittliche Kaufkraft im Landkreis Ammerland lag im Jahr 2017 bei etwa 47.700 € je Haushalt. Im Vergleich zum Jahr 2010 entsprach das einem Zuwachs von 15 %. Dabei ergab sich eine Spanne von 43.200 € in Apen bis 50.900 € in Bad Zwischenahn. Der prozentuale Anstieg lag in allen Gemeinden des Landkreises ungefähr auf dem Durchschnitt von 15 %. Lediglich in Wes-

Überdurchschnittliche Kaufkraft

terstede war mit 11 % ein deutlich kleinerer Zuwachs zu verzeichnen. Im Vergleich zu den angrenzenden Landkreisen ist das Kaufkraftniveau im Ammerland relativ hoch. Nur in den Landkreisen Cloppenburg und Oldenburg wurden in 2017 mit 48.000 € bzw. 50.200 € höhere Werte erzielt. In den anderen Landkreisen und der Stadt Oldenburg lag die Kaufkraft mit 40.000 € bis 43.800 € deutlich darunter.

3.3 Pendlerverflechtung

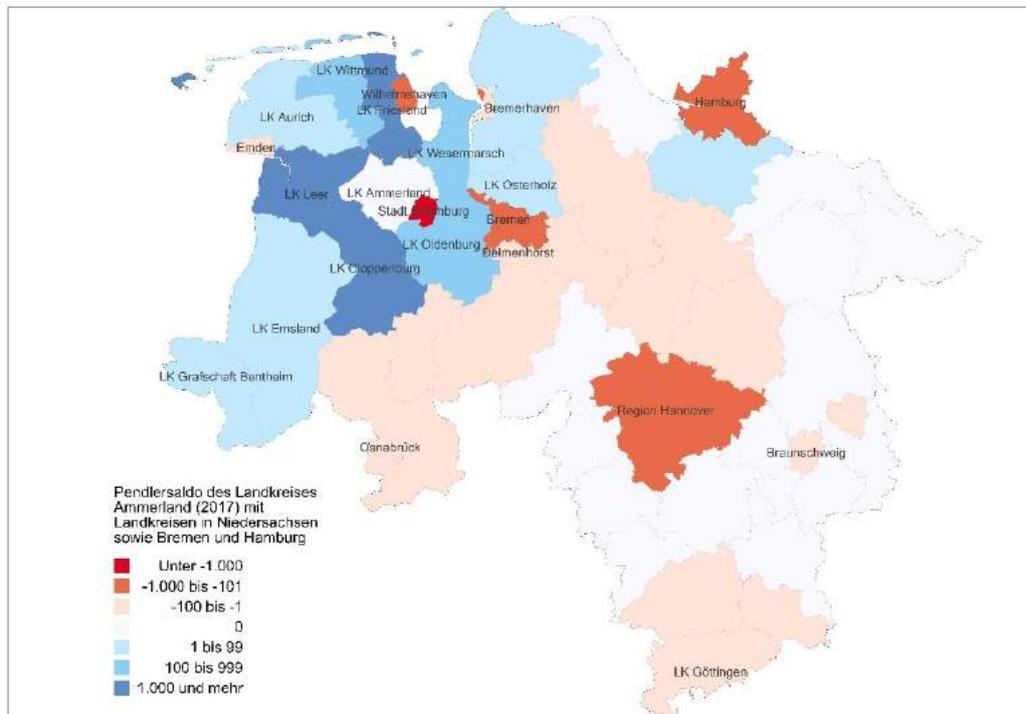
Insgesamt lebten 2017 im Landkreis Ammerland knapp 46.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Für 32.300 Beschäftigte war der Wohnort nicht der Arbeitsort. Das entspricht einem durchschnittlichen Auspendleranteil von 69 % in den Gemeinden im Landkreis. 23.250 Auspendler, und damit knapp 50 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einem Wohnort im Landkreis, pendelten über die Landkreisgrenze hinweg. Der mit Abstand wichtigste Arbeitsort der Auspendler ist die Stadt Oldenburg. Mit 12.460 Personen pendelt gut ein Viertel der Beschäftigten im Landkreis dorthin. Weitere wichtige Auspendlerziele sind die angrenzenden Landkreise Cloppenburg (1.280 Auspendler), Friesland (1.000 Auspendler) sowie die Stadt Bremen (1.050 Auspendler). Die Zahl der Einpendler in den Landkreis liegt mit 18.400 deutlich niedriger als die Zahl der Auspendler. Die wichtigsten Herkunftsorte der Einpendler waren in 2017 die Stadt Oldenburg (5.700 Einpendler) sowie die umliegenden Landkreise Cloppenburg (2.410 Einpendler), Leer (2.190 Einpendler) und Friesland (1.860 Einpendler).

Hoher Anteil an Auspendlern

Die höchsten Auspendlerüberschüsse ergeben sich mit den großen Städten der Region. Nach Oldenburg pendeln etwa 6.760 mehr Menschen aus dem Landkreis Ammerland aus als von dort ein und mit den Städten Bremen, Wilhelmshaven sowie Delmenhorst ergeben sich Auspendlerüberschüsse von 800, 560 und 110 Beschäftigten. Die höchsten Einpendlerüberschüsse ergeben sich dagegen mit den umliegenden Landkreisen Leer (1.190), Cloppenburg (1.140) und Friesland (860). Die Auspendler konzentrieren sich also eher auf wenige Ziele, während sich die Herkunftsorte der Einpendler über die Region verteilen.

Auspendlerüberschüsse mit kreisfreien Städten, Einpendlerüberschüsse mit Landkreisen

Abb. 3: Pendlersaldo des Landkreises Ammerland mit übrigen Landkreisen in Niedersachsen (2017)

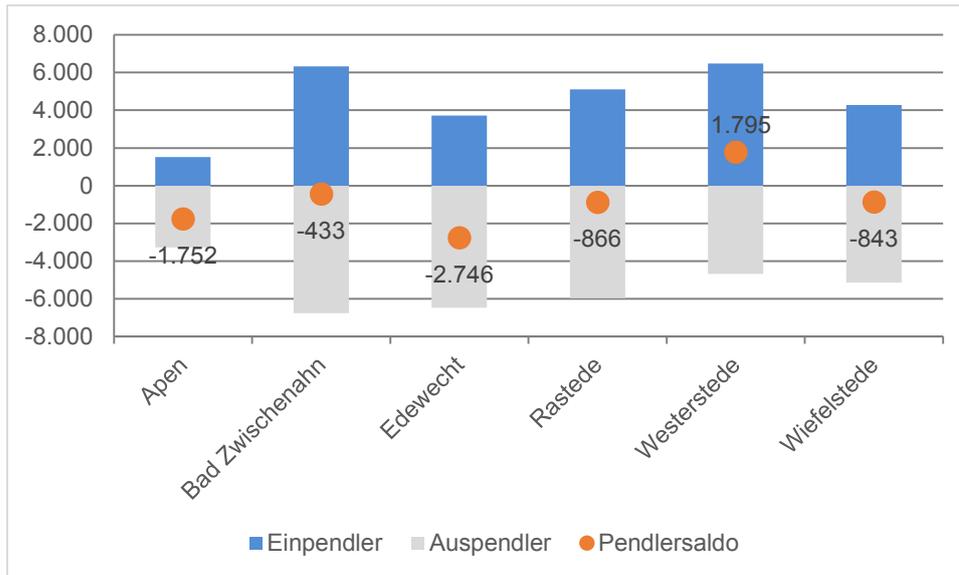


Quelle: Agentur für Arbeit

Mit nur 53 % war der Anteil der Auspendler an den Beschäftigten in Westerstede deutlich niedriger als im Durchschnitt. In den anderen Gemeinden lag der Anteil zwischen 69 % in Bad Zwischenahn und 79 % in Wiefelstede. Zum Vergleich: Deutschlandweit lag der Pendleranteil in Kommunen im Jahr 2015 bei 60 % (BBSR 2017). Alle Kommunen im Landkreis mit Ausnahme der Stadt Westerstede (1.795 bzw. 38 % mehr Einpendler als Auspendler) weisen einen negativen Pendlersaldo auf. Ein deutlicher Überhang an Auspendlern ist in Apen zu verzeichnen. Die Zahl der Auspendler ist hier mehr als doppelt so hoch wie die Zahl der Einpendler. In Edeweicht übersteigt die Zahl der Auspendler die der Einpendler um 42 %. In den Gemeinden Bad Zwischenahn, Rastede und Wiefelstede liegt die Zahl der Auspendler moderat zwischen 6 und 16 % über der Zahl der Einpendler.

Negative Pendlersalden in allen Gemeinden außer Westerstede

Abb. 4: Ein- und Auspendler in den Kommunen des Landkreises (2017)

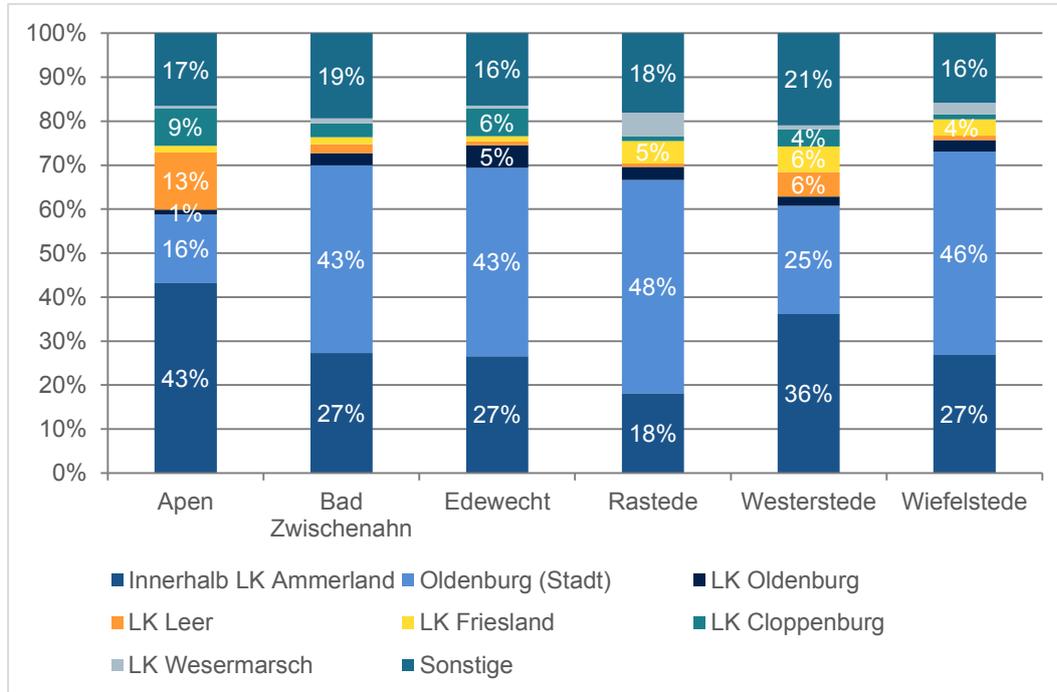


Quelle: Agentur für Arbeit

Zwischen den Gemeinden gibt es auch Unterschiede bei der räumlichen Struktur der Pendlerverflechtungen. So ist der Anteil der Auspendler in die Stadt Oldenburg in den vier Gemeinden, die an Oldenburg grenzen, also Bad Zwischenahn, Edeweicht, Rastede und Wiefelstede, mit teils deutlich über 40 % wesentlich höher als in Apen (16 %) oder Westerstede (25 %). Für einen relativ hohen Anteil der Auspendler aus Apen (43 %) und Westerstede (36 %) ist dafür eine andere Gemeinde im Landkreis der Arbeitsort. In den übrigen vier Gemeinden ist dieser Anteil deutlich geringer, etwa in Rastede mit lediglich 18 %. Die weiteren angrenzenden Landkreise sind als Arbeitsort für die Bewohner der Gemeinden weniger von Bedeutung. In Apen erreicht der Anteil der Auspendler in die angrenzenden Landkreise zusammengenommen rund ein Viertel, da hier viele Beschäftigte in die Landkreise Leer und Cloppenburg pendeln. In den Gemeinden Bad Zwischenahn und Wiefelstede pendeln hingegen nur 11 % der Beschäftigten in die angrenzenden Landkreise. Auspendlerziele außerhalb der näheren Umgebung erreichen in den Gemeinden Anteile von 16 % bis 21 %.

Stadt Oldenburg wichtigstes Auspendlerziel in den meisten Gemeinden

Abb. 5: Anteil der Auspendler in den Gemeinden des Landkreises nach Arbeitsort (2016)

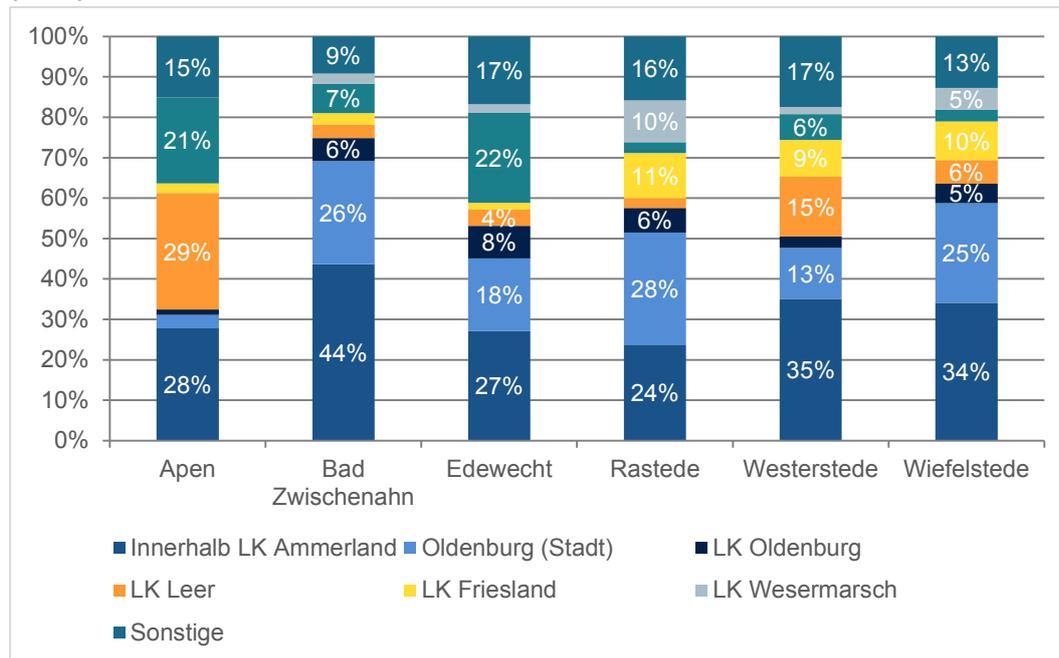


Quelle: Agentur für Arbeit

Die Differenzierung der Einpendler in die Gemeinden des Landkreises Ammerland nach Herkunftsort zeigt eine deutlich breitere regionale Verflechtung als bei den Auspendlern. Der Anteil der Einpendler aus anderen Gemeinden des Landkreises liegt in Bad Zwischenahn am höchsten (44 %) und in Rastede am niedrigsten (24 %). Die Stadt Oldenburg spielt bei den Einpendlern eine deutlich geringere Rolle als bei den Auspendlern. In Rastede (28 %), Bad Zwischenahn (26 %) und Wiefelstede (25 %) liegen die Anteile der Einpendler aus der Stadt Oldenburg vergleichsweise höher als in den anderen Gemeinden. In Apen kommen hingegen nur 3 % der Einpendler aus der Stadt Oldenburg. Hier kommt die Hälfte der Einpendler aus den Landkreisen Leer und Cloppenburg. Auch in den übrigen Gemeinden sind die direkt angrenzenden Landkreise wichtige Herkunftsorte der Einpendler. So kommen etwa in Edeweicht 22 % der Einpendler aus dem Landkreis Cloppenburg, in Rastede 11 % aus dem Landkreis Friesland und 10 % aus dem Landkreis Wesermarsch, während die Stadt Westerstede einen Einpendleranteil von 15 % aus dem Landkreis Leer aufweist.

Breite regionale Streuung der Herkunftsorte der Einpendler

Abb. 6: Anteil der Einpendler in die Gemeinden des Landkreises nach Wohnort (2016)



Quelle: Agentur für Arbeit

3.4 Bedarfsgemeinschaften und Transferleistungsempfänger

Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt gemeindeübergreifend bei lediglich 4,1 % im August 2018. Damit ist die Quote deutlich niedriger als im Landesdurchschnitt von Niedersachsen mit 5,3 %. Dieser Wert verdeutlicht die positive wirtschaftliche Situation im Landkreis. Wie die folgenden Zahlen zeigen, gibt es dennoch eine steigende Anzahl an Haushalten, die auf Transferleistungen angewiesen sind. Die Gründe hierfür sind vielfältig und können etwa in der positiven Entwicklung der Zahl der Haushalte insgesamt, der wachsenden Zahl älterer Menschen mit niedrigen Renten oder der Flüchtlingszuwanderung gesehen werden.

Niedrige Arbeitslosenquote

Im Jahr 2017 gab es im Landkreis Ammerland rund 3.250 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Die Zahl hat sich im Landkreis in den vergangenen sechs Jahren relativ kontinuierlich um etwa 381 (13 %) erhöht. Im Jahr 2011 gab es noch 2.869 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Landkreis.

Zahl der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) steigt im Landkreis

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist in allen Gemeinden gestiegen. Die größten Anstiege in der Zahl der Bedarfsgemeinschaften zwischen 2011 und 2017 gab es in den Gemeinden Edewecht (24 %) und Wiefelstede (23 %). Die geringsten Anstiege wurden in Westerstede (3 %) und Rastede (7 %) verzeichnet. Trotz der deutlichen Anstiege sind Edewecht mit etwa 19 und Wiefelstede mit knapp 22 Bedarfsgemeinschaften je 1.000 Einwohner auch in 2017 die Gemeinden mit der geringsten Dichte an Bedarfsgemeinschaften. Die höchsten Werte werden in

Zahl der Bedarfsgemeinschaften steigt in allen Gemeinden

Westerstede mit rund 32, Apen mit knapp 31 und Bad Zwischenahn mit knapp 30 Bedarfsgemeinschaften je 1.000 Einwohnern erreicht.

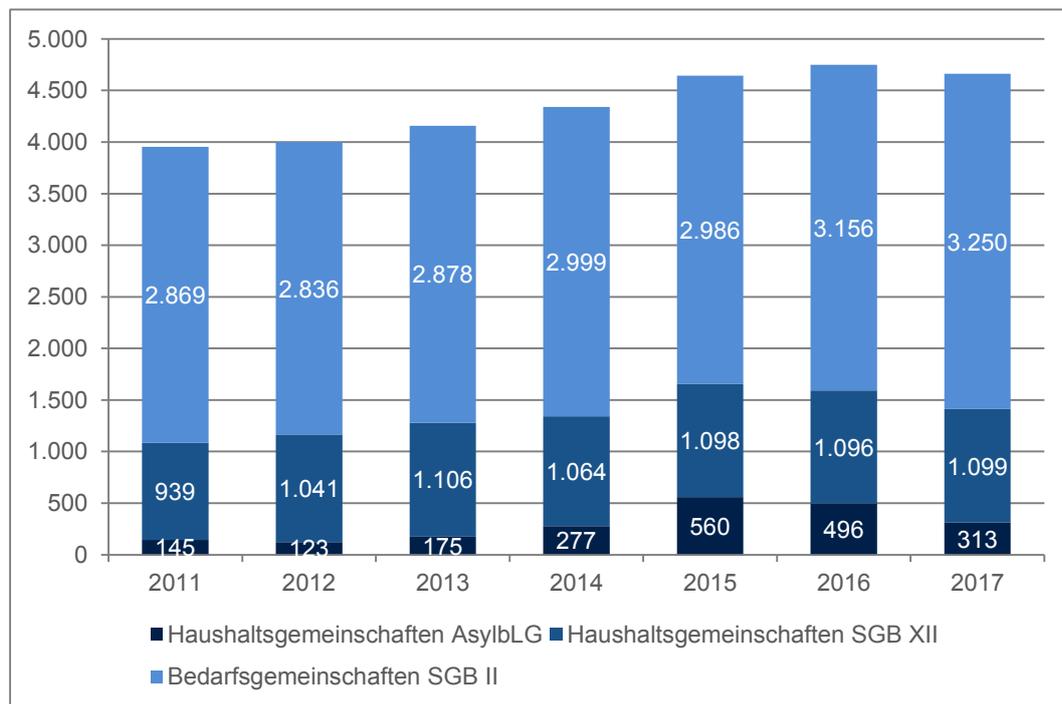
Neben der Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist auch die Zahl der Haushaltsgemeinschaften nach SGB XII, hierunter fallen etwa Haushalte, die Hilfe zum Lebensunterhalt, zur Grundsicherung im Alter, zur Pflege oder ähnlichen Belangen erhalten, im Landkreis von 2011 bis 2017 gestiegen. Die Zahl stieg im gesamten Zeitraum von 939 um 160 (17 %) auf 1.099. Allerdings erfolgte der Anstieg bereits von 2011 bis 2013. Seitdem verharren die Werte auf diesem erhöhten Niveau.

Zahl der Haushaltsgemeinschaften (SGB XII) steigt

Auch die Zahl der Haushaltsgemeinschaften nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) hat sich seit 2011 bis 2017 deutlich von 145 auf 313 erhöht. Der Grund hierfür ist die starke Zuwanderung durch Geflüchtete in den Jahren 2014 bis 2016. Im Zuge dieser Entwicklung war die Zahl der Haushaltsgemeinschaften nach AsylbLG im Jahr 2015 zwischenzeitlich auf 560 angestiegen und seitdem wieder abgesunken.

Zahl der Bedarfsgemeinschaften (AsylbLG) mit Anstieg in 2015

Abb. 7: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sowie Haushaltsgemeinschaften nach SGB XII und AsylbLG



Quelle: Landkreis Ammerland

3.5 Bevölkerungsentwicklung

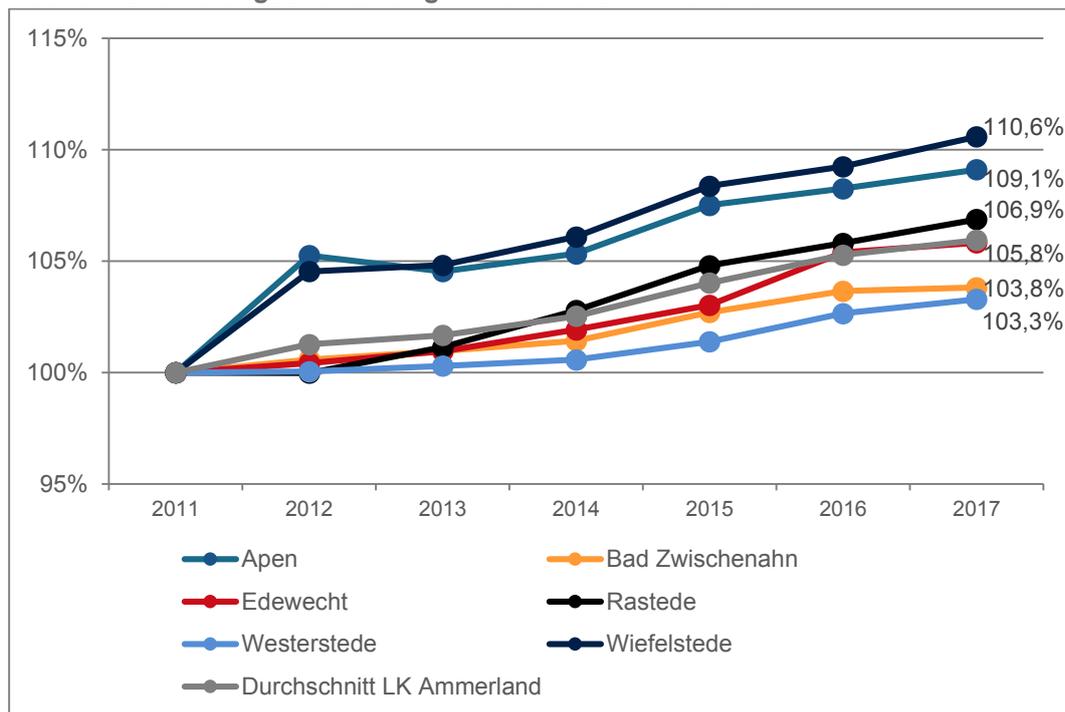
Nach den Daten aus den Melderegistern der Gemeinden im Landkreis verzeichnete der gesamte Landkreis Ammerland im Zeitraum von 2011 bis 2017 ein deutliches Bevölkerungswachstum von 5,9 % auf rund 124.560 Einwohner. Die Bevölkerungszahl stieg über die Jahre kontinuierlich an. Nach den Daten des Statistischen Landesamtes in Niedersachsen verzeichnete im Zeitraum zwischen 2011 und 2016 (aktuellere Daten liegen hier noch nicht vor) lediglich die Stadt Oldenburg mit 5,1 % ein ähnlich hohes Wachstum, während die übrigen benachbarten Landkreise ein Wachstum zwischen 0,6 % und 4,2 % aufweisen. Der Landkreis Wesermarsch verlor in diesem Zeitraum 0,3 % seiner Bevölkerung.

Bevölkerungsanstieg im Kreis

Innerhalb des Landkreises erfuhr die Gemeinde Wiefelstede den kräftigsten Bevölkerungsanstieg mit 10,6 %. Auch in Apen (9,1 %) und Rastede (6,9 %) vollzog sich ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Der Anstieg in der Gemeinde Edeweicht lag mit 5,8 % nur leicht unter dem Durchschnitt, während Bad Zwischenahn mit 3,8 % und Westerstede mit 3,3 % ein moderates Wachstum verzeichnen.

Kräftiges Bevölkerungswachstum in allen Gemeinden

Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ammerland



Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland

Infolge dieser positiven Bevölkerungsentwicklung liegen die aktuellen Einwohnerzahlen nach Hauptwohnsitzen nach den Daten aus den Melderegistern der Gemeinden bei etwa 11.520 in Apen, als Gemeinde mit der niedrigsten Einwohnerzahl, bis über 29.160 in Bad Zwischenahn mit der höchsten Einwohnerzahl.

Knapp 124.560 Einwohner in 2017

Insgesamt waren im Landkreis Ammerland in 2017 knapp 124.560 Menschen mit dem Hauptwohnsitz gemeldet.

Tabelle 2: Einwohnerzahl in den Gemeinden im Landkreis Ammerland nach Hauptwohnsitzen (2017)

Gemeinde	Hauptwohnsitze 2017
Apen	11.515
Bad Zwischenahn	29.156
Edeweicht	22.631
Rastede	22.188
Westerstede	22.831
Wiefelstede	16.238
Landkreis Ammerland	124.559

Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland

Das Bevölkerungswachstum verläuft innerhalb des Landkreises uneinheitlich. Wichtigster Wachstumsmotor war die Zuwanderung in Verbindung mit einer intensiven Neubautätigkeit in den Gemeinden, durch die das Wachstumspotenzial in der Vergangenheit zu einem großen Teil ausgeschöpft werden konnte. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden zwar keine kleinräumigen Bevölkerungsdaten auf Ortsteilebene analysiert, es ist jedoch davon auszugehen, dass sich das Bevölkerungswachstum zum einen auf die Hauptorte der jeweiligen Gemeinden und zum anderen auf die Ortsteile mit einer räumlichen Nähe oder einer guten Verkehrsanbindung nach Oldenburg konzentriert. Dezentrale Ortsteile mit eher dörflicher Siedlungsstruktur und einer weniger gut ausgebauten Infrastruktur können von dieser Entwicklung weniger profitieren. Diese Einschätzung wurde auch durch die Aussagen aus den Vertiefungsgesprächen mit Wohnungsmarktakteuren und Gemeindevertretern bestätigt.

*Neubautätigkeit wichtiger
Wachstumsfaktor*

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

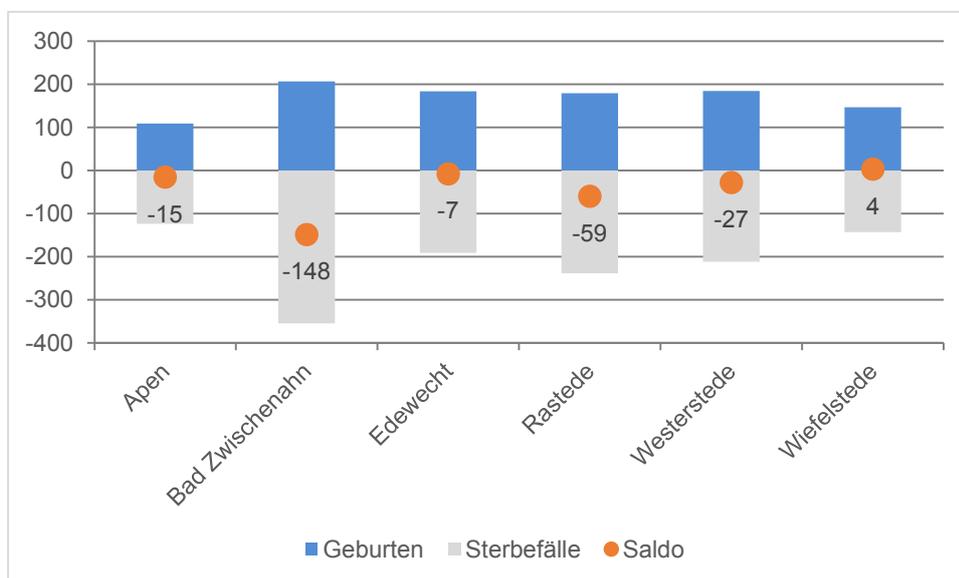
Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels mit einer zunehmenden Berufstätigkeit der Frau, einem Bedeutungsverlust der Familie und dem Aufkommen neuer Lebensstile ist die Geburtenrate in Deutschland seit den 1960er und 1970er Jahren stark gesunken. Steigerungen der Geburtenrate in den letzten fünf Jahren fanden auf einem sehr niedrigen Niveau statt. Eine langfristige Trendumkehr lässt sich aus dieser Entwicklung noch nicht ableiten. Gleichzeitig steigt, aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung, die Zahl der Sterbefälle. In der Konsequenz ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Mitte der 1970er Jahre rückläufig.

Bundesweiter Trend

Entsprechend des bundesweiten Trends ist der natürliche Bevölkerungssaldo für den Landkreis Ammerland insgesamt im Zeitraum von 2011 bis 2017 negativ. Pro Jahr starben im Landkreis durchschnittlich ca. 250 Personen mehr als geboren wurden. Differenziert nach Gemeinden zeigt sich, dass nicht alle Gemeinden eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2017 verzeichneten. Eine positive Differenz zwischen der Anzahl an Geburten und Sterbefällen im Durchschnitt der betrachteten Jahre besteht in Wiefelstede. In Bad Zwischenahn liegt mit -148 Personen der höchste negative Saldo pro Jahr in absoluten Zahlen vor. Diese Tendenz bestätigt sich auch nach Bereinigung des Saldos um die Einwohnerzahl. Als Grund hierfür kann die ältere Altersstruktur der Bevölkerung in Bad Zwischenahn angesehen werden.

Negativer natürlicher Saldo in allen Gemeinden außer Wiefelstede

Abb. 9: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen im Mittel 2011 bis 2017



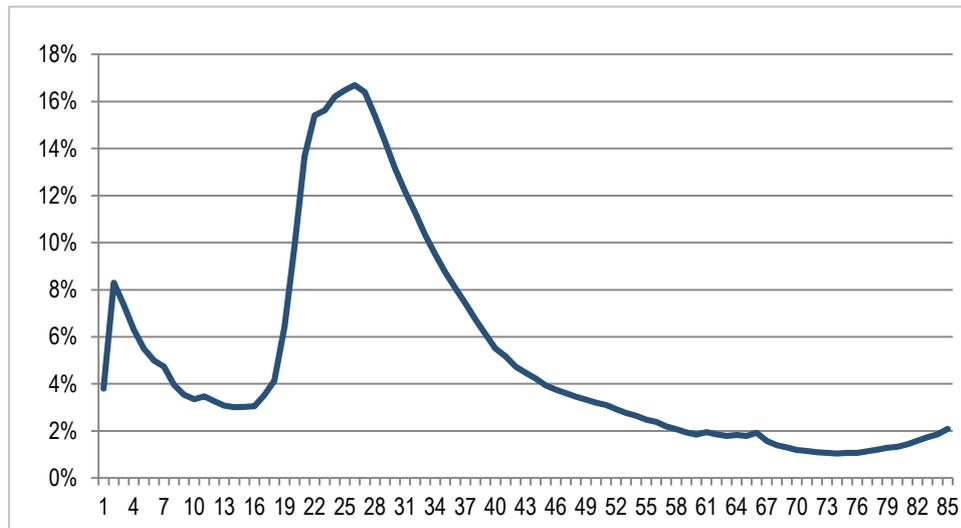
Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland

Entwicklung der Wanderungsbewegungen

Die folgende Abbildung verdeutlicht die von den Lebensphasen abhängige Intensität der Wanderungsbewegungen über Gemeindegrenzen (Umzüge innerhalb einer Gemeinde wurden nicht berücksichtigt) als Anteil der Personen eines Altersjahres. Die Grafik bezieht sich auf Gesamtdeutschland. Die nachfolgend beschriebenen Charakteristika sind jedoch auch auf die Gemeinden des Landkreises Ammerland übertragbar.

Wanderungsverhalten von den Lebensphasen abhängig

Abb. 10: Wanderungen über Gemeindegrenzen differenziert nach Alter (Deutschland)



Quelle: Statistisches Bundesamt

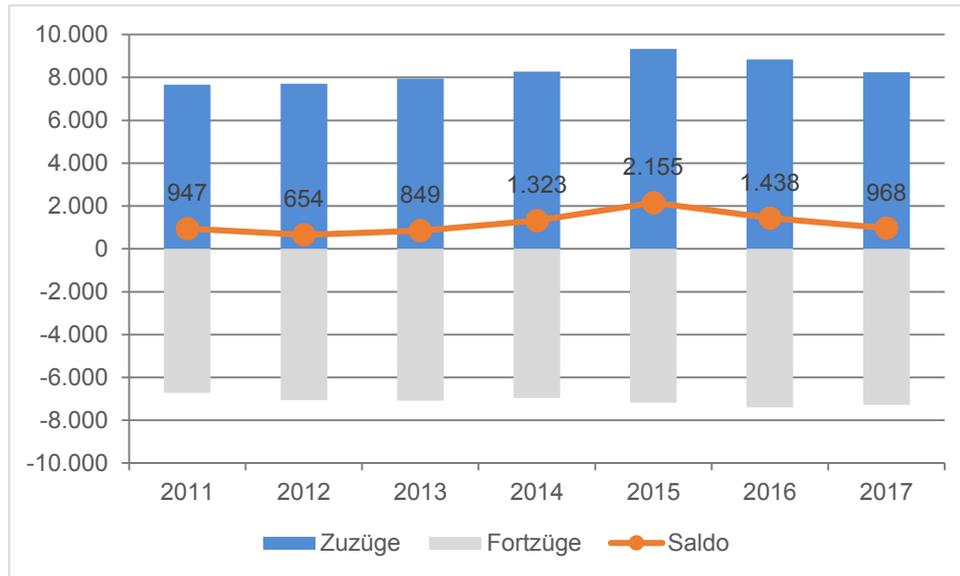
Zwei Lebensphasen mit einem intensiven Wanderungsverhalten können identifiziert werden: Zum einen findet in der Altersgruppe der Kleinkinder häufig ein Wohnortwechsel statt. Hintergrund sind die veränderten Wohnansprüche, die mit der Geburt eines oder mehrerer Kinder einhergehen. Diese Phase endet meist mit dem Schuleintritt. Ferner wird ein ausgeprägtes Wanderungsverhalten von jungen Erwachsenen deutlich, die das Elternhaus in der Ausbildungsphase verlassen und in der Phase des Berufseinstiegs zunächst flexibel bleiben. Ist diese Phase, etwa durch die Gründung einer Familie, abgeschlossen, sinkt die Mobilität rapide ab und verbleibt bis ins hohe Alter auf einem niedrigen Niveau.

Bundesweiter Trend

Die Summe der Zu- und Fortzüge im Landkreis Ammerland zeigt in den Jahren von 2011 bis 2017 einen positiven Wanderungssaldo, der in den Jahren 2014, 2015 und 2016 unter dem Einfluss der Flüchtlingszuwanderung noch einmal deutlich höher lag als in den Jahren zuvor. Insbesondere das Jahr 2015 mit einem positiven Wanderungssaldo von 2.155 Personen sticht bei der Betrachtung heraus. Doch auch bei Nichtberücksichtigung dieser durch Sondereffekte beeinflussten Jahre zeigt sich eine Nettozuwanderung von zwischen 654 Personen im Jahr 2012 und 968 Personen im Jahr 2017.

Positiver Wanderungssaldo

Abb. 11: Entwicklung der Zu- und Fortzüge im Landkreis Ammerland



Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland

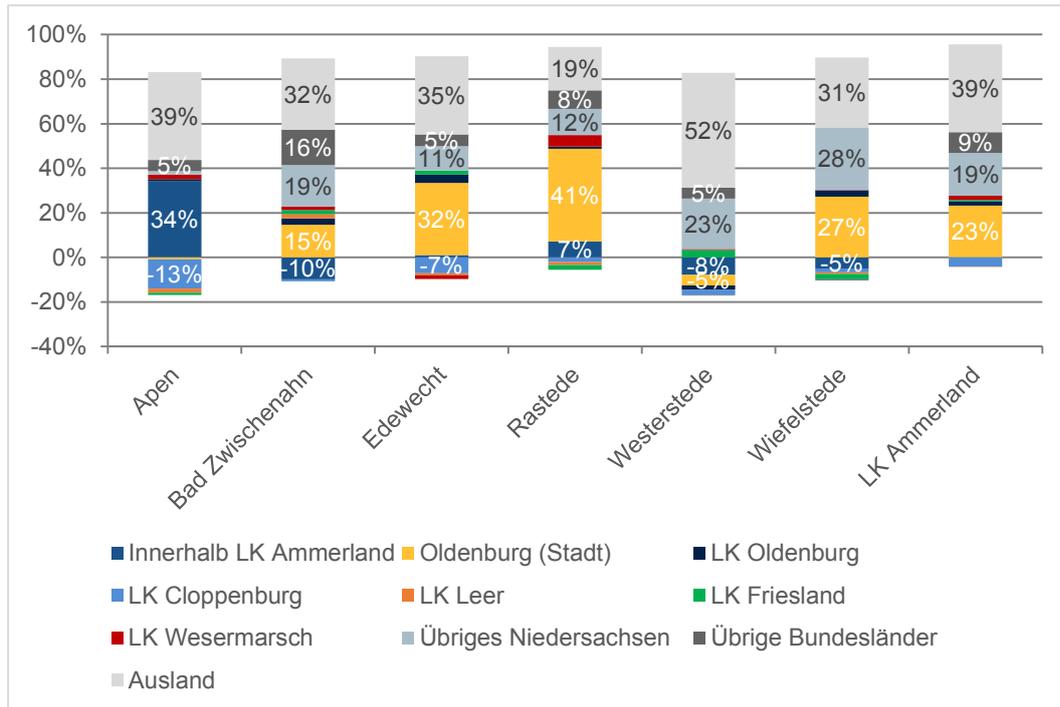
Maßgeblichen Einfluss auf die positiven Wanderungssalden haben die Wanderungsbewegungen aus dem Ausland. Die folgende Grafik zeigt deutlich die positive Entwicklung im Mittel der Jahre 2012 bis 2016. Dabei sind die Wanderungssalden der einzelnen Gemeinden mit den Ziel- bzw. Herkunftsgebieten als Anteile des gesamten Wanderungssaldos der Gemeinde dargestellt. Neben dem positiven Wanderungssaldo mit dem Ausland konnten die Kommunen auch aus einer Zuwanderung aus dem restlichen Bundesgebiet, den weiter entfernten Landkreisen Niedersachsens und der Stadt Oldenburg profitieren. Die Wanderungssalden mit angrenzenden Landkreisen fallen bei Betrachtung des gesamten Landkreises Ammerland kaum ins Gewicht.

Positive Wanderungssalden überregional und mit der Stadt Oldenburg

Differenziert nach Gemeinden werden insbesondere Unterschiede in den regionalen Wanderungsverflechtungen deutlich. Die Wanderungsbeziehungen mit der Stadt Oldenburg etwa sind geprägt von deutlicher Zuwanderung in die an Oldenburg angrenzenden Gemeinden des Landkreises, während in Apen und Westerstede leicht negative Wanderungssalden mit der Stadt Oldenburg bestehen. Apen und in geringerem Umfang auch Rastede profitieren hingegen von einem deutlichen Zuwanderungsgewinn aus den übrigen Gemeinden des Landkreises, insbesondere aus Bad Zwischenahn, Westerstede und Wiefelstede.

Regional differenzierte Wanderungsverflechtungen der Gemeinden

Abb. 12: Wanderungssalden Gemeinden nach Ziel und Herkunft (2012-2016)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Zusätzlich zu den Wanderungssalden nach Ziel- und Herkunftsgebieten ist eine Betrachtung der altersstrukturellen Wanderung im Landkreis Ammerland sinnvoll, um das Wanderungsverhalten einzelner Zielgruppen zu identifizieren. Es zeigt sich, dass sämtliche Kommunen im Landkreis Ammerland im Zeitraum von 2011 bis 2017 einen positiven Wanderungssaldo in allen Altersklassen, abgesehen von der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen, besitzen. Diese auch als Starterhaushalte oder Bildungswanderer bekannte Altersgruppe zieht in dieser Lebensphase aus dem elterlichen Haushalt aus und meist in größere Städte in die Nähe von Ausbildungs- oder Studienplätzen.

Positive Wanderungsbilanz in fast allen Altersgruppen

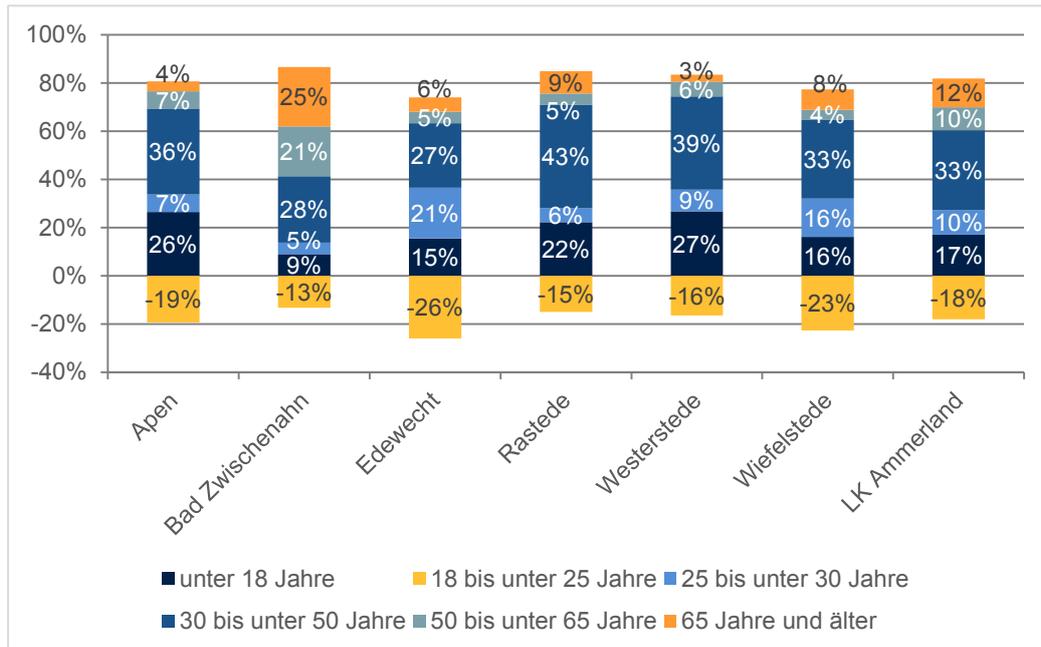
Deutliche Zugewinne gibt es in der Altersgruppe der 25- bis 30-Jährigen. Von der Zuwanderung dieser Altersgruppe profitierten Wiefelstede und insbesondere Edeweicht überdurchschnittlich. Auch in der Gruppe der 30- bis 50-Jährigen zeigen sich Wanderungsgewinne in allen Gemeinden, insbesondere in Rastede und Westerstede. Eng verknüpft mit den Wanderungsgewinnen der beiden genannten Altersgruppen sind auch die positiven Wanderungssalden der unter 18-Jährigen, da es sich hierbei oft um die Eltern- und Kindergeneration der Familienhaushalte handelt. Für diese Gruppen, die auch als Eigentumsbildner bezeichnet werden, bietet der Landkreis Ammerland mit seinem großen Angebot an Einfamilienhäusern in guten Wohnumfeldern ein attraktives Zuzugsziel.

Beliebtes Zuzugsziel für Eigentumsbildner

Ältere Haushalte, die aus Personen ab 50 Jahren bestehen, sind weniger mobil und daher in den Wanderungsbilanzen meist weniger stark vertreten. Der Landkreis profitiert jedoch auch in diesen Altersgruppen von einem signifikanten Netozuzug. Insbesondere die Gemeinde Bad Zwischenahn weist hier überdurchschnittlich positive Wanderungssalden auf. Hintergrund kann hier vor allem der Status als Kurort und die damit verbundene gute medizinische Versorgung und die hohe Lebensqualität sein.

Wanderungen der ab 50 Jahre alten Personen positiv

Abb. 13: Wanderungsbilanzen der Gemeinden nach Altersklassen (2011-2017)



Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland

3.6 Bevölkerungsstruktur

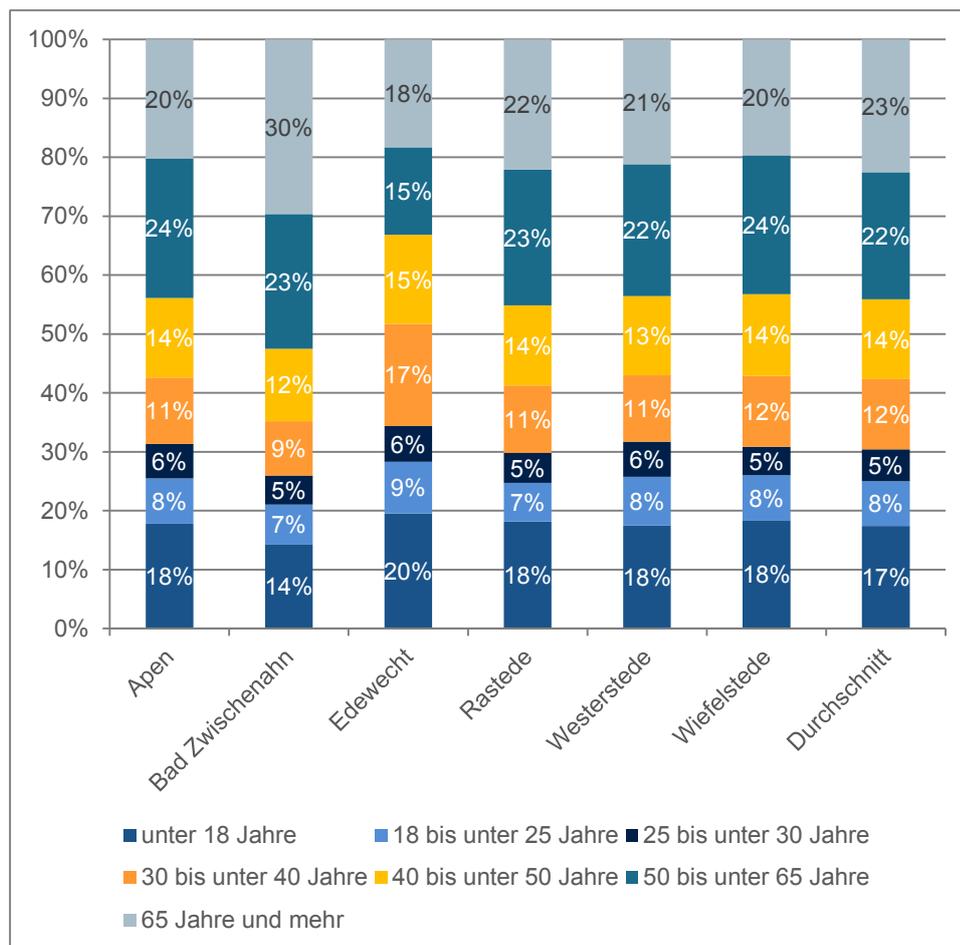
Die folgende Abbildung (Abb. 14) zeigt die Anteile der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in den jeweiligen Gemeinden und im Landkreis insgesamt in 2017. Im Landkreis sind 46 % der Einwohner über 50 Jahre alt. Fast jeder vierte Einwohner (23 %) ist bereits 65 Jahre oder älter und somit der Gruppe der Senioren zuzurechnen. Die Gruppe der 30 bis unter 50-Jährigen verfügt über einen Anteil von 25 % der Gesamtbevölkerung. Personen zwischen 18 und 30 Jahren machen 12 % der Gesamtbevölkerung aus. Diese Gruppe zieht zur Ausbildung oft in größere Städte und verbleibt meist nach dem Berufseinstieg für einige Zeit im städtischen Umfeld. Diese beiden Altersgruppen sind daher in ländlichen oder suburbanen Regionen eher unterrepräsentiert. Die Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren macht 17 % der Bevölkerung des Landkreises aus.

Altersstruktur im Landkreis

Von den sechs Gemeinden im Landkreis Ammerland liegen vier sehr nah an der durchschnittlichen Altersstruktur für den Landkreis. In Bad Zwischenahn weicht die Bevölkerungsstruktur vom Durchschnitt ab, da hier der Anteil der Senioren ab 65 Jahren mit 30 % sehr hoch ist, während insbesondere die Anteile der 30- bis unter 40-Jährigen mit 9 % und der unter 18-Jährigen mit 14 % deutlich unter dem Durchschnitt liegen. Die Gemeinde Edeweicht weicht ebenfalls etwas deutlicher vom Durchschnitt ab, da hier die Anteile aller Altersgruppen unter 50 Jahren höher liegen als im Durchschnitt des Landkreises. Insgesamt sind in der Gemeinde gut zwei Drittel der Personen unter 50 Jahre alt.

Zwei Gemeinden mit leicht abweichender Altersstruktur

Abb. 14: Altersstruktur im Landkreis Ammerland 2017



Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland

3.7 Haushaltsstruktur

Die maßgebliche Größe für die Wohnungsnachfrage ist die Zahl der Haushalte. Die im Folgenden dargestellten Haushaltszahlen wurden von GEWOS generiert. Basis sind die Ergebnisse des Zensus 2011 sowie die Bevölkerungszahlen aus den Melderegistern der Gemeinden im Landkreis im Jahr 2017. Im Landkreis Ammerland lebten im Jahr 2017 knapp 55.700 wohnungsmarktrelevante Haushalte.

Haushalte maßgeblich für Wohnungsnachfrage

Entscheidende Parameter für die Entwicklung der Haushaltszahlen sind die Entwicklung der Einwohnerzahl sowie Veränderungen in der Haushaltszusammensetzung. So verstärkt beispielsweise die fortschreitende Singularisierung, also die wachsende Zahl kleiner Haushalte zu Lasten des Anteils größerer (Familien-) Haushalte, den Anstieg der Zahl der Haushalte insgesamt.

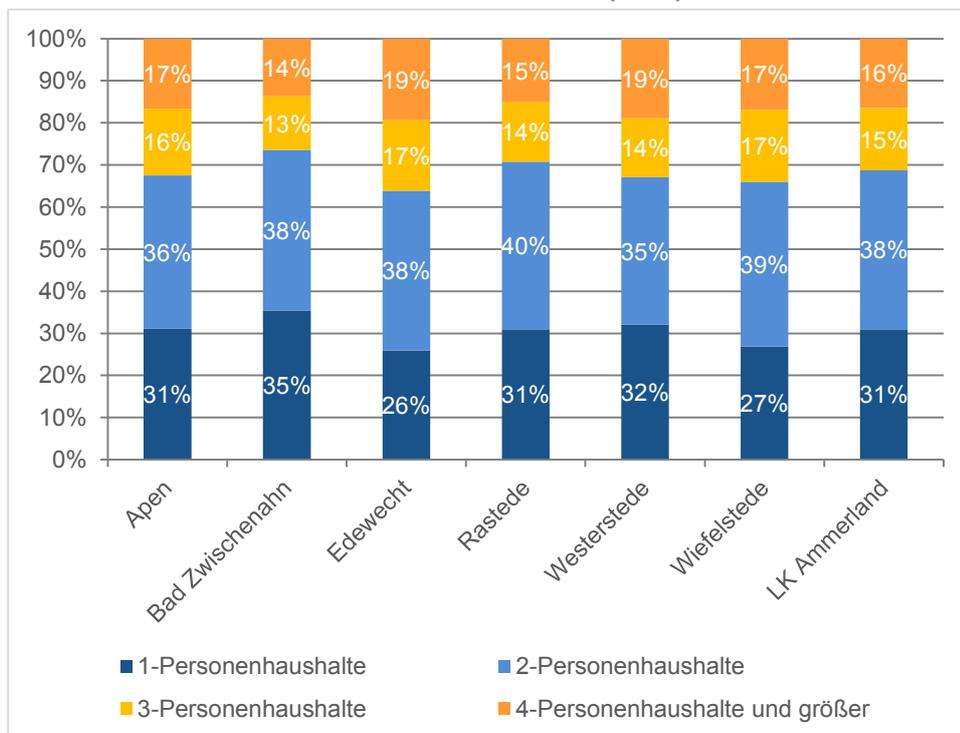
Im Landkreis Ammerland lag der Anteil der Einpersonenhaushalte mit 17.240 im Jahr 2017 bei 31 %. Die häufigste Haushaltsgröße waren Zweipersonenhaushalte, meist Paarhaushalte ohne im Haushalt lebende Kinder, mit 21.030 und einem Anteil von 38 %. Insgesamt sind also gut zwei Drittel der Haushalte im Landkreis Ammerland kleine Haushalte. Das bedeutet, dass in lediglich einem knappen Drittel der Haushalte mindestens drei Personen lebten.

Insbesondere Ein- und Zweipersonenhaushalte

In allen Kommunen im Landkreis Ammerland waren die Zweipersonenhaushalte die häufigste Haushaltsform, gefolgt von den Einpersonenhaushalten. Aufgrund des demografischen Wandels ist davon auszugehen, dass sich der Anteil und die Anzahl der Einpersonenhaushalte in Zukunft kontinuierlich erhöhen wird. Analog zur Altersstruktur fallen auch bei der Analyse der Haushaltsstruktur die Gemeinden Bad Zwischenahn und Edewecht auf. In Bad Zwischenahn mit einer eher älteren Bevölkerung sind auch die bei älteren Menschen typischen kleinen Haushalte häufiger vertreten, während die jüngere Bevölkerung in Edewecht häufiger in größeren Familienhaushalten lebt. Ansonsten ergeben sich kaum Unterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden.

Geringe Unterschiede zwischen Gemeinden

Abb. 15: Haushaltsstruktur in den Gemeinden (2017)



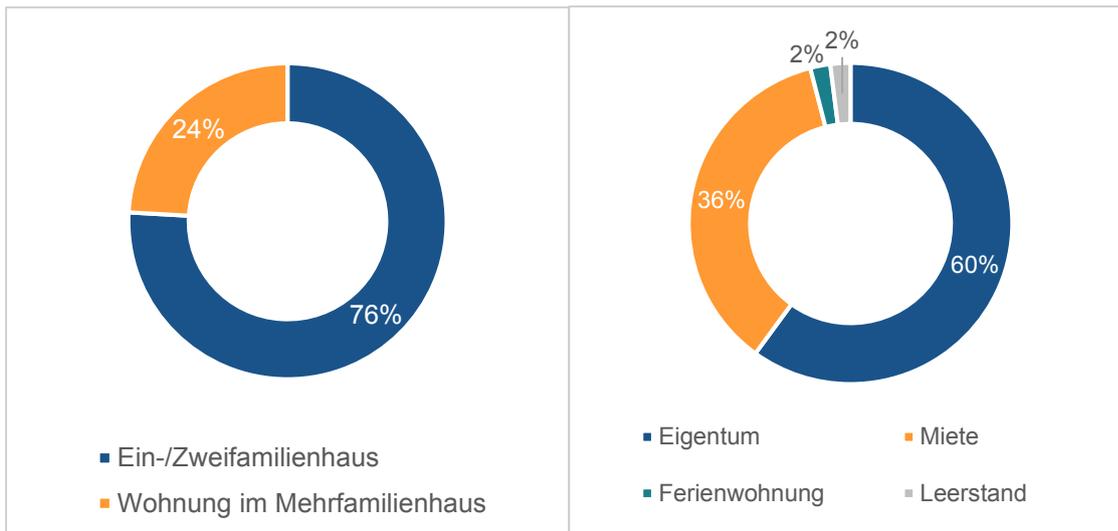
Quelle: Zensus 2011, GEWOS

3.8 Wohnungsbestand

Ungefähr 76 % des Wohnungsbestandes im Landkreis Ammerland fallen in das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Lediglich rund 24 % der Wohnungen liegen in Mehrfamilienhäusern.

76 % der Wohnungen im Landkreis in Ein- und Zweifamilienhäusern

Abb. 16: Wohnungsbestand im Landkreis Ammerland nach Gebäudetyp und Eigentumsform



Quellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Zensus 2011

Die Eigentumsquote liegt im Landkreis Ammerland bei über 60 %, der Anteil der Mietobjekte im Landkreis liegt lediglich bei ca. 36 %. Im Vergleich dazu liegt die Mieterquote in Deutschland laut Zensus 2011 bei rund 52 %. Eine niedrige Mieterquote ist, wie ein hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, typisch für suburbane und ländliche Kommunen.

Eigentumsquote über 60 %

Der Leerstand lag laut Zensus bereits in 2011 bei unter 2 % des Wohnungsbestandes und dürfte aufgrund der weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes seitdem nicht angestiegen sein. Eine Leerstandsquote von unter 2 % zeugt von einer deutlichen Anspannung des Marktes. Ein ähnlich hoher Anteil des Wohnungsbestandes dient zudem als Ferienwohnungen.

Leerstandsquote unter 2 %

Der Landkreis Ammerland zeichnet sich durch eine durchgehend hohe Bautätigkeit in den letzten Jahrzehnten aus. Dementsprechend ist die Baualtersstruktur geprägt von einem relativ großen Anteil neuerer Wohnungen. Mehr als die Hälfte der Wohnungen wurde nach 1978 gebaut und ist somit heute jünger als 40 Jahre. Dies ist insofern positiv, als dass viele Wohnungen somit von modernen Bau- und Ausstattungsstandards profitieren, die in dieser Zeit eingeführt wurden. Zugleich liegt der Anteil der Wohnungen, die vor 1949 gebaut wurden, bei lediglich 12 %. Der Wohnungsbestand ist im Landkreis Ammerland somit deutlich neuer als im Land Niedersachsen insgesamt. Der Anteil des Wohnungsbestandes, der

Großteil des Wohnungsbestands jünger als 40 Jahre

jünger als 40 Jahre ist, beträgt hier nur 35 % und der Anteil, der seit 2001 errichtet wurde, ist mit 9 % nur gut halb so hoch wie im Landkreis Ammerland.

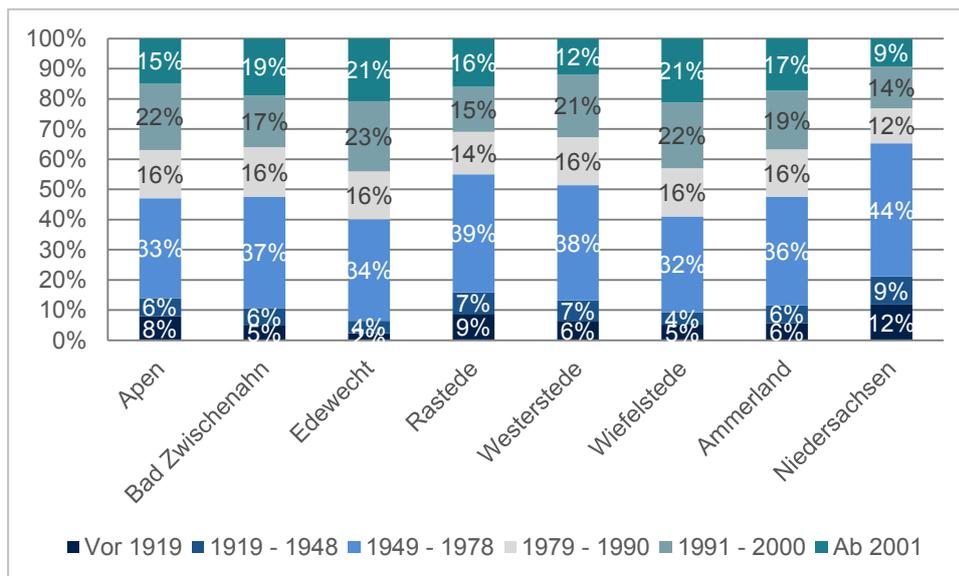
Die Baualtersstruktur ist in den einzelnen Gemeinden des Landkreises relativ ähnlich. Den jüngsten Wohnungsbestand weisen Edeweicht und Wiefelstede auf. In beiden Gemeinden ist sowohl der Anteil der ab dem Jahr 2001 errichteten Wohnungen mit 21 % als auch der Anteil der nach 1978 errichteten Wohnungen mit 60 bzw. 59 % am höchsten. Zugleich ist der Anteil der vor dem Jahr 1949 fertiggestellten Wohnungen mit 6 % in Edeweicht und 9 % in Wiefelstede am geringsten.

Großteil des Wohnungsbestands jünger als 40 Jahre

Den höchsten Anteil an Wohnungen, die vor 1949 errichtet wurden, besitzt die Gemeinde Rastede mit 16 % und über den niedrigsten Anteil an neuen, nach dem Jahr 2000 errichteten Wohnungen verfügt die Kreisstadt Westerstede mit 12 %.

Rastede und Westerstede mit älteren Wohnungsbeständen

Abb. 17: Baualtersstruktur im Landkreis Ammerland



Quellen: Zensus 2011, Statistisches Landesamt Niedersachsen, GEWOS

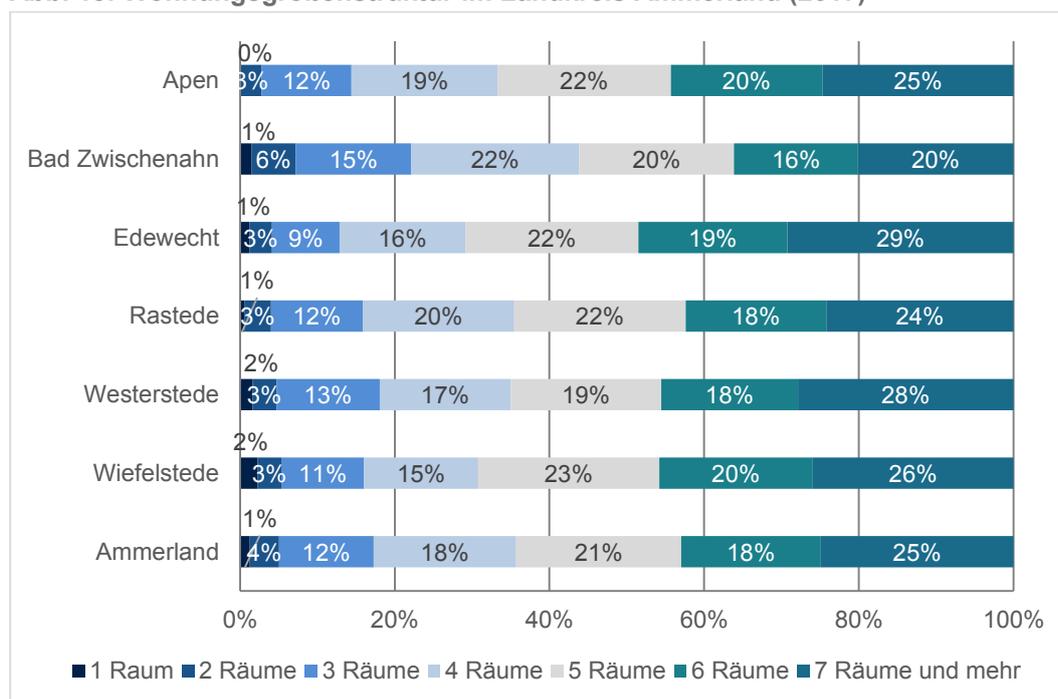
Die Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Ammerland ist geprägt von großen Wohnungen, die größtenteils auf den hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen sind. Laut Daten des Statistischen Landesamtes Niedersachsen verfügen 43 % der Wohnungen in 2017 über sechs oder mehr Räume. Zugleich liegt der Anteil der Wohnungen mit einem oder zwei Räumen zusammengekommen bei nur 5 %. Mittelgroße Wohnungen mit drei bis fünf Räumen machen mit 51 % gut die Hälfte des Wohnungsbestandes aus.

Viele große Wohnungen im Landkreis

In Bezug auf die Wohnungsgrößenstruktur sind die Gemeinden relativ homogen. Lediglich Bad Zwischenahn weist im Vergleich zu den übrigen Gemeinden einen deutlich höheren Anteil an Wohnungen mit drei oder weniger Räumen (22 %) und einen deutlich niedrigeren Anteil an großen Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen auf (36 %). Im Gegensatz dazu weist die Gemeinde Edeweicht sowohl den höchsten Anteil an großen Wohnungen mit sechs Räumen oder mehr (48 %), als auch den niedrigsten Anteil an Wohnungen mit drei oder weniger Räumen auf (13%).

Relativ kleine Wohnungen in Bad Zwischenahn, relativ große Wohnungen in Edeweicht

Abb. 18: Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Ammerland (2017)



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

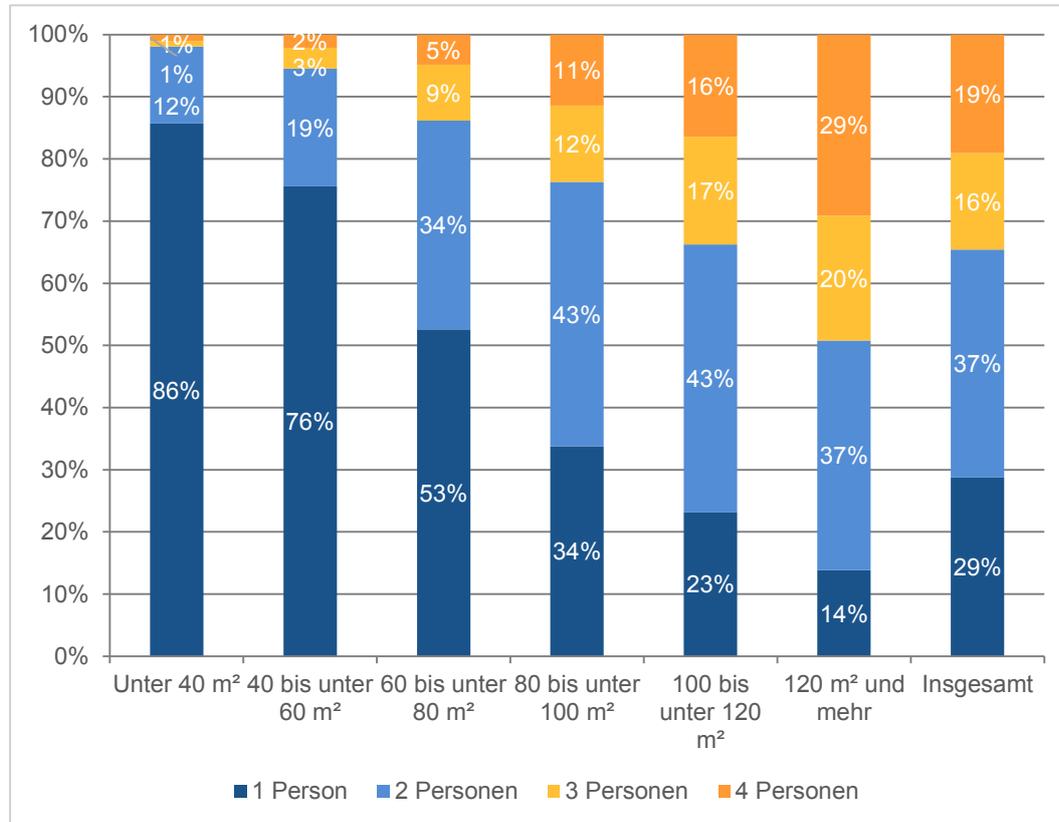
3.9 Wohnungsnutzung

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel beschrieben, ist das Wohnungsangebot im Landkreis geprägt durch eine große Zahl großer Wohnungen, die insbesondere in Ein- und Zweifamilienhäusern liegen. Demgegenüber steht eine Haushaltsstruktur mit relativ vielen Ein- und Zweipersonenhaushalten. Insgesamt wurden im Jahr 2011 knapp zwei Drittel der Wohnungen von diesen kleinen Haushalten bewohnt. Auch über die Hälfte der Wohnungen mit einer Wohnfläche von 120 m² und mehr, die insbesondere für Familien mit Kindern die beliebteste Wohnungsgröße darstellt, wurden von kleinen Haushalten bewohnt. Der Grund für diese Begebenheit dürfte in vielen Fällen die Haushaltsverkleinerung sein, die sich ergibt, wenn die Kinder aus dem Familienhaushalt ausziehen und die Eltern in der großen, familiengerechten Wohnung bzw. dem Eigenheim verbleiben. Diese

Viele kleine Haushalte in großen Wohnungen

Objekte werden zukünftig für den Generationenwechsel in gewachsenen Quartieren eine wesentliche Rolle spielen.

Abb. 19: Wohnungsnutzung im Landkreis Ammerland



Quelle: Zensus, GEWOS

3.10 Wohnungsbautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baufertigstellungen niederschlägt. Bei der Betrachtung der Baufertigstellungen von Wohneinheiten von 2000 bis 2017 zeigt sich eine hohe Bautätigkeit im Landkreis. Die Entwicklung ist jedoch von Rückgängen in den Fertigstellungszahlen geprägt.

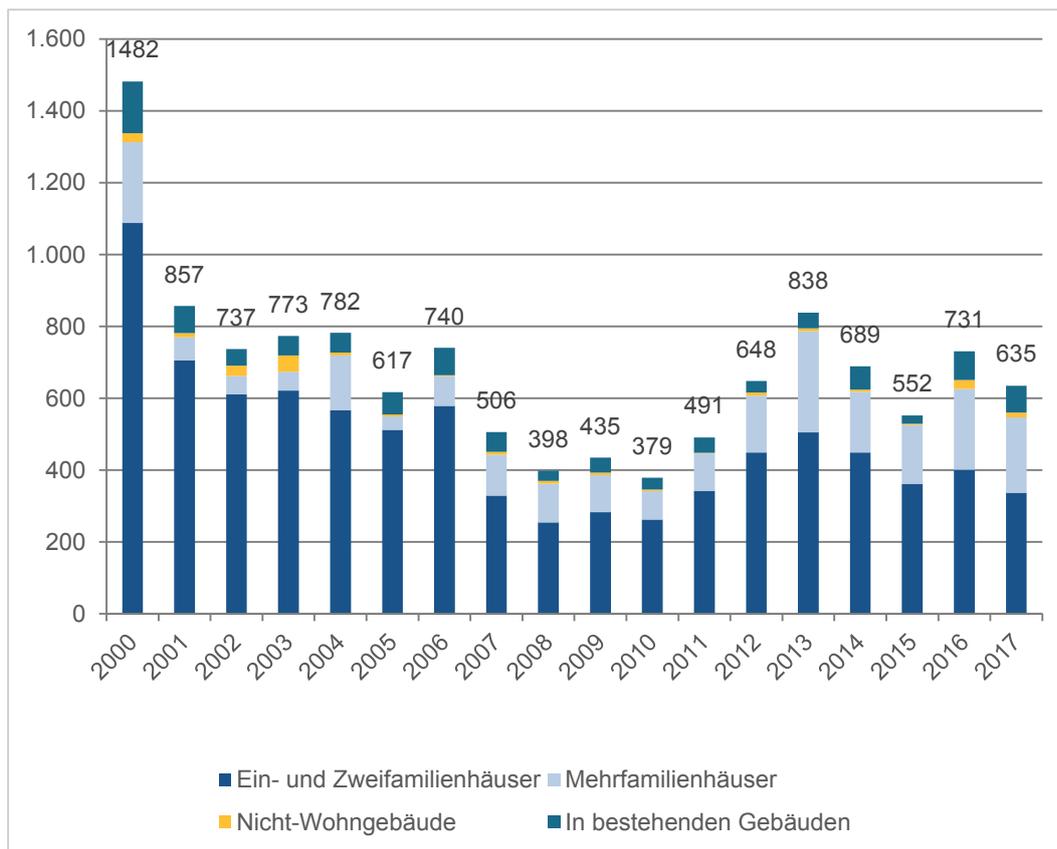
Hohe Neubautätigkeit im Landkreis

Dabei kann das Jahr 2000 mit den höchsten Fertigstellungszahlen von knapp 1.500 Einheiten noch als Indikator für die deutschlandweit dynamische Bautätigkeit der 1990er Jahre gelten, die erst mit der Wirtschaftskrise in 2001 deutlich zurückging. Bis 2007 verharrten die durchschnittlichen jährlichen Fertigstellungszahlen dann bei knapp 800 Wohneinheiten im Landkreis. In der Phase der Finanz- und Eurokrise von 2007 bis 2011 ging die Zahl der Fertigstellungen noch einmal auf unter 450 Einheiten im Mittel pro Jahr zurück. Seit 2012 werden im Durchschnitt etwa 680 Wohneinheiten im Jahr errichtet.

Entwicklung der Neubautätigkeit in Abhängigkeit von Wirtschaftslage

Neben der Intensität der Bautätigkeit hat sich in den vergangenen Jahren auch die Struktur des Wohnungsneubaus im Landkreis Ammerland verändert. In den Jahren von 2000 bis 2007 wurden im Mittel pro Jahr knapp 80 % der Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet. In den Jahren seit 2008 waren es nur noch etwa zwei Drittel. In den Jahren 2016 und 2017 wurden nur noch gut die Hälfte der Neubauwohnungen in diesem Segment errichtet. Die Fertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment, die bis 2007 kaum 10 % des Bauvolumens ausmachten, erreichen inzwischen Anteile von bis zu einem Drittel (2017) und auch Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden, wie etwa die Einrichtung von neuen Wohnungen durch den Ausbau von Dachgeschossen, haben im Landkreis anteilig zugenommen. Diese Veränderungen können bereits Reaktionen auf die sich verändernde Nachfrage hin zu kleineren Wohnungen, z. B. durch eine steigende Zahl kleiner Haushalte, sowie auf eine Verknappung und somit Verteuerung von Wohnbauflächen für flächenintensiven Einfamilienhausneubau im Landkreis sein.

Abb. 20: Jährliche Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Landkreis Ammerland



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Die Tabelle 3 zeigt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den Gemeinden von 2011 bis 2017 als Anteil des Ausgangsbestandes an Wohnungen in 2011.

Überdurchschnittliche Bautätigkeit im Landkreis

So kann die Zahl der Baufertigstellungen in Relation zur ursprünglichen Größe der Gemeinde dargestellt werden. Es zeigt sich, dass alle Gemeinden in diesem Zeitraum ihren Wohnungsbestand deutlich ausgeweitet haben. Edeweicht und Rastede liegen mit 10 % über dem Durchschnitt des Landkreises von 9 %, Bad Zwischenahn mit etwa 7 % etwas deutlicher darunter. Die übrigen Gemeinden kommen jeweils auf ca. 8 %. Im Vergleich mit anderen Landkreisen der Region liegt der Landkreis Ammerland zwar hinter dem sehr dynamisch wachsenden Cloppenburg mit 12 %, aber deutlich über dem nahezu stagnierenden Wachstum des Landkreises Wesermarsch mit 2 %. Das Mittel des Landes Niedersachsen von 4 % verdeutlicht die überdurchschnittliche Bautätigkeit im Landkreis Ammerland in diesem Zeitraum.

Tabelle 3: Neubauwohnungen (2011-2017) im Vergleich zum Wohnungsbestand (2011)

Wohnungsneubau 2011-17 im Vergleich zum Bestand 2011 (in %)	
Apen	8%
Bad Zwischenahn	7%
Edeweicht	10%
Rastede	10%
Westerstede	8%
Wiefelstede	8%
LK Ammerland	9%
Oldenburg (Stadt)	9%
LK Wesermarsch	2%
LK Cloppenburg	12%
Land Niedersachsen	4%

Quellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Landkreis Ammerland

Die Wohnungsgrößenstruktur im Neubauwohnungen der Jahre 2012 bis 2016 ist geprägt von großen Wohneinheiten. Aufgrund des hohen Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern ist auch der Anteil von Wohneinheiten mit mehr als fünf Räumen mit 52 % landkreisweit hoch. Wohnungen mit drei bis vier Räumen machen 35 % des Neubaus aus und kleinere Wohnungen sind trotz des steigenden Anteils des Geschosswohnungsbaus nur mit 13 % im Neubau vertreten.

*Große Wohnungsgrößen im
Neubau*

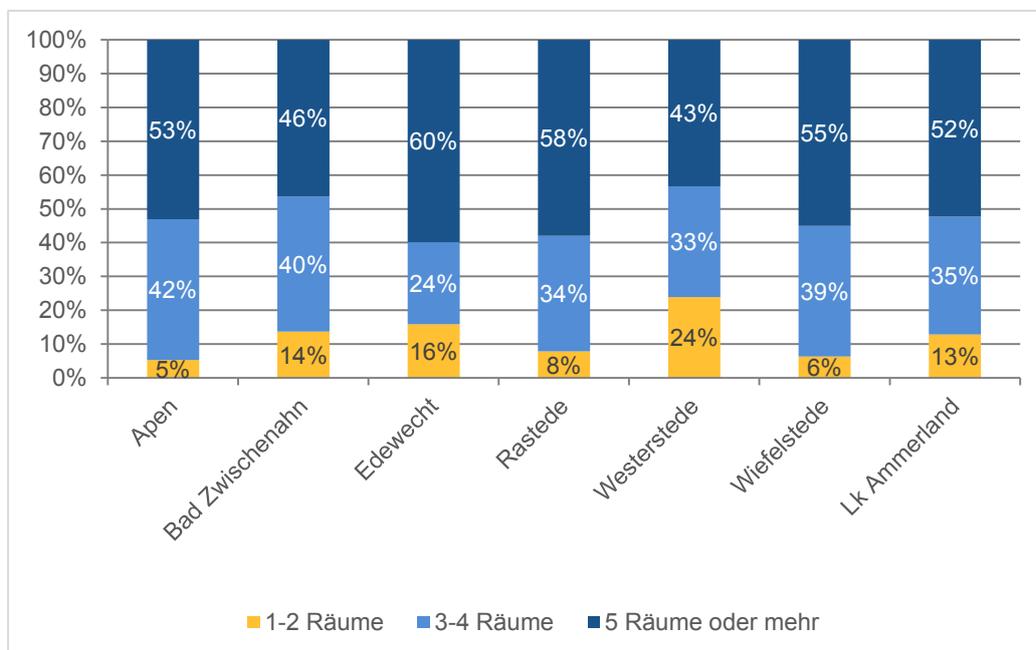
In einzelnen Gemeinden weicht diese Struktur vom Durchschnitt im Landkreis ab. In Bad Zwischenahn, Edeweicht und vor allem in Westerstede liegt der Anteil von Ein- und Zweizimmerwohnungen mit 14 %, 16 % und 24 % teils deutlich höher als in den übrigen Gemeinden. Den geringsten Anteil kleiner Wohnungen im Neubau weisen Apen mit 5 % und Wiefelstede mit 6 % auf. Ein geringer Anteil von kleinen Wohnungen im Neubau kann langfristig zu Engpässen in diesem Segment führen, da durch die demografische Entwicklung von steigender Nachfrage durch kleine Haushalte in allen Gemeinden ausgegangen werden kann.

Westerstede mit vielen Ein- bis Zweizimmerwohnungen

Edeweicht und Rastede sind mit 60 % bzw. 58 % die Gemeinden mit dem höchsten Anteil an großen Wohnungen mit fünf Räumen oder mehr. Den niedrigsten Anteil weisen hier Westerstede mit 43 % und Bad Zwischenahn mit 46 % auf.

Große Wohnungen in Edeweicht und Rastede

Abb. 21: Wohnungsgrößenstruktur im Neubau nach Gemeinden (2012-2016)



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

3.11 Geförderter Wohnungsbestand

Insbesondere Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf Unterstützung des Staates angewiesen. Ein Instrument zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung sind geförderte Wohnungsbestände. Dieser gebundene Wohnungsbestand nimmt bundesweit durch Bindungsauslauf deutlich ab. Die hohen Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre werden heute nicht mehr erreicht.

Deutschlandweit rückläufiger Bestand an Sozialwohnungen

Dieser Trend ist auch im Landkreis Ammerland zu beobachten. Während es in 2015 noch 608 öffentlich geförderte Wohnungen gab, waren es in 2017 bereits nur noch 453. Das entspricht einem Rückgang von etwa einem Viertel in nur zwei Jahren. Damit gibt es im Landkreis Ammerland lediglich knapp vier geförderte Wohneinheiten je 1.000 Einwohner. Zum Vergleich: Im Durchschnitt des Bundeslandes Niedersachsen liegt der geförderte Bestand bei über zehn Wohnungen je 1.000 Einwohner.

*453 Sozialwohnungen im
Landkreis Ammerland*

In absoluten Zahlen gibt es in Edewecht und Westerstede (jeweils rund 90) die meisten geförderten Wohnungen. Der niedrigste Bestand ist in Wiefelstede mit lediglich gut 40 Einheiten zu verzeichnen. Bezogen auf die Einwohnerzahl ist die Zahl in Apen am höchsten. Hier gibt es über sechs geförderte Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Eine besonders geringe Zahl an geförderten Wohnungen relativ zur Einwohnerzahl gibt es in Bad Zwischenahn und Wiefelstede mit weniger als drei geförderten Wohnungen pro 1.000 Einwohner.

*Verteilung der geförderten
Wohnungen auf den Landkreis*

Im Jahr 2020 wird es im Landkreis Ammerland noch rund 147 geförderte Wohnungen geben. Das bedeutet, dass innerhalb der kommenden drei Jahre etwa 300 Wohnungen aus der Bindung laufen. Die Zahl wird sich bis 2030 – ohne Neubau von geförderten Wohnungen – weiter reduzieren.

Reduzierung der Bestände

Für das Jahr 2030 sind im Landkreis Ammerland noch rund 70 geförderte Wohnungen bekannt. Um zumindest das Niveau von 2015 zu halten, müssten bis zum Jahr 2030 etwa 30 neue geförderte Wohneinheiten pro Jahr entstehen. Sollen zudem die Rückgänge im geförderten Bestand seit 2015 kompensiert werden, müssten sogar über 40 geförderte Wohnungen pro Jahr entstehen.

*Geförderter Wohnungsbau
nötig, um Bestandsrückgänge
auszugleichen*

Der rückläufige Bestand kann insbesondere vor dem Hintergrund der eher durch private, gewinnorientierte Vermieter geprägten Eigentümerstruktur bei Mietwohnungen im Landkreis zu Engpässen für Wohnungssuchende nach preisgünstigem Wohnraum führen. Im Landkreis fehlen – abgesehen von der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft – weitere gemeinnützige Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungen auch bei einer Anspannung des Wohnungsmarktes preisgünstig vermieten.

*Geringer Anteil Mietwoh-
nungsbestands in der Hand
gemeinnütziger Wohnungsun-
ternehmen*

Abb. 21: Geförderter Wohnungsbestand im Landkreis Ammerland

Gemeinde	Zahl der geförderten Wohnungen				Geförderte Wohnungen pro 1.000 Einwohner
	2017	2020	2025	2030	2017
Apen	71	14	10	0	6,2
Bad Zwischenahn	82	46	14	14	2,8
Edewecht	90	21	20	20	4,0
Rastede	78	34	31	31	3,7
Westerstede	89	24	0	0	3,9
Wiefelstede	43	8	6	6	2,7
Landkreis Ammerland	453	147	81	71	3,7

Quelle: Landkreis Ammerland

3.12 Miet- und Kaufpreise

Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Mietpreisniveau. Um eine Orientierung über das derzeitige Mietpreisniveau im Landkreis Ammerland zu geben, hat GEWOS die Mietpreise der Angebotsmieten von Immobilienscout24 analysiert. Sie spiegeln insbesondere die Preise wieder, mit denen Haushalte, die aktuell eine Wohnung suchen, am Markt kalkulieren müssen. Bestandsmieten von Haushalten, die bereits länger eine Wohnung angemietet haben, liegen erfahrungsgemäß niedriger und passen sich in der Regel, wenn überhaupt, erst mit zeitlicher Verzögerung an das Niveau der Angebotsmieten an.

Indikator Mietpreisniveau

Die Analyse der Preisentwicklung der Angebotsmieten von Immobilienscout24 (2014 bis 2017) zeigt, dass in allen Kommunen Mietpreissteigerungen von mindestens 9 % (Edewecht) festzustellen waren. Den höchsten Anstieg weist Apen mit 18 % auf. Allerdings beruhen diese Werte, wie auch in Wiefelstede, aufgrund der relativ kleinen Mietwohnungsmärkte dieser Gemeinden auf sehr geringen Fallzahlen. Dennoch lässt sich auch an den Entwicklungen der übrigen Gemeinden, z. B. Bad Zwischenahn und Rastede mit 11 % bzw. 12 %, eine dynamische Preisentwicklung im Landkreis beobachten. Lediglich in der Stadt Oldenburg (12 %) und dem Landkreis Friesland (13 %) fiel die Preisdynamik in der Region noch stärker aus.

Kräftige Preisanstiege

Das Preisniveau der Angebotsmieten lag damit in 2017 bei 6,60 €/m² im Landkreis Ammerland. Trotz der festgestellten Dynamik in Apen liegen die Angebotsmieten hier mit 5,80 €/m² noch immer deutlich (12 %) unter dem Durchschnitt des Landkreises. Am deutlichsten übersteigen die Angebotsmieten in Bad Zwischenahn mit 7,20 €/m² den Durchschnitt (9 %). In dieser Gemeinde werden inzwischen teils Spitzenmieten von 12 €/m² und mehr erreicht.

Deutliche Unterschiede zwischen Gemeinden

Angebotsmieten im Neubau (Baujahr 2016 und jünger) liegen teils deutlich über diesen Durchschnittswerten. Für den Landkreis insgesamt ergibt sich in diesem Segment eine Miete von etwa 8,50 €/m². Das entspricht einem Preisaufschlag von ca. 29 %. In Bad Zwischenahn werden im Mittel sogar 9,40 €/m² erreicht, in Rastede 8,60 €/m².

*Deutliche Preisaufschläge für
Neubauwohnungen*

Tabelle 4: Durchschnittliche Angebotsmieten in den Gemeinden (2014-2017)

Gemeinde/ Landkreis	Durchschnittliche Angebotsmiete Wohnung (€/m ²)		Veränderung in %
	2014	2017	
Apen*	4,90	5,80	18%
Bad Zwischenahn	6,50	7,20	11%
Edeweicht	5,80	6,30	9%
Rastede	6,10	6,80	12%
Westerstede	5,50	6,10	11%
Wiefelstede*	5,70	6,50	14%
LK Ammerland	5,90	6,60	12%
LK Cloppenburg	4,90	5,40	10%
LK Friesland	5,60	6,30	13%
LK Leer	5,30	5,80	9%
Oldenburg (Stadt)	6,80	7,60	12%
LK Oldenburg	6,00	6,60	10%
LK Wesermarsch	5,00	5,40	8%
*geringe Fallzahlen			

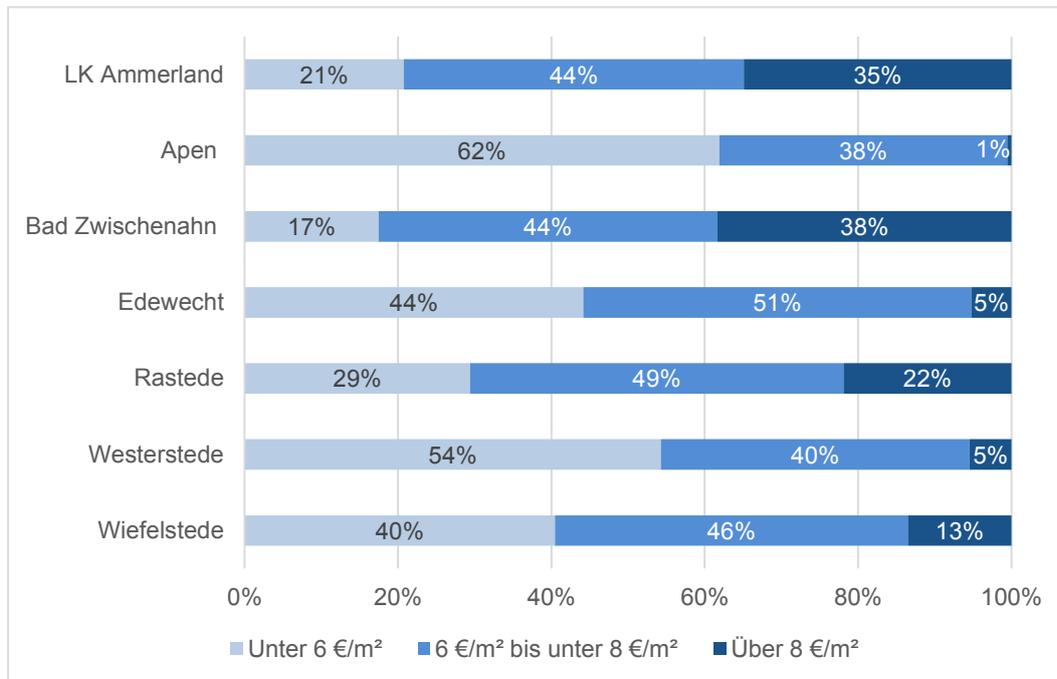
Quelle: ImmobilienScout24

Im Landkreis Ammerland lagen die Angebotsmieten in den Jahren von 2015 bis Juli 2018 zu 21 % unter 6 €/m², zu 35 % über 8 €/m² und zu 44 % zwischen diesen Werten. Wie der nachfolgenden Grafik zu entnehmen ist, ergeben sich große Unterschiede zwischen den Kommunen nach diesen Mietpreisklassen. Besonders deutlich weicht der Mietwohnungsmarkt der Gemeinde Apen vom Durchschnitt im Landkreis ab. Hier liegen knapp zwei Drittel der angebotenen Mietwohnungen bei unter 6 €/m², während teure Wohnungen über 8 €/m² kaum angeboten werden. Die teuerste Mietpreisstruktur im Landkreis findet sich in der Gemeinde Bad Zwischenahn, in der lediglich 17 % der angebotenen Wohnungen

*Große Unterschiede in der
Mietpreisstruktur zwischen den
Gemeinden*

unter 6 €/m² liegen und 38 % über 8 €/m². Da der Mietwohnungsmarkt hier relativ groß ist, hat die Mietpreisstruktur hier auch einen großen Einfluss auf den Durchschnitt im Landkreis. Die Mietpreisstruktur der übrigen Kommunen liegt zwischen den Extremwerten aus Apen und Bad Zwischenahn.

Abb. 22: Angebotsmietenstruktur im Landkreis Ammerland (2015-2018)



Quelle: Immobilienscout24

Die Preisentwicklung bei Angebotspreisen für Einfamilienhäuser war im Zeitraum von 2014 bis 2017 dynamischer als im Mietwohnungssegment. Im Durchschnitt stiegen die Angebotspreise im Landkreis um 26 %. In der Region weist nur die Stadt Oldenburg (28 %) einen vergleichbaren Preisanstieg auf. Die übrigen angrenzenden Landkreise liegen zwischen 16 % und 22 %. Differenziert nach Gemeinden ergeben sich in der Preisentwicklung keine deutlichen Unterschiede, die Preisanspannung hat alle Gemeinden gleichermaßen erreicht.

Steigende Eigenheimpreise

Unterschiede ergeben sich jedoch zwischen den Gemeinden bezüglich des Niveaus, auf dem die Preisdynamik erfolgt. So liegt der durchschnittliche Angebotskaufpreis für ein Einfamilienhaus im Landkreis bei 244.000 €. Dabei werden in Apen jedoch im Mittel nur 197.000 €, knapp ein Fünftel unter dem Kreisdurchschnitt, aufgerufen, während der Durchschnittspreis in Bad Zwischenahn bei 267.000 € und damit knapp ein Zehntel über dem Kreisdurchschnitt liegt.

Gemeindespezifische Preisniveaus

Preise für Neubauobjekte ab dem Baujahr 2016 liegen im Eigenheimsegment bei knapp 310.000 € und damit etwa ein Viertel über den Preisen von Bestandsimmobilien im Landkreis. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele dieser Neu-

Eigenheime im Neubau etwa ein Viertel teurer als im Bestand

bauobjekte auf relativ kleinen Grundstücksflächen realisiert werden, während im Bestand deutlich größere Grundstücke die Regel sind. Bereinigt um diesen Effekt beträgt der Preisunterschied zwischen Bestand und Neubau etwa 38 %.

Im regionalen Vergleich liegt das Preisniveau zwar deutlich (46 %) unter dem Niveau in der Stadt Oldenburg von 356.000 €, aber abgesehen vom Landkreis Oldenburg liegen die Kaufpreise in den übrigen angrenzenden Landkreisen weit unter denen im Landkreis Ammerland. Die niedrigsten Kaufpreise der Region finden sich im Landkreis Leer mit 168.000 €. Eigenheime sind hier somit knapp ein Drittel günstiger als im Landkreis Ammerland.

Große Preisunterschiede in der Region

Tabelle 5: Durchschnittliche Angebotspreise für Einfamilienhäuser in den Gemeinden (2014-2017)

Gemeinde/ Landkreis	Durchschnittliche Angebotspreis Haus (€)		Veränderung in %
	2014	2017	
Apen*	154.000	197.000	28%
Bad Zwischenahn	210.000	267.000	27%
Edeweicht	181.000	228.000	26%
Rastede	196.000	252.000	29%
Westerstede	185.000	234.000	27%
Wiefelstede*	192.000	249.000	30%
LK Ammerland	193.000	244.000	26%
LK Cloppenburg	146.000	178.000	22%
LK Friesland	161.000	189.000	17%
LK Leer	145.000	168.000	16%
Oldenburg (Stadt)	278.000	356.000	28%
LK Oldenburg	195.000	236.000	21%
LK Wesermarsch	143.000	172.000	20%
*geringe Fallzahlen			

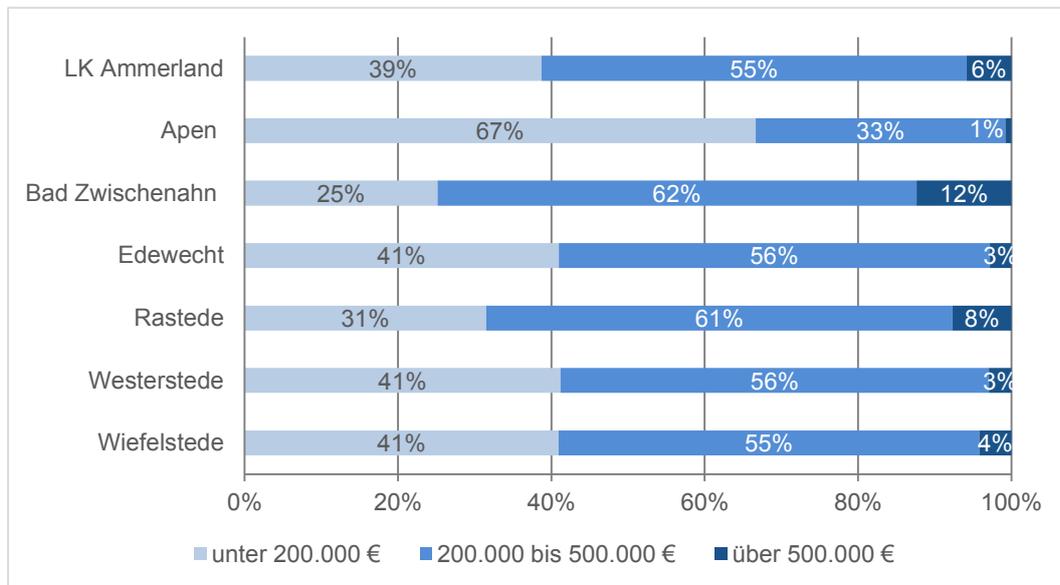
Quelle: Immobilienscout24

Unterschiede in der Preisstruktur im Eigenheimsegment ergeben sich bei nach Gemeinden differenzierter Betrachtung kaum. Im Landkreis liegen etwa 39 % der Angebotspreise unter 200.000 €, etwa 55 % von 200.000 € bis unter 500.000 € und lediglich 6 % bei 500.000 € und darüber. Diese Preisstruktur ist lediglich in

Preisstruktur

Apen deutlich zu Gunsten der niedrigeren Angebotspreise verschoben. Der Anteil der Angebote unter 200.000 € liegt hier bei etwa zwei Drittel. Dagegen ist die Preisstruktur in Rastede und insbesondere in Bad Zwischenahn zu Gunsten der hochpreisigen Angebote verschoben.

Abb. 23: Angebotspreisstruktur für Einfamilienhäuser im Landkreis Ammerland (2015-2018)



Quelle: ImmobilienScout24

Ergänzend zu den beiden beschriebenen Segmenten wurden auch die Entwicklung der Mietpreise für Einfamilienhäuser sowie der Kaufpreise von Eigentumswohnungen betrachtet, die jedoch auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis eine weniger zentrale Rolle innehaben. Die Mietpreise im Einfamilienhaussegment stiegen zwischen 2014 und 2017 um 9 % und damit weniger stark als die Mieten im Mehrfamilienhaussegment. Aktuell liegen die Angebotsmieten in diesem Segment bei etwa 815 €. Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen von gut 1.330 €/m² in 2014 um 290 €/m² (22 %) auf 1.620 €/m² in 2017. Damit sind hier die Kaufpreise im Mehrfamilienhaussegment weniger dynamisch gestiegen als im Einfamilienhaussegment.

Preisentwicklung bei Häusern zur Miete und Eigentumswohnungen

4. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2035

4.1 Vorgehen und Methodik

Um verlässliche Aussagen über die zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Ammerland und die daraus resultierenden Neubaubedarfe zu erhalten, wurde eine Wohnungsmarktprognose auf Gemeindeebene bis zum Jahr 2035 erstellt. Die Nachfrageseite wird in der Wohnungsmarktprognose auf Grundlage einer Bevölkerungs- und einer darauf basierenden Haushaltsprognose abgebildet. In einem weiteren Schritt wird der Nachfrage das Angebot gegenübergestellt und in einer Bilanzierung der Neubaubedarf abgeleitet.

Prognose bis 2035

Im Rahmen der Erstellung der Bevölkerungsprognose wurde durch GEWOS die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung bestimmt. Das bedeutet, dass nur die Einwohnerinnen und Einwohner berücksichtigt wurden, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Hierfür wurden zusätzlich zu den Einwohnerinnen bzw. Einwohnern mit Hauptwohnsitz auch die relevante Zweitwohnsitzbevölkerung einbezogen. Heimbewohnerinnen und Heimbewohner, von denen keine direkte Nachfrage ausgeht, wurden herausgerechnet. Die Zahl der Nebenwohnsitze und der Heimbevölkerung wird über den Prognosezeitraum konstant gehalten.

Ableitung der wohnungsmarkt-relevanten Bevölkerung

Für die Erstellung einer Bevölkerungsprognose müssen Annahmen getroffen werden. Diese stützen sich bei einer Bevölkerungsprognose hauptsächlich auf die vergangene Entwicklung der demografischen Komponenten. Insofern sind im Vorfeld der Bevölkerungsprognose umfangreiche Analysen zu den empirischen Daten der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen vorgenommen worden.

Ableitung der Prognosean-nahmen auf Basis umfangrei-cher Analysen

Für die Annahmen zur Geburtenentwicklung muss das zukünftige generative Verhalten der Eltern abgeschätzt werden. Insgesamt konnte in den letzten 30 Jahren eine annähernd konstante Entwicklung beobachtet werden. Große Veränderungen sind in den nächsten Jahren daher nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund hat GEWOS auf Basis der letzten sieben Jahre die Zahl der alters-spezifischen Geburtenziffer auf Gemeindeebene berechnet und diese im Prog-noseverlauf konstant gehalten.

Konstante Geburtenziffer

Neben der Anzahl älterer Menschen ist die Veränderung der Lebenserwartung maßgeblich für die zukünftige Entwicklung der Sterbefälle. Es ist zu erwarten, dass die durchschnittliche Lebenserwartung weiter ansteigt, wenn auch etwas langsamer als in den vergangenen Jahrzehnten. Bei der Prognose der Sterbefäl-le stützt sich GEWOS auf die aktuelle Sterbetafel des Landes Niedersachsen.

Durchschnittliche Lebens-erwartung steigt leicht

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf

Wanderungen als einfluss-reichste Komponente

Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Die Prognose der Wanderungen ist jedoch mit Unsicherheiten behaftet. Wanderungen werden von vielfältigen Faktoren, wie ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, beeinflusst. Solche Ereignisse sind jedoch nicht absehbar und können gleichwohl kurzfristig zu erheblichen Schwankungen bei den Zu- und Fortzügen führen.

Für die Ableitung der Wanderung wurde ein Stützzeitraum von 2011 bis 2017 gewählt. Wie bei der Analyse der Wanderungsbewegungen der vergangenen Jahre bereits deutlich wurde, waren die Jahre 2015 und 2016 Ausnahmejahre und durch Zuwanderungen aus dem Ausland bestimmt (Flüchtlinge). Um das Prognoseergebnis nicht durch dieses Ereignis zu verzerren, wurden diese Jahre für die Prognose nicht berücksichtigt.

Stützzeitraum für Wanderungen 2011 bis 2017 ohne 2015 und 2016

Auf Basis der Bevölkerungsprognose wurden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte (über eine Haushaltsgenerierung) abgeleitet, da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt. Bei wohnungsmarktrelevanten Haushalten handelt es sich um Haushalte, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Das bedeutet, dass jede Wohnung maximal durch einen Haushalt bewohnt wird.

Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte

Die derzeitige und zukünftige Nachfrage wird durch die wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgebildet. Der Nachfrage wird in einem abschließenden Schritt dem Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.

Abgleich von Nachfrage und Wohnungsangebot

4.2 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose

Auf der Grundlage der genannten Annahmen hat GEWOS die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis zum Jahr 2035 vorausberechnet. Für den Landkreis Ammerland geht GEWOS bis 2035 von Einwohnergewinnen in Höhe von 4,5 % aus. Dies entspricht einem Anstieg in den kommenden 18 Jahren um ca. 5.700 auf dann über 132.700 Personen. Zum Vergleich: Der Anstieg der Hauptwohnsitzbevölkerung im Landkreis betrug in den vergangenen 18 Jahren (1999 bis 2017) laut Daten des Statistischen Landesamtes Niedersachsen noch 12,7 %.

Bevölkerungsanstieg um 4,5 % im Landkreis

In fast allen Gemeinden, abgesehen von Westerstede, fällt das prognostizierte Bevölkerungswachstum in den ersten acht Jahren des Prognosezeitraums bis 2025 kräftiger aus, als in den zehn Jahren von 2025 bis 2035. Der Grund hierfür ist die zunehmende Alterung der Bevölkerung, die sich in der zweiten Hälfte des Prognosezeitraums negativ auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung auswirken wird.

Abgeschwächter Bevölkerungsanstieg in zweiter Hälfte des Prognosezeitraums

Im Landkreis insgesamt steigt die Zahl der Einwohner bis 2025 somit um 3.070 (2,5 %) und von 2025 bis 2035 um 2.640 (2,0 %).

Der Bevölkerungsanstieg erfolgt in den einzelnen Gemeinden unterschiedlich dynamisch. Die Gemeinde mit dem stärksten absoluten und relativen prognostizierten Bevölkerungsanstieg bis 2035 ist Rastede mit einem Plus von 1.800 Personen bzw. 8,0 %. Auch die Gemeinden Edeweicht mit 6,8 %, das entspricht 1.530 Personen, und Apen mit 6,0 %, das entspricht 700 Personen, weisen ein überdurchschnittlich hohes Bevölkerungswachstum auf. Wiefelstede liegt zwar leicht unter dem Durchschnitt im Landkreis, gewinnt mit 720 Personen bzw. 4,3 % bis 2035 dennoch kräftig an Einwohnern hinzu.

Vier Gemeinden mit deutlichem Wachstum

Deutlich unterdurchschnittlich fällt das prognostizierte Wachstum in Bad Zwischenahn mit 690 Personen (2,3 %) und Westerstede mit 260 Personen (1,1 %) aus. Die Gründe für das geringer ausfallende Wachstum sind unterschiedlich. Während Westerstede weniger stark von der Zuwanderung profitiert als die übrigen Gemeinden im Landkreis, schlägt sich in Bad Zwischenahn die ältere Bevölkerungsstruktur negativ auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung nieder, so dass hier im Prognosezeitraum ein sich ausweitendes Geburtendefizit zu erwarten ist.

Geringeres Wachstum in Bad Zwischenahn und Westerstede

Tabelle 6: Bevölkerungsprognose bis 2035 (wohnungsmarktrelevant)

Gemeinde	2017 ¹	2025	Veränderung 2025 zu 2017	2035	Veränderung 2035 zu 2017
Apen	11.690	12.050	3,1%	12.390	6,0%
Bad Zwischenahn	30.210	30.650	1,5%	30.900	2,3%
Edeweicht	22.600	23.430	3,7%	24.130	6,8%
Rastede	22.520	23.520	4,4%	24.320	8,0%
Westerstede	23.410	23.500	0,4%	23.670	1,1%
Wiefelstede	16.590	17.020	2,6%	17.310	4,3%
LK Ammerland	127.010	130.080	2,5%	132.720	4,5%

Quelle: GEWOS

Nicht alle Altersgruppen profitieren vom Bevölkerungsanstieg von etwa 5.700 Personen im Landkreis Ammerland. Insbesondere die Zahl der unter 25-Jährigen

Rückgang der jungen Bevölkerung im Landkreis Ammerland

¹ Zur Ermittlung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung des Basisjahres wurden die zum Zeitpunkt der Konzepterstellung verfügbaren Melderegisterdaten der Gemeinden zum Stichtag 31.12.2017 verwendet. Bevölkerungsentwicklungen, die sich nach dem Stichtag etwa durch Neubauvorhaben vollzogen haben, konnten nicht einbezogen werden.

wird bis 2035 leicht zurückgehen. Betroffen hiervon sind sowohl die Kinder unter sechs Jahren mit einem Rückgang von 4 %, die Zahl der Jugendlichen von sechs bis unter 18 Jahren mit einem Rückgang von 2 % und die Zahl der 18- bis unter 25-Jährigen mit einem Rückgang von 3 %. Der absolute Bevölkerungsrückgang in dieser Gruppe wird bis 2035 rund 870 Personen betragen.

Die Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen wird um 2.400 Personen bzw. 8 % ansteigen. Der Anstieg in dieser Altersgruppe wird in Zukunft zu einem größeren Anteil durch das Hineinwachsen der Kindergeneration der in der Vergangenheit zugezogenen Familienhaushalte in diese Altersgruppe geprägt sein. Damit wird das Wachstum dieser Altersgruppe stärker aus den Gemeinden selbst generiert und weniger vom Zuzug von außen abhängen als zuvor.

Anstieg bei 25- bis unter 45-Jährigen

Der deutliche Rückgang der Einwohnerzahl von über 4.000 Personen (-10 %) in der Altersgruppe von 45 bis unter 65 Jahren muss in Verbindung mit den hohen Zuwächsen in der Altersgruppe von 65 bis unter 80 Jahren von 5.460 Personen (22 %) gesehen werden. Hier tritt die Alterskohorte der sogenannten Babyboomer mit den sehr geburtenstarken Jahrgängen der 1960er Jahre gegen Ende des Prognosezeitraums ins Seniorenalter ein, während weniger geburtenstarke Jahrgänge in die Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen eintreten.

Geburtenstarke Jahrgänge treten ins Seniorenalter ein

Der bereits beschriebene Bevölkerungsanstieg der jungen Senioren bis unter 80 Jahre sowie insbesondere die hohe Bevölkerungsdynamik in der Altersgruppe der Hochbetagten ab 80 Jahren, mit einem Zuwachs von 2.760 Einwohnern bzw. 103 %, ist zudem auf die höhere Lebenserwartung in diesen Altersgruppen zurückzuführen.

Hohe Zuwächse bei Hochbetagten

Tabelle 7: Entwicklung Einwohnerzahl nach Altersgruppen im Landkreis (2017-2035)

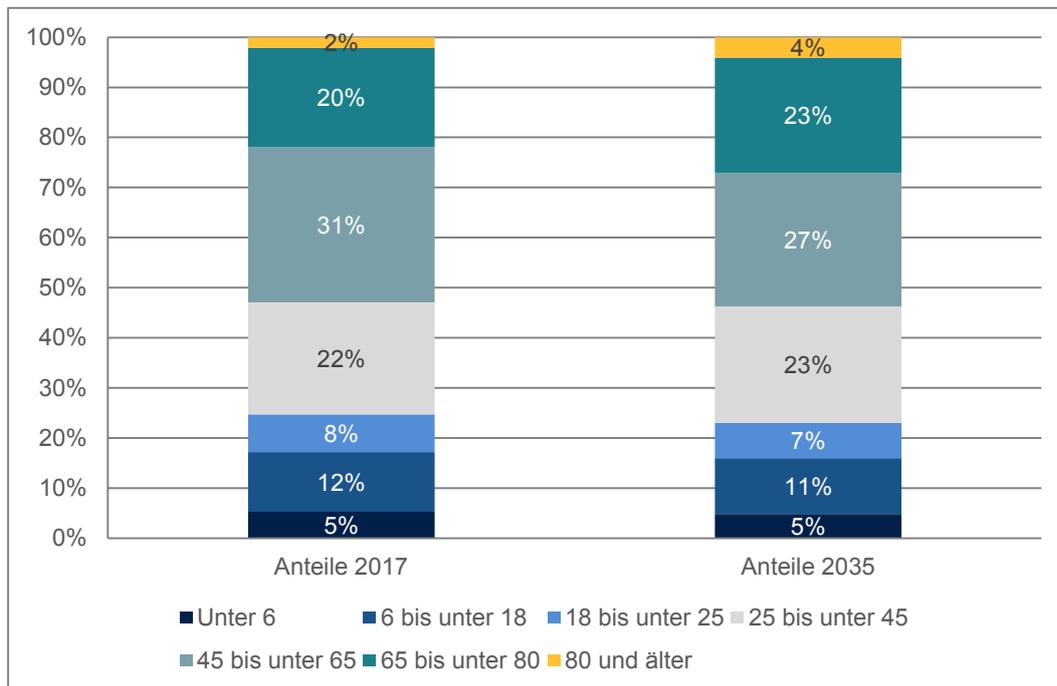
Altersgruppe	Veränderung absolut	Veränderung anteilig (%)
Unter 6	-280	-4%
6 bis unter 18	-310	-2%
18 bis unter 25	-280	-3%
25 bis unter 45	2.400	8%
45 bis unter 65	-4.050	-10%
65 bis unter 80	5.460	22%
80 und älter	2.760	103%
Gesamt	5.700	4%

Quelle: GEWOS

Anhand der beiden nachfolgenden Abbildungen wird deutlich, dass die beschriebenen Entwicklungen die Altersstruktur der Bevölkerung in allen Gemeinden des Landkreises verändern wird. Der Anstieg der Zahl der Senioren ab 65 Jahren wird dazu führen, dass der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung in allen Gemeinden steigt. Insgesamt erhöht sich ihr Anteil im Landkreis von 22 % auf 27 %. Gleichzeitig wird der Anteil der Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen in allen Gemeinden deutlich sinken, landkreisweit von 31 % auf 27 %. Der Anteil der Altersgruppe von 25 bis unter 45 Jahren steigt leicht von 22 % auf 23 %. Der Anteil der Personen von 18 bis unter 25 Jahren sinkt von 8 % auf 7 % und auch der Anteil der unter 18-Jährigen wird von 17 % auf 16 % zurückgehen.

Alterungsprozesse finden in allen Gemeinden statt

Abb. 24: Veränderung der Altersstruktur im Landkreis (2017-2035)



Quelle: Gemeinden im Landkreis Ammerland, GEWOS

4.3 Ergebnisse der Haushaltsprognose

Da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt, wird im Folgenden die zukünftig erwartete Haushaltsentwicklung dargestellt. Analog zur Bevölkerungsprognose erfolgt auch die Haushaltsprognose auf Ebene der einzelnen Gemeinden.

Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage

Für den Landkreis Ammerland geht GEWOS bis 2035 von einem Haushaltsanstieg in Höhe von 6,9 % aus. Dies entspricht einem Zuwachs von 3.840 auf dann rund 59.520 Haushalte. Damit fällt die Haushaltsentwicklung positiver aus als die

Anstieg der Haushalte um 6,9 %

Bevölkerungsentwicklung. Hintergrund ist die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

In den Gemeinden Edeweicht (9,2 %), Rastede (10,9 %) und Wiefelstede (8,1 %) wird der Anstieg der Zahl der Haushalte bis 2035 überdurchschnittlich hoch ausfallen. Während sich die Haushaltszahl in Apen mit 6,9 % im Durchschnitt des Landkreises entwickeln wird, liegen Bad Zwischenahn (4,1 %) und Westerstede (3,7 %), wie bereits beim Bevölkerungswachstum, unter dem Durchschnitt des Landkreises.

Deutliche Haushaltsanstiege in den Gemeinden

Tabelle 8: Haushaltsprognose bis 2035

Gemeinde	2017	2035	Veränderung 2035 zu 2017 (absolut)	Veränderung 2035 zu 2017 (%)
Apen	5.220	5.580	360	6,9%
Bad Zwischenahn	13.930	14.500	570	4,1%
Edeweicht	9.420	10.280	860	9,2%
Rastede	9.940	11.020	1.080	10,9%
Westerstede	9.920	10.290	370	3,7%
Wiefelstede	7.250	7.840	590	8,1%
LK Ammerland	55.680	59.520	3.840	6,9%

Quelle: GEWOS

Im Landkreis Ammerland erhöht sich die Zahl der Einpersonenhaushalte um ca. 2.100 Haushalte und die Zahl der Zweipersonenhaushalte um 1.840. Demgegenüber nimmt die Zahl der Dreipersonenhaushalte insgesamt im Landkreis leicht um 110 ab. Die Zahl der Haushalte mit mehr als drei Personen bleibt hingegen nahezu konstant.

Zahl der kleinen Haushalte nimmt zu

Auf kleinräumiger Ebene zeigen sich die gleichen Tendenzen wie im Landkreis. Lediglich bei der Zunahme der kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalte gibt deutlichere Unterschiede auf Gemeindeebene. In den Gemeinden Edeweicht, Rastede und Wiefelstede, die in den vergangenen Jahrzehnten besonders stark durch den Zuzug von Familien gewachsen sind, wird der Prozess der Singularisierung, also der Zunahme der Zahl kleinerer Haushalte, mit zunehmender Alterung der Bevölkerung und dem Austritt vieler Haushalte aus der Familienphase deutlich dynamischer ausfallen als in den übrigen Gemeinden.

Gemeindespezifische Unterschiede

Tabelle 9: Veränderung der Zahl der Haushalte nach Haushaltsgrößen (2017-2035)

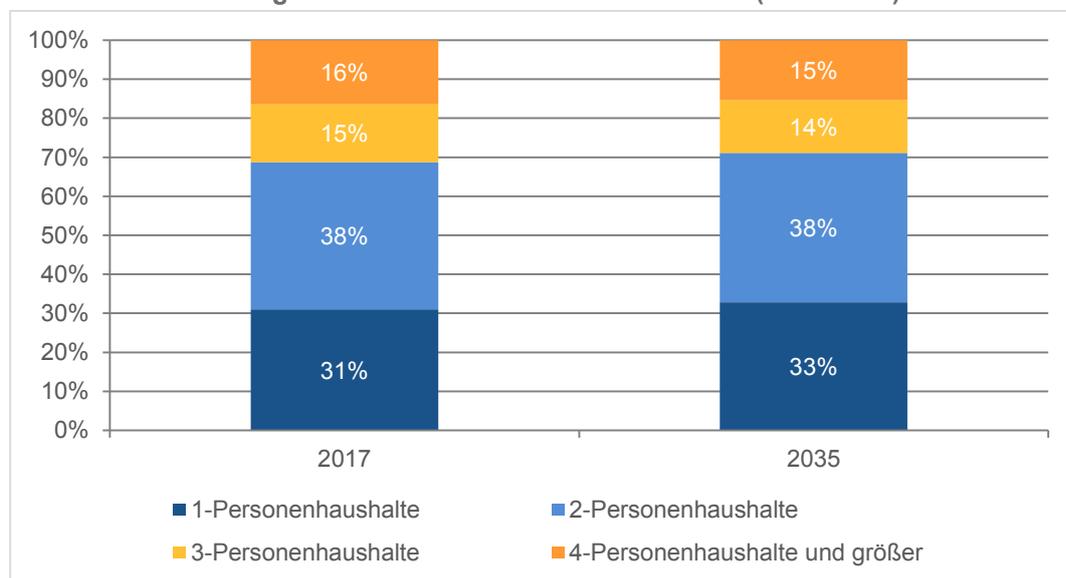
Haushaltsgröße	2017	2035	Veränderung (Absolut)	Veränderung (in %)
1-Personenhaushalte	17.240	19.340	2.100	12%
2-Personenhaushalte	21.030	22.880	1.840	9%
3-Personenhaushalte	8.220	8.110	-110	-1%
4-Personenhaushalte und größer	9.180	9.190	10	0%
Gesamt	55.680	59.520	3.840	7%

Quelle: GEWOS

Bis zum Jahr 2035 wird sich die Haushaltsstruktur im Landkreis aufgrund der beschriebenen Veränderungen leicht verschieben. Einpersonenhaushalte werden mit 33 % im Jahr 2035 über einen höheren Anteil verfügen als noch im Jahr 2017 mit 31 %. Der Anteil der Zweipersonenhaushalte wird mit 38 % in etwa konstant bleiben, während der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen von 31 % auf 29 % sinken wird.

Leichte Verschiebung der Haushaltsstruktur

Abb. 25: Veränderung der Haushaltsstruktur im Landkreis (2017-2035)



Quelle: GEWOS

4.4 Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf

Um die Wohnungsmarktbilanz für das Jahr 2035 erstellen zu können, muss der dargestellten Haushaltsprognose das Wohnungsangebot gegenübergestellt wer-

Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis 2035

den. Zur Fortschreibung der Angebotsseite wurde der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit, jedoch unter Berücksichtigung eines Wohnungsabgangs berechnet. Durch dieses Vorgehen wird der Neubaubedarf an Wohnungen bestimmt.

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Arten des Wohnungsbedarfs unterscheiden:

Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen

- Nachholbedarf/Angebotsüberhang: Der Nachholbedarf oder Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Er beschreibt damit die Situation auf dem Wohnungsmarkt Ende 2017.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Anstieg der Haushalte gemäß der Haushaltsprognose.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen.

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist eine so genannte Fluktuationsreserve (Angebotsüberhang) in Höhe von mind. 2 % des Wohnungsangebotes notwendig, damit Umzüge realisiert werden können. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht gleichzusetzen mit einem Wohnungsleerstand. Beispielsweise werden bei Umzügen häufig zwei Wohnungen gleichzeitig angemietet, zum einen, um den Umzug zu realisieren, zum anderen aber auch, um die neue oder die alte Wohnung zu renovieren. Ferner stehen Wohnungen, die vermietetseitig modernisiert werden, in der Umbauphase zumeist nicht zur Verfügung.

*Fluktuationsreserve
Von 2 %*

Da keine Neubautätigkeit berücksichtigt wird und Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen werden, kommt es im Prognosezeitraum zu einer Verringerung des Wohnungsangebotes. Wohnungsabgänge entstehen durch den Abriss, die Umnutzung und die Zusammenlegung von Wohnungen. Die Abgangsquote wurde im Prognosezeitraum mit 0,2 % pro Jahr konstant gehalten. Eine rückläufige Entwicklung der Wohnungsabgänge ist eher unwahrscheinlich. So ist bereits heute vereinzelt zu beobachten, dass Bestände abgerissen und neu errichtet werden. Als Treiber dieser Entwicklung sind unter anderem die steigenden Energiepreise zu nennen sowie höhere Ansprüche an das Wohnen. Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmodernisierung künftig stärker gefördert werden, sind höhere Abgangsquoten möglich.

Ersatzbedarf durch Wohnungsabgang

Im Ausgangsjahr der Prognose 2017 war der Wohnungsmarkt im Landkreis Ammerland insgesamt über alle Gemeinden hinweg angespannt. Es konnte insgesamt ein Angebotsdefizit von rund 400 Wohnungen festgestellt werden.

*Angebotsdefizit von
400 Wohnungen in 2017*

Durch die Anwendung der Abgangsquote wird sich bis zum Jahr 2035 ein Wohnungsabgang im gesamten Landkreis Ammerland von etwa 2.130 Wohneinheiten

*Zukünftiger Ersatzbedarf:
2.130 Wohneinheiten*

ten ergeben. Dementsprechend müssten 2.130 Wohnungen bis 2035 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Der Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum zieht nur zum Teil zusätzlichen Flächenbedarf nach sich. Bei einem Rückbau und Ersatzneubau kann in der Regel auf gleicher Fläche neuer Wohnraum, gegebenenfalls auch in höherer Dichte, realisiert werden. Sofern der Ersatzbedarf nicht an gleicher Stelle gedeckt werden kann, werden auch für diese Bedarfsart zusätzliche Flächen benötigt. Um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sollte darauf hingewirkt werden, den Ersatzbedarf auf bestehenden Flächen zu realisieren. Das bedeutet auch, dass Ersatzbaumaßnahmen – wenn planungsrechtlich möglich – in einer höheren Dichte realisiert werden sollten.

Neben dem Ersatzbedarf ist für die künftige Planung zu berücksichtigen, dass ein zusätzlicher Bedarf durch die künftige Haushaltsentwicklung entsteht. Durch den Haushaltsanstieg inkl. der Fluktuationsreserve ergibt sich ein Zusatzbedarf von rund 3.920 Wohnungen bis zum Jahr 2035.

*Zukünftiger Zusatzbedarf:
3.920 Wohneinheiten*

Unter Berücksichtigung der Bedarfskomponenten ergibt sich für den Landkreis Ammerland ein Wohnungsbaubedarf von insgesamt 6.450 Wohnungen bis zum Jahr 2035.

*Wohnungsbedarf 2035:
6.450 Wohnungen*

▪ Ersatzbedarf 2035	=	2.130 WE
▪ Zusatzbedarf 2035	=	3.920 WE
▪ Nachholbedarf 2017	=	400 WE

Neubaubedarf = 6.450 WE

Aufgrund des Nachholbedarfs und der dynamischen demografischen Entwicklung zu Beginn des Prognosezeitraums sollte die Zahl der Fertigstellungen bis zum Jahr 2025 bereits etwa 3.640 Wohnungen betragen. Dies entspricht knapp 460 Fertigstellungen pro Jahr. Von 2025 bis 2035 müsste ein geringerer Neubaubedarf von etwa 2.810 Wohnungen bzw. etwa 280 Einheiten pro Jahr gedeckt werden.

*Höherer Neubaubedarf zu
Beginn des Prognosezeit-
raums*

Der Neubaubedarf über die kompletten 18 Jahre des Prognosezeitraums gemittelt liegt bei etwa 360 Fertigstellungen pro Jahr. In den vergangenen zehn Jahren (2008-2017) lag die Zahl der Fertigstellungen im Landkreis nach Daten des Statistischen Landesamtes bei etwa 580 pro Jahr.

*Jährlicher Neubaubedarf liegt
unter aktuellen Fertigstel-
lungszahlen*

Die folgenden Tabellen geben Aufschluss über die Neubaubedarfe im Ein- und Zwei- bzw. Mehrfamilienhaussegment in den sechs Gemeinden des Landkreises. Der höchste Neubaubedarf ergibt sich für die Gemeinden Rastede mit 1.550 Wohnungen, Edeweicht mit 1.290 Wohnungen und Bad Zwischenahn mit 1.170 Wohnungen bis 2035. In Wiefelstede (990 Wohneinheiten), Westerstede (820 Wohneinheiten) und Apen (630 Wohneinheiten) ist der Neubaubedarf geringer

*Hoher Neubaubedarf in allen
Gemeinden*

als in den anderen Gemeinden. Jedoch ist auch hier eine intensive Neubautätigkeit nötig, um den prognostizierten Bedarf zu decken und Rückgänge im Bestand auszugleichen.

Tabelle 10: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz bis 2035

Apen	2017	2025	2035
Neubaubedarf insgesamt	70	340	630
Neubaubedarf EFH	30	270	520
Neubaubedarf MFH	40	80	110
Bad Zwischenahn	2017	2025	2035
Neubaubedarf insgesamt	60	770	1.170
Neubaubedarf EFH	30	490	800
Neubaubedarf MFH	40	280	380
Edeweicht	2017	2025	2035
Neubaubedarf insgesamt	50	680	1.290
Neubaubedarf EFH	20	540	1.080
Neubaubedarf MFH	30	140	210
Rastede	2017	2025	2035
Neubaubedarf insgesamt	40	810	1.550
Neubaubedarf EFH	10	650	1.270
Neubaubedarf MFH	40	160	290
Westerstede	2017	2025	2035
Neubaubedarf insgesamt	70	450	820
Neubaubedarf EFH	0	280	590
Neubaubedarf MFH	60	170	230
Wiefelstede	2017	2025	2035
Neubaubedarf insgesamt	120	590	990
Neubaubedarf EFH	90	460	800
Neubaubedarf MFH	40	130	190

Quelle: GEWOS, rundungsbedingte Abweichungen sind möglich

Wie bereits bei der Vorstellung der Prognoseannahmen begründet, wird der nach dem Basisjahr 2017 voraussichtlich stattfindende Neubau auf der Angebotsseite der Wohnungsmarktbilanz nicht berücksichtigt, um den kompletten Neubaubedarf zu verdeutlichen. Größere Neubauprojekte, wie die Wohnungsbauvorhaben am Orchideenkamp in Westerstede oder der Wohngebiet Augustfehn/Hengstforde in Apen, die aktuell in der Umsetzung oder in Planung sind, können den prognostizierten Neubaubedarf im Falle der Realisierung also deutlich mindern.

In Umsetzung befindliche Vorhaben können Neubaubedarf mindern

Die Wohnungsmarktprognose gibt das Wachstumspotenzial bzw. den Nachfragedruck wieder, der sich aus der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ergibt. Inwiefern dieses Potenzial ausgeschöpft wird, hängt von vielen weiteren Faktoren ab, die nicht Teil der Erstellung dieser Prognose waren und entsprechend nicht berücksichtigt wurden. Damit die ermittelten Neubaubedarfe realisiert

Neubau abhängig von Flächenverfügbarkeit

werden können, ist etwa die Verfügbarkeit entsprechender Bauflächen in den Kommunen nötig. Im Landkreis Ammerland sind die Gemeinden in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten deutlich gewachsen, so dass viele einfach zu erschließende Flächen bereits entwickelt wurden und Flächenpotenziale knapper werden. Steigende Grundstückspreise und Nutzungskonflikte, etwa mit landwirtschaftlichen Betrieben, können eine Fortsetzung dieses Wachstums erschweren. Zudem muss die Versorgung der anwachsenden Bevölkerung vor Ort durch ein „Nachwachsen“ der öffentlichen Infrastruktur, z. B. im Bereich der Kitas und Schulen, gewährleistet sein. Wo diese Versorgung durch eine anhaltend hohe Ausschöpfung der Neubaupotenziale zukünftig nicht mehr gewährleistet werden kann, kann eine Drosselung der Neubautätigkeit politisch oder planerisch sinnvoll erscheinen. Sollten aus den genannten oder weiteren Gründen in manchen Gemeinden keine attraktiven Angebote geschaffen werden können, so ist davon auszugehen, dass sich die prognostizierte Nachfrage in höheren Miet- und Kaufpreisen niederschlägt oder auf angrenzende Kommunen verlagert, die entsprechende Neubauobjekte realisieren können.

5. Analyse des preisgünstigen Wohnraums

5.1 Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage

Die Bereitstellung von attraktiven, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsangeboten für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Entwicklung der Kommunen. So haben Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, oftmals Schwierigkeiten sich mit angemessenen Wohnungsangeboten zu versorgen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu ermöglichen, wurde im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt.

Preissensible Nachfrager als wichtige Zielgruppe

Die Bilanzierung ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen im preisgünstigen Segment. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

Bilanzierung bezieht sich auf Mietwohnraum

Im Rahmen dieser Analyse wird die Nachfrage dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus.

Definition von Angebot und Nachfrage

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

- der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und
- des preisgünstigen Wohnungsangebots.

Darauf aufbauend wird die Berechnung des preisgünstigen Angebots und der Nachfrage durchgeführt. Im Folgenden werden die einzelnen Arbeitsschritte erläutert.

Die Gruppe der preissensiblen Haushalte ist nicht fest definiert. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde auf bestehende Grenzen Bezug genommen. Konkret wurden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Ein-

Definition Nachfrage nach NWoFG

kommen die Einkommensgrenzen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG)² herangezogen (vgl. Tabelle 11).

Zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Niedersachsen zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet.

Ermittlung der Nachfrage

Bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es ebenfalls keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die

Definition Angebot nach NWoFG

- Wohnflächengrenzen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes und
- die Mietobergrenzen = Produkt aus der Fördermiete laut Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz und angemessener Wohnungsgröße (vgl. Tabelle 11)

herangezogen. Die Fördermiete von 5,60 €/m² liegt etwa 15 % unter der durchschnittlichen Angebotsmiete von 6,60 im Landkreis Ammerland 2017.

Zur Ermittlung des Angebotes wurde die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen ermittelt. Der preisgünstige Mietwohnungsbestand im Landkreis Ammerland wurde auf Basis einer Analyse der Wohnungsangebote der Jahre 2015 bis 2017 auf Immobilienscout24 und durch eine im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes durchgeführte Datenabfrage bei Vermietern erfasst. Die Ergebnisse wurden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden konnte. Zur Berechnung des gesamten preisgünstigen Wohnungsbestands wurde anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden auch die Mietwohnungsquote sowie die Wohnungsgrößenstruktur berücksichtigt.

Ermittlung des Angebots

² Fassung vom 29.10.2009 (Nds.GVBl. Nr.24 S.403), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.7.2014 S.208) - VORIS 23400 -

Tabelle 11: Einkommens- und Mietobergrenzen laut niedersächsischer Wohnraumförderung

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze niedersächsische Wohnraumförderung	Fördermiete pro m ²	Wohnungsgrößen niedersächsische Wohnraumförderung	Mietobergrenze
1 PHH	17.000 €	5,60 €	bis 50 m ²	280 €
2 PHH	23.000 €	5,60 €	bis 60 m ²	336 €
3 PHH	29.000 €	5,60 €	bis 75 m ²	420 €
4+ PHH	38.000 €	5,60 €	über 75 m ²	504 €

Quelle: Land Niedersachsen

5.2 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen und der angewendeten Methodik ergibt sich für den Landkreis insgesamt eine jährliche Nachfrage nach 1.270 preisgünstigen Wohnungen. Demgegenüber steht ein jährlich verfügbares Angebot an 810 Wohnungen im preisgünstigen Segment. Daraus ergibt sich ein jährliches rechnerisches Angebotsdefizit von 460 bezahlbaren Wohnungen. Praktisch bedeutet dieses Defizit, dass es preissensible Haushalte im Landkreis gibt, die keinen adäquaten Mietwohnraum zur Verfügung haben, und dementsprechend alternative Lösungen suchen müssen. Sie werden etwa für ihre Möglichkeiten bzw. Bedarfe zu teure oder zu kleine Wohnungen anmieten oder den elterlichen Haushalt zunächst nicht verlassen (Starterhaushalte).

Angebotsdefizit von 460 preisgünstigen Wohnungen im Landkreis

Wie Tabelle 12 zeigt, gibt es nach Gemeinden differierende Angebots- und Nachfragesituationen. In der Gemeinde Apen übersteigt das Angebot die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, da hier das Mietniveau deutlich niedriger ist, als in den übrigen Gemeinden, und somit gut zwei Drittel der angebotenen Wohnungen als preisgünstig gelten können. Auch in Westerstede ergibt sich rechnerisch nur ein kleiner Nachfrageüberhang. In Bad Zwischenahn und Rastede hingegen übersteigt die jährliche Nachfrage das jährliche Angebot um mehr als das Doppelte. Aufgrund der hohen Mieten ist hier nur etwa jede vierte angebotene Wohnung dem preisgünstigen Segment zuzuordnen.

Angespannte Situation in Bad Zwischenahn und Rastede

Tabelle 12: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (Wohnraumförderung) innerhalb eines Jahres

Gemeinde	Jährliche Nachfrage durch preissensible Haushalte	Jährliches Angebot an preisgünstigen Wohnungen		Jährliche Bilanz
		Absolute Anzahl	In % aller angebotenen Mietwohnungen	
Apen	100	120	68 %	20
Bad Zwischenahn	370	140	25 %	-230
Edewecht	190	120	36 %	-70
Rastede	230	100	28 %	-130
Westerstede	230	220	59 %	-10
Wiefelstede	150	110	41 %	-40
Gesamt	1.270	810	39 %	-460

Quelle: GEWOS

Die rechnerische Bilanz im preisgünstigen Segment ergibt für einzelne Wohnungs- bzw. Haushaltsgrößen erfahrungsgemäß ein zu Ungunsten kleiner Haushalte verschobenes Ergebnis, da viele preissensible Haushalte kleine Haushalte sind, während kleine Wohnungen meist eine höhere Quadratmetermiete aufweisen als größere Wohnungen. Der Tabelle 13 ist zu entnehmen, dass dies auch in den Gemeinden des Landkreises der Fall ist. In allen Gemeinden herrscht ein Angebotsüberhang bei Wohnungsgrößen ab 60 m², während sich bei kleineren Wohnungen teils deutliche Nachfrageüberhänge durch Ein- und Zweipersonenhaushalte ergeben.

Angebotsdefizit von 820 Wohnungen bei Wohnungsgrößen unter 60 m²

Tabelle 13: Bilanz des preisgünstigen Wohnraums innerhalb eines Jahres nach Haushaltsgrößen

Gemeinde	1 Personen-HH (bis 50 m ²)	2-Personen-HH (bis 60 m ²)	3-Personen-HH (bis 75 m ²)	4-Personen-HH+ (über 75 m ²)
Apen	-50	-10	10	70
Bad Zwischenahn	-180	-80	20	10
Edewecht	-80	-40	0	50
Rastede	-110	-50	10	20
Westerstede	-100	-40	20	110
Wiefelstede	-50	-30	0	40
Gesamt	-570	-250	60	300

Quelle: GEWOS

Für große preissensible Haushalte ab drei Personen wurde ein rechnerischer Angebotsüberhang von 360 Wohnungen pro Jahr ermittelt. Besonders hoch fällt dieser Überhang in der Stadt Westerstede mit 130 Wohnungen aus.

Angebotsüberhang von 360 Wohnungen ab 60 m²

Bei dieser rechnerischen Bilanz ist zu berücksichtigen, dass auch Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum in allen Größenklassen belegen können, sodass diese Wohnungen für preissensible Haushalte aktuell nicht unbedingt verfügbar sein müssen. Dies ist insbesondere bei größeren Wohnungen erfahrungsgemäß der Fall. Zudem können qualitative Kriterien der Wohnsituation die Wohnungssuche der preissensiblen Haushalte erschweren. Viele dieser Haushalte verfügen beispielsweise nicht über ein eigenes Fahrzeug. Sie sind daher auf eine zentrale Wohnlage oder eine gute ÖPNV-Anbindung angewiesen, während viele preisgünstige Wohnungen eher in Randlagen oder peripher gelegenen Ortsteilen zu finden sind.

Qualitative Hemmnisse

Insgesamt decken sich die Ergebnisse der rechnerischen Bilanz mit den Ergebnissen der geführten Vertiefungsgespräche. Von den Akteuren und Gemeindevertretern wurden ebenfalls Senioren mit niedrigen Renten, die Starterhaushalte und die Alleinerziehenden als wichtigste Zielgruppen in diesem Segment benannt, für die insbesondere kleine, bezahlbare Wohnungen fehlen.

Qualitative Bilanzierung

Die Situation im preisgünstigen Segment wird sich in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter anspannen. Auf der Angebotsseite kommt es zu kontinuierlichen Bindungsausläufen der geförderten Wohnungen (vgl. Kapitel 3.11) und es ist marktbedingt von weiteren Anstiegen im Mietpreissegment auszugehen, da größere Bestände von Genossenschaften und weiteren gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die in Städten meist preisdämpfend wirken, im Landkreis fehlen. Zudem ist der Mietwohnungsmarkt aufgrund des großen Einfamilienhaussegments relativ klein. Die Nachfrage in diesem Segment dürfte jedoch aus der Bevölkerung der Gemeinden selbst steigen, da hier die Anzahl kleiner Haushalte mit geringen Einkommen, wie Starterhaushalte und Seniorenhaushalte, steigen werden. So wird sich schon aufgrund des zukünftig höheren Anteils der Seniorenhaushalte in der Bevölkerungsstruktur auch die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter weiter erhöhen.

Zukünftige Bedarfe

Die hier dargestellten Zahlen und Analysen sollen eine Einschätzung des Bedarfs und die (zukünftigen) Probleme der Wohnraumversorgung von preissensiblen Nachfragern aufzeigen. Eine präzise Quantifizierung der Zahl der preissensiblen Nachfrager ist schwierig.

Konkrete Quantifizierung zukünftiger Bedarfe problematisch

Bereits für die Definition der Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen können verschiedene Gesetze bzw. Grenzen herangezogen werden. Eine Betrachtung der Haushalte, die tatsächlich Transferleistungen empfangen, greift meist zu kurz, da manche Haushalte zwar ein Anrecht auf Transferleistungen hätten, dieses jedoch nicht wahrnehmen. Zielführender ist daher die Heranziehung von Einkommensgrenzen des Wohngeldgesetzes oder, wie im Rahmen dieser Untersuchung vorgenommen, der sozialen Wohnraumförderung.

Definition Nachfrager

Die Abschätzung der zukünftigen Entwicklungen von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment gestalten sich noch schwieriger: Die zukünftigen Ausgestaltungen von gesetzlichen und Förderbestimmungen schwer vorherzusehen und ihre Auswirkungen auf den Wohnungsmarktmarkt sind teilweise schwer einzuschätzen. Zu diesen Ausgestaltungen können etwa Einkommensgrenzen, die Höhe der Förderungen und auch gesonderte Förderprogramme, wie etwa die 2007 abgeschaffte Eigenheimzulage oder das neu eingeführte Baukindergeld, zählen.

Rechtliche Rahmenbedingungen können sich kurzfristig ändern

Auch die Entwicklungen in den für den Landkreis relevanten Wirtschaftszweige sind von Bedeutung. Insbesondere die Arbeitsmarktsituation hat einen großen Einfluss auf die Wohnungsmarktentwicklung. Zudem können Auswirkungen von großräumigen wirtschaftlichen Entwicklungen, wie der Finanzkrise von 2007 und der Niedrigzinsphase in Folge der Eurokrise von 2011, Einfluss auf die Wohnungsmarktentwicklung nehmen. Diese Entwicklungen sind langfristig jedoch weniger gut abschätzbar als demografische Entwicklungen.

Wirtschaftliche Entwicklungen können sich kurzfristig ändern

6. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes

Aufbauend auf den Analyseergebnissen werden nun Charakteristika, Potenziale und Hemmnisse auf den Wohnungsmärkten der Gemeinden im Landkreis Ammerland in einer zusammenfassenden Betrachtung vorgestellt. Aus dieser Zusammenfassung werden daraufhin die Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Ammerland abgeleitet.

Die Gemeinden im Landkreis Ammerland sind aufgrund der hohen Wohn- und Lebensqualität, der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sowie der attraktiven Lage in der Region beliebte Wohnstandorte. Kurze Wege ergeben sich etwa in die Stadt Oldenburg, dem wichtigsten Arbeitsort für Auspendler aus dem Landkreis.

Positive Rahmenbedingungen

Die Siedlungsstrukturen der Gemeinden sind geprägt durch die Hauptorte der Gemeinden, die über eine hohe Einwohnerzahl und eine gute, gewachsene Versorgungsinfrastruktur verfügen. Daneben finden sich insbesondere in den an Oldenburg angrenzenden Gemeinden verkehrlich gut angebundene Ortsteile, die stark durch den Zuzug von außen gewachsen sind und heute ebenfalls über eine gute Versorgungsinfrastruktur verfügen. Daneben gibt es in den Gemeinden dezentrale Ortsteile, die weniger durch diesen Zuzug überprägt wurden, so dass sich hier ein eher dörflicher Charakter erhalten hat.

Siedlungsstrukturen

Die demografische Entwicklung ist geprägt von einem deutlichen Bevölkerungswachstum. Das Bevölkerungswachstum hat sich auf alle sechs Gemeinden ausgedehnt. Innerhalb der Gemeinden gibt es jedoch Unterschiede zwischen den stärker wachsenden Gebieten, den Hauptorten und den suburbanen Zentren, und den weniger stark wachsenden dörflichen Ortsteilen. Von 2011 bis 2017 ergab sich für den gesamten Landkreis ein Bevölkerungswachstum von 5,8 %.

Dynamische Bevölkerungsentwicklung

Das Bevölkerungswachstum basiert innerhalb der Gemeinden auf einer relativ jungen Bevölkerung und einem entsprechend niedrigen Geburtendefizit. Dieses Geburtendefizit wird durch die sehr hohen Zuzugsraten mehr als ausgeglichen. Insbesondere ergibt sich diese hohe Zuwanderung durch Suburbanisierungsbewegungen am Rand der Stadt Oldenburg. Aber auch die Flüchtlingszuwanderung der vergangenen Jahre hat diese Entwicklung verstärkt.

Niedriges Geburtendefizit und hohe Zuwanderung

Die dynamische Bevölkerungsentwicklung wurde durch eine intensive Wohnungsbautätigkeit, insbesondere im Einfamilienhaussegment, begleitet. Heute zeichnet sich der Wohnungsbestand im Landkreis durch eine vergleichsweise junge Baualtersstruktur aus. 17 % des Wohnungsbestands wurden nach der Jahrtausendwende errichtet. Aufgrund des dominierenden Einfamilienhausseg-

Junger Wohnungsbestand mit großen Wohnungsgrößen

ments machen große Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen etwa zwei Drittel des Bestandes aus.

Trotz der hohen Bautätigkeit ist die Wohnungsmarktsituation in den Gemeinden des Landkreises insgesamt angespannt. Struktureller Leerstand ist kaum zu beobachten, während Angebotsmieten um 11 % und Kaufpreise von 2014 bis 2017 um 27 % angestiegen sind. Diese Entwicklung betrifft nicht nur die an Oldenburg angrenzenden Gemeinden bzw. Ortsteile, sondern hat inzwischen den gesamten Landkreis erfasst, so dass etwa auch in Apen zunehmende Preissteigerungen, wenn auch auf einem niedrigeren Niveau, festzustellen sind.

Angespannter Wohnungsmarkt

Für Transferleistungsbezieher und weitere Haushalte mit geringen Einkommen wird es auf dem angespannten Wohnungsmarkt zunehmend schwieriger sich mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen. Neben einem deutlichen und sich in Zukunft weiter fortsetzenden Rückgangs im Bestand preisgebundener Wohnungen ist auch der relativ kleine Mietwohnungsmarkt und das geringe Angebot an kleinen Wohnungen im Landkreis ein Hemmnis für diese Zielgruppen.

Haushalte mit geringen Einkommen

Die positive Bevölkerungsentwicklung wird, wenn auch mit abgeschwächter Dynamik, im gesamten Prognosezeitraum anhalten. Für den Landkreis Ammerland wird bis 2035 ein Bevölkerungsanstieg um 4,5 % auf etwa 132.700 Einwohner prognostiziert. Diese Entwicklung geht mit einem Anstieg der Haushaltszahl um 6,9 % einher. Es ist mit einer zusätzlichen Nachfrage von rund 3.840 Haushalten zu rechnen. Vor allem die Kommunen Edewecht, Rastede und Wiefelstede verzeichnen hohe Zuwächse.

Zukünftiger Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum

Auch die Struktur der Bevölkerung ändert sich. Trotz des weiterhin hohen Zuzugs jüngerer Menschen wird sich die Altersstruktur durch die Alterung der bestehenden Bevölkerung zu Gunsten der älteren Menschen verschieben. Zugleich werden die Haushalte, aufgrund des Auszugs der Kinder, Trennungen oder Todesfällen, kleiner werden. Durch diese Entwicklungen nimmt die Bedeutung bestimmter Nachfragegruppen, wie etwa kleiner Seniorenhaushalte mit niedrigen Renten, junger Starterhaushalte (die aus dem Familienhaushalt ausziehenden Kinder) mit niedrigen Einkommen oder Alleinerziehender, zu.

Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Für den Landkreis Ammerland wurde bis zum Jahr 2035 ein Ersatzbedarf für abgehende Wohnungen von 2.130 Wohneinheiten und aufgrund der demographischen Entwicklung ein Zusatzbedarf von 3.920 Wohneinheiten ermittelt. Bereits im Jahr 2017 fehlten zudem 400 Wohneinheiten, um den derzeitigen Bedarf zu decken. Insgesamt ergibt sich für den Landkreis ein Neubaubedarf von 6.450 Wohnungen.

Neubaubedarf von 6.450 Wohneinheiten

7. Handlungsempfehlungen

In diesem abschließenden Kapitel werden die Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Ammerland aufgezeigt. Dabei werden die folgenden zentralen Handlungsfelder differenziert betrachtet:

Handlungsfelder

- Wohnungsneubau
- Bestandsentwicklung
- Preisgünstiger Wohnraum
- Wohnungsmarktsteuerung

7.1 Neubau

Grundsätzlich ist der Steuerung der Neubauaktivitäten oder deren Begrenzung eine politische Entscheidung der Kommunen. Der im Rahmen dieses Gutachtens ermittelte Neubaubedarf entspricht somit dem ausschöpfbaren Wachstumspotenzial bzw. dem Wachstumsdruck. Die Bedeutung des Zuzugs von außen nimmt dabei im Vergleich zur früheren Entwicklung ab, während innerhalb der Kommunen stattfindende demografische Prozesse, wie etwa die Singularisierung, an Bedeutung gewinnen. Wird der Neubaubedarf nicht gedeckt, kann es somit zur weiteren Anspannung der Wohnungsmärkte kommen.

Steuerung des Neubaus ist politische Entscheidung

Wie im Rahmen der Analysen herausgearbeitet wurde, besteht im Landkreis Ammerland ein hoher Neubaubedarf. Einerseits müssen abgehende Wohnungen ersetzt und andererseits muss der zusätzlichen Nachfrage Rechnung getragen werden. Zusätzlich zu freiwerdenden Wohnungen im Bestand müssen bis zum Jahr 2035 rund 6.450 Wohneinheiten neu gebaut werden, um die Nachfrage zu decken. Im Rahmen des Wohnungsneubaus sollten Angebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden, da sich die Nachfrage diversifiziert, während der Wohnungsbestand überwiegend auf Familienhaushalte ausgerichtet ist. In diesem Zusammenhang ist neben dem Neubau von Einfamilienhäusern für Familien ein besonderer Fokus auf kleine, bezahlbare Wohnangebote zu richten, um der steigenden Nachfrage verschiedener Zielgruppen, z. B. Senioren, Starterhaushalten und Alleinerziehenden, gerecht zu werden.

Ausweitung des Wohnungsbestandes für unterschiedliche Zielgruppen

Insbesondere zur Deckung des Ersatzbedarfs ist es von Bedeutung, bestehende Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. In den Gemeinden finden sich oft selbst in den zentralen Lagen der Hauptorte, z. B. in Westerstede oder Bad Zwischenahn, ältere Einfamilienhäuser, die im Falle eines Verkaufs und Abrisses durch einen Neubau in höherer Dichte ersetzt werden können. Hierbei sollten sich die Neubauprojekte hinsichtlich Lage, Dimensionierung und Segment gut in

Innenentwicklung vorrangig

die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren, z. B. ein Mehrfamilienhaus für vier Parteien anstelle eines großen Einfamilienhauses. Zur Deckung des Zusatzbedarfs können zudem Baulücken geschlossen werden. So können Ortskerne und die vorhandene Infrastruktur nachhaltig gestärkt und ausgelastet werden. Eine Ausweitung des Flächenverbrauchs kann beschränkt werden und damit auch eine für die Gemeinde oft teure Erschließung mit Infrastruktur und Folgeeinrichtungen vermieden werden. Einige Zielgruppen für den Neubau sind zudem auf eine gute Erreichbarkeit der Infrastruktur angewiesen, so dass Wohnstandorte in dezentralen Lagen für sie nicht attraktiv wären.

Zur Deckung des ermittelten Neubaubedarfs und zur langfristigen Sicherung von Wohnraum ist es dennoch erforderlich, dass ergänzend zur Innenentwicklung größere Neubauflächen erschlossen werden. Hierbei sollten möglichst verschiedene Wohnformen und Eigentumsformen flächensparend kombiniert werden, um breite Bevölkerungsgruppen auf dem Wohnungsmarkt anzusprechen. Auf diese Weise können Monostrukturen vermieden und die Lebensqualität in den Neubaugebieten gefördert werden. Bevor größere Flächen auf der „Grünen Wiese“ entwickelt werden, sollte eine mögliche Nachnutzung von Brachflächen, wie es beispielsweise auf der Fläche des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup geschieht, geprüft werden.

Größere Neubauflächen teilweise nötig

Einfamilienhaussegment

Das Ein- und Zweifamilienhaus stellt in ländlichen und suburbanen Gebieten die präferierte Wohnform dar. Dementsprechend hoch ist die Nachfrage von potenziellen Eigentumsbildnern nach Einfamilienhäusern und die Nachfrage von Projektentwicklern nach geeigneten Grundstücken. Da Eigentumsbildner hohe Ansprüche an ihre zukünftige Immobilie stellen und Eigenheimbesitzer ihr Eigentum kaum bzw. nur mit hohen Preiserwartungen verkaufen möchten, ist die Fluktuation im Bestand nicht allzu hoch. Daher rechnet GEWOS auch zukünftig mit einer stabilen Nachfrage in diesem Neubausegment.

Eigenheim ist die bevorzugte Wohnform

Die typische Zielgruppe für Eigenheime sind nach wie vor Familien bzw. Haushalte in der Familiengründungsphase. Daneben haben sich inzwischen weitere Haushaltstypen als Nachfrager in diesem Segment etabliert. Insbesondere Best Ager, in der Altersklasse 50 bis 65 Jahre, und junge Senioren, die ihre nach der Familienphase zu groß gewordene Immobilie verkaufen und vom Verkaufserlös eine kleinere Immobilie in zentralerer Lage finanzieren können, oder kinderlose Doppelverdiener-Paare zählen hierzu.

Zielgruppen für Eigenheime

Bevorzugt werden kleine, integrierte Eigenheimgebiete und einzelne Grundstücke angrenzend an bestehende Siedlungsgebiete mit einer guten Infrastrukturausstattung, insbesondere bezüglich Schulen und Kindergärten bei Familien bzw. Nahversorgung und medizinische Versorgung bei Senioren. Auf diese Wei-

Siedlungsräume stärken

se werden auch die Siedlungsräume gestärkt und Infrastrukturen dauerhaft ausgelastet. Bei größeren Neubaugebieten muss die entsprechende Infrastruktur erweitert bzw. neu geschaffen werden, was Folgekosten für die Kommunen bedeutet.

In der Vergangenheit wurde Neubau im Einfamilienhaussegment oft auf großen Grundstücksgrößen realisiert. Diese Grundstücksgrößen werden weniger stark nachgefragt als in der Vergangenheit. Inzwischen können kompakte, einfamilienhausähnliche Gebäudetypologien mit hochwertiger Ausstattung, wie etwa Stadthäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften, auf kleinen Grundstücksflächen von 400 m² und weniger ebenso gut vermarktet werden. Der Grund hierfür sind hohe Grundstückspreise, aber auch der hohe Pflegeaufwand großer Grundstücke, den weder Seniorenhaushalte noch beruflich und familiär eingebundene jüngere Haushalte auf sich nehmen wollen. Um insbesondere für Seniorenhaushalte attraktive Angebote zu schaffen, sollten auch Wohnungsangebote in neuen, kleinen und ebenerdigen Bungalows ermöglicht werden.

Kompakte Gebäude auf kleinen Grundstücken

Um der lokalen Bevölkerung in den Gemeinden trotz des hohen Zuzugsdrucks von außerhalb die Möglichkeit zur Eigentumbildung und damit den Verbleib im Wohnort bei der Familiengründung zu ermöglichen, sollten bestehende Einheimischenmodelle, wie etwa in Bad Zwischenahn, Rastede oder Wiefelstede, fortgeführt bzw. auch in weiteren Gemeinden geprüft werden. Bei diesen Modellen wird die Vergabe kommunaler Grundstücke an Haushalte an bestimmte Kriterien geknüpft, beispielsweise die Zahl der Kinder, die bisherige Wohndauer in der Gemeinde etc. Bei steigenden Grundstückspreisen kann zudem geprüft werden, ob Grundstücke auch zu vergünstigten Preisen an diese Zielgruppen abgegeben werden können. In diesem Fall sind jedoch vergaberechtliche und europarechtliche Vorgaben zu berücksichtigen.

Einheimischenmodelle

Mehrfamilienhaussegment

Die Entwicklung der Zahl der Baufertigstellungen im Landkreis hat bereits eine zunehmende Fokussierung auf das Mehrfamilienhaussegment gezeigt. Aufgrund der zunehmenden Zahl kleiner Haushalte sollte diese Fokussierung beibehalten werden, um die zukünftig steigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen decken zu können. Ein zunehmender Nachfragedruck in diesem Segment ergibt sich zudem aus den steigenden Immobilienpreisen, die es weniger Haushalten erlauben, sich ein Eigenheim zu leisten. Unter den Begriff Mehrfamilienhaussegment fallen insbesondere Wohngebäude mit vier bis sechs Wohneinheiten, die sich in die Gebäudestruktur in den verdichteten Hauptorten der Gemeinden des Landkreises einfügen.

Mehrfamilienhaussegment gewinnt an Bedeutung

Für das Mehrfamilienhaussegment gibt es eine breite Diversität an Zielgruppen. Im Bereich der kleinen, preisgünstigen und evtl. geförderten Mietwohnungen sind

Zielgruppen preisgünstiger Mietwohnraum

dies insbesondere kleine Seniorenhaushalte, Starterhaushalte und Alleinerziehende. Wie die Ergebnisse der Analyse des preisgünstigen Wohnraums im Landkreis gezeigt haben, reicht das bestehende Angebot, vor allem bei kleinen Wohnungen, nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen.

Alle diese Zielgruppen benötigen relativ zentrale Wohnstandorte, da sie oft nicht über ein eigenes Fahrzeug verfügen und somit auf den Öffentlichen Nahverkehr oder die fußläufige Erreichbarkeit der benötigten Infrastrukturen angewiesen sind.

Wohnen in zentralen Lagen

Für hochpreisige Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen kommen grundsätzlich eher mittlere und gutverdienende Haushalte in Betracht. Zu den Nachfragern gehören Best Ager, junge Seniorenhaushalte und gutverdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte, die sich beispielsweise aus Gründen der beruflichen Flexibilität nicht an einen Standort und daher auch nicht an ein Eigenheim binden möchten.

Zielgruppen für hochpreisiges Wohnen

Diese Zielgruppen fragen im Mehrfamilienhaussegment relativ große Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung nach. Sie treten dennoch in indirekte Konkurrenz zu den Nachfragern nach kleinen, bezahlbaren Mietwohnungen, da auch sie zentrale Wohnstandorte präferieren. Im Gegensatz zu diesen Zielgruppen sind die zudem in der Lage, die marktüblichen Preise für die zentralen Lagen finanzieren zu können. Dennoch ist es wichtig, die Nachfrage nach hochpreisigen Wohnungen auch im Mehrfamilienhaussegment zu bedienen, da diese Nachfrage sonst aus Mangel an Alternativen in das Einfamilienhaussegment abwandert und hier in Konkurrenz zu Familienhaushalten tritt.

Flächenkonkurrenz zum preisgünstigen Wohnraum

Erstrebenswert ist eine soziale Mischung, also der preissensiblen und wohlhabenderen Zielgruppen, entweder im gleichen Gebäude oder zumindest gestreut über mehrere Standorte. Dabei ist zu prüfen, inwieweit Investoren Vorgaben bei der Vergabe der Wohnungen gemacht werden können, wie es etwa die Gemeinde Rastede analog zum Einheimischenmodell für Einfamilienhäuser auch für Wohnungen auf kommunalen Flächen bereits praktiziert.

Soziale Mischung

7.2 Bestandsentwicklung

Der prognostizierte Neubaubedarf von 6.450 Wohnungen bis 2035 entspricht knapp 11 % des heutigen Wohnungsbestands im Landkreis. Ein Fokus der Wohnungsmarktentwicklung sollte auf die Bestandsentwicklung gelegt werden. Trotz der hohen Fertigstellungszahlen in den letzten vier Jahrzehnten ist knapp die Hälfte des Wohnungsbestands im Landkreis Ammerland älter als 40 Jahre. Die Sanierung bzw. Modernisierung nimmt daher einen wichtigen Stellenwert ein, um diese Bestände nachfragegerecht anzupassen.

Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Die beiden zentralen Schwerpunkte der Bestandsentwicklung sind die energetische Ertüchtigung und die altersgerechte Anpassung des Bestandes an die Bedarfe der, im Zuge des Demografischen Wandels, älter werden Haushalte im Landkreis.

Energetik und altersgerechte Anpassung

Der Landkreis und auch die Kommunen haben in diesem Bereich nur begrenzte Einflussmöglichkeiten, da die Initiative zur Bestandsentwicklung von den Eigentümern ausgehen muss. Der Wohnungsbestand im Landkreis ist zudem zu großen Teilen im Besitz von selbstnutzenden Eigentümern oder Kleinstvermietern. Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigen insbesondere diese Eigentümer Beratung und Unterstützung zu möglichen Umbaumaßnahmen und Förderungen durch unabhängige Stellen. Ein solches Angebot – beispielsweise in Form von öffentlichen Informationsveranstaltungen, Workshops, Wohnmessen, Handwerkerkooperativen etc. – sollte durch die übergeordneten Wohnungsmarktakeure initiiert bzw. angeregt werden. Es ist jedoch sinnvoll die Beratungsangebote gemeinsam mit den Akteuren der Wohnungs- und Kreditwirtschaft sowie von Interessensverbänden, Medien und Handwerksbetrieben durchzuführen. Auch ist auf die verschiedenen Förderprogramme hinzuweisen. Beispielsweise unterstützt die Bundesregierung Umbaumaßnahmen mit verschiedenen KfW-Förderprogrammen. Öffentliche Informationen zu den Möglichkeiten, wie etwa die Baubroschüre des Landkreises Ammerland, bieten dabei für Eigentümer bereits eine wertvolle Unterstützung.

Unterstützung der Eigentümer

Neben den Maßnahmen in den Bestandsobjekten sowie im Neubau sollten Maßnahmen zur Gewährleistung der Barrierefreiheit und zur qualitativen Aufwertung im Wohnumfeld umgesetzt werden. Im Gegensatz zur Bestandsentwicklung können die Kommunen direkt tätig werden. Im Landkreis Ammerland ist dies in weiten Teilen bereits geschehen bzw. von vornherein entsprechend gestaltet worden. Dies sollte auch zukünftig umgesetzt werden, um eine gute Aufenthaltsqualität in den Wohngebieten (z. B. durch die Sanierung von Spielplätzen) einerseits und eine barrierearme Zuwegung andererseits dauerhaft zu gewährleisten.

Anpassung des Wohnumfeldes

Vor allem an den Rändern der Hauptorte und in den an Oldenburg angrenzenden Ortsteilen, wie beispielsweise Metjendorf in Wiefelstede, Wahnbek in Rastede oder Friedrichsfehn in Edeweicht haben sich große Einfamilienhausgebiete entwickelt. Die Ersteigentümer sind meist auch die heutigen Bewohner. Oft verbleiben diese Paarhaushalte nach der Familienphase, also nach dem Auszug der Kinder, in ihrem Einfamilienhaus. Wie die Ergebnisse der Analyse der Wohnungsnutzung gezeigt haben, sind viele große Wohnungen durch diese kleinen Haushalte untergenutzt. Erfahrungsgemäß möchte der größte Teil dieser Haushalte auch zukünftig in den eigenen vier Wänden verbleiben. Ein kleinerer Teil dieser Haushalte würde gern in eine kleinere Immobilie ziehen. Verkäufe und Umzüge scheitern von Seiten der Verkäufer jedoch oft am hohen Aufwand, dem

Förderung des Generationenwechsels

geringen Angebot an nachfragegerechten Wohnungen oder übertriebenen Verkaufspreisvorstellungen. Auf Käuferseite bestehen insbesondere Bedenken bzw. Unsicherheiten bezüglich der Qualität der Bausubstanz und der Ausstattung von Bestandsimmobilien.

Da auch die ausziehenden kleinen Haushalte meist in der gewohnten Umgebung verbleiben wollen, werden durch einen erfolgreichen Generationenwechsel in bestehenden Einfamilienhaussiedlungen nicht weniger Wohneinheiten benötigt. Die Auslastung des Wohnungsbestandes kann sich jedoch deutlich verbessern, wenn kleine Haushalte aus großen Wohnungen ausziehen und diese für größere Familienhaushalte frei werden. Dadurch kann der Flächenverbrauch gesenkt werden. Aus kommunaler Perspektive ist ein erfolgreicher Generationenwechsel auch deshalb von Bedeutung, weil hierdurch vorhandene Infrastruktureinrichtungen – wie beispielsweise Versorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – auch zukünftig ausgelastet werden können. Diese wurden meist bereits im Zuge der ursprünglichen Entwicklung dieser Wohngebiete errichtet. Ziel sollte es daher sein, Hemmschwellen beim An- und Verkauf von Bestandsobjekten abzubauen.

Positive Effekte für Kommunen

In einigen Kommunen in Deutschland wurde das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ initiiert. Ziel ist es, einen Überhang an Altimmobilien auf den Wohnungsmarkt zu verhindern. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Bestandsimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, fördert die jeweilige Gemeinde die Erstellung eines Altbau-Gutachtens. Im Rahmen des Programms werden die Ortsbegehung, Bestandsaufnahme, Modernisierungsempfehlung und Kostenabschätzung bezuschusst.

Best practice „Jung kauft Alt“

Um den Generationenwechsel in den älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen zu unterstützen, müssen zunächst geeignete altersgerechte Wohnalternativen für die bisherigen älteren Eigenheimbesitzer geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, den bisherigen Eigentümern auf ihrem Weg in eine altersgerechte Wohnung Beratung und Unterstützung zur Seite zu stellen. Viele ältere Menschen sind angesichts der Vielfalt der zu beachtenden Fragen überfordert. Es gilt zum einen, ein geeignetes altersgerechtes Wohnobjekt zu finden. Zum anderen muss der Verkauf des Hauses organisiert und durchgeführt werden. Letztlich steht der konkrete Umzug an, der einer umfangreichen Organisation bedarf.

Alternativen für Senioren schaffen

Sofern umfassende Modernisierungen im Bestand erforderlich sind, sollten Eigentümer im Einzelfall prüfen, ob nicht ein Ersatzneubau die bessere Alternative zu kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen wäre. Dies betrifft insbesondere vor dem Jahr 1980 errichtete Wohnungsbestände. Zum Teil entsprechen diese Bestände nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszu-

Ersatzneubau prüfen

schnitt, Lärmschutz, Energetik). Sie weisen gegebenenfalls hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukosten, kann aber nur schwer Neubaustandard herstellen. Eine Umsetzung gestaltet sich jedoch in den meisten Fällen schwierig. Gerade selbstnutzende Eigentümer sehen von diesen Maßnahmen ab.

Von Vorteil des Ersatzneubaus ist, dass sich im Neubau Qualitäten erreichen lassen, die im Bestand kaum zu verwirklichen sind. So sind im Neubau von vornherein nachfragegerechte Wohnungsgrößen, Raumzuschnitte, Ausstattungsmerkmale und energetisch hohe Qualitäten sowie Barrierefreiheit realisierbar. Auch sollte die Möglichkeit zur Erreichung einer höheren Dichte, besonders in zentralen Lagen, geprüft werden. Dabei sollte nicht nur der Ersatzneubau von älteren Wohngebäuden, sondern auch von Geschäftshäusern, deren Ladenflächen nicht mehr dem neusten Stand entsprechen, geprüft werden. Dabei kann die Wohnfunktion in den oberen Etagen die Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten in Teilen auffangen. Denkbar sind Bauvorhaben dieser Art beispielsweise in den zentralen Ortsteilen von Westerstede, Bad Zwischenahn oder Rastede.

Höhere Bebauungsdichten

7.3 Preisgünstiger Wohnraum

Bislang war der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis eher niedrig. Die Entwicklung verschiedener Faktoren, wie die Bevölkerungszahl, die Zahl der Transferleistungsempfänger, der Mieten und Bindungsausläufe, deutet darauf hin, dass die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum für Bezieher geringer Einkommen zunehmend schwieriger wird. Zudem werden in wichtigen Wirtschaftszweigen im Landkreis, wie etwa in der Landwirtschaft bzw. im Baumschulgewerbe relativ niedrige Löhne gezahlt. Dadurch kann es zu Konkurrenzsituationen mit zuziehenden wohlhabenderen Haushalten kommen. Im Landkreis Ammerland gibt es mit der Ammerländer Wohnungsbau-Gesellschaft mbH zudem nur ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, das dauerhaft einen wichtigen Beitrag zur Bedarfsdeckung im preisgünstigen Segment leisten kann.

Nicht genügend preisgünstige Wohnungen

Grundsätzlich ist ein wichtiger Baustein zur Dämpfung von Preisanstiegen die Ausweitung des Wohnungsangebots durch den Neubau. Auf angespannten Märkten kommt der positive Effekt dieser Maßnahme ohne flankierende Einflussnahme seitens der Kommunen erst zeitverzögert zum Tragen.

Angebotsausweitung zur Preisdämpfung

Preisgünstiges Wohnen im Neubau ist unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Widerspruch in sich. Schon die hohen Erstellungskosten im freifinanzierten Wohnungsbau bedingen ein Mietniveau, das für Haushalte mit geringen Einkommen kaum erschwinglich ist. Damit der Bau von Wohnungen im preisgünstigen Segment für Investoren attraktiv ist, müssen finanzielle Anreize geboten und

Inanspruchnahme von Förderangeboten

genutzt werden. Die Förderung eines Mietwohnobjektes erfolgt in der Regel im Rahmen der Vorgaben des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes durch die N-Bank. Dabei verpflichtet sich der Vermieter vertraglich, die Wohnungen nur an Mieterinnen und Mieter zu vergeben, die eine Wohnberechtigungsscheinigung vorlegen und deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Zudem darf die vom Land festgelegte anfängliche Miethöhe zunächst nicht übertroffen werden. Die Wohnungen müssen für einen Zeitraum von in der Regel 20 Jahren belegungsgebunden vergeben werden.

Trotz der Fördermöglichkeiten scheuen insbesondere private Investoren den sozialen Wohnungsbau. Um den Neubau preisgünstiger Wohnungen voranzutreiben, werden deutschlandweit immer mehr Kommunen selbst aktiv, indem sie eigene Fördermodelle auflegen oder die Vergabe von Grundstücken durch baurechtliche Vorgaben an Bedingungen zum Bau preisgünstiger Wohnungen knüpft. Die Kommune hat je nach Eigentumsverhältnissen und dem Baurecht unterschiedliche Möglichkeiten. Sofern die Kommune Eigentümerin der Fläche ist, sind die Einflussmöglichkeiten am größten. Im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens kann der Neubau preisgünstiger Wohnungen direkt an die Grundstücksvergabe geknüpft werden. Wenn sich die zu bebauende Fläche in Privatbesitz befindet, entsprechende baurechtliche Vorgaben jedoch noch nicht geschaffen wurden, ist der Einfluss geringer. Aber es lässt sich auch hier über einen städtebaulichen Vertrag Einfluss auf den Neubau nehmen. Bei der dritten Option befindet sich die Fläche ebenfalls in Privatbesitz, es gibt aber bereits baurechtliche Vorgaben. In diesem Fall gibt es von Seiten des Landkreises keine Einflussmöglichkeiten. Eine (zusätzliche) Schaffung von preiswerten Wohnungen ist in diesem Fall lediglich über wirtschaftliche Anreize denkbar. Eine Möglichkeit stellt eine Anreizförderung durch den Landkreis dar.

*Einflussmöglichkeiten der
Kommune*

Die Errichtung preisgünstigen Wohnraums kann zum Beispiel unterstützt werden, indem mögliche kommunale Grundstücke in einem Konzeptverfahren an qualifizierte Bauträger ausgeschrieben werden. Dabei erfolgt die Vergabe eines Grundstücks nicht an den Höchstbietenden, sondern an denjenigen, der die wohnungspolitischen Ziele am besten erfüllt. Bei einem Konzeptverfahren wird im Vorfeld ein Kriterienkatalog zur Vermarktung der Grundstücke erstellt. In diesem Kriterienkatalog sollte festgelegt sein, dass ein Teil der Wohnungen den Anforderungen des preisgünstigen Wohnens entspricht. Darüber hinaus kann eine Quotierung für geförderte Wohnungen festgelegt werden, um ausreichend preisgünstige oder auch altengerechte Wohnungen im Neubau sicherzustellen. Diese Anforderungen müssen durch den Bauträger erfüllt werden. Jeder Bewerber muss einen Entwurf einreichen, der anhand einer vordefinierten Punkteskala bewertet wird. Den Zuschlag erhält der Bauträger, der die Anforderungen am besten erfüllt und die höchste Bewertung erreicht.

Konzeptvergabeverfahren

Der Erhalt des Bestandes an preisgünstigen Wohnungen ist eine weitere Möglichkeit, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen und eine weitere Herausforde-

*Verlängerung der Mietpreis-
und Belegungsbindung im
Bestand*

rung für die Kommunen. In den kommenden Jahren endet die Preis- und Belegungsbindung für viele geförderte Wohnungen. Es bietet sich an, in Kooperation mit den Eigentümern, die Belegungsbindung durch vertragliche Vereinbarungen zu verlängern. Dazu sind Modalitäten zu finden, die den Interessen beider Vertragspartner gerecht werden. So können beispielsweise kommunale Zuschüsse gewährt werden und private Investoren die Möglichkeit erhalten, Belegungsbindungen im Bestand zu tauschen. Die Verlängerung von Bindungen dürfte trotz des zusätzlichen Kostenaufwands weitaus preisgünstiger sein, als ein Ersatz der vom Bindungsauslauf betroffenen Wohnungen durch neue geförderte Wohnungen. Damit können die verfügbaren Mittel stärker auf den Neubau konzentriert werden, der für Zielgruppen erforderlich ist, die im Bestand nicht versorgt werden können. Auch der Kauf von vormals belegungsgebundenen Wohnungen durch die Ammerländer Wohnungsbau-Gesellschaft kann zu einem Verbleib der Wohnungen im preisgünstigen Segment beitragen und sollte geprüft bzw. unterstützt werden.

Transferleistungsempfänger und preissensible Haushalte benötigen finanzielle Unterstützung zur Deckung ihrer Wohnkosten. Auf sich dynamisch anspannenden Wohnungsmärkten können sich die Rahmenbedingungen schnell verändern, so dass etwa Grenzwerte zur Definition von unterstützungsbedürftigen Haushalten oder die Höhe der Unterstützungsleistungen angepasst werden müssen. Da sich die Miet- und Kaufpreise im Landkreis sehr dynamisch entwickeln, sollte gegebenenfalls geprüft werden, ob Anpassungen dieser Unterstützungsleistungen, etwa im Bereich der Kosten der Unterkunft, vorgenommen werden können.

Anpassung von Unterstützungsleistungen

7.4 Wohnungsmarktsteuerung

Neben den Handlungsoptionen, die sich auf konkret auf den in Wohnungsmärkten der Gemeinden auftretende Bedarfe beziehen, ist auch die übergeordnete Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung von großer Bedeutung.

Um eine effiziente Steuerung zu gewährleisten, müssen Politik und Verwaltung schnell reagieren können, um ihre Strategien anzupassen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, stets einen Überblick über den aktuellen Stand und die bisherige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu haben. Daher sollten die wesentlichen Faktoren, die die Wohnungsmarktentwicklung beeinflussen, in einem kontinuierlichen Wohnungsmarkt-Monitoring für den Landkreis jährlich erfasst werden. Insbesondere Veränderungen auf der Nachfrageseite, die sich meist sehr dynamisch entwickelt, können auf diese Weise schnell und systematisch erfasst werden.

Laufende Wohnungsmarktbeobachtung

Eine landkreisweite, langfristige Erfassung von Potenzialen auf der Angebotsseite ist über ein Wohnbauflächenkataster möglich. Dabei werden bislang nicht-

Erfassung Flächenpotenziale

fehl- oder untergenutzte Flächen systematisch erfasst und nach verschiedenen Kriterien, z. B. Flächengröße, Baurecht oder Erschließung, bezüglich der Nutzungsoptionen für den Wohnungsneubau bewertet. Anhand eines solchen einheitlichen Verfahrens können Flächenpotenziale miteinander verglichen und darauf aufbauend zeitlich oder zielgruppenspezifisch priorisiert werden. Aus dieser Zusammenstellung ergibt sich nicht nur eine Übersicht über aktuelle, mittel- und langfristige Entwicklungspotenziale, sondern auch die Möglichkeit frühzeitig und vorausschauend auf dem Grundstücksmarkt handeln zu können. Eigentümer sollten gezielt angesprochen werden, um Bauflächenpotenziale zu aktivieren. Parallel dazu kann die Beratung der Eigentümer zu Fragen des Baurechts, der optimalen Nutzung sowie den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf erfolgen, die ihre nicht- oder untergenutzten Grundstücke bebauen, aufstocken oder verkaufen möchten.

Im Ergebnis sollen diese Beobachtungsinstrumente eine Grundlage für eine gemeinsame Strategie für die Flächen-, Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung der Kommunen gemeinsam mit dem Landkreis Ammerland bilden. Im Rahmen einer solchen Strategie können die derzeitigen und zukünftigen Bedarfe gesteuert werden und dabei die Potenziale und Hemmnisse sowie die jeweiligen Interessen in den einzelnen Gemeinden berücksichtigt werden. So können Konkurrenzsituationen vermieden werden oder gegebenenfalls Engpässe in stark nachgefragten Gebieten durch Schaffung von Angeboten an anderer Stelle ausgeglichen werden. Mit der gemeinsamen Strategie kann unnötiger Flächenverbrauch verhindert und die bestehende Infrastruktur dauerhaft ausgelastet werden. Eine solche Strategie erfordert einen intensiven Austausch sowohl zwischen den Kommunen als auch mit dem Landkreis.

Gemeinsame Strategie für die Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung

Die Wohnungswirtschaft ist der wichtigste Partner für die Kommunen und den Landkreis, wenn es um die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum geht. Die Analyse des preisgünstigen Wohnraums hat Handlungsbedarfe in diesem Bereich aufgezeigt. Damit die Versorgung der Zielgruppen mit preisgünstigem Wohnraum gelingen kann, ist eine Kooperation zwischen der Wohnungswirtschaft und den Kommunen unabdingbar. Im kontinuierlichem Dialog von Politik, Verwaltung und Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann gegenseitiges Vertrauen gestärkt, unterschiedliche Sichtweisen erörtert und konsensfähige Strategie entwickelt werden. Wir empfehlen regelmäßige Treffen, etwa im Kreis der Arbeitsgruppe Wohnen. Die Treffen sollten mindestens jährlich bzw. aus aktuellem Anlass stattfinden.

Dialog mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fortführen

Um die in Bezug auf den Wohnungsmarkt relevanten Informationen, die bei den verschiedenen zuständigen Stellen der Gemeinden und des Landkreises auflaufen, gezielt hinsichtlich der Wohnungsmarktsituation zu bündeln und auszuwerten sowie die nötigen Handlungen zu initiieren, kann die Einrichtung einer zentralen Stelle zur Koordination der Wohnungsmarktentwicklung beim Landkreis Am-

Bündelung wohnungsmarktrelevanter Funktionen in zentraler Stelle

merland erforderlich sein. Diese kann zudem als Schnittstelle zwischen dem Landkreis, den Gemeinden, der Wohnungswirtschaft und weiteren für die Wohnungsmarktentwicklung relevanten Akteuren den Austausch und die gemeinsame strategische Ausrichtung koordinieren.

8. Glossar

Angebotsüberhang

Der Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Wenn von Angebotsüberhang gesprochen wird, ist die Zahl der Wohnungsangebote höher als die der Bedarfe.

Best-Ager

Best-Ager beschreiben die Bevölkerung, die mindestens 50 Jahre alt ist. Es ist unterschiedlich bis zu welchem Alter die Definition reicht. In dem vorliegenden Bericht gilt die Bevölkerung zwischen 50 und 65 Jahren als Best-Ager.

Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf beschreibt die künftigen Wohnungsabgänge.

Demografischer Wandel

Im Allgemeinen beschreibt der demografische Wandel die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung. In Deutschland verläuft der Trend zu einer alternierenden Bevölkerung. Grund hierfür sind in erster Linie eine geringe Geburtenrate bei sich erhöhender Lebenserwartung. Ebenfalls haben die Wanderungen einen Effekt auf die Bevölkerungsstruktur. Die Folgen des demografischen Wandels werden in vielen Bereichen sichtbar (werden): bspw. Arbeitsmarkt, Konsum, Pflege, Versicherungen oder auch Wohnungsmarktentwicklung.

Fluktuationsreserve

Um das Funktionieren und die Flexibilität des Wohnungsmarktes zu gewährleisten, ist eine Leerstandreserve (Fluktuationsreserve) – je nach Wohnungsmarktsituation von ca. 2 % bis 3 % sinnvoll. Für den Landkreis Ammerland wurde die Fluktuationsreserve mit 2 % festgesetzt.

Haushaltsgenerierung

Bei der Haushaltsgenerierung werden Merkmale aus unterschiedlichen Datenquellen kombiniert, analysiert und zu Haushalten in Wohnungen zusammengeführt, um von der Bevölkerungszahl ausgehend die Zahl der Haushalte zu berechnen.

Nachholbedarf

Der Nachholbedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Ein Nachholbedarf muss erfolgen, wenn die Zahl der nachfragenden Haushalte höher ist als die der Wohnungen.

Natürliche Entwicklung

Für die Bevölkerungsentwicklung sind neben den Wanderungen (Zu- und Fortzüge) die Geburten und Sterbefälle verantwortlich. Die Geburten und Sterbefälle beschreiben die natürliche Entwicklung der Bevölkerung.

Neubaubedarf

Der Neubaubedarf entspricht den laut Prognose zu errichtenden Wohnungen.

Prognose

Eine Prognose ist eine Voraussage der zukünftigen Entwicklung unter Setzung von gewissen Annahmen.

Singularisierung

Singularisierung bedeutet, dass eine stetig wachsende Zahl an Personen allein einen Haushalt bildet. In Deutschland wird dieses vor allem dadurch beeinflusst, dass im Alter immer mehr Menschen allein leben.

Soziale Wohnraumförderung

Mit der sozialen Wohnraumförderung fördern die Bundesländer die Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Starterhaushalt

Junge Haushalte, die als Auszubildende, Studierende oder Berufsanfänger in der Regel über ein geringes Budget verfügen und daher auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Teuerungsrate

Die Teuerungsrate wird auch als Inflationsrate bezeichnet. Sie beschreibt die Preisentwicklung wichtiger Güter über einen bestimmten Zeitraum.

Wohnungsmarktrelevante Haushalte

Wohnungsmarktrelevante Haushalte umfassen auch Personen mit Nebenwohnsitz. Nicht enthalten sind jedoch Heimbewohner, die nicht als Nachfrager auf dem normalen Wohnungsmarkt auftreten.

Wohnungsmarktrelevante Wohnungen

Wohnungsbestand ohne Wohnungen in Wohnheimen und Ferienwohnungen (eigene Berechnung auf Basis Zensus, Statistisches Landesamt Niedersachsen)

Zusatzbedarf

Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Anstieg der Haushalte gemäß Haushaltsprognose.

9. Steckbriefe

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Apen

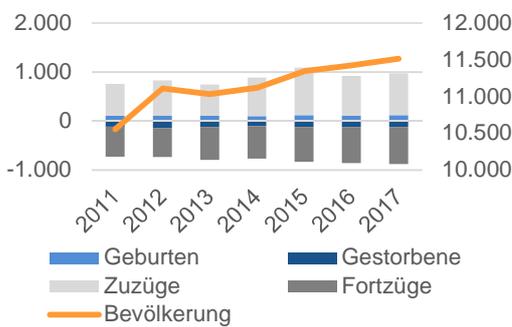
Lage



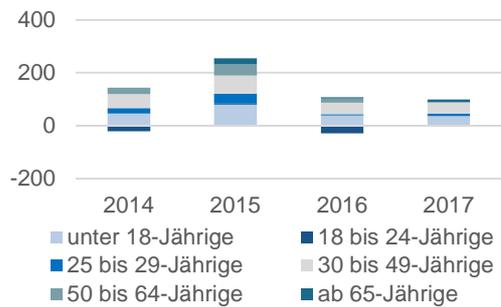
Rahmendaten 2017

	Apen	Landkreis
Einwohner	11.500	124.600
Haushalte	5.200	55.700
Haushaltsgröße	2,2	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	17,8%	17,3%
Anteil über 65-Jähriger	20,2%	22,6%
Kaufkraft der Haushalte	44.100	48.800
Kaufpreis Eigenheim	197.000	244.000
Miete/m ²	5,80	6,60
<i>Mittelwert 2011-2017</i>		
Saldo Geburten/Sterbefälle	-20	-270
Wanderungssaldo	109	1231
Fertigstellungen/1.000 EW	2,9	1,9

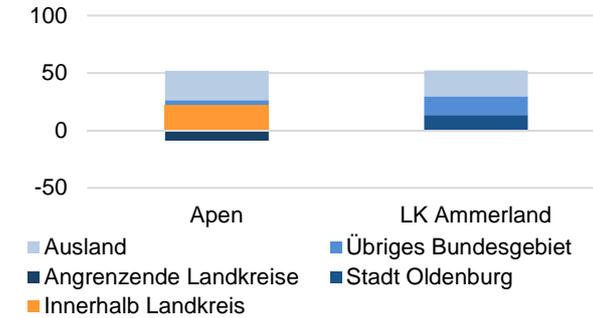
Bevölkerungsentwicklung



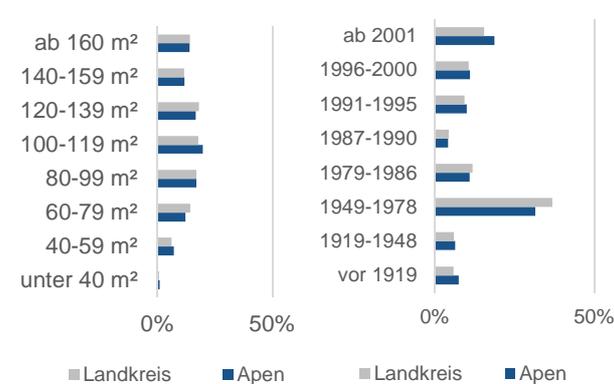
Wanderungssaldo nach Alter



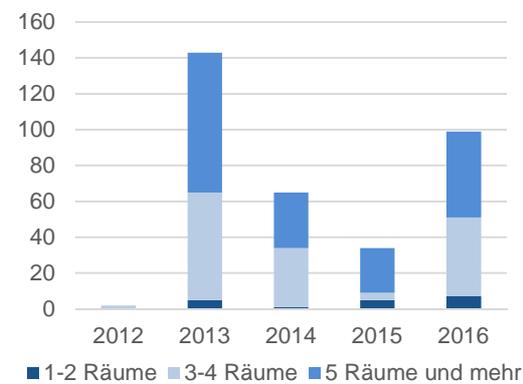
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



Baufertigstellungen (Wohnungen)



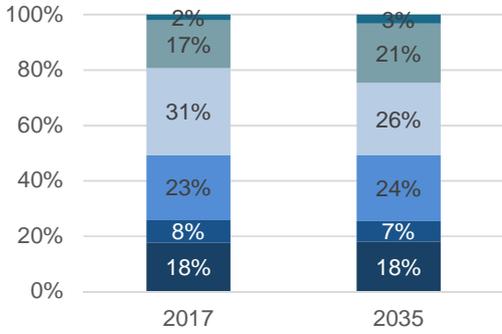
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Apen

Prognose Altersstruktur

Veränderung bis 2035

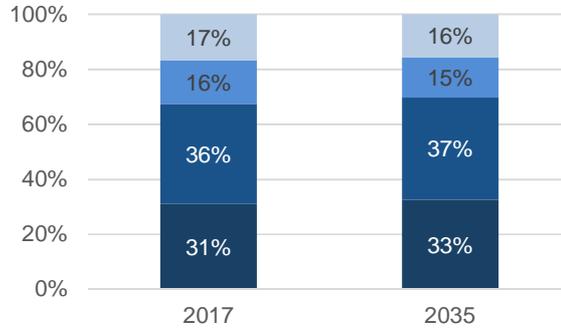
6,0%



Prognose Haushaltsstruktur

Veränderung bis 2035

6,9%

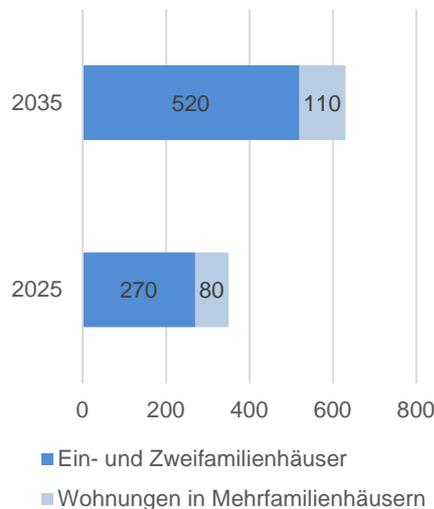


Nachfragegruppen

	Apen	Landkreis	2017	2035	Veränderung
Singlehaushalte	31,1%	31,0%	1.620	1.820	12,1%
Familien	43,7%	40,3%	2.280	2.450	7,6%
Haushalte mit Senioren	26,4%	28,7%	1.380	1.860	35,6%

Neubaubedarf bis 2035*

	2025	2035
Nachfrage EZFH	4.710	4.870
Angebot EZFH	4.440	4.350
Neubaubedarf EZFH	270	520
Nachfrage MFH	800	820
Angebot MFH	720	710
Neubaubedarf MFH	80	110
Neubaubedarf insgesamt	340	630
davon Ersatzbedarf	90	190
Landkreis Ammerland		
Neubaubedarf	3.640	6.450
EZFH	2.690	5.060
MFH	950	1.410

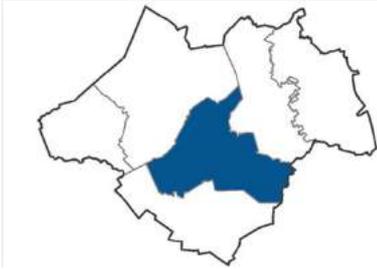


*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Bad Zwischenahn

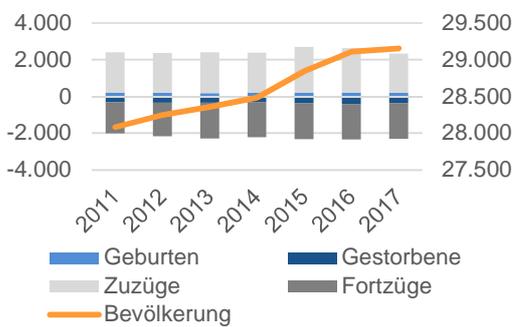
Lage



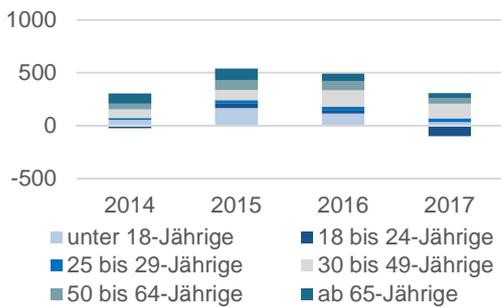
Rahmendaten 2017

	Bad Zwischenahn	Landkreis
Einwohner	29.200	124.600
Haushalte	13.900	55.700
Haushaltsgröße	2,1	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	14,3%	17,3%
Anteil über 65-Jähriger	29,6%	22,6%
Kaufkraft der Haushalte	51.500	48.800
Kaufpreis Eigenheim	267.000	244.000
Miete/m ²	7,20	6,60
<i>Mittelwert 2011-2017</i>		
Saldo Geburten/Sterbefälle	-160	-270
Wanderungssaldo	356	1231
Fertigstellungen/1.000 EW	0,5	1,9

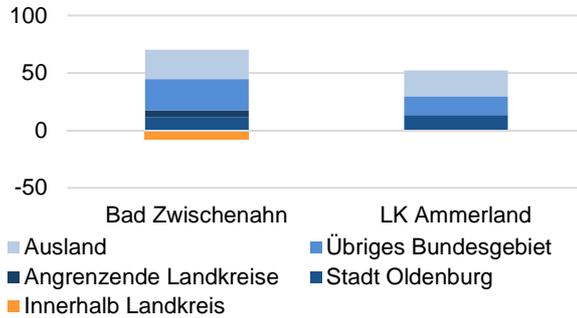
Bevölkerungsentwicklung



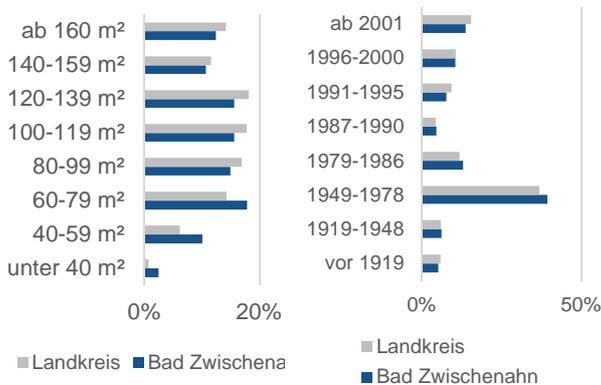
Wanderungssaldo nach Alter



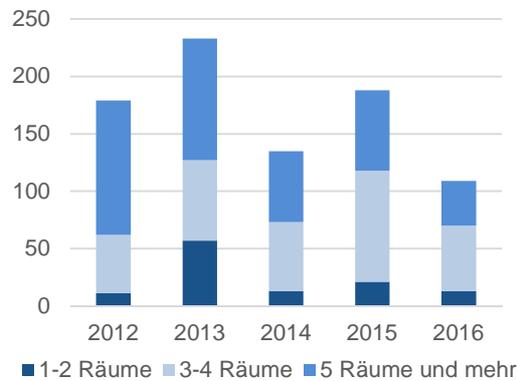
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



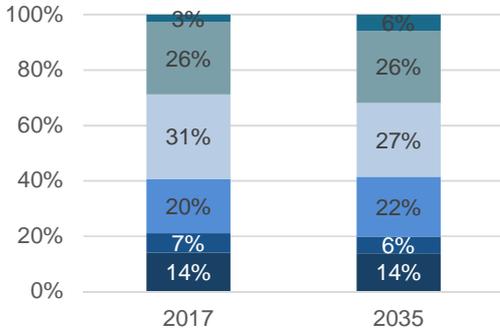
Baufertigstellungen (Wohnungen)



Bad Zwischenahn

Prognose Altersstruktur

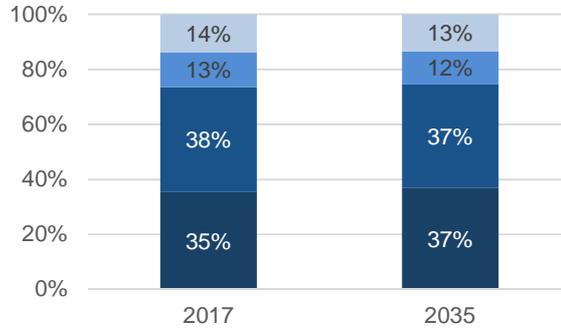
Veränderung bis 2035 **2,3%**



■ unter 18-Jährige ■ 18 bis 24-Jährige
■ 25 bis 44-Jährige ■ 45 bis 64-Jährige
■ 65 bis 79-Jährige ■ ab 80-Jährige

Prognose Haushaltsstruktur

Veränderung bis 2035 **4,1%**



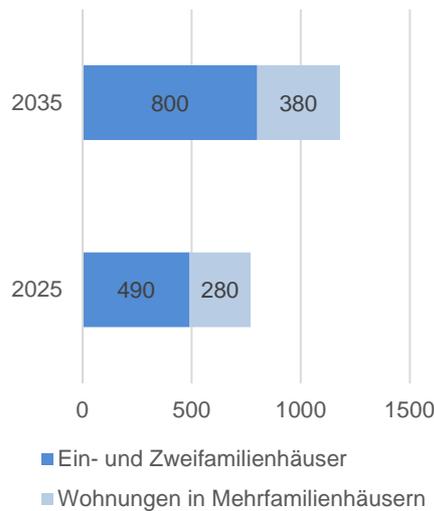
■ Vier- und Mehrpersonenhaushalt
■ Dreipersonenhaushalt
■ Zweipersonenhaushalt
■ Einpersonenhaushalt

Nachfragegruppen

	Bad Zwischenahn	Landkreis	2017	2035	Veränderung
Singlehaushalte	35,4%	31,0%	4.930	5.370	9,0%
Familien	33,6%	40,3%	4.690	4.710	0,6%
Haushalte mit Senioren	36,5%	28,7%	5.080	5.830	14,8%

Neubaubedarf bis 2035*

	2025	2035
Nachfrage EZFH	10.550	10.640
Angebot EZFH	10.060	9.840
Neubaubedarf EZFH	490	800
Nachfrage MFH	4.140	4.150
Angebot MFH	3.860	3.770
Neubaubedarf MFH	280	380
Neubaubedarf insgesamt	770	1.170
davon Ersatzbedarf	240	540
Landkreis Ammerland		
Neubaubedarf	3.640	6.450
EZFH	2.690	5.060
MFH	950	1.410



*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Edewecht

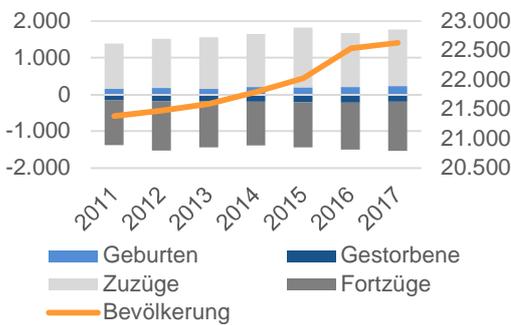
Lage



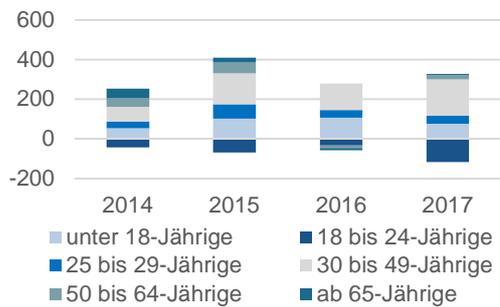
Rahmendaten 2017

	Edewecht	Landkreis
Einwohner	22.600	124.600
Haushalte	9.400	55.700
Haushaltsgröße	2,4	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	19,0%	17,3%
Anteil über 65-Jähriger	19,0%	22,6%
Kaufkraft der Haushalte	48.600	48.800
Kaufpreis Eigenheim	228.000	244.000
Miete/m ²	6,30	6,60
<i>Mittelwert 2011-2017</i>		
Saldo Geburten/Sterbefälle	-10	-270
Wanderungssaldo	197	1231
Fertigstellungen/1.000 EW	1,4	1,9

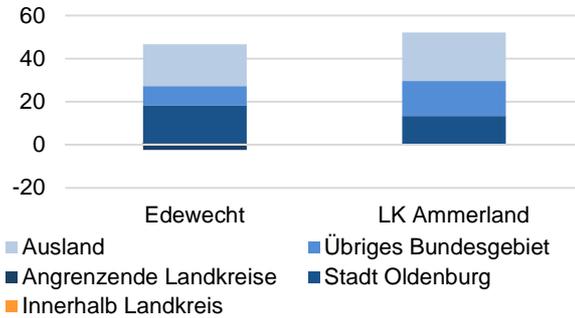
Bevölkerungsentwicklung



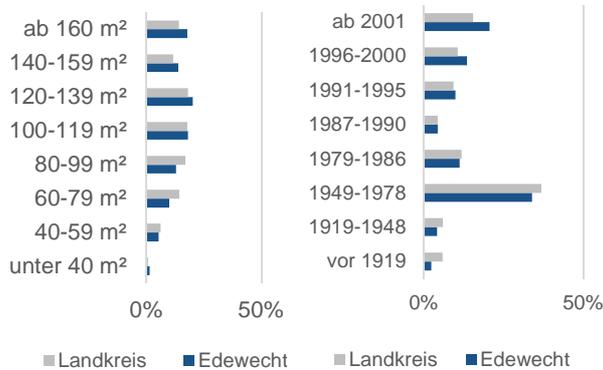
Wanderungssaldo nach Alter



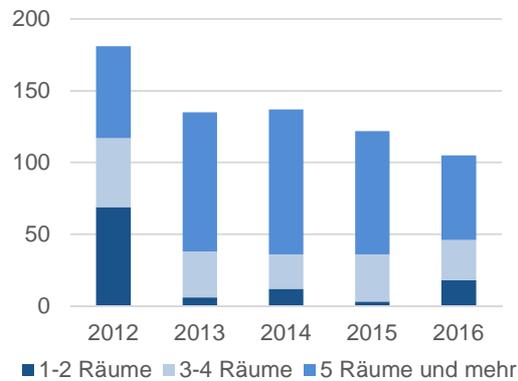
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



Baufertigstellungen (Wohnungen)

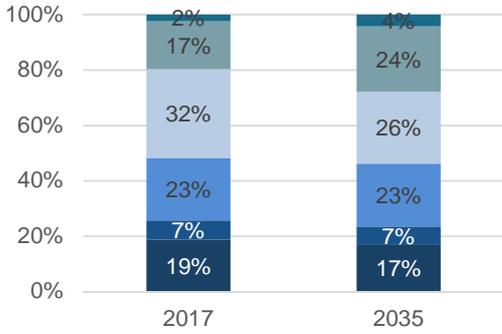


Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Edewecht

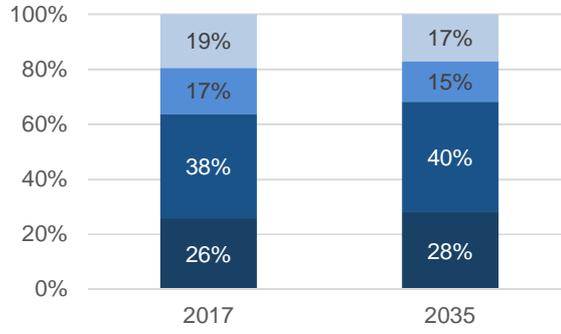
Prognose Altersstruktur

Veränderung bis 2035 **6,8%**



Prognose Haushaltsstruktur

Veränderung bis 2035 **9,2%**

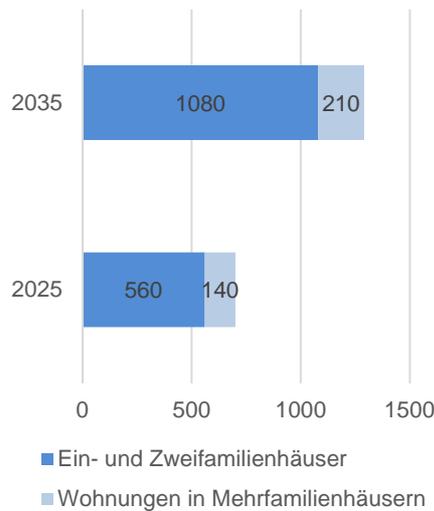


Nachfragegruppen

	Edewecht	Landkreis	2017	2035	Veränderung
Singlehaushalte	25,9%	31,0%	2.440	2.890	18,4%
Familien	46,9%	40,3%	4.410	4.210	-4,6%
Haushalte mit Senioren	24,5%	28,7%	2.310	3.490	51,5%

Neubaubedarf bis 2035*

	2025	2035
Nachfrage EZFH	8.660	9.020
Angebot EZFH	8.100	7.940
Neubaubedarf EZFH	560	1.080
Nachfrage MFH	1.430	1.480
Angebot MFH	1.290	1.270
Neubaubedarf MFH	140	210
Neubaubedarf insgesamt	680	1.290
davon Ersatzbedarf	160	350
Landkreis Ammerland		
Neubaubedarf	3.640	6.450
EZFH	2.690	5.060
MFH	950	1.410

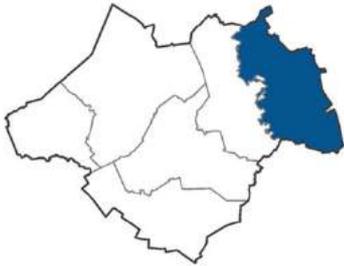


*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Rastede

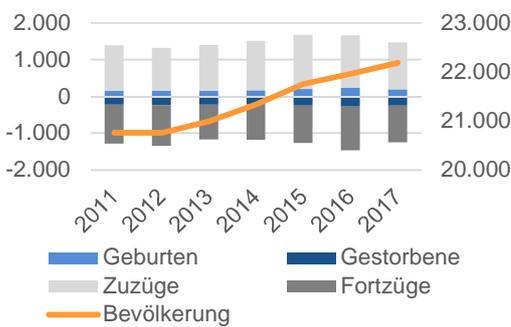
Lage



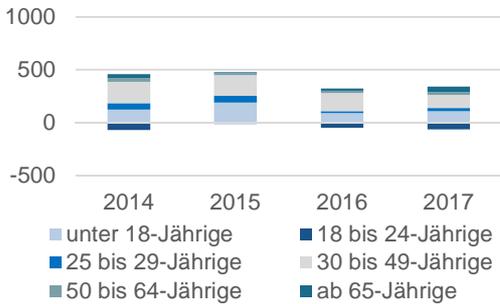
Rahmendaten 2017

	Rastede	Landkreis
Einwohner	22.200	124.600
Haushalte	9.900	55.700
Haushaltsgröße	2,2	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	18,2%	17,3%
Anteil über 65-Jähriger	22,1%	22,6%
Kaufkraft der Haushalte	48.500	48.800
Kaufpreis Eigenheim	252.000	244.000
Miete/m ²	6,80	6,60
<i>Mittelwert 2011-2017</i>		
Saldo Geburten/Sterbefälle	-60	-270
Wanderungssaldo	288	1231
Fertigstellungen/1.000 EW	3,9	1,9

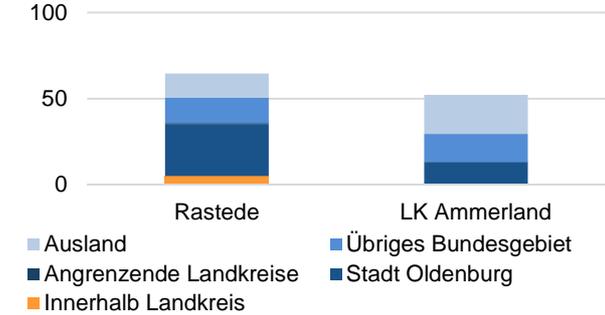
Bevölkerungsentwicklung



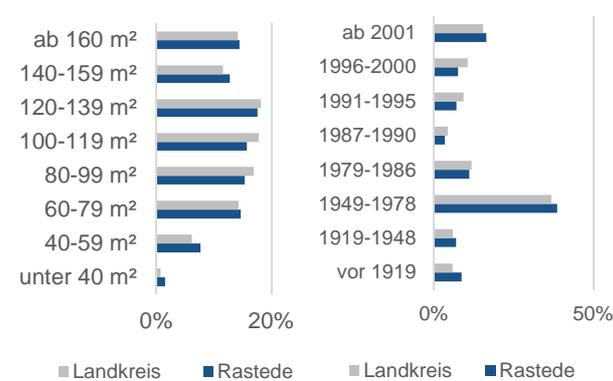
Wanderungssaldo nach Alter



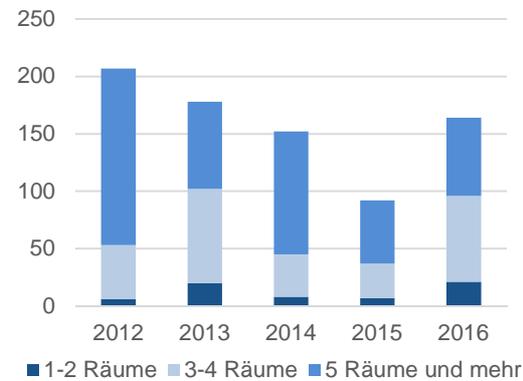
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



Baufertigstellungen (Wohnungen)



Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Rastede

Prognose Altersstruktur

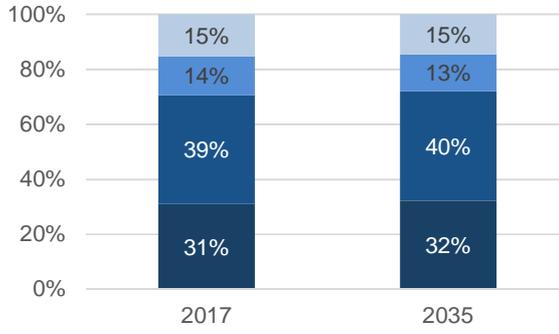
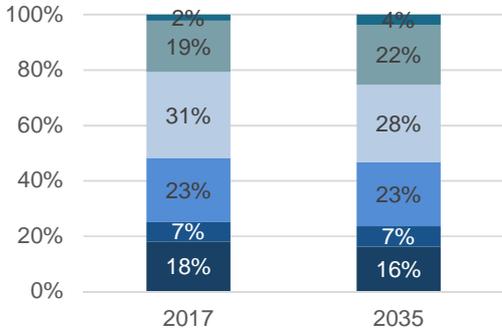
Prognose Haushaltsstruktur

Veränderung bis 2035

8,0%

Veränderung bis 2035

10,9%



- unter 18-Jährige
- 18 bis 24-Jährige
- 25 bis 44-Jährige
- 45 bis 64-Jährige
- 65 bis 79-Jährige
- ab 80-Jährige

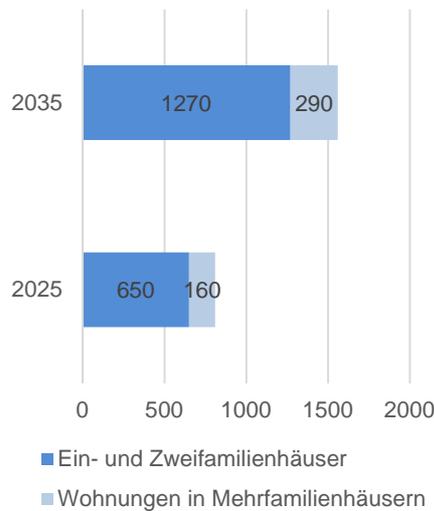
- Vier- und Mehrpersonenhaushalt
- Dreipersonenhaushalt
- Zweipersonenhaushalt
- Einpersonenhaushalt

Nachfragegruppen

	Rastede	Landkreis	2017	2035	Veränderung
Singlehaushalte	31,2%	31,0%	3.100	3.560	14,7%
Familien	44,7%	40,3%	4.450	4.310	-3,1%
Haushalte mit Senioren	28,1%	28,7%	2.790	3.680	31,8%

Neubaubedarf bis 2035*

	2025	2035
Nachfrage EZFH	8.880	9.330
Angebot EZFH	8.230	8.060
Neubaubedarf EZFH	650	1.270
Nachfrage MFH	1.850	1.920
Angebot MFH	1.690	1.630
Neubaubedarf MFH	160	290
Neubaubedarf insgesamt	810	1.550
davon Ersatzbedarf	180	410
Landkreis Ammerland		
Neubaubedarf	3.640	6.450
EZFH	2.690	5.060
MFH	950	1.410



*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Westerstede

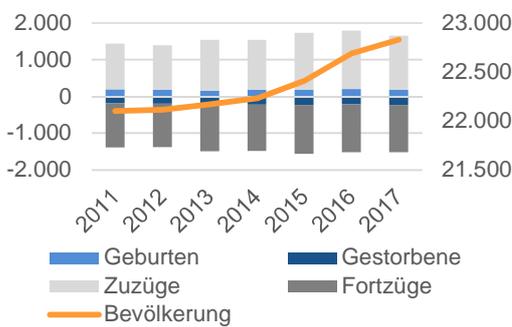
Lage



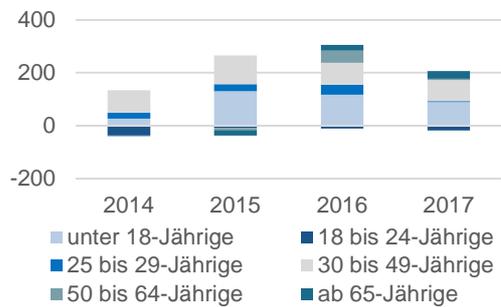
Rahmendaten 2017

	Westerstede	Landkreis
Einwohner	22.800	124.600
Haushalte	9.900	55.700
Haushaltsgröße	2,3	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	17,5%	17,3%
Anteil über 65-Jähriger	21,2%	22,6%
Kaufkraft der Haushalte	46.600	48.800
Kaufpreis Eigenheim	234.000	244.000
Miete/m ²	6,10	6,60
<i>Mittelwert 2011-2017</i>		
Saldo Geburten/Sterbefälle	-40	-270
Wanderungssaldo	157	1231
Fertigstellungen/1.000 EW	1,7	1,9

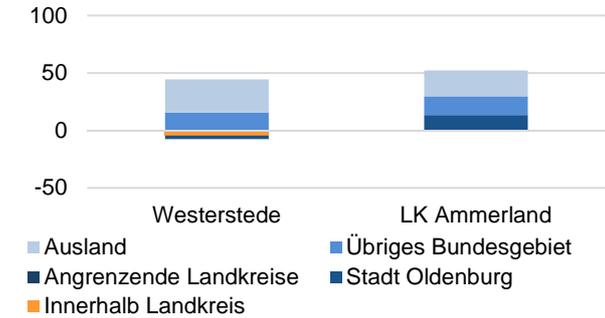
Bevölkerungsentwicklung



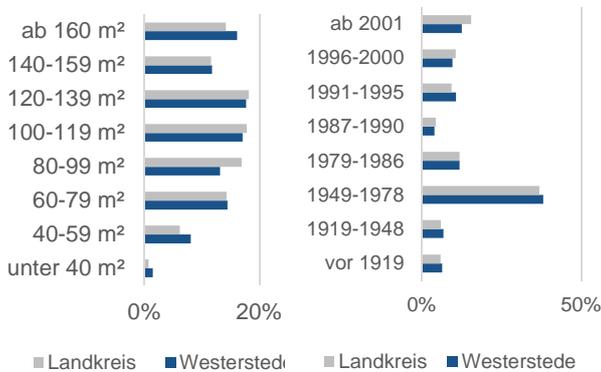
Wanderungssaldo nach Alter



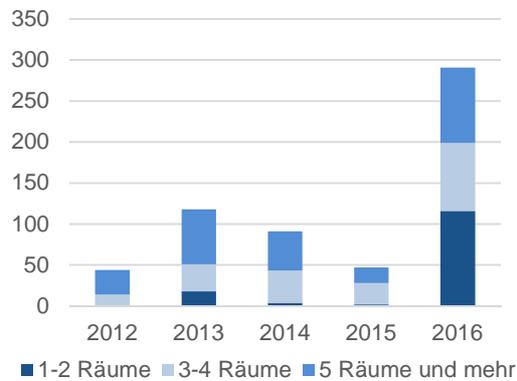
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



Baufertigstellungen (Wohnungen)



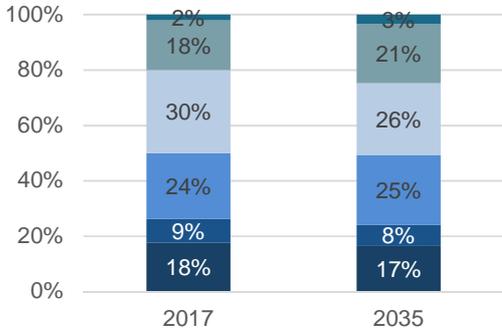
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Westerstede

Prognose Altersstruktur

Veränderung bis 2035

1,1%



Prognose Haushaltsstruktur

Veränderung bis 2035

3,7%

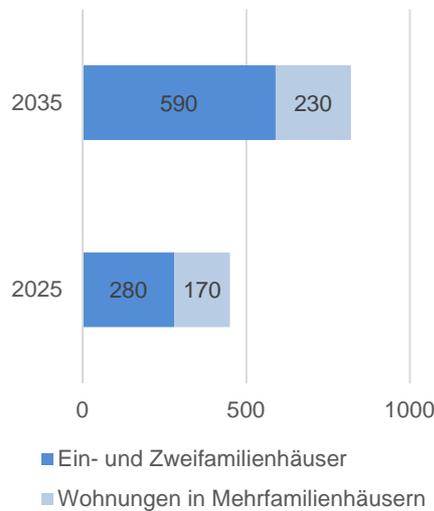


Nachfragegruppen

	Westerstede	Landkreis	2017	2035	Veränderung
Singlehaushalte	32,3%	31,0%	3.200	3.440	7,3%
Familien	32,2%	40,3%	3.190	2.950	-7,8%
Haushalte mit Senioren	26,1%	28,7%	2.590	3.250	25,4%

Neubaubedarf bis 2035*

	2025	2035
Nachfrage EZFH	8.000	8.150
Angebot EZFH	7.720	7.560
Neubaubedarf EZFH	280	590
Nachfrage MFH	2.340	2.350
Angebot MFH	2.170	2.120
Neubaubedarf MFH	170	230
Neubaubedarf insgesamt	450	820
davon Ersatzbedarf	170	380
Landkreis Ammerland		
Neubaubedarf	3.640	6.450
EZFH	2.690	5.060
MFH	950	1.410

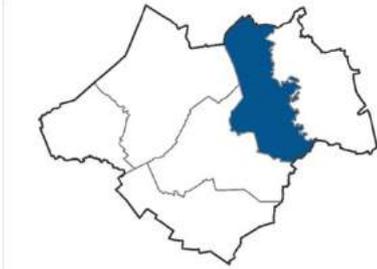


*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Wiefelstede

Lage



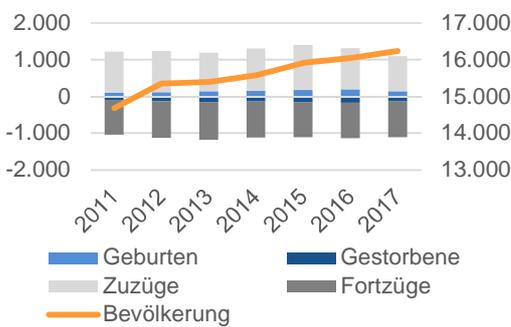
Rahmendaten 2017

	Wiefelstede	Landkreis
Einwohner	16.200	124.600
Haushalte	7.300	55.700
Haushaltsgröße	2,2	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	18,4%	17,3%
Anteil über 65-Jähriger	19,7%	22,6%
Kaufkraft der Haushalte	50.800	48.800
Kaufpreis Eigenheim	249.000	244.000
Miete/m ²	6,50	6,60

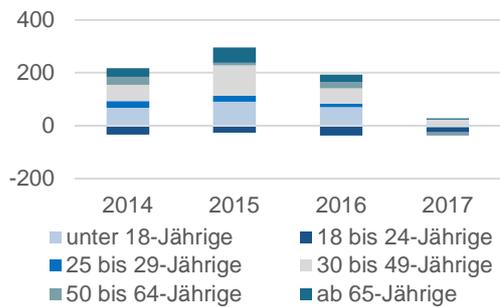
Mittelwert 2011-2017

Saldo Geburten/Sterbefälle	0	-270
Wanderungssaldo	124	1231
Fertigstellungen/1.000 EW	1,8	1,9

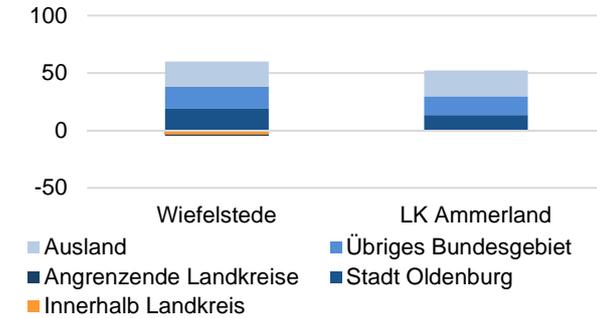
Bevölkerungsentwicklung



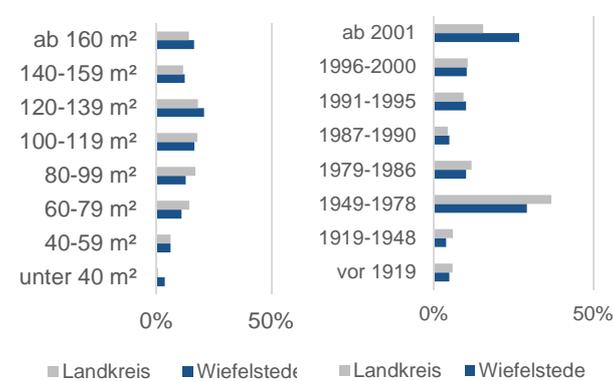
Wanderungssaldo nach Alter



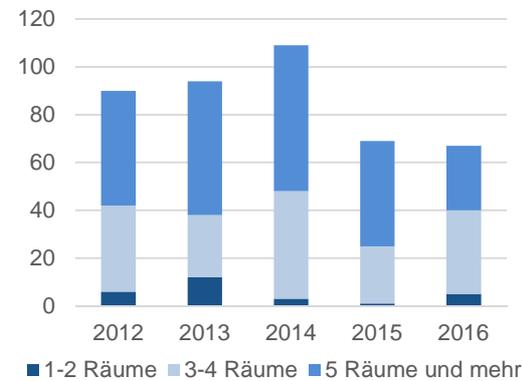
Wanderungssaldo nach Ziel bzw. Herkunft



Wohnungsbestand



Baufertigstellungen (Wohnungen)



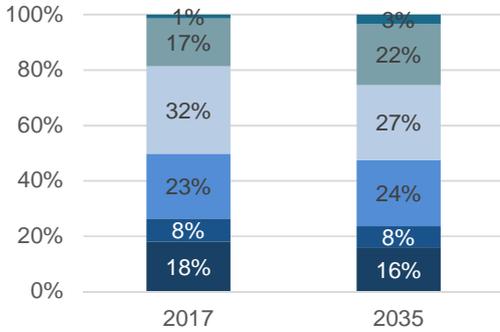
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Wiefelstede

Prognose Altersstruktur

Veränderung bis 2035

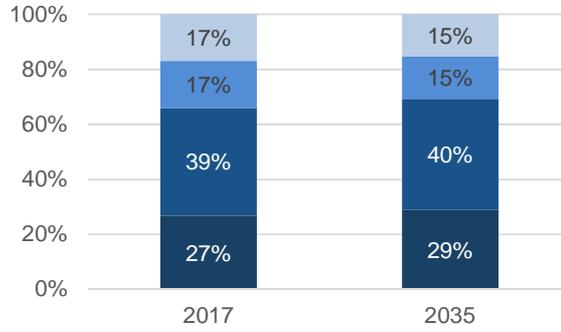
4,3%



Prognose Haushaltsstruktur

Veränderung bis 2035

8,1%



- unter 18-Jährige
- 18 bis 24-Jährige
- 25 bis 44-Jährige
- 45 bis 64-Jährige
- 65 bis 79-Jährige
- ab 80-Jährige

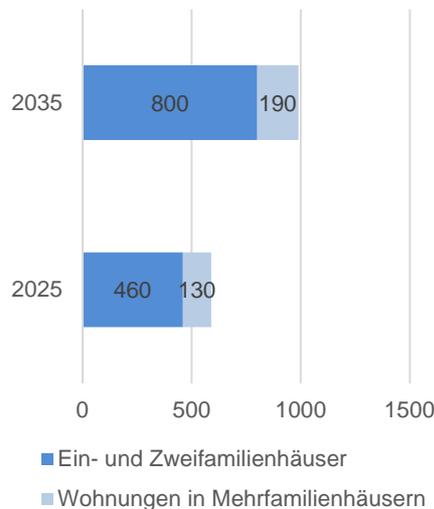
- Vier- und Mehrpersonenhaushalt
- Dreipersonenhaushalt
- Zweipersonenhaushalt
- Einpersonenhaushalt

Nachfragegruppen

	Wiefelstede	Landkreis	2017	2035	Veränderung
Singlehaushalte	26,9%	31,0%	1.950	2.270	16,7%
Familien	46,2%	40,3%	3.350	3.090	-7,8%
Haushalte mit Senioren	25,2%	28,7%	1.830	2.620	43,1%

Neubaubedarf bis 2035*

	2025	2035
Nachfrage EZFH	6.390	6.600
Angebot EZFH	5.930	5.800
Neubaubedarf EZFH	460	800
Nachfrage MFH	1.360	1.400
Angebot MFH	1.230	1.210
Neubaubedarf MFH	130	190
Neubaubedarf insgesamt	590	990
davon Ersatzbedarf	110	260
Landkreis Ammerland		
Neubaubedarf	3.640	6.450
EZFH	2.690	5.060
MFH	950	1.410



*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg

Büro Berlin

Axel-Springer-Straße 54A
10117 Berlin

www.gewos.de

Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Ammerland

Ergebnisbericht | 2023



Quelle Titelfotos: <https://www.ammerland-touristik.de>

GEWOS Kontaktdaten

Ansprechpartner	Fabian Maaß
Telefon	+49(0)40 – 69712-232
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Christina Ebel
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19210700200034408500 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	4
Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	6
1. Hintergrund und Vorgehen	7
2. Situationsanalyse.....	9
2.1 Beschäftigungsentwicklung	9
2.2 Kaufkraft.....	11
2.3 Pendlerverflechtung.....	12
2.4 Bevölkerungsentwicklung.....	13
2.5 Bevölkerungsstruktur.....	19
2.6 Wohnungsbestand	20
2.7 Wohnungsbautätigkeit.....	22
2.8 Miet- und Kaufpreise.....	23
3. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2035.....	27
3.1 Vorgehen und Methodik	27
3.2 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose.....	29
3.3 Ergebnisse der Haushaltsprognose	33
3.4 Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf.....	35
4. Analyse des preisgünstigen Wohnraums	42
4.1 Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage	42
4.2 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage.....	44
5. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes.....	48
6. Handlungsempfehlungen.....	50
6.1 Neubau	50
6.2 Bestandsentwicklung.....	53
6.3 Preisgünstiger Wohnraum	54
6.4 Wohnungsmarksteuerung.....	55
Anhang	57

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort.....	9
Abbildung 2: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt im Landkreis Ammerland.....	11
Abbildung 3: Kaufkraft pro Haushalt in den Gemeinden im Landkreis (2022).....	12
Abbildung 4: Pendlerbewegungen in den Gemeinden des Landkreises (Ø 2012-2022).....	13
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ammerland.....	14
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des Landkreises.....	14
Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden (Ø 2012-2021).....	16
Abbildung 8: Entwicklung der Zu- und Fortzüge im Landkreis Ammerland.....	17
Abbildung 9: Zu- und Fortzüge in den Gemeinden des Landkreises (Ø 2012-2022).....	18
Abbildung 10: Altersstruktur im Landkreis Ammerland 2021.....	19
Abbildung 11: Baualtersstruktur im Landkreis Ammerland.....	20
Abbildung 12: Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Ammerland (2021).....	21
Abbildung 13: Entwicklung der Bautätigkeit im Landkreis Ammerland.....	22
Abbildung 14: Bautätigkeit in den Gemeinden des Landkreises (Ø 2012-2021).....	23
Abbildung 15: Entwicklung der Miet- und Kaufpreise im Bestand nach Segmenten in €/m ² im Landkreis Ammerland (2017-2022, 2017=100).....	24
Abbildung 16: Mietpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises (2022).....	25
Abbildung 17: Kaufpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises (2022).....	26
Abbildung 18: Entwicklung der Altersstruktur im Landkreis (2021-2035).....	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort (2012-2022).....	10
Tabelle 2: Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035 nach Kommunen (wohnungsmarktrelevant)	30
Tabelle 3: Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035 nach Altersgruppen (wohnungsmarktrelevant) ...	32
Tabelle 4: Haushaltsprognose 2021 bis 2035 nach Gemeinden	34
Tabelle 5: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2021 bis -2035 nach Haushaltsgrößen	35
Tabelle 6: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz 2021 bis 2035 in Wohneinheiten nach Bedarfstypen	38
Tabelle 7: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz 2021 bis 2035 in Wohneinheiten nach Segmenten	40
Tabelle 8: Einkommens- und Mietobergrenzen laut niedersächsischer Wohnraumförderung	44
Tabelle 9: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (Wohnraumförderung) innerhalb eines Jahres	45
Tabelle 10: Bilanz des preisgünstigen Wohnraums innerhalb eines Jahres nach Haushaltsgrößen	46

1. Hintergrund und Vorgehen

Im Jahr 2019 hat GEWOS ein Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland aufgestellt, das die Analyse der Bevölkerungsentwicklung und eine entsprechende Anpassung des Wohnungsangebotes an demografische und gesellschaftliche Veränderungsprozesse zum Ziel hatte. Im Fokus stand dabei das Segment des bezahlbaren Wohnens. Vor diesem Hintergrund eines weiterhin stark angespannten Wohnungsmarktes und der zunehmenden Verknappung bezahlbarer Wohnungsangebote schreibt GEWOS das Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2019 nun – auf Basis neu zu errechnender Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen – fort. Auch in der Fortschreibung nimmt die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum eine zentrale Position ein.

Ziel: Anpassung des Wohnungsbestands an demografischen und gesellschaftlichen Wandel

Das Konzept wird dem Landkreis als Handlungsgrundlage an die Hand gegeben und soll – mittels Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation – schlussendlich dazu beitragen, ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Voraussetzung dafür ist die frühzeitige Identifikation von Herausforderungen und Handlungsbedarfen bzw. die regelmäßige Überprüfung dieser auf ihre Gültigkeit hin, was im Rahmen dieser Fortschreibung erfolgt.

Wohnraumversorgungskonzept als Handlungsgrundlage

Bestandteile der Fortschreibung sind – wie auch im ursprünglichen Konzept – eine Situationsanalyse zur Betrachtung der aktuellen sowie eine Prognose zur Betrachtung der zukünftigen Situation auf dem Wohnungsmarkt im Ammerland. In einem zweiten Schritt wird gezielt die soziale Wohnraumversorgung untersucht, um in einem dritten Schritt schließlich Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Ausgestaltung des Wohnungsmarktes im Ammerland geben zu können.

Die Situationsanalyse beinhaltet eine Untersuchung und Charakterisierung des Wohnungsmarktes, untergliedert nach der derzeitigen Wohnungsnachfrage und dem aktuellen Wohnungsangebot. Zurückgegriffen wurde dazu primär auf folgende Datenquellen:

Datengrundlagen

- Statistisches Landesamt Niedersachsen
- Zensus 2011
- Angebotsmieten, Kaufpreise – Datenbank der value AG
- Arbeitsmarkt – Agentur für Arbeit
- Kaufkraft – Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Zudem sind Informationen in einer schriftlichen Abfrage zur Wohnungsmarktsituation bei den sechs Kommunen, einem Expertengespräch sowie einer Datenabfrage beim kommunalen Wohnungsunternehmen Ammerländer Wohnungsbau-Gesellschaft mbH gewonnen worden.

Für eine Abschätzung des künftigen quantitativen und qualitativen Nachfragepotenzials und der entsprechenden Wohnungsmarktbilanz haben wir eine Wohnungsmarktprognose bis 2035 erstellt. Darin wird die Nachfrageentwicklung in Form einer Haushaltsprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt und so schließlich das Neubaupotenzial auf Ebene der einzelnen Gemeinden quantifiziert.

Wohnungsmarktprognose bis 2035

Wie 2019 enthält diese Fortschreibung außerdem eine gesonderte Betrachtung der sozialen Wohnraumversorgung. Mittels unserer, von der NBank anerkannten, Modellrechnung haben wir Angebot und Nachfrage im bezahlbaren Segment erfasst und bilanziert. Die statistische Datenbasis wurde dabei durch eine Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft ergänzt.

Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums

Der Datenstand des Wohnraumversorgungskonzeptes war überwiegend der 31.12.2017. Mit der nun erfolgten Fortschreibung wird in der Regel der Datenstand 31.12.2021 abgebildet, teilweise konnte auch auf eine aktuellere Datenbasis zurückgegriffen werden. Die Fortschreibung umfasst somit zum einen die langfristigen Auswirkungen der Zuwanderung Geflüchteter aus den Jahren 2015 und 2016 sowie die möglichen Wirkungen der Corona-Pandemie. Die aktuellen Entwicklungen in 2022 (v. a. Zuwanderung Geflüchteter, steigende Bau- und Energiekosten und Veränderung des Zinsniveaus), die im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine aufgetreten sind, lassen sich noch nicht vollständig abbilden.

Datenstand

Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in vorliegendem Bericht aufbereitet. Ergänzend wurden Steckbriefe für die einzelnen Gemeinden erstellt, die zentrale Aspekte hervorheben und die Angebots- und Nachfragesituation prägnant auf je zwei Seiten veranschaulichen (vgl. Anhang).

2. Situationsanalyse

Die folgende Situationsanalyse stellt die demografische und sozioökonomische Situation der Bevölkerung in den Gemeinden des Ammerlandes dar. Außerdem wird der Wohnungsmarkt betrachtet, indem zum einen das vorhandene Angebot, zum anderen die Neubautätigkeit analysiert wird. Dies erfolgt auf Ebene des Landkreises und – sofern möglich und sinnvoll – auch kleinräumiger für die einzelnen Gemeinden. Abgebildet wird in der Regel der Zeitraum der letzten zehn Jahre.

2.1 Beschäftigungsentwicklung

Die sozioökonomische Situation ist eine zentrale Determinante für die Wohnungsnachfrage von Bevölkerungsgruppen, weshalb sie im Folgenden differenziert dargelegt wird. Sie lässt sich anhand verschiedener teils voneinander abhängiger Indikatoren bestimmen, so etwa der Beschäftigungsentwicklung. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (SVB) im Landkreis Ammerland stieg in den vergangenen Jahren kontinuierlich an (vgl. Abbildung 1).

Anstieg der Beschäftigtenzahlen im Ammerland

Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort



Quelle: Agentur für Arbeit

Unterschieden wird bei der Betrachtung von Beschäftigungszahlen in Beschäftigte am Wohnort und Beschäftigte am Arbeitsort. Unter den Beschäftigten am Arbeitsort sind all diejenigen Personen zu verstehen, die im Landkreis ihren Arbeitsplatz haben, unabhängig davon, ob sie auch dort wohnen. Bei Beschäftigten am Wohnort handelt es sich um alle Berufstätigen, die im Landkreis Ammerland wohnhaft sind, unabhängig vom Ort der Beschäftigung. Wie aus der Abbildung 1 hervorgeht, überwiegt in Ammerland die Bedeutung als Wohnort, wobei die Gruppe der Beschäftigten am Arbeitsort gegenüber 2012 stärker angewachsen ist. Die Zahl der

Diskrepanz zwischen Beschäftigtenstruktur an Wohn- und Arbeitsort

Beschäftigten am Wohnort ist von rund 42.100 im Jahr 2012 auf rund 51.100 im Jahr 2022 angewachsen, was einer prozentualen Zunahme um 21 % entspricht. Die Zahl der Beschäftigten ist im gleichen Zeitraum um knapp 31 % gestiegen. Aufschlussreich ist auch die Betrachtung der Beschäftigungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden. Diese ist für alle Gemeinden positiv, wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 1: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort (2012-2022)

Gemeinden/ Landkreise	Veränderung Beschäftigte am Wohnort (2012-2022)	Veränderung Beschäftigte am Arbeitsort (2012-2022)
Apen	27 %	50 %
Bad Zwischenahn	21 %	25 %
Edewecht	22 %	21 %
Rastede	22 %	43 %
Westerstede	23 %	27 %
Wiefelstede	14 %	35 %
LK Ammerland	21 %	31 %
Stadt Oldenburg	26 %	20 %

Quelle: Agentur für Arbeit

Das stärkste Wachstum im Landkreis – sowohl bei den Beschäftigten am Wohnort als auch am Arbeitsort – verzeichnet die Gemeinde Apen (+27 % bzw. +50 %). Hier dürfte auch das niedrige Ausgangsniveau zum Tragen gekommen sein. Das geringste Wachstum entfällt für die Beschäftigten am Wohnort auf die Gemeinde Wiefelstede (+14 %), für die Beschäftigten am Arbeitsort auf Edewecht (+21 %). Zum Vergleich enthält die Tabelle auch die entsprechenden Werte für die Stadt Oldenburg. Hier zeigen sich ebenfalls deutliche Anstiege, vor allem bei den Beschäftigten am Arbeitsort. Von diesem Zuwachs des Angebots an Arbeitsplätzen dürfte auch der Landkreis Ammerland profitiert haben.

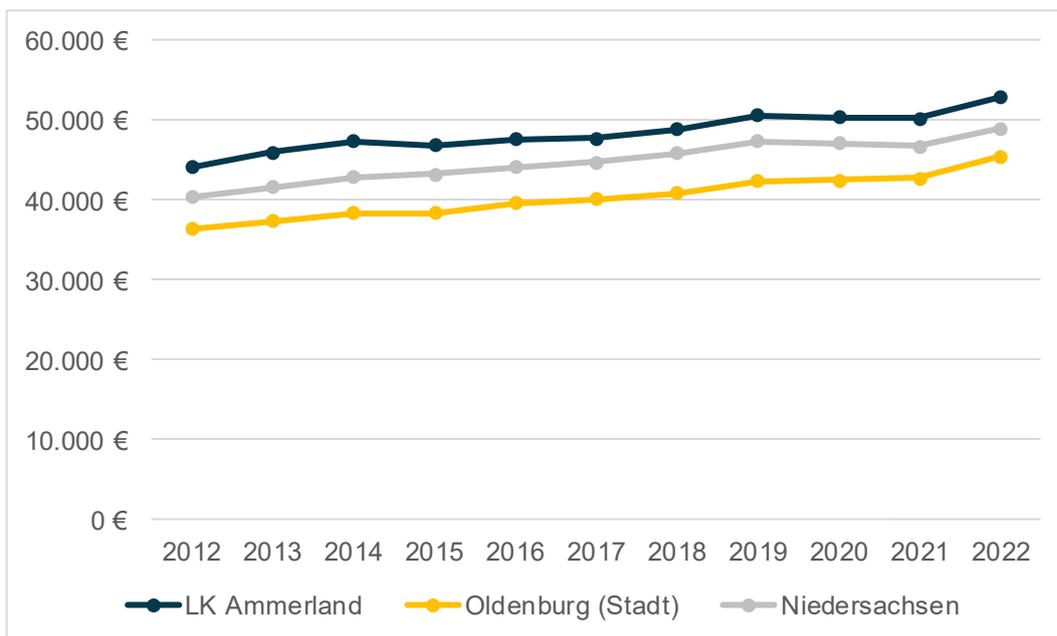
Apen mit kräftigstem Wachstum

2.2 Kaufkraft

Ebenfalls von Bedeutung für die Wohnungsnachfrage ist die Kaufkraft. Diese wird von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) als verfügbares Einkommen je Haushalt ermittelt. Für den Landkreis Ammerland ist diese in der nachfolgenden Abbildung 2 pro Haushalt dargestellt. Im Vergleich mit der Stadt Oldenburg und dem Land Niedersachsen weist der Landkreis über den gesamten Zeitraum eine überdurchschnittliche Kaufkraft auf. Das Verhältnis zur Stadt Oldenburg folgt einem gängigen Muster, wonach größere Städte, aufgrund höherer Anteile an Transferleistungsbeziehenden, Studierenden und anderen preissensiblen Zielgruppen, meist geringere Durchschnittseinkommen aufweisen als ihr Umland.

Überdurchschnittliche Kaufkraft im Regionalvergleich

Abbildung 2: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt im Landkreis Ammerland

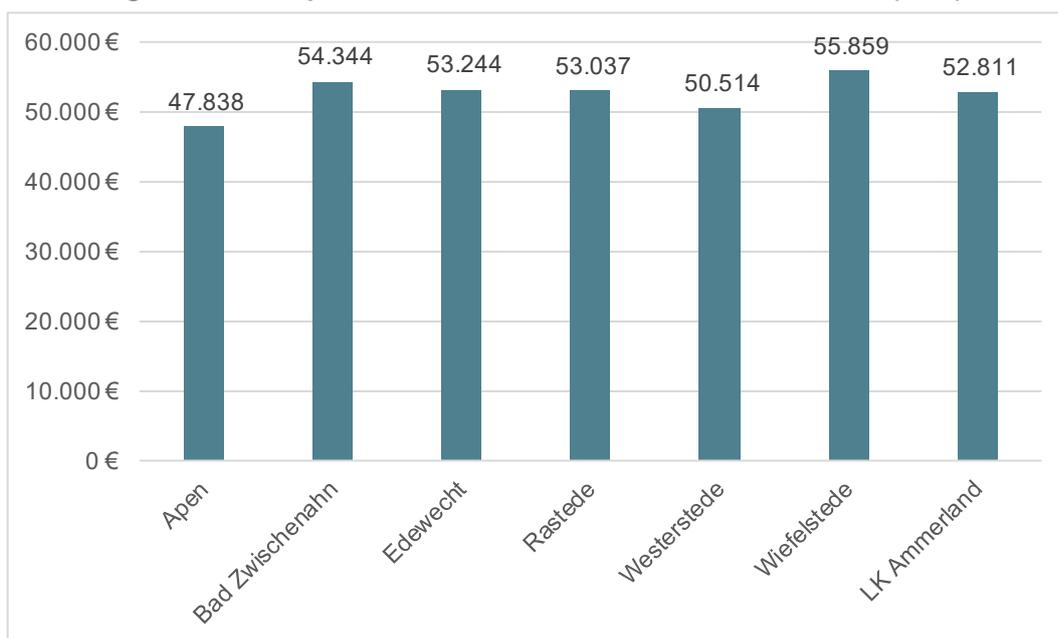


Quelle: GfK

Im Vergleich zum Jahr 2012 ist die Kaufkraft pro Haushalt im Landkreis um rund 20 % angestiegen. In den einzelnen Gemeinden bewegte sich die Kaufkraft innerhalb einer Spanne von 47.800 € in Apen bis 55.900 € in Wiefelstede. Der prozentuale Anstieg lag in den Gemeinden des Landkreises zwischen rund 15 und 24 %. Abbildung 3 zeigt die Kaufkraft pro Haushalt für die einzelnen Gemeinden im Jahr 2022. Demnach wiesen Haushalte in Wiefelstede die höchste Kaufkraft auf, gefolgt von Bad Zwischenahn und Edeweicht. Über die geringste Kaufkraft verfügten die Haushalte in Apen.

Überdurchschnittliche Kaufkraft in Wiefelstede und Bad Zwischenahn

Abbildung 3: Kaufkraft pro Haushalt in den Gemeinden im Landkreis (2022)



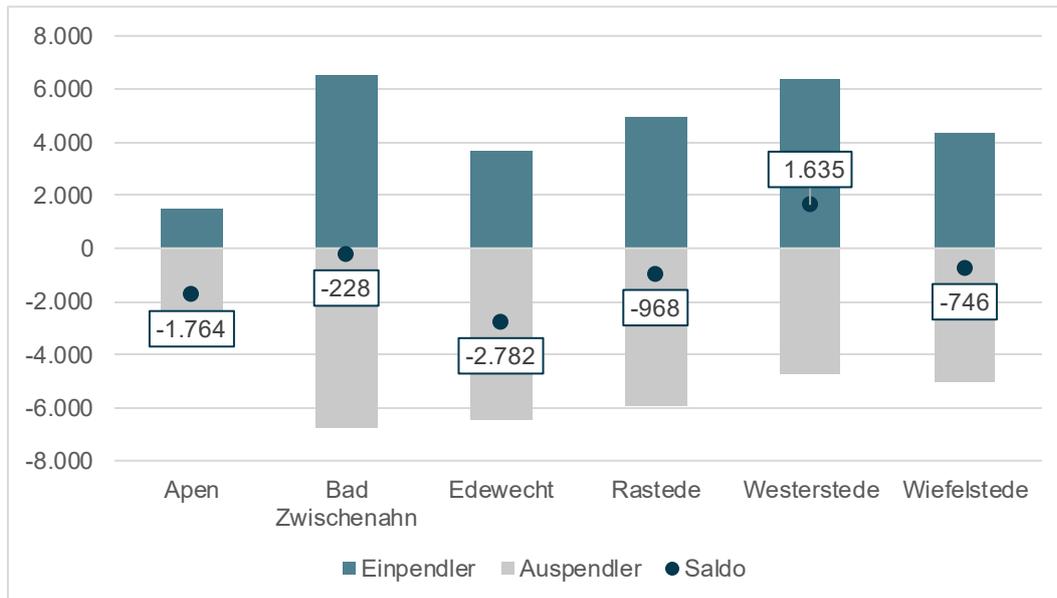
Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

2.3 Pendlerverflechtung

Wie bereits die Betrachtung der Beschäftigungszahlen zeigte, ist der Landkreis Ammerland vor allem als Wohnort attraktiv, denn es pendeln mehr Personen zum Arbeiten aus als ein. Ähnliche Schlüsse lässt auch die Betrachtung der Pendlerbewegungen zu. Diese sind im Folgenden für die einzelnen Gemeinden des Landkreises Ammerland im Mittel der Jahre 2012 bis 2022 abgebildet.

Hoher Anteil an Auspendlern

Abbildung 4: Pendlerbewegungen in den Gemeinden des Landkreises (Ø 2012-2022)



Quelle: Agentur für Arbeit

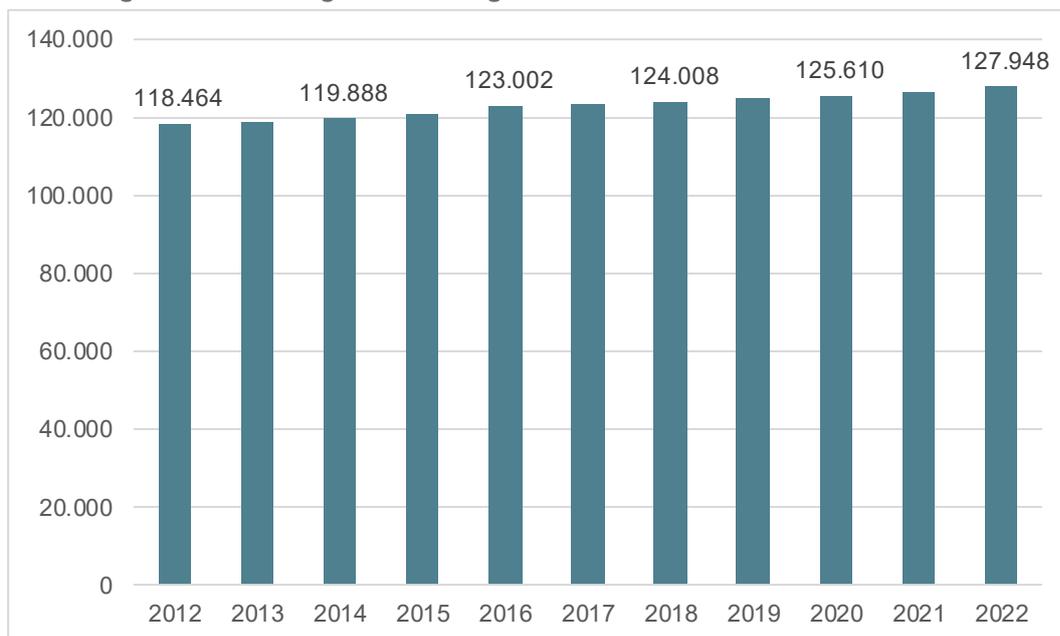
Der Pendlersaldo – das heißt die Differenz aus Ein- und Auspendlern – ist für nahezu alle Gemeinden des Landkreises negativ. Lediglich Westerstede weist einen Einpendlerüberschuss auf.

2.4 Bevölkerungsentwicklung

Der Landkreis verzeichnete über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg eine positive Bevölkerungsentwicklung. Von rund 118.464 Personen im Jahr 2012 stieg die Zahl der Einwohnenden um rund 8 % auf 127.948 im Jahr 2022. Damit lag das Bevölkerungswachstum im Landkreis deutlich über dem des Bundeslandes für den gleichen Zeitraum (+4 %). Bei Betrachtung der Einzeljahre zeigen sich überdurchschnittliche Anstiege für die Jahre 2016 und 2022. Diese sind jeweils auf den erhöhten Zuzug Geflüchteter zurückzuführen und waren in ähnlichem Maße überall in Deutschland zu beobachten.

Bevölkerungsanstieg im Kreis

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ammerland

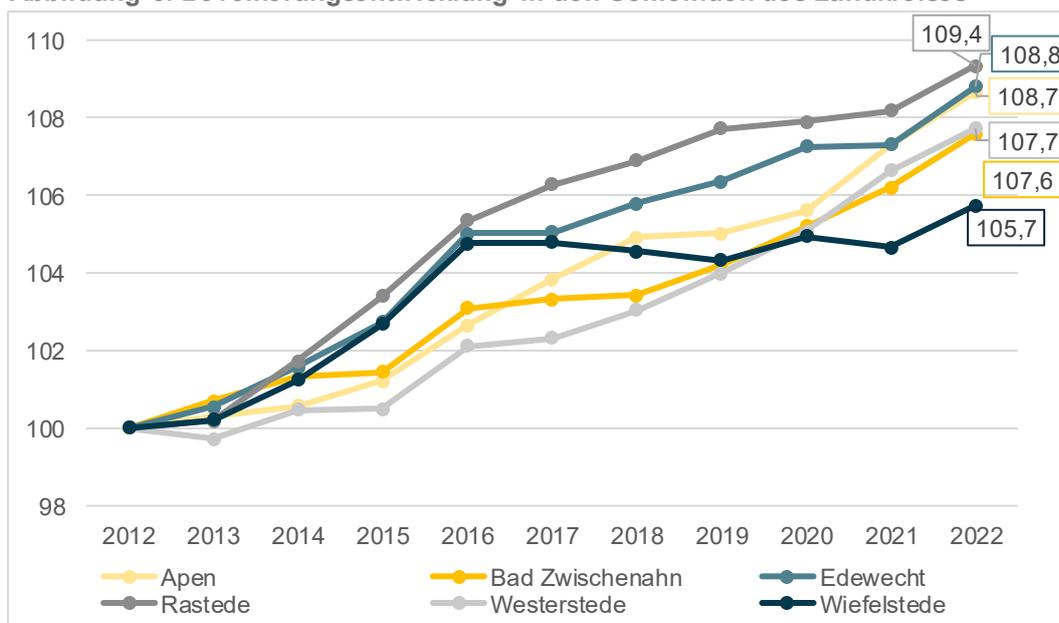


Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Innerhalb des Landkreises erfuhr die Gemeinde mit einem Plus von 9,4 % den kräftigsten Bevölkerungsanstieg, gefolgt von Edeweicht (+8,8 %) und Apen (8,7 %). In Bad Zwischenahn und Westerstede lag das Bevölkerungswachstum leicht unter dem Durchschnitt, den geringsten Anstieg verzeichnete Wiefelstede mit rund +6 %. In Abbildung 6 ist die Bevölkerungsentwicklung für die einzelnen Gemeinden des Landkreises als Index dargestellt.

Kräftiges Bevölkerungswachstum in allen Gemeinden

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des Landkreises



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Auch hier lässt sich für die Jahre 2016 und 2022 ein Peak erkennen, dieser ist in den einzelnen Gemeinden jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt, abhängig davon, ob sich dort bspw. eine Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete befindet. Auch trägt die Neubautätigkeit zu lokal teils deutlichen Anstiegen bei, das Wachstumspotenzial wurde diesbezüglich in der Vergangenheit jedoch weitestgehend ausgeschöpft. Es ist davon auszugehen, dass sich das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinden auf die Hauptorte sowie auf die Ortsteile mit guter verkehrlicher Anbindung konzentriert. Dezentrale Ortsteile mit eher dörflicher Siedlungsstruktur und einer weniger gut ausgebauten Infrastruktur können von einer solchen Entwicklung typischerweise weniger profitieren.

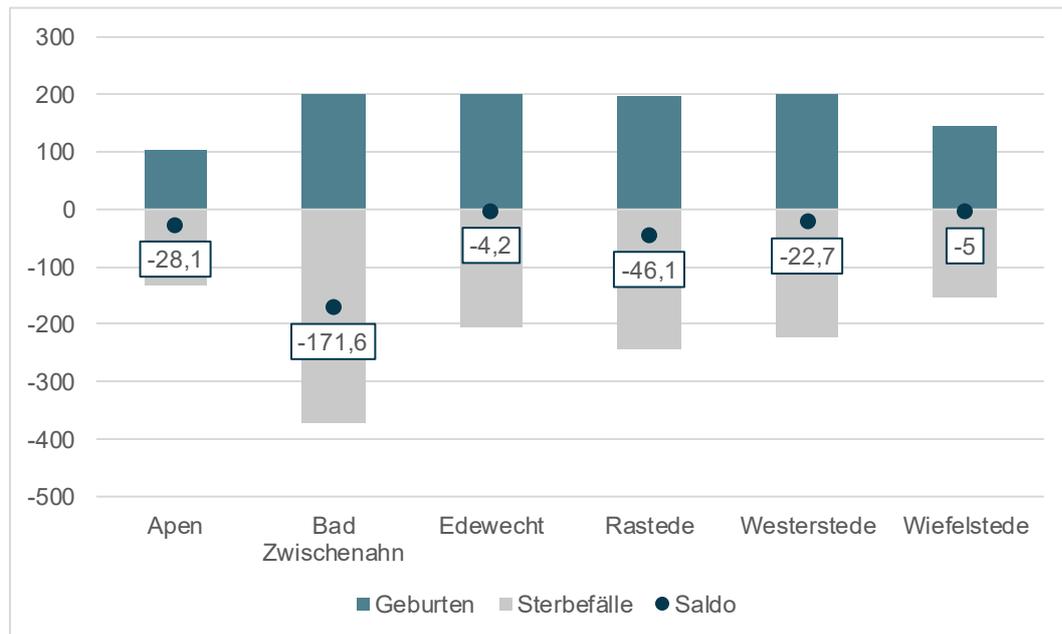
Geflüchtete und Neubautätigkeit als Wachstumsfaktoren

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die oben beschriebene Bevölkerungsentwicklung ist auf zwei Komponenten zurückzuführen: den natürlichen Bevölkerungssaldo – also die Differenz aus Geburten und Sterbefällen – sowie die Wanderungsbewegungen. Im Folgenden wird zunächst die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Fokus genommen. Deutschlandweit sind die Geburtenraten seit den 1960er und 70er Jahren deutlich gesunken, was in einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung resultiert, so auch im Landkreis Ammerland. Insgesamt ist der natürliche Saldo für den Zeitraum zwischen 2012 und 2021 deutlich negativ. Er liegt im Durchschnitt der Jahre bei -278, das heißt es sind 278 Personen mehr gestorben, als geboren wurden. Zwar ist die Zahl der Geburten über den Betrachtungszeitraum hinweg angestiegen (+26 %), ebenso sind es jedoch auch die Sterbefälle (+20 %). So ist ein Ausgleich des Saldos auch mittelfristig nicht realistisch, zumal der demografische Wandel zu einem Anstieg des durchschnittlichen Bevölkerungsalters führt. Bei differenzierter Betrachtung der einzelnen Gemeinden zeigen sich lediglich Abstufungen der negativen Entwicklung (vgl. Abbildung 7).

Negativer natürlicher Saldo als bundesweiter Trend

Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden (Ø 2012-2021)



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021 war der natürliche Saldo in allen Gemeinden des Landkreises negativ, am deutlichsten in Bad Zwischenahn (-172). Am geringsten fiel das Defizit in Edeweicht aus, wo im Schnitt nur vier Kinder weniger geboren wurden, als Personen gestorben sind.

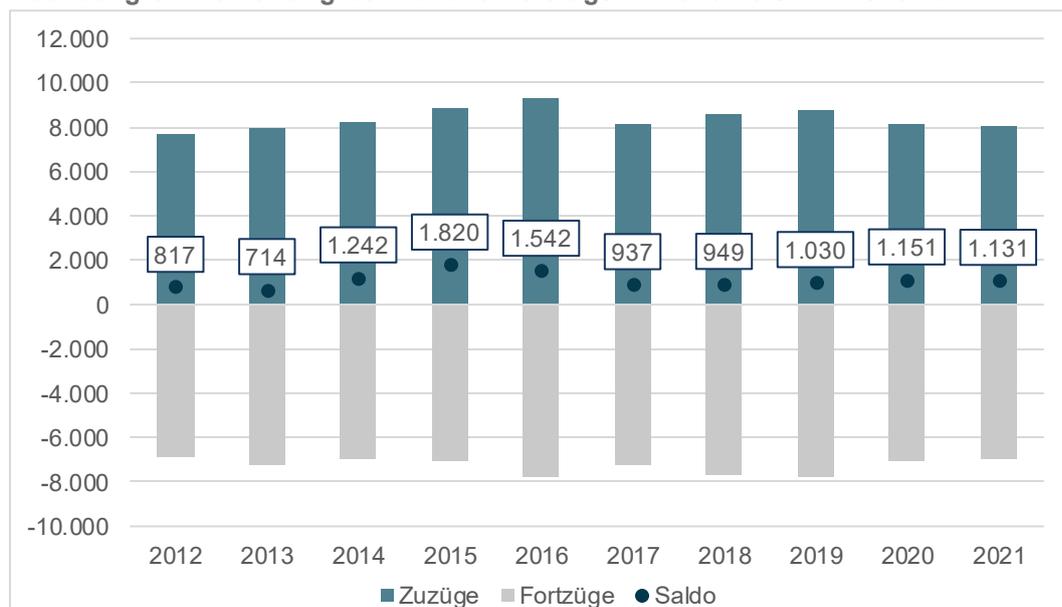
Negativer natürlicher Saldo in allen Gemeinden

Entwicklung der Wanderungsbewegungen

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind die Wanderungsbewegungen ein bestimmender Faktor der Bevölkerungsentwicklung. Da die Bevölkerung im Landkreis Ammerland wächst, gleichzeitig aber einen negativen natürlichen Saldo aufweist, bedeutet dies, dass das Defizit durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann. Die folgende Abbildung 8 zeigt den Wanderungssaldo – die Bilanz aus Zu- und Fortzügen – für den Landkreis im Zeitraum zwischen 2012 und 2021.

*Wanderungsgewinne gleichen
Geburtendefizit aus*

Abbildung 8: Entwicklung der Zu- und Fortzüge im Landkreis Ammerland



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Der Wanderungssaldo für den Landkreis Ammerland bewegte sich im Betrachtungszeitraum zwischen +714 und +1.820. Im Mittel der Jahre 2012 und 2021 ergibt sich daraus ein Wanderungsüberschuss von 1.133 Personen. Sowohl die Zahl der Zuzüge als auch die der Fortzüge stieg zwischen 2012 und 2021 an. Die Zahl der Zuzüge wuchs jedoch etwas dynamischer. Besonders positiv war der Saldo im Jahr 2015 und 2016 vor dem Hintergrund des erhöhten Zuzugs Geflüchteter. Ähnliches ist für das Jahr 2022 zu erwarten, die Datenbasis liegt bislang jedoch erst bis 2021 vor. Ohne diese beiden durch Sondereffekte verzerrten Jahre zeigt sich ein relativ stetiger Zuwachs des positiven Wanderungssaldos über den beobachteten Zeitraum. Insgesamt liegt Wanderungssaldo in 2021 gegenüber 2012 um 38 % höher.

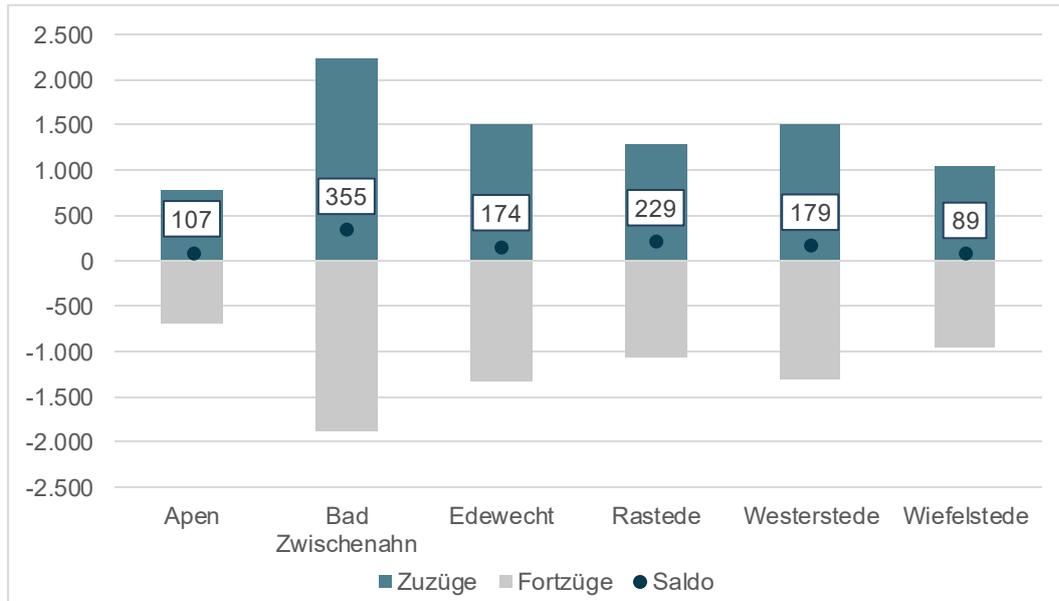
*Tendenziell steigender Wan-
derungssaldo*

Wird die Bilanz aus Zu- und Fortzügen nach Gemeinden aufgeschlüsselt, zeichnet sich ein leicht differenziertes Bild. In der Abbildung 9 ist der Wanderungssaldo – und die ihm zugrundeliegenden Komponenten – im Mittel der Jahre 2012 bis 2021 abgebildet. Die höchsten Wanderungsgewinne weist Bad Zwischenahn auf. Während durchschnittlich 2.243 Personen pro Jahr nach Bad Zwischenahn zuzogen,

*Besonders positive Wan-
derungsbilanz in Bad Zwischen-
ahn*

wanderten nur 1.888 ab. Dies ergibt einen positiven Wanderungssaldo in Höhe von 355 Personen. Die geringsten Wanderungsgewinne entfallen auf die Gemeinde Wiefelstede mit +89 Personen. Dieses Bild ändert sich auch dann nicht, wenn man die Wanderungssalden mit den Einwohnerzahlen der jeweiligen Kommune gewichtet. Auch hier entfällt der kräftigste Nettozuzug auf Bad Zwischenahn mit gut 12 Personen je 1.000 Einwohnenden und der niedrigste auf Wiefelstede mit im Mittel 5,5 Personen je 1.000 Einwohnenden pro Jahr.

Abbildung 9: Zu- und Fortzüge in den Gemeinden des Landkreises (Ø 2012-2022)



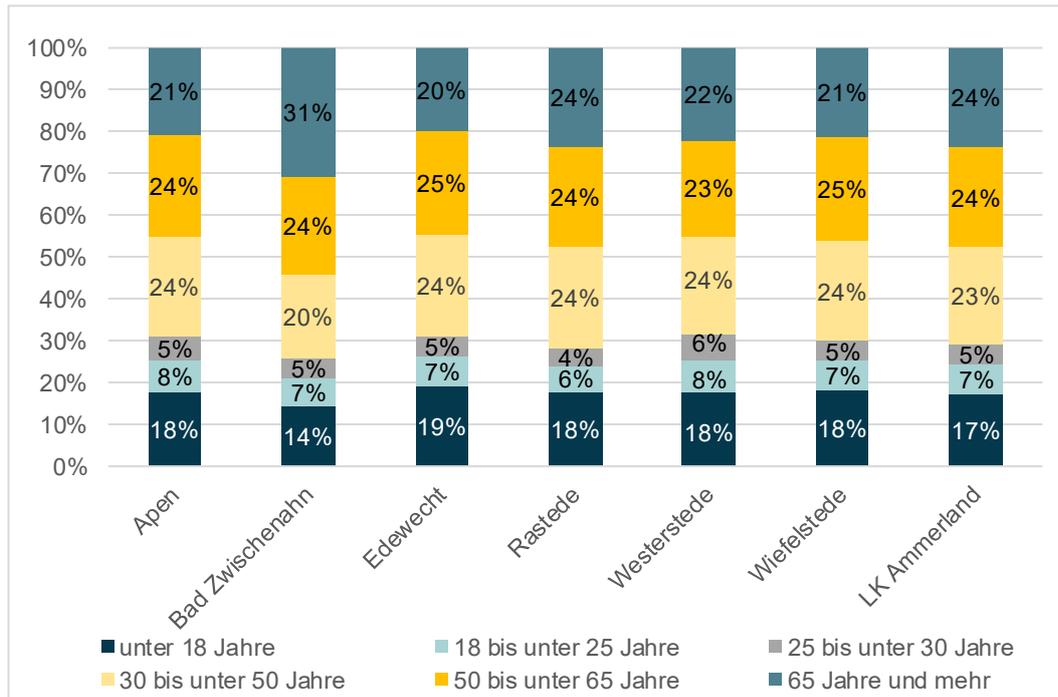
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

2.5 Bevölkerungsstruktur

Neben Veränderungen der Bevölkerungszahl nimmt auch die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung Einfluss auf die Wohnungsnachfrage, weshalb diese im Folgenden genauer untersucht wird. Abbildung 10 zeigt die Anteile der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in den jeweiligen Gemeinden sowie im Landkreis insgesamt für das Jahr 2021.

Altersstruktur

Abbildung 10: Altersstruktur im Landkreis Ammerland 2021



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Auf Ebene des Landkreises sind 48 % der Gesamtbevölkerung mindestens 50 Jahre alt. Fast jeder vierte Einwohnende ist bereits 65 Jahre oder älter und somit der Gruppe der Senioren zuzurechnen. Damit liegt ihr Anteil im Ammerland leicht über dem Landesdurchschnitt (23 %).

Leicht überdurchschnittlicher Seniorenanteil

Die Gruppe der 30 bis unter 50-Jährigen nimmt einen Anteil von 23 % an der Gesamtbevölkerung ein. Personen zwischen 18 und 30 Jahren machen 12 % der Gesamtbevölkerung aus. Diese Gruppe zieht zur Ausbildung oft in größere Städte und verbleibt meist nach dem Berufseinstieg für einige Zeit im städtischen Umfeld. Deshalb ist sie in ländlichen oder suburbanen Regionen typischerweise eher unterrepräsentiert. Die Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren stellen in Ammerland einen Anteil von 17 %.

Junge Erwachsene und Kinder

Von den sechs Gemeinden im Landkreis Ammerland liegen vier sehr nah an der durchschnittlichen Altersstruktur für den Landkreis. Abweichungen zeigen sich vor

Hoher Seniorenanteil in Bad Zwischenahn

allem für Bad Zwischenahn. Hier ist insbesondere der Anteil der Senioren überdurchschnittlich hoch (31 %), während die Kinder und Jugendlichen mit 14 % aber auch die 30- bis unter 50-Jährigen mit 20 % unterrepräsentiert sind.

2.6 Wohnungsbestand

Nach Daten des Zensus 2011 liegt die Eigentumsquote im Landkreis Ammerland bei über 60 %, der Anteil der Mietobjekte im Landkreis liegt lediglich bei rund 36 %. Zum Vergleich: In Deutschland liegt die bei rund 52 %. Eine niedrige Mieterquote sowie ein hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist typisch für suburbane und ländliche Kommunen wie in Ammerland.

Eigentumsquote über 60 %

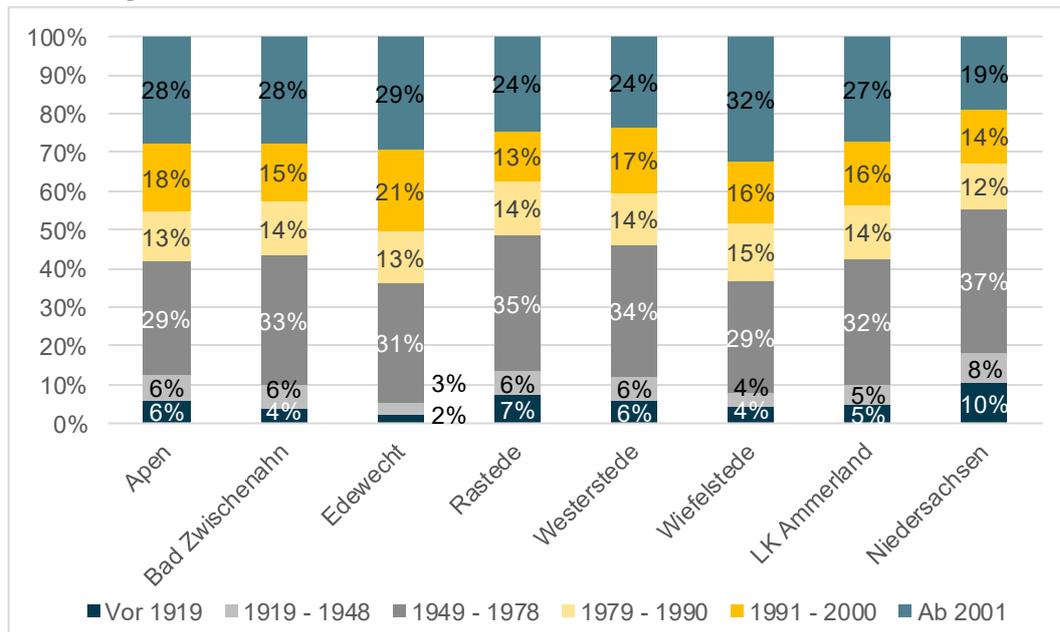
Der Leerstand lag laut Zensus bereits im Jahr 2011 bei weniger als 2 % des Wohnungsbestandes und dürfte aufgrund der zunehmenden Anspannungstendenzen auf den Wohnungsmärkten seitdem nicht angestiegen sein. Eine solche Leerstandsquote deutet bereits jetzt auf einen deutlich angespannten Wohnungsmarkt hin. Im Landkreis Ammerland entfällt zudem ein ähnlich hoher Anteil des Wohnungsbestandes auf Ferienwohnungen.

Leerstandsquote unter 2 %

Der Landkreis Ammerland war in den vergangenen Jahrzehnten von einer durchgehend hohen Bautätigkeit geprägt. Dies schlägt sich unter anderem in der Baualtersstruktur nieder, die folgender Abbildung zu entnehmen ist.

Baualtersstruktur

Abbildung 11: Baualtersstruktur im Landkreis Ammerland



Quellen: Zensus 2011, Statistisches Landesamt Niedersachsen, GEWOS

Wie aus der Abbildung 11 ersichtlich, ist ein Großteil des Wohnungsbestandes im Ammerland erst in den vergangenen 45 Jahren entstanden, 44 % stammen aus den 90er Jahren oder einem der Folgejahrzehnte. Der Wohnungsmarkt ist also

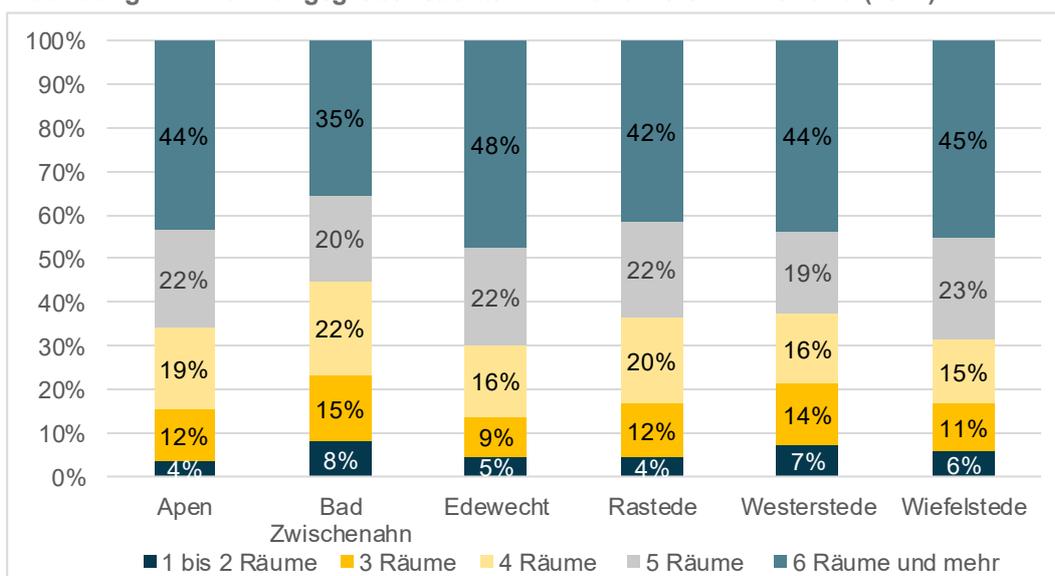
Verhältnismäßig junger Wohnungsbestand im Ammerland

geprägt von relativ vielen neuen Wohnungen. Dies wirkt sich positiv aus, da viele Wohnungen somit von modernen Bau- und Ausstattungsstandards profitieren, die in dieser Zeit eingeführt wurden. Der Anteil der Wohngebäude, die vor 1949 errichtet wurden, liegt entsprechend bei nur 10 %. Der Wohnungsbestand ist im Landkreis im Schnitt somit deutlich jünger als im Land Niedersachsen. Der Anteil des Wohnungsbestandes, der ab 1979 errichtet wurde, beträgt hier nur 45 %. Und der Anteil, der seit den 1990ern entstanden ist, liegt bei 33 %. Die Baualtersstruktur in den einzelnen Gemeinden ähnelt denen des Landkreises, den jüngsten Wohnungsbestand weisen die Gemeinden Edeweicht und Wiefelstede auf. Der höchste Anteil an Wohngebäuden, die vor 1949 errichtet wurden, ist in Rastede (13 %), gefolgt von Apen und Westerstede mit je 12 %.

Die Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Ammerland ist geprägt von großen Wohnungen, die größtenteils auf den hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen sind. Laut Daten des Statistischen Landesamtes Niedersachsen verfügen 42 % der Wohnungen im Ammerland über sechs oder mehr Räume (Stand 2021). Zugleich liegt der Anteil der Wohnungen mit einem oder zwei Räumen zusammengenommen bei nur 6 %. Mittelgroße Wohnungen mit drei bis fünf Räumen machen mit 52 % gut die Hälfte des Wohnungsbestandes aus. Eine solche Verteilung ist typisch für eher ländlich geprägte Räume. Der Anteil großer Wohnungen liegt damit auch über dem Landesdurchschnitt, demzufolge nur 32 % aller Wohnungen über mindestens sechs Räume verfügen. In Bezug auf die Größenstruktur erweisen sich die Gemeinden als relativ homogen, es zeigen sich lediglich leichte Abweichungen (vgl. Abbildung 12). So ist bspw. in Apen, Edeweicht und Rastede der Anteil kleiner Wohnungen gering. Der Anteil großer Wohnungen mit ab sechs Räumen ist in Bad Zwischenahn vergleichsweise gering (35 %), stattdessen gibt es dort mehr kleine und mittlere Wohnungen.

Viele große Wohnungen im Landkreis

Abbildung 12: Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Ammerland (2021)



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

2.7 Wohnungsbautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen niederschlägt. Die deutschlandweit dynamische Bautätigkeit der 1990er Jahre zeigte sich auch im Ammerland und gipfelte hier im Jahr 2000 in ihrem Höhepunkt mit knapp 1.500 Fertigstellungen. Seitdem ist die Bautätigkeit von Rückgängen gekennzeichnet. Die Bautätigkeit der vergangenen zehn Jahre ist in nachfolgender Abbildung 13 differenziert in Baugenehmigungen und Baufertigstellungen dargestellt.

Abbildung 13: Entwicklung der Bautätigkeit im Landkreis Ammerland

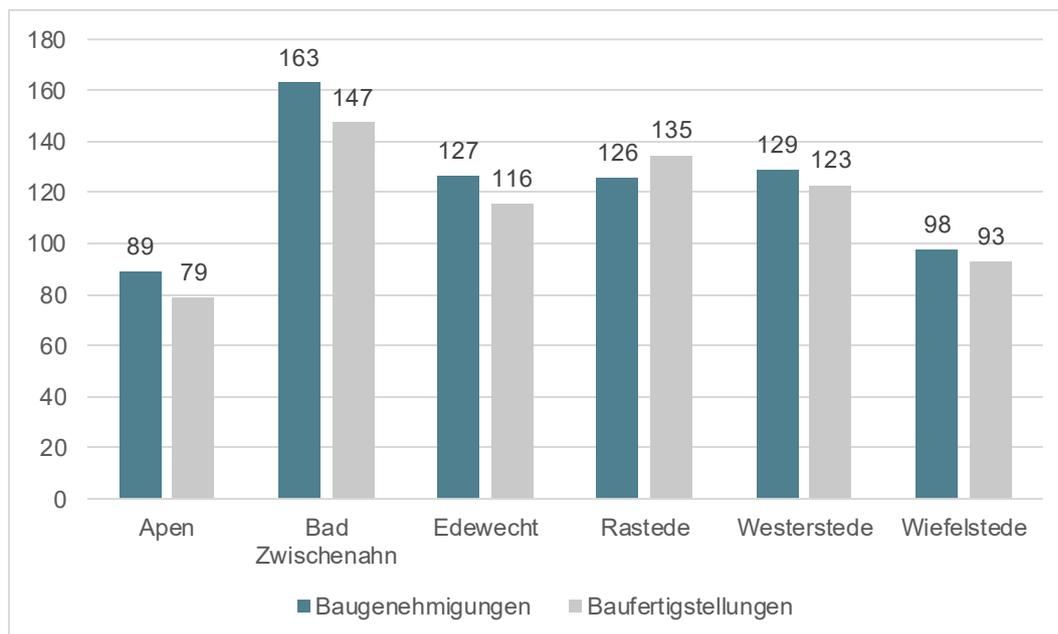


Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021 wurden im Landkreis Ammerland insgesamt 731 Wohneinheiten pro Jahr genehmigt und 693 errichtet. Dass die Zahl der Genehmigungen leicht über der der Fertigstellungen liegt, ist üblich, da nicht zwangsläufig alle genehmigten Bauprojekte auch realisiert werden. Außerdem folgen die Fertigstellungen im Zeitverlauf etwas versetzt auf die Genehmigungen. Die Intensität der Neubautätigkeit ist abhängig von externen Faktoren, wie der Wirtschaftslage. So zeigen sich für die von der Corona-Pandemie geprägten Jahre 2020 und 2021 merkliche Rückgänge bei den Fertigstellungszahlen, wohingegen die Baugenehmigungen tendenziell stiegen. Wie sich die Bautätigkeit vor dem Hintergrund von Krieg, steigenden Baukosten, Inflation und Zinsanstieg in den kommenden Jahren entwickeln wird, bleibt also abzuwarten.

Entwicklung der Neubautätigkeit in Abhängigkeit von Wirtschaftslage

Abbildung 14: Bautätigkeit in den Gemeinden des Landkreises (Ø 2012-2021)



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

2.8 Miet- und Kaufpreise

Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Niveau der Miet- und Kaufpreise. Deshalb hat GEWOS im Rahmen dieser Fortschreibung eine Auswertung der Angebotsdaten über das Portal der value AG vorgenommen. Zu beachten ist, dass es sich hier um Angebotspreise handelt. Sie spiegeln also nicht das tatsächliche Miet- bzw. Kaufpreisniveau wieder, sondern die Preise, die ein Haushalt, der aktuell am Markt sucht, kalkulieren müssen. Bestandsmieten von Haushalten, die bereits länger eine Wohnung angemietet haben, liegen erfahrungsgemäß niedriger und passen sich in der Regel, wenn überhaupt, erst mit zeitlicher Verzögerung an das Niveau der Angebotsmieten an.

Indikator Miet- und Kaufpreisniveau

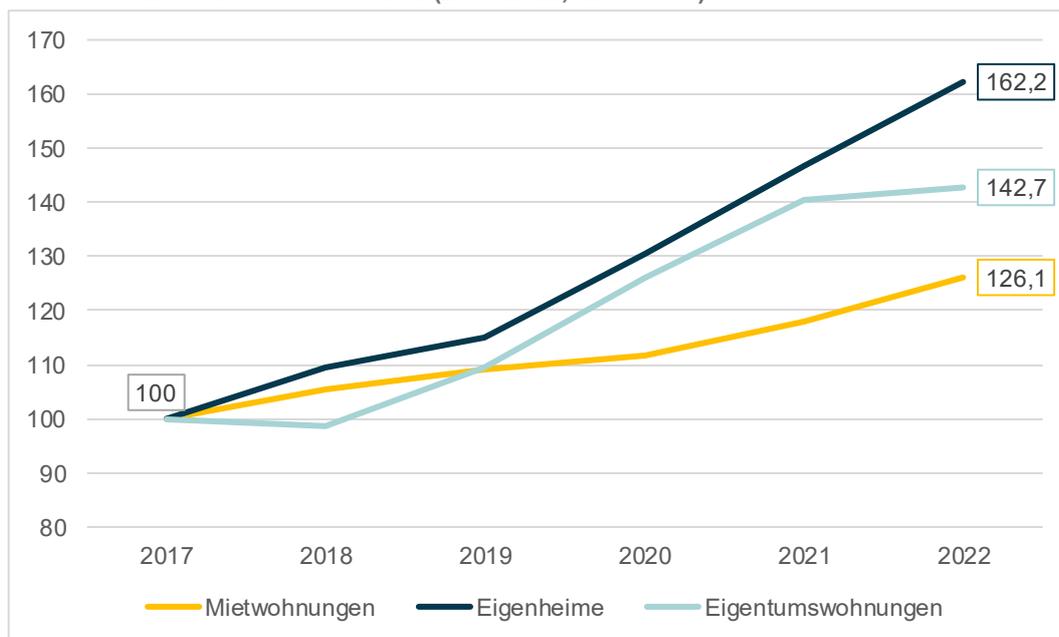
Die Analyse der Preisentwicklung der Angebotsmieten und -kaufpreise für Bestandsobjekte zeigt, dass sich bis 2022 gegenüber 2017 in allen Gemeinden deutliche Preissteigerungen ergeben haben. Insbesondere die Kaufpreise bei Eigenheimen haben sich um fast zwei Drittel erhöht, wobei die höchsten Anstiege in Apen (76 %) sowie Westerstede (70 %) und der mit Abstand geringste Anstieg in Wiefelstede (48 %) zu beobachten ist. Der Preisanstieg für Eigentumswohnungen um knapp 43 % wird teilweise getrieben von Preissteigerungen in den kleineren Gemeinden, aber auch in Bad Zwischenahn, auf das mehr als die Hälfte der ausgewerteten Angebote in diesem Segment fallen, liegt der Anstieg bei 39 %.

Starke Kaufpreisanstiege

Die Mieten steigen weniger kräftig an als die Kaufpreise, doch auch hier zeigt sich die deutliche Anspannung der Wohnungsmarktsituation. Auf dem Markt für Mietwohnungen aus dem Bestand beträgt der Preiszuwachs im untersuchten Zeitraum über den gesamten Landkreis hinweg gut 26 %. Auch hier liegt Apen mit 31 % zusammen mit Rastede (30 %) deutlich über dem Mittelwert. Bad Zwischenahn und Wiefelstede weisen mit jeweils 23 % den geringsten Anstieg auf.

Apen und Rastede mit höchsten Mietpreisanstiegen

Abbildung 15: Entwicklung der Miet- und Kaufpreise im Bestand nach Segmenten in €/m² im Landkreis Ammerland (2017-2022, 2017=100)

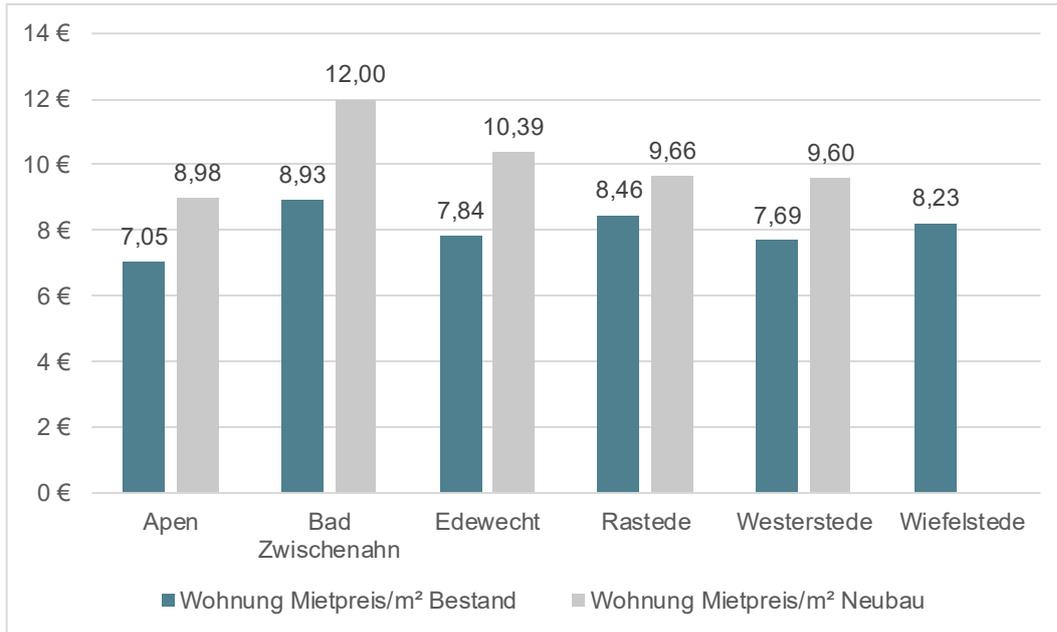


Quelle: value AG

In der nachfolgenden Abbildung 16 werden die Mietpreise für Bestands- und Neubauwohnungen in den Gemeinden des Landkreises für das Jahr 2022 aufgezeigt. Das durchschnittliche Mietpreisniveau für Bestandswohnungen im Landkreis Ammerland lag 2022 mit 8,15 €/m² insgesamt leicht über dem Durchschnitt des Landes Niedersachsen (8,03 €/m²), jedoch unter dem Bundesniveau (8,51 €/m²). Für Neubauwohnungen fielen im Kreisdurchschnitt niedrigere Mieten an als im niedersächsischen und im gesamtdeutschen Durchschnitt (9,86 €/m² ggü. 10,6 €/m² bzw. 12,00 €/m²). Innerhalb des Landkreises zeigen sich jedoch deutliche Preisunterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden. Die mit Abstand höchsten Mietpreise – sowohl im Neubau als auch im Bestand – waren 2022 in Bad Zwischenahn zu verzeichnen (8,93 €/m² bzw. 12,00 €/m²). Am niedrigsten lag das Mietpreisniveau in Apen, mit einem Quadratmeterpreis von 7,05 € für Bestands- und 8,98 € für Neubauwohnungen.

Deutliche Unterschiede zwischen Gemeinden

Abbildung 16: Mietpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises (2022)



Für Wiefelstede aufgrund geringer Fallzahl kein Wert angegeben.
Quelle: value AG

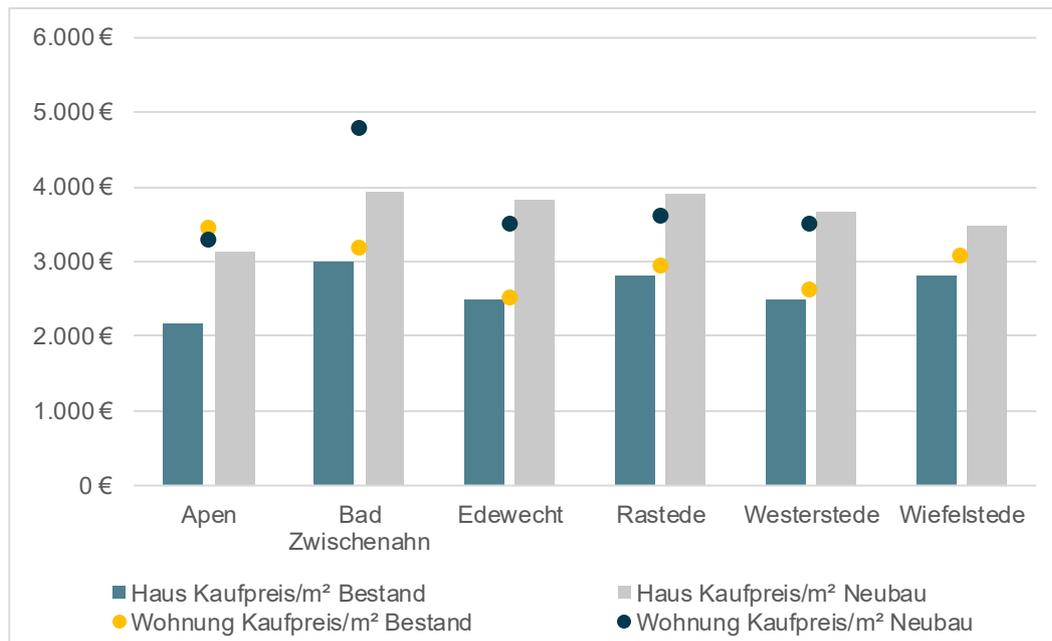
Über die Mietpreise hinaus werden im Folgenden auch die Kaufpreise – sowohl für Wohnungen als auch Eigenheime im Neubau und im Bestand – in den Fokus genommen. Im überregionalen Vergleich liegen die Quadratmeterpreise für neue Eigenheime in 2022 im Landkreis (3.752 €/m²) höher als im Land Niedersachsen (3.394 €/m²) und im Bundesdurchschnitt (3.749 €/m²). In den übrigen Segmenten ist der Quadratmeter im Ammerland erschwinglicher als im Bundesdurchschnitt.

Neue Eigenheime waren 2022 im Ammerland überdurchschnittlich teuer

In der Abbildung 16 sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungen und Häuser in den Gemeinden des Landkreises für das Jahr 2022 dargestellt. Die höchsten Preise wurden hier ebenfalls in Bad Zwischenahn erzielt, mit Ausnahme von Bestandswohnungen, die in Apen teurer waren. Dies ist jedoch auf die dort sehr geringe Angebotszahl zurückzuführen, die dazu führt, dass sich eine teure Wohnung erheblich auf den Durchschnitt auswirkt. Im Mittel der vergangenen Jahre lagen die Preise in Apen deutlich niedriger.

Die höchsten Preise werden in Bad Zwischenahn erzielt, die niedrigsten in Apen

Abbildung 17: Kaufpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises (2022)



Für Wiefelstede aufgrund geringer Fallzahl kein Wert bei Wohnung Neubau angegeben.
Quelle: value AG

Die Preisspanne für Eigenheime im Bestand bewegte sich in 2022 zwischen einem Quadratmeterpreis von 2.176 € in Apen und 2.992 € in Bad Zwischenahn. Für Neubauten wurden die niedrigsten Preise ebenfalls in Apen und die höchsten in Bad Zwischenahn erzielt (3.137 €/m² bzw. 3.934 €/m²). Bei den Eigentumswohnungen reicht die Preisspanne im Bestand von 2.518 €/m² (Edeweicht) bis 3.446 €/m² in (Apen) und im Neubau von 3.304 €/m² (Apen) bis 4.794 €/m² (Bad Zwischenahn). Die ungewöhnliche Situation in Apen, wo Eigentumswohnungen im Neubau je Quadratmeter günstiger sind als im Bestand, ist allerdings auch auf die geringe Fallzahl der angebotenen Wohnungen zurückzuführen. Und für Wiefelstede wurde für 2022 kein Wohnungsangebot im Neubau erfasst.

*Höchste Preise für Eigenheime
in Bad Zwischenahn*

3. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2035

3.1 Vorgehen und Methodik

Im vorigen Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland wurde eine Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose für die sechs Kommunen vom Basisjahr 2017 mit einem Prognosezeitraum bis 2035 ermittelt. In diesem Kapitel wird nun die neue Prognose vorgestellt, die im Rahmen dieser Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts erstellt wurde. Die nun ermittelte Prognose reicht ausgehend vom aktuellsten verfügbaren Datenstand zum 31.12.2021 bis zum Jahr 2035. Das Ziel der Prognose ist die Darstellung der zu erwartenden Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Ammerland und der daraus resultierenden Neubaubedarfe. Dazu wird die Nachfrageseite in der Wohnungsmarktprognose auf Grundlage einer Bevölkerungs- und einer darauf basierenden Haushaltsprognose abgebildet. Der Nachfrage wird das Wohnungsangebot, also der Wohnungsbestand, gegenübergestellt. Aus dieser Bilanzierung ergibt sich der jeweilige Neubaubedarf.

Prognose bis 2035

Im Rahmen der Erstellung der Bevölkerungsprognose wird durch GEWOS die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung bestimmt. Das bedeutet, dass nur die Einwohnerinnen und Einwohner berücksichtigt werden, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Neben Hauptwohnsitzbevölkerung sind das auch Personen mit Zweitwohnsitz. Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnheimen, die keine Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt nachfragen, werden nicht berücksichtigt. Die Zahl der Nebenwohnsitze und der Heimbevölkerung wird über den Prognosezeitraum konstant gehalten. Die Datengrundlage für die Hauptwohnsitzbevölkerung bilden die vom Statistischen Landesamt Niedersachsen erfassten Einwohnerzahlen zum 31.12.2021.¹

Ableitung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung

Für die Erstellung einer Bevölkerungsprognose müssen Annahmen getroffen werden. Diese stützen sich bei einer Bevölkerungsprognose hauptsächlich auf die vergangene Entwicklung der demografischen Komponenten. Hierfür wurden im Vorfeld der Bevölkerungsprognose die Daten zu Geburten, Sterbefällen sowie Zu- und Fortzügen in einem sogenannten Stützzeitraum (2011 bis 2021) analysiert. Diese

Ableitung der Prognoseannahmen auf Basis umfangreicher Analysen

¹ Die Zahl der Nebenwohnsitze und die Heimbevölkerung wurde in allen Gemeinden auf Basis der vorliegenden Daten aus dem Wohnraumversorgungskonzept von 2019 auf Basis aktueller Analysen und Recherchen fortgeschrieben. Für die Gemeinde Edewecht liegt eine aktuelle Bevölkerungsprognose ebenfalls mit Datenstand zum 31.12.2021 auf Basis der im Melderegister erfassten Hauptwohnsitze vor. Diese wurde für die Ermittlung der Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in dieser Gemeinde als Grundlage verwendet.

lokal verfügbaren Daten werden anhand von Referenzdaten auf Landes- und Bundesebene, z. B. die Sterbetafeln des Statistischen Landesamtes oder Annahmen zum Zuzug aus dem Ausland nach Deutschland, ergänzt. So werden die lokalen Daten plausibilisiert und übergeordnete Trends (z. B. die steigende Lebenserwartung oder sich wandelnde überregionale Wanderungsströme) in die Prognose integriert.

Im Ergebnis wird für die Bevölkerung in jeder der sechs Kommunen je nach Einzelalter und Geschlecht die Wahrscheinlichkeit für einen Fortzug aus der Gemeinde, die Geburt eines Kindes (bei Frauen) oder eines Sterbefalls für alle Jahre des Prognosezeitraums ermittelt. Beispiel: Steigt die Zahl junger Erwachsener in einer Gemeinde im Prognosezeitraum an, werden damit Geburten, aber auch Fortzüge wahrscheinlicher, da diese Altersgruppe einerseits Familien gründet, andererseits aber auch oft umzieht.

Fortschreibung des demografischen Verhaltens der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht

Die Zu- und Fortzüge stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Die Prognose der Wanderungen ist jedoch mit Unsicherheiten behaftet. Wanderungen werden von vielfältigen Faktoren, wie ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, beeinflusst. Solche Ereignisse sind jedoch nicht absehbar und können gleichwohl kurzfristig zu erheblichen Schwankungen bei den Zu- und Fortzügen führen.

Wanderungen als einflussreichste Komponente

Der bereits beschriebene Stützzeitraum von 2011 bis 2021 erfasst zwar einen Zeitraum mit hoher Zuwanderung nach Deutschland durch Schutzsuchende (v. a. aus Syrien und dem Irak sowie eine hohe Zuwanderung von Arbeitskräften innerhalb der EU). Die demografischen Folgen des Ukrainekriegs für Deutschland seit Anfang 2022 sind darin jedoch nicht enthalten. In den vorliegenden Bevölkerungsständen zum 30.09.2022 zeigt sich bereits ein deutlicher Bevölkerungsanstieg in allen sechs Kommunen im Vergleich zum 31.12.2021. Daten zum Wanderungsgeschehen in den sechs Kommunen im Landkreis liegen beim Statistischen Landesamt für das Gesamtjahr 2022 noch nicht vor. Um diese demografisch relevanten Entwicklungen dennoch in der Prognose abzubilden, wurde nur für dieses erste Prognosejahr eine deutlich erhöhte Zuwanderung angenommen.

Sondereffekt durch hohe Zuwanderung in 2022

Auf Basis der Bevölkerungsprognose werden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte über eine Haushaltsgenerierung abgeleitet, da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Kennzahl der Wohnungsnachfrage darstellt. Bei wohnungsmarktrelevanten Haushalten handelt es sich um sogenannte Wohnhaushalte. Das bedeutet, dass jede Wohnung maximal durch einen Haushalt bewohnt wird.

Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte

Die derzeitige und zukünftige Nachfrage wird durch die wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgebildet. Der Nachfrage wird in einem abschließenden Schritt dem

Abgleich von Nachfrage und Wohnungsangebot

Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.

3.2 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose

Auf der Grundlage der in Kapitel 3.1 beschriebenen Methodik hat GEWOS die Prognose zur zukünftigen Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung ermittelt. Für den gesamten Landkreis Ammerland ergibt sich daraus für das Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 136.270 (wohnungsmarktrelevant). Gegenüber dem Bevölkerungsstand von 131.010 Personen im Basisjahr 2021 entspricht das einem Zuwachs von 5.260 Personen bzw. 4,0 %.

Bevölkerungsanstieg um 4,0% bis 2035 im Landkreis

In der Prognose aus dem Wohnraumversorgungskonzept von 2019 war für das Jahr 2035 eine wohnungsmarktrelevante Bevölkerung von 132.720 ermittelt worden. Der Grund für die nun erhöhte Einwohnerzahl in 2035 liegt in der dynamischen Bevölkerungsentwicklung seit 2017. Durch Sondereffekte durch die Zuwanderung von Schutzsuchenden sowie möglicherweise im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie (z. B. durch erhöhte Nachfrage nach Eigenheimen im suburbanen Raum durch bessere Home-Office-Möglichkeiten) ist die Wohnungsnachfrage im Landkreis bis 2021 stärker ausgefallen als prognostiziert. Diese erhöhte Nachfrage konnte zudem durch eine hohe Bautätigkeit bedient werden. Im Zeitraum von 2018 bis 2021 wurden rund 3.100 Wohneinheiten im Landkreis gebaut. Das entspricht 85 % des ursprünglich ermittelten Neubaubedarfs von 3.640 Wohneinheiten bis 2025.

Prognostizierte Einwohnerzahl für 2035 höher als in früherer Prognose

Ein großer Teil des Bevölkerungswachstums entfällt auf das erste Drittel des Prognosezeitraums. Der Anstieg im Landkreis von 2021 bis 2025 beträgt 3.120 Personen (2,4 %). Von 2026 bis 2035 wächst die Bevölkerung nur noch um 2.120 Einwohner. Der Grund hierfür ist die zunehmende Alterung der Bevölkerung, die für steigende Sterbezahlen und sinkende Geburtenzahlen sorgt.

Hoher Bevölkerungsanstieg bis 2025

Das Bevölkerungswachstum im Landkreis bis 2035 wird von allen sechs Gemeinden getragen. Dabei fällt die Dynamik in den einzelnen Gemeinden sehr unterschiedlich aus. Die Gemeinde mit dem mit Abstand kräftigsten absoluten Bevölkerungsanstieg bis 2035 ist Edeweicht mit einem Zuwachs von 1.750 Personen. Die niedrigsten Werte weisen Bad Zwischenahn (+400 Personen) und Wiefelstede (+380 Personen) auf. Während die anderen fünf Gemeinden über den Prognosezeitraum kontinuierlich wachsen, ist die Einwohnerzahl in Bad Zwischenahn nach 2025 sogar leicht rückläufig.

Wachstum ungleich über Gemeinden verteilt

Mit dem hohen absoluten Bevölkerungswachstum zeigt sich in Edeweicht auch das höchste prozentuale Wachstum bis 2035 (+7,4 %). Die Gemeinden Apen (6,8 %) und Rastede (4,9 %) weisen ebenfalls einen deutlichen Anstieg auf. In den drei

Edeweicht mit kräftigstem Anstieg bis 2035

übrigen Kommunen Bad Zwischenahn (1,3 %), Westerstede (3,1 %) und Wiefelstede (2,3 %) fällt die Bevölkerungsentwicklung deutlich positiv aus, auch wenn sie im Vergleich zum Durchschnitt im Landkreis insgesamt unterdurchschnittlich ist.

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035 nach Kommunen (wohnungsmarktrelevant)

Gemeinde	2021 ²	2025	Veränderung 2021 bis 2025		2035	Veränderung 2021 bis 2035	
			Abs.	%		Abs.	%
Apen	12.190	12.630	440	3,6 %	13.020	830	6,8 %
Bad Zwischenahn	30.630	31.110	480	1,6 %	31.040	400	1,3 %
Edeweicht	23.790	24.690	900	3,8 %	25.540	1.750	7,4 %
Rastede	23.410	23.960	550	2,3 %	24.550	1.140	4,9 %
Westerstede	24.320	24.840	520	2,1 %	25.070	750	3,1 %
Wiefelstede	16.680	16.910	230	1,4 %	17.060	380	2,3 %
LK Ammerland	131.030	134.150	3.120	2,4 %	136.270	5.240	4,0 %

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

Quelle: GEWOS

Das Bevölkerungswachstum im Landkreis fällt insgesamt relativ hoch aus, dabei ergeben sich jedoch je nach Altersgruppe deutlich Abweichungen. Der höchste absolute Anstieg ist bei der Gruppe der 65- bis unter 80-Jährigen zu beobachten (+5.120 Personen), der höchste Rückgang bei den 50- bis unter 65-Jährigen (-4.350 Personen). Diese beiden Entwicklungen hängen unmittelbar miteinander zusammen, da im Prognosezeitraum ein großer Teil der sogenannten Babyboomer-Generation von der einen in die andere Altersgruppe wechselt. Da diese Personen weiterhin in den Gemeinden verbleiben, können jüngere Personen nur in begrenztem Umfang zuziehen und in die Altersgruppe der 50 bis unter 65-Jährigen „nachwachsen“.

Verschiebung der Altersstruktur durch Alterung der „Babyboomer“

Der Landkreis bleibt auch weiterhin für junge Menschen und insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv. Die Zahl der 30- bis unter 50-Jährigen steigt bis 2035 um 2.020 Personen bzw. 6,7 % und die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren um 1.090 Personen bzw. 5,0 %. Dabei handelt es sich in der Regel um

Zuwachs bei Familien mit Kindern

² Zur Ermittlung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung des Basisjahres wurden die zum Zeitpunkt der Konzepterstellung verfügbaren Melderegisterdaten der Gemeinden zum Stichtag 31.12.2021 verwendet. Bevölkerungsentwicklungen, die sich nach dem Stichtag etwa durch Neubauvorhaben oder Zuwanderung von Geflüchteten vollzogen haben, konnten nicht einbezogen werden.

Eltern- und Kindergeneration von Familienhaushalten. In diesen Altersgruppen fällt der Zuwachs bis 2025 besonders hoch aus. Inwieweit dieses Wachstumspotenzial, das sich vor allem durch Zuzug von außerhalb der Gemeinden ergibt, tatsächlich ausgeschöpft wird, hängt sehr stark vom verfügbaren Angebot an Einfamilienhäusern ab, das nach wie vor die präferierte Wohnform dieser Zielgruppe ist.

Die Zahl der jungen Erwachsenen von 18 bis unter 25 Jahren unterliegt im Vergleich zu anderen Altersgruppen nur geringen Schwankungen. Zunächst zeigt sich bis 2025 ein leichter Rückgang um 260 Personen (-2,6 %), der bis 2035 wieder ausgeglichen wird. Die Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen unterliegt einem gegenläufigen Trend: Bis 2025 tritt ein leichtes Wachstum (+2,0 %) auf, das sich bis 2035 in Gegenteil verkehrt (-2,7 %). In diesen Entwicklungen zeigen sich die heterogenen Einflüsse, die auf diese beiden Altersgruppen wirken. Zum einen wachsen in diese Altersgruppe die Jugendlichen aus den bestehenden Familienhaushalten heraus, von denen nicht alle zum Studium oder der Ausbildung aus dem suburbanen Raum fortziehen. Gerade in der Zeit der Corona-Pandemie haben viele junge Menschen den Auszug aus dem elterlichen Haushalt aufgeschoben. Zum anderen führte die Zuwanderung von Schutzsuchenden seit etwa 2014 zu hohen Wanderungsgewinnen in dieser Altersgruppe in ganz Deutschland. In weniger angespannten Wohnungsmärkten sind zu diesen Altersgruppen auch Familiengründer zu zählen, die ohne lange Phase des Ansparens Eigentum bilden können. Auch die Art der Wohnungsnachfrage weist aufgrund der sehr unterschiedlichen Teilgruppen eine sehr hohe Bandbreite in diesen Altersgruppen auf.

Kein eindeutiger Entwicklungstrend bei jungen Erwachsenen

Auffällig ist zudem die Entwicklung der Zahl der ab 80-Jährigen. Diese Altersgruppe weist bis 2025 noch ein moderates Wachstum von 2,3 % auf, bevor sich dann ein deutlicher Anstieg ergibt. Über den gesamten Prognosezeitraum bis 2035 beträgt der Zuwachs dann 1.520 Personen bzw. 15,1 %. In den ersten Jahren des Prognosezeitraums fällt der Anstieg auch deshalb noch niedrig aus, da hier die schwächer besetzten Geburtsjahrgänge aus der Zeit des 2. Weltkriegs Anfang der 1940er Jahre in diese Altersgruppe aufsteigen. Mit Fortschreiten des Prognosezeitraums werden dann die zahlenmäßig stärker besetzten Geburtsjahrgänge der 1950er Jahre ebenfalls in diese Altersgruppe eintreten. Zugleich nimmt die Lebenserwartung zu. Während viele jüngere Senioren in der Altersgruppe unter 80 Jahren nur in sehr geringem Umfang auf altengerechten Wohnraum oder Pflegeleistungen angewiesen sind, steigt dieser Bedarf mit Überschreitung des achtzigsten Lebensjahres zunehmend an. Daher kommt dieser in absoluten Zahlen vergleichsweise kleinen Altersgruppe für die Wohnungsmarktentwicklung eine hohe Bedeutung zu.

Kräftiger Anstieg bei ab 80-Jährigen nach 2025

Tabelle 3: Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035 nach Altersgruppen (wohnungsmarktrelevant)

Altersgruppe	2021	2025	Veränderung 2021 bis 2025		2035	Veränderung 2021 bis 2035	
			Abs.	%		Abs.	%
Unter 18 Jahre	22.090	22.880	790	3,6 %	23.180	1.090	5,0 %
18 bis unter 25 Jahre	9.740	9.490	-260	-2,6 %	9.770	20	0,2 %
25 bis unter 30 Jahre	6.750	6.890	140	2,0 %	6.570	-180	-2,7 %
30 bis unter 50 Jahre	30.240	31.770	1.520	5,0 %	32.260	2.020	6,7 %
50 bis unter 65 Jahre	30.890	29.780	-1.120	-3,6 %	26.550	-4.350	-14,1 %
65 bis unter 80 Jahre	21.260	23.070	1.810	8,5 %	26.380	5.120	24,1 %
80 Jahre und älter	10.050	10.280	230	2,3 %	11.570	1.520	15,1 %
LK Ammerland	131.030	134.150	3.120	2,4 %	136.270	5.240	4,0 %

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.
 Quelle: GEWOS,

Die Entwicklungen in den einzelnen Altersgruppen haben auch Auswirkungen auf die Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung insgesamt im Landkreis Ammerland. Im Basisjahr der Prognose in 2021 sind die Altersgruppen der 30- bis unter 50-Jährigen sowie der 50- bis unter 65-Jährigen mit 23,1 % bzw. 23,6 % die anteilig größten Gruppen. Die unter 18-Jährigen machen 16,9 % der Bevölkerung aus, junge Erwachsene von 18 bis unter 30 Jahre zusammengenommen 12,6 %. Die Zahl der Senioren unter 80 Jahren ergibt 16,2 % der Gesamtbevölkerung und die Hochbetagten ab 80 Jahren kommen auf 7,7 %.

Altersstruktur im Landkreis

Im Vergleich zur Altersstruktur in Deutschland insgesamt verfügt der Landkreis Ammerland in 2021 Altersstruktur mit deutlich höheren Anteilen an Älteren und etwas erhöhten Anteilen an jungen Menschen. Der Anteil der Personen ab 65 Jahren liegt in Deutschland bei 22,1 % (Ammerland 23,9 %). Auch der Anteil der 50 bis unter 65-Jährigen liegt im Kreis mit 23,6 % deutlich höher als im Bundesdurchschnitt (22,9 %). Die Altersgruppen der unter 18-Jährigen sowie der 18- bis unter 25-Jährigen weisen im Landkreis Ammerland nur leicht höhere Anteile auf als im Bundesdurchschnitt. Nur die Anteile jüngerer Erwachsenen, also der 25- bis unter 30-Jährigen und der 30- bis unter 50-Jährigen, liegen im Bundesdurchschnitt deutlich höher als im Landkreis.

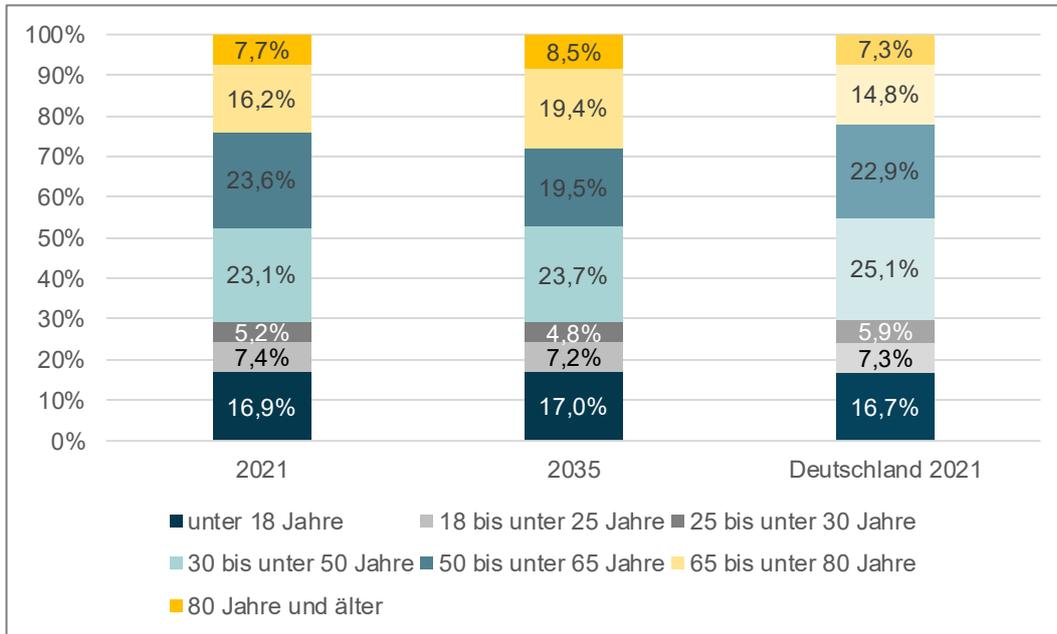
Mehr Ältere als im Bundesdurchschnitt

Diese Charakteristik der Altersstruktur verstärkt sich in den Gemeinden des Landkreises im Prognosezeitraum. Der Anteil der Menschen ab 65 Jahren steigt deutlich auf 27,9 % in 2035. Zugleich nimmt auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen leicht auf 17,0 % zu. Der Anteil der sogenannten arbeitsfähigen Bevölkerung, also

Rückgang des Anteils der arbeitsfähigen Bevölkerung

der 18- bis unter 65-Jährigen, nimmt hingegen ab: Von 59,3 % in 2021 auf 55,2 % in 2035.

Abbildung 18: Entwicklung der Altersstruktur im Landkreis (2021-2035)



Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.
Quelle: GEWOS, Statistisches Bundesamt

3.3 Ergebnisse der Haushaltsprognose

Für die Wohnungsnachfrage ist nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl und Größenstruktur der Haushalte die relevante Größe. Daher wird im folgenden Kapitel die zukünftige Haushaltsentwicklung dargestellt. Analog zur Bevölkerungsprognose erfolgt auch die Haushaltsprognose auf Ebene der einzelnen Gemeinden.

Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage

Für den Landkreis Ammerland ergibt sich bis 2035 ein Anstieg der Zahl der Haushalte auf dann 61.120. Das entspricht einem Zuwachs um 2.580 Haushalte bzw. 4,4 % im Vergleich zum Ausgangswert von 58.550 Haushalten in 2021. Damit fällt der prozentuale Zuwachs der Haushalte leicht positiver aus als die Bevölkerungsentwicklung (+4,0 %). Hintergrund ist die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aufgrund der Alterung der Bevölkerung. Im Vergleich zur früheren Prognose von 2019 fällt die Zahl der Haushalte für 2035 deutlich höher aus. Damals war eine Zahl von 59.520 Haushalten für das Ende des Prognosezeitraums ermittelt worden. Aufgrund des hohen Wachstums der vergangenen Jahre und der Sondereffekt durch die Zuwanderung Schutzsuchender fällt diese Zahl nun höher aus.

Anstieg der Haushalte um 4,4 % bis 2035

Auch bei der Zahl der Haushalte fällt der Zuwachs in den Gemeinden Edeweht (7,5 %) und Apen (8,0 %) bis 2035 am deutlichsten aus. Auch Rastede (4,9 %) weist einen überdurchschnittlichen Anstieg auf. In Westerstede und Wiefelstede wächst die Wohnungsnachfrage mit 3,8 % und 3,3 % deutlich. Lediglich in Bad Zwischenahn zeigt sich, wie schon in der Bevölkerungsentwicklung nach einem Anstieg um 2,0 % zu Beginn des Prognosezeitraum ein leichter Rückgang bis 2035, so dass insgesamt nur ein Zuwachs von 1,6 % erreicht wird.

Höchste Anstiege in Apen und Edeweht

Tabelle 4: Haushaltsprognose 2021 bis 2035 nach Gemeinden

Gemeinde	2021	2025	Veränderung 2021 bis 2035		2035	Veränderung 2021 bis 2035	
			Abs.	%		Abs.	%
Apen	5.450	5.660	210	3,8 %	5.890	440	8,0 %
Bad Zwischenahn	14.840	15.140	300	2,0 %	15.080	240	1,6 %
Edeweht	9.880	10.240	350	3,5 %	10.620	740	7,5 %
Rastede	10.390	10.590	190	1,8 %	10.910	510	4,9 %
Westerstede	10.700	10.940	250	2,3 %	11.100	410	3,8 %
Wiefelstede	7.280	7.380	100	1,4 %	7.520	240	3,3 %
LK Ammerland	58.550	59.950	1.400	2,4 %	61.120	2.580	4,4 %

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.
 Quelle: GEWOS

Differenziert nach Haushaltsgrößen fallen die Entwicklungen im Landkreis Ammerland bis 2035 sehr unterschiedlich aus. Besonders deutlich erhöht sich die Zahl der Einpersonenhaushalte um ca. 1.400 bzw. 7,1 %. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte wächst ebenfalls kräftig um 1.060 bzw. 4,9 %. Haushalte mit vier und mehr Personen nehmen bis 2035 um 190 bzw. 2,1 % zu, während die Zahl der Haushalte mit drei Personen leicht rückläufig ist und um 70 bzw. 0,8 % zurückgehen wird. Grund hierfür ist die Alterung der Haushalte. Dabei nimmt die Zahl der Haushaltsmitglieder in den ursprünglichen Familienhaushalte durch den Auszug der Kinder, aber auch durch Trennungen und Sterbefälle, mit Zeit ab. Zusätzliche junge Familienhaushalte können jedoch nur dort hinzukommen, wo durch Neubau oder den Generationenwechsel im Bestand ein entsprechendes Wohnungsangebot zur Verfügung steht.

Zahl der kleinen Haushalte nimmt zu

Tabelle 5: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2021 bis 2035 nach Haushaltsgrößen im Landkreis Ammerland

Haushaltsgröße	2021	2025	Veränderung 2021 bis 2035		2035	Veränderung 2021 bis 2035	
			Abs.	%		Abs.	%
Eine Person	19.540	20.340	690	3,5 %	20.940	1.400	7,1 %
Zwei Personen	21.440	21.980	540	2,5 %	22.490	1.060	4,9 %
Drei Personen	8.350	8.360	30	0,3 %	8.290	-70	-0,8 %
Vier Personen+	9.220	9.360	140	1,5 %	9.410	190	2,1 %
LK Ammerland	58.550	59.950	1.400	2,4 %	61.120	2.580	4,4 %

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

Quelle: GEWOS

Bis zum Jahr 2035 wird sich die Haushaltsstruktur im Landkreis aufgrund der beschriebenen Veränderungen leicht verschieben. Einpersonenhaushalte werden mit 34,3 % im Jahr 2035 über einen höheren Anteil verfügen als noch im Jahr 2021 mit 33,4 %. Der Anteil der Zweipersonenhaushalte wird relativ stabil bei knapp 37 % bleiben. Der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen von 33,0 % auf 29,0 % zurückgehen.

Leichte Verschiebung der Haushaltsstruktur

3.4 Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf

Die Wohnungsmarktbilanz für den Prognosezeitraum ergibt sich aus der Gegenüberstellung der ermittelten Haushaltsprognose mit dem fortgeschriebenen Wohnungsangebot. Zur Fortschreibung der Angebotsseite wird der Wohnungsbestand unter Berücksichtigung eines Wohnungsabgangs berechnet. Durch dieses Vorgehen wird der Neubaubedarf an Wohnungen bestimmt. Die evtl. in Planung oder Realisierung befindliche Neubautätigkeit für den Prognosezeitraum findet hingegen keine Berücksichtigung. Die in diesem Kapitel angegebenen Neubaubedarfe können somit also auch durch bereits in Realisierung befindliche Neubauvorhaben gedeckt werden. Neben den in 2022 bereits errichteten, aber statistisch noch nicht erfassten Neubauten, befinden sich allein in den Kommunen Bad Zwischenahn, Rastede, Westerstede und Wiefelstede zusammengenommen rund 500 Wohneinheiten in größeren Neubauvorhaben bis 2025 in der Realisierung.

Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis 2035

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist eine so genannte Fluktuationsreserve (Angebotsüberhang) in Höhe von mind. 2 % der Haushalte notwendig, um ein reibungsloses Wohnungsmarktgeschehen zu ermöglichen. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht gleichzusetzen mit einem strukturellen Wohnungsleerstand. Beispielsweise werden bei Umzügen übergangsweise häufig zwei Wohnungen durch einen Haushalt belegt. Auch durch Modernisierungsmaßnahmen steht ein gewisser Teil des Wohnungsbestands nicht immer aktiv zur Wohnnutzung zur Verfügung. Die Fluktuationsreserve wird rechnerisch auf die eigentliche Zahl der Haushalte aufgeschlagen, um die beschriebenen Effekte in der Bilanz abzubilden.

Fluktuationsreserve von 2 %

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Arten des Wohnungsbedarfs unterscheiden:

Unterscheidung von drei Bedarfstypen

- Nachholbedarf/Angebotsüberhang: Der Nachholbedarf oder Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Er beschreibt damit die Situation auf dem Wohnungsmarkt Ende 2021.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Anstieg der Haushalte gemäß der Haushaltsprognose.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen.

Der Ersatzbedarf bildet die Zahl der Wohneinheiten ab, die durch den Abriss, die Umnutzung und die Zusammenlegung von Wohnungen ersetzt werden müssen. Die Abgangsquote, also der Anteil des Wohnungsbestands, der jährlich durch diese Vorgänge dem Markt entzogen wird, wird im Prognosezeitraum mit 0,2 % pro Jahr konstant gehalten. Im Gegensatz zu den anderen beiden Bedarfstypen ist beim Ersatzbedarf davon auszugehen, dass kaum neue Wohnbauflächen beansprucht werden. Gerade auf angespannten Wohnungsmärkten, wie im Landkreis Ammerland, wird der Ersatzbedarf meist durch die Eigentümer auf bestehenden Flächen realisiert (Ersatzneubau). Gegebenenfalls werden durch solche Baumaßnahmen sogar höhere Dichten erreicht, so dass zusätzliche Bedarfe gedeckt werden können.

Ersatzbedarf durch Wohnungsabgang

Durch die Anwendung der Abgangsquote wird sich bis zum Jahr 2035 ein Wohnungsabgang im gesamten Landkreis Ammerland von etwa 1.630 Wohneinheiten ergeben. Diese Anzahl an Wohneinheiten muss bis 2035 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Der Neubaubedarf fällt kontinuierlich in ähnlicher Höhe über den gesamten Prognosezeitraum an.

*Zukünftiger Ersatzbedarf:
1.630 Wohneinheiten*

Im Ausgangsjahr der Prognose in 2021 ist der Wohnungsmarkt im Landkreis Ammerland insgesamt über alle Gemeinden hinweg angespannt. Trotz hoher Fertigstellungszahlen in den vergangenen Jahren ergibt sich insgesamt ein Angebotsdefizit und damit ein Nachholbedarf von rund 620 Wohneinheiten.

*Angebotsdefizit von
620 Wohnungen in 2021*

Der Zusatzbedarf durch die künftige Haushaltsentwicklung entsteht entsprechend der Ergebnisse der Haushaltsprognose über den Prognosezeitraum. Durch den Haushaltsanstieg inkl. der Fluktuationsreserve ergibt sich ein Zusatzbedarf von rund 2.620 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035. Aufgrund der unterschiedlichen Wachstumsdynamik, wegen der Alterung der Bevölkerung, fällt ein größerer Teil des Bedarfs auf den Beginn des Prognosezeitraum und nimmt dann mit der Zeit ab.

*Zukünftiger Zusatzbedarf:
2.620 Wohneinheiten*

Unter Berücksichtigung der Bedarfskomponenten ergibt sich für den Landkreis Ammerland ein Wohnungsbaubedarf von insgesamt 4.870 Wohnungen ab 2022 bis zum Jahr 2035.

*Wohnungsbedarf 2035:
4.870 Wohnungen*

▪ Ersatzbedarf 2035	=	1.630 WE
▪ Zusatzbedarf 2035	=	2.620 WE
▪ Nachholbedarf 2021	=	620 WE

Neubaubedarf = 4.870 WE

Werden die sechs Gemeinden einzeln betrachtet, ergibt sich der höchste Neubaubedarf in der Gemeinde Edeweicht mit rund 1.160 Wohneinheiten. Wie auch in Apen (630 Wohnungen) ergibt sich der Neubaubedarf zu über 75 % aus dem Nachhol- und Zusatzbedarf, also dem Anstieg der Wohnungsnachfrage. In Bad Zwischenahn hingegen, wo mit 940 Wohneinheiten ebenfalls ein hoher Neubaubedarf besteht, ist der Nachhol- und Zusatzbedarf mit 56 % bis 2035 weniger relevant. Aufgrund des größeren Wohnungsbestands nimmt hier auch der Ersatzbedarf einen höheren Stellenwert ein. Zudem heben sich in Bad Zwischenahn der gleichmäßig ansteigende Ersatzbedarf und der ab 2025 sinkende Zusatzbedarf sich gegenseitig auf, so dass der Neubaubedarf ab 2025 nur noch geringfügig ansteigt. In Rastede und Westerstede fällt ein Neubaubedarf von 850 bzw. 760 Wohneinheiten an. Den geringsten Neubaubedarf verzeichnet Wiefelstede mit 530 Wohneinheiten.

Edeweicht mit höchstem Neubaubedarf

Tabelle 6: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz 2021 bis 2035 in Wohneinheiten nach Bedarfstypen

Apen	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	280	460	630
Ersatzbedarf	40	100	150
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	240	360	480
Bad Zwischenahn	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	720	830	940
Ersatzbedarf	120	260	410
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	600	570	530
Edewecht	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	580	940	1.160
Ersatzbedarf	80	180	280
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	500	760	880
Rastede	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	320	580	850
Ersatzbedarf	80	190	290
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	240	390	560
Westerstede	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	380	560	760
Ersatzbedarf	90	190	300
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	290	370	460
Wiefelstede	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	240	380	530
Ersatzbedarf	60	130	200
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	180	250	330

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.
 Quelle: GEWOS

Der Nachholbedarf und der kräftige Bevölkerungsanstieg (u. a. Geflüchtete aus der Ukraine) führen zu einem hohen Neubaubedarf zum Beginn des Prognosezeitraums. Allein durch den außergewöhnlich hohen Bevölkerungsanstieg in 2022 ergibt sich rechnerisch ein zusätzlicher Bedarf von ca. 700 Wohnungen im Landkreis Ammerland. Bis zum Jahr 2025 liegt der Bedarf insgesamt bei etwa 2.520 Wohneinheiten. Dies entspricht knapp 630 Fertigstellungen pro Jahr. Von 2025 bis 2035 muss ein geringerer Neubaubedarf von etwa 2.350 Wohnungen bzw. knapp 240 Einheiten pro Jahr gedeckt werden.

Sehr hoher Neubaubedarf zu Beginn des Prognosezeitraums

Der Neubaubedarf über die kompletten 14 Jahre des Prognosezeitraums liegt im Mittel bei etwa 350 Fertigstellungen pro Jahr. Im Zeitraum von 2012 bis 2021 lag

Jährlicher Neubaubedarf liegt unter Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre

die Zahl der Fertigstellungen im Landkreis Ammerland nach Daten des Statistischen Landesamtes bei etwa 720 Wohneinheiten pro Jahr.

Die folgende Tabelle zeigt die Neubaubedarfe im Ein- und Zwei- bzw. Mehrfamilienhaussegment in den sechs Gemeinden des Landkreises. Die Verteilung der Segmente ergibt sich zum einen aus dem Ersatzbedarf, also aus der Segmentsverteilung im jetzigen Wohnungsbestand und zum anderen an altersgruppenspezifischen Wohnpräferenzen, so dass auch die zukünftige Bevölkerungsstruktur in der Prognose der Bedarfe eingeht.

Neubaubedarf nach Segmenten

Dabei zeigt sich, dass von den insgesamt im Landkreis Ammerland benötigten 4.870 Wohnungen 3.170 Einheiten (65 %) im Mehrfamilienhaussegment entstehen sollten. Der Anteil im Mehrfamilienhaussegment variiert dabei zwischen rund 62 % in Apen und Edeweicht bis ca. 70 % in Bad Zwischenahn und Westerstede. Die weiteren drei Gemeinden liegen relativ nah am Durchschnitt des Landkreises. Insgesamt kommt dem Mehrfamilienhaussegment eine deutlich höhere Bedeutung zu, als es im gegenwärtigen Wohnungsbestand der Fall ist. Lediglich ca. ein Viertel der Wohnungen im Landkreis zählen bislang hierzu.

Mehrfamilienhaussegment gewinnt an Relevanz

Tabelle 7: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz 2021 bis 2035 in Wohneinheiten nach Segmenten

Apen	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	280	460	630
Neubaubedarf EZFH	90	140	240
Neubaubedarf MFH	190	320	390
Bad Zwischenahn	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	720	830	940
Neubaubedarf EZFH	200	240	290
Neubaubedarf MFH	520	590	650
Edewecht	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	580	940	1.160
Neubaubedarf EZFH	250	310	440
Neubaubedarf MFH	330	630	720
Rastede	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	320	580	850
Neubaubedarf EZFH	130	210	280
Neubaubedarf MFH	190	370	570
Westerstede	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	380	560	760
Neubaubedarf EZFH	130	170	230
Neubaubedarf MFH	250	390	530
Wiefelstede	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	240	380	530
Neubaubedarf EZFH	100	140	190
Neubaubedarf MFH	140	240	340

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.
 Quelle: GEWOS

Die Wohnungsmarktprognose gibt das Wachstumspotenzial bzw. den Nachfrage- druck wieder, der sich aus der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwick- lung ergibt. Inwiefern dieses Potenzial ausgeschöpft wird, hängt von vielen weite- ren Faktoren ab, die nicht Teil der Erstellung dieser Prognose waren und entspre- chend nicht berücksichtigt wurden. Damit die ermittelten Neubaubedarfe realisiert werden können, ist etwa die Verfügbarkeit entsprechender Wohnbauflächen in den Kommunen nötig. Im Landkreis Ammerland sind die Gemeinden in den vergange- nen Jahren und Jahrzehnten deutlich gewachsen, so dass viele einfach zu erschließende Flächen bereits entwickelt wurden und Flächenpotenziale knapper werden. Die mangelnde Flächenverfügbarkeit wird auch von den Kommunen selbst als sehr herausfordernd wahrgenommen. Zudem muss auch in der Bevöl-

Realisierung von Neubau von verschiedenen Faktoren abhängig

kerung eine gewisse Akzeptanz für weiteren Neubau vorherrschen, was zunehmend schwieriger wird. Wo diese Versorgung durch eine anhaltend hohe Ausschöpfung der Neubaupotenziale zukünftig nicht mehr gewährleistet werden kann, kann eine Drosselung der Neubautätigkeit politisch oder planerisch sinnvoll erscheinen. Zudem haben die gestiegenen Baukosten und das anspruchsvolle Zinsniveau deutschlandweit zur Zurückhaltung bei Neubauvorhaben bei Investoren und Privatpersonen geführt. Sollten aus den genannten oder weiteren Gründen in manchen Gemeinden keine attraktiven Angebote geschaffen werden können, so ist davon auszugehen, dass sich die prognostizierte Nachfrage in höheren Miet- und Kaufpreisen niederschlägt oder auf angrenzende Kommunen verlagert, die entsprechende Neubauobjekte realisieren können.

4. Analyse des preisgünstigen Wohnraums

4.1 Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage

Die Anspannung auf Wohnungsmärkten stellt deutschlandweit Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, vor Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnungsangeboten für preissensible Zielgruppen eine wichtige Komponente bei der Gestaltung ausgewogener Wohnungsmärkte in den Kommunen. Wie bereits im Wohnraumversorgungskonzept in 2019 wurde auch in dieser Fortschreibung eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt. Das Ziel dieser Untersuchung ist es, eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die relevanten Akteure in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft im Landkreis zu erstellen.

Preissensible Nachfrager als wichtige Zielgruppe

Die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen. Die Untersuchung bezieht sich dabei ausschließlich auf den Mietwohnraum, das für die Wohnraumversorgung preissensibler Haushalte besonders relevant ist. Da die Wohneigentumsbildung für diese Zielgruppe eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse nicht betrachtet.

Bilanzierung bezieht sich auf Mietwohnraum

Die Untersuchung folgt der im Wohnraumversorgungskonzept von 2019 verwendeten Methodik und basiert auf einer aktualisierten Datenbasis. Für alle sechs Kommunen wird die Untersuchung einzeln durchgeführt. Dabei wird die im Rahmen dieser Analyse ermittelte Nachfrage dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus, die nachfolgend vorgestellt werden.

Gleiche Methodik wie in 2019 und aktualisierte Datenbasis

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

- der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und
- des preisgünstigen Wohnungsangebots.

Die Begriffe „preissensibel“ oder „preisgünstig“ sind ebenso wenig definiert, wie die häufig in diesem Kontext verwendeten Begriffe „bezahlbar“ oder „leistbar“. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des Niedersächsischen

Definition Nachfrage nach NWoFG

Wohnraumförderungsgesetzes (NWofG)³ herangezogen (vgl. Tabelle 8). Mit dieser Vorgehensweise kann die Zugehörigkeit zur Gruppe der preissensiblen Haushalte auch für Haushalte definiert werden, die nicht z. B. als Transferleistungsbezieher statistisch erfasst sind, sondern aus anderen Gründen über geringe Einkommen verfügen.

Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse werden die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Niedersachsen zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet und anhand der Kaufkraft im Landkreis im Vergleich zum Landesdurchschnitt gewichtet. Diese Einkommensstruktur wird dann zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, auf die lokale Haushaltsgrößenstruktur in der jeweiligen Kommune angelegt.

Ermittlung der Nachfrage

Bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es ebenfalls keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die

Definition Angebot nach NWofG

- Wohnflächengrenzen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes und
- die Mietobergrenzen = Produkt aus der Fördermiete laut Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz und angemessener Wohnungsgröße (vgl. Tabelle 8)

herangezogen. Die Fördermiete liegt gegenwärtig bei 5,60 €/m² im 1. Förderweg für niedrige Einkommen in der Mietstufe I (Apen und Westerstede) und 5,80 €/m² in der Mietstufe II und III (Bad Zwischenahn, Edeweicht, Rastede und Wiefelstede).

Zur Ermittlung des Angebotes wird die Zahl der Mietwohnungen in den sechs Kommunen im Landkreis Ammerland ermittelt. Der preisgünstige Mietwohnungsbestand wird durch eine Analyse der Wohnungsangebote der Jahre 2021 und 2022 auf dem Portal Immobilienscout24 und eine ergänzende Datenabfrage bei der Ammerländer Wohnungsbau erfasst. Die Ergebnisse werden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden kann. Zur Berechnung des gesamten preisgünstigen Wohnungsbestands wird anschließend die ermittelte Quote mit

Ermittlung des Angebots

³ Fassung vom 29.10.2009 (Nds.GVBl. Nr.24 S.403), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.7.2014 S.208) - VORIS 23400 -

dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes werden auch die Mietwohnungsquote sowie die Wohnungsgrößenstruktur berücksichtigt.

Tabelle 8: Einkommens- und Mietobergrenzen laut niedersächsischer Wohnraumförderung

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze niedersächsische Wohnraumförderung	Fördermiete pro m ²		Wohnungsgrößen niedersächsische Wohnraumförderung	Mietobergrenze	
		Mietstufe I	Mietstufe II/III		Mietstufe I	Mietstufe II/III
1 PHH	17.000 €	5,60 €	5,80 €	bis 50 m ²	280 €	290 €
2 PHH	23.000 €	5,60 €	5,80 €	bis 60 m ²	336 €	348 €
3 PHH	29.000 €	5,60 €	5,80 €	bis 75 m ²	420 €	435 €
4+ PHH	38.000 €	5,60 €	5,80 €	über 75 m ²	504 €	522 €

Quelle: Land Niedersachsen

4.2 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Im Ergebnis ergibt sich für den Landkreis Ammerland eine jährliche Nachfrage nach 1.330 preisgünstigen Mietwohnungen. Das jährlich verfügbare Angebot beläuft sich auf lediglich 360 Wohnungen im preisgünstigen Segment. Das entspricht einem Anteil von 19 % an allen jährlich angebotenen Mietwohnungen. Daraus resultiert ein rechnerisches Angebotsdefizit von 970 bezahlbaren Wohnungen.

Angebotsdefizit von 970 preisgünstigen Wohnungen im Landkreis

Im Vergleich zur Untersuchung aus dem Jahr 2019 hat sich die Situation im preisgünstigen Segment deutlich verschärft. Damals lag das Angebotsdefizit bei lediglich 460 Wohnungen. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum hat sich seitdem kaum verändert (zuvor 1.270 Haushalte). Aufgrund der in Kapitel 2.8 beschriebenen Preissteigerungen auf dem Mietwohnungsmarkt im Landkreis ist das Angebot an preisgünstigem Wohnraum jedoch deutlich zurückgegangen (zuvor 810 Wohnungen bzw. 39 % der jährlich verfügbaren Wohnungsangebote). Das liegt auch daran, dass der Anteil sozial orientierter Wohnungsunternehmen (z. B. genossenschaftliche oder kommunale Vermieter) am Mietwohnungsbestand im Landkreis vergleichsweise niedrig ist.

Preisgünstiges Wohnungsangebot seit 2019 deutlich zurückgegangen

In der Gemeinde Apen wird dieser Effekt besonders deutlich. Hier lag in 2017 das durchschnittliche Mietniveau auf dem freien Wohnungsmarkt noch unterhalb der Mietpreisgrenze für geförderten Wohnraum. Das hat sich durch die Mietpreisstei-

Nachholeffekte in vielen Kommunen

gerungen der letzten Jahre deutlich verändert. Waren im letzten Wohnraumversorgungskonzept noch 68 % der verfügbaren Mietwohnungen als preisgünstig anzusehen, sind es nun nur noch 17 %. Während es hier in 2019 noch ein Angebotsüberhang von 20 Wohnungen im preisgünstigen Segment gab, herrscht nun auch in Apen ein deutliches Defizit vor (120 Wohnungen). Auch in Edeweicht (160 Wohnungen), Westerstede (180 Wohnungen) und Wiefelstede (110 Wohnungen) hat sich das Angebotsdefizit im Vergleich zur letzten Untersuchung aufgrund des Rückgang der Zahl verfügbarer preisgünstiger Mietwohnungen deutlich ausgeweitet. Lediglich in Bad Zwischenahn (260 Wohnungen) und Rastede (140 Wohnungen) hat sich die Situation nur wenig verändert. Diese Gemeinden hatten jedoch bereits in der Untersuchung in 2019 die höchsten Defizite zu verzeichnen.

Insgesamt weisen die Ergebnisse darauf hin, dass die besonders angespannte Situation im Segment des preisgünstigen Wohnraums, die in 2019 vor allem in Bad Zwischenahn und Rastede erfasst wurde, sich nun auf alle anderen Kommunen im Landkreis ausgeweitet hat. Dabei ist in allen Gemeinden bei relativ stabiler Nachfrage das Angebot an preisgünstigen Wohnungen zurückgegangen.

Angespannte Situation inzwischen in allen Kommunen

Tabelle 9: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (Wohnraumförderung) innerhalb eines Jahres

Gemeinde	Jährliche Nachfrage durch preissensible Haushalte	Jährliches Angebot an preisgünstigen Wohnungen		Jährliche Bilanz 2022	Jährliche Bilanz 2019
		Absolute Anzahl	In % aller angebotenen Mietwohnungen		
Apen	140	20	17 %	-120	20
Bad Zwischenahn	380	120	18 %	-260	-230
Edeweicht	210	50	17 %	-160	-70
Rastede	220	80	25 %	-140	-130
Westerstede	230	50	14 %	-180	-10
Wiefelstede	150	40	20 %	-110	-40
Gesamt	1.330	360	19 %	-970	-460

Quelle: GEWOS

Die rechnerische Bilanz im preisgünstigen Segment ergibt für einzelne Wohnungs- bzw. Haushaltsgrößen ein differenziertes Bild. Erfahrungsgemäß fällt das Angebotsdefizit für kleine Haushalte besonders deutlich aus, da viele preissensible Haushalte kleine Haushalte sind, während kleine Wohnungen meist eine höhere Quadratmetermiete aufweisen als größere Wohnungen. Zudem ist der Anteil kleiner Wohnungen bis 60 m² am gesamten Mietwohnungsbestand sehr niedrig. Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, dass dies auch in den sechs betrachteten Kommunen zutrifft.

Angebotsdefizit von 770 Wohnungen bei Wohnungsgrößen unter 50 m²

Für alle Kommunen zeigt sich ein ähnliches Ergebnis. Für Haushalte mit einer oder zwei Personen fällt im gesamten Landkreis ein deutliches Defizit von 770 bzw. 270 preisgünstigen Wohnungen an. Auch für Haushalte mit vier und mehr Personen zeigt sich inzwischen ein Defizit von 90 Wohnungen, nachdem in 2019 noch ein deutlicher Angebotsüberhang festzustellen war. Lediglich bei Wohnraum für Haushalte mit drei Personen ist nach wie vor ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen. Der Angebotsüberhang beträgt über den gesamten Landkreis 170 Wohnungen. Auffällig ist hierbei, dass die für den gesamten Landkreis beschriebene Bilanz auch für jede einzelne Kommune Gültigkeit besitzt.

Bilanz fällt in allen Gemeinden ähnlich aus

Tabelle 10: Bilanz des preisgünstigen Wohnraums innerhalb eines Jahres nach Haushaltsgrößen

Gemeinde	1 Personen-HH (bis 50 m ²)	2-Personen-HH (bis 60 m ²)	3-Personen-HH (bis 75 m ²)	4-Personen-HH+ (über 75 m ²)
Apen	-80	-30	10	-10
Bad Zwischenahn	-240	-70	60	-10
Edewecht	-120	-50	20	-10
Rastede	-120	-40	40	-20
Westerstede	-130	-50	20	-20
Wiefelstede	-80	-30	20	-20
Gesamt	-770	-270	170	-90

Quelle: GEWOS

Für viele preissensible Haushalte ergeben sich somit große Herausforderungen, bedarfsgerechten Mietwohnraum zu finden. Diese Situation kann dazu führen, dass sie für ihre finanziellen Möglichkeiten zu teure oder für ihre Bedarfe zu kleine Wohnungen anmieten. Zudem werden Umzüge teilweise gar nicht vollzogen, um von günstigeren Bestandsmieten zu profitieren, oder als Fortzüge in Kommunen mit niedrigeren Mieten realisiert. Diese Ergebnisse werden auch durch die Ergebnisse der Befragung der Kommunen untermauert. Die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum wird in allen Kommunen als zentrales Handlungsfeld für die zukünftige Wohnungsmarktsituation angesehen.

Ergebnis: Große Herausforderungen für preissensible Haushalte

Die in diesem Kapitel dargestellte Bilanz beruht auf einer Modellrechnung. In der Realität können zusätzliche Effekte zu weiteren Herausforderungen für preissensible Haushalte führen. Das kann sich daraus ergeben, dass etwa preissensible Seniorenhaushalte auf preisgünstige barriere-reduzierte Wohnungen angewiesen sein können oder Haushalte ohne eigene PKW an relativ zentrale oder gut erreichbare Lagen gebunden sind. Auch durch die kräftig gestiegenen Energiekosten in 2022 können sich für preissensible Haushalte finanzielle Herausforderungen ergeben, obwohl sie in einer, auf Basis der Nettokaltmiete, als preisgünstig einzustufenden Wohnungen leben. Auch die Situation der Geflüchteten aus der Ukraine kann zusätzlichen Druck in diesem Segment erzeugen, sollte diese in größerer Zahl im Landkreis verbleiben.

Qualitative Effekte

Auch Haushalte mit einem höheren Einkommen können auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten um preisgünstigen Wohnraum auftreten. Sie können in allen Größenklassen belegen Wohnraum belegen, sodass diese Wohnungen für preissensible Haushalte aktuell nicht unbedingt verfügbar sein müssen. Dies ist insbesondere bei größeren Wohnungen erfahrungsgemäß der Fall.

Konkurrenzsituationen

5. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes

Aufbauend auf den Analyseergebnissen werden nun Charakteristika, Potenziale und Hemmnisse auf den Wohnungsmärkten der Gemeinden im Landkreis Ammerland in einer zusammenfassenden Betrachtung vorgestellt. Aus dieser Zusammenfassung werden daraufhin die Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Ammerland abgeleitet.

Wie bereits im Wohnraumversorgungskonzept von 2019 beschrieben, sind die Gemeinden im Landkreis Ammerland aufgrund der hohen Wohn- und Lebensqualität, der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sowie der attraktiven Lage in der Region beliebte Wohnstandorte.

Positive Rahmenbedingungen haben Bestand

Die Bevölkerungsentwicklung weist nach wie vor eine hohe Dynamik auf. Von 2017 bis Ende 2021 lag das Bevölkerungswachstum im gesamten Landkreis ein bei 2,4 %. Die bislang verfügbaren unterjährigen Daten bis 30.09.22 weisen, vermutlich auch durch den Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine, auf ein zusätzliches Wachstum von mindestens 1,2 % in diesem Jahr hin.

Dynamische Bevölkerungsentwicklung

An den Komponenten des Bevölkerungswachstums hat sich wenig verändert. Der Zuzug junger Familien sorgt trotz der Alterungsprozesse in der Bestandsbevölkerung für ein niedriges Geburtendefizit. Die Flüchtlingszuwanderung der vergangenen Jahre hat diese Entwicklung verstärkt. Der Zuzug in die suburbanen Wohngebiete am Stadtrand von Oldenburg oder gut an die Verkehrsinfrastruktur angebundene Ortsteile findet nach wie vor statt. Dabei ist teilweise, etwa in Wiefelstede, eine Abschwächung der Zuzugsdynamik erkennbar, während inzwischen auch in peripher gelegenen Bereichen hoher Zuzug zu beobachten ist.

Wachstum nicht mehr auf Stadtrand von Oldenburg beschränkt

Das hohe Zuzugspotenzial, das sich aus der attraktiven Lage ergibt, wurde auch in der jüngeren Vergangenheit durch eine intensive Bautätigkeit erschlossen. Insgesamt wurden im Zeitraum von 2018 bis 2021 bereits 85 % des ursprünglich für den Zeitraum von 2018 bis 2025 prognostizierten Neubaubedarfs realisiert. Über die Hälfte des Neubaus entfiel dabei auf große Wohnungen mit mehr als drei Räumen, v. a. im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Junger Wohnungsbestand mit großen Wohnungsgrößen

Auch getrieben durch den kräftigen Zuzug hat die Bautätigkeit noch nicht zur Entspannung der Wohnungsmarktsituation geführt. Die Angebotsmieten sind seit 2017 um 26 % und Kaufpreise von Eigenheimen um 62 % angestiegen. Dabei waren Nachholeffekte in bislang weniger angespannten Teilräumen zu erkennen. Stellvertretend hierfür steht die Entwicklung in Apen, doch auch in den übrigen Kommunen gibt es periphere, ländlich geprägte Ortsteile, auf die diese Entwicklung zutrifft. Auch die befragten Kommunen selbst schätzen ihre Wohnungsmarktsituation fast ausschließlich als angespannt bis sehr angespannt ein.

Angespannter Wohnungsmarkt

Für Transferleistungsbezieher und Haushalte mit geringen Einkommen, die aktiv eine Wohnung suchen, hat sich die Situation in den vergangenen Jahren insoweit verschärft, dass ein Ausweichen von angespannten in weniger angespannte Kommunen innerhalb des Landkreises nun kaum noch möglich ist. Während die jährliche aktive Nachfrage im preisgünstigen Segment relativ stabil blieb, hat sich das verfügbare Wohnungsangebot im Landkreis durch die skizzierten Nachholeffekte in Kommunen mit zuvor niedrigen Mietpreisniveaus deutlich reduziert.

Kaum Wohnungsangebote für Haushalte mit geringen Einkommen

Für den Landkreis Ammerland ist bis 2035 ein weiterer Bevölkerungsanstieg um 4,0 % auf etwa 136.270 Einwohner zu erwarten. Die höchsten Zuwächse erreichen mit Apen und Edeweicht zwei Kommunen, die nun die dynamische Entwicklung nachholen, die sich aufgrund von hohen Preisen und geringen verfügbaren Flächen in anderen Kommunen im Landkreis nicht mehr fortsetzen kann. Diese Entwicklung schlägt sich auch in einem Zuwachs der Zahl der Haushalte im Landkreis um 4,4 % nieder. Dieser wird getragen von einem deutlichen Anstieg der Zahl kleiner Haushalte.

Zukünftiger Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum

Auch die Struktur der Bevölkerung ändert sich. Trotz des weiterhin hohen Zuzugs jüngerer Menschen wird sich die Altersstruktur durch die Alterung der bestehenden Bevölkerung zu Gunsten der älteren Menschen verschieben. Zugleich werden die Haushalte, aufgrund des Auszugs der Kinder, Trennungen oder Todesfällen, kleiner werden. Durch diese Entwicklungen nimmt die Bedeutung bestimmter Nachfragegruppen, wie etwa kleiner Seniorenhaushalte mit niedrigen Renten, junger Starterhaushalte (die aus dem Familienhaushalt ausziehenden Kinder) mit niedrigen Einkommen oder Alleinerziehender, zu.

Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Im Landkreis Ammerland besteht bis zum Jahr 2035 ein Ersatzbedarf für abgehende Wohnungen von 1.630 Wohneinheiten. Der Nachholbedarf zum Stand 2021 beträgt 620 Wohneinheiten und der Zusatzbedarf aufgrund des zukünftigen bzw. in 2022 bereits absehbaren Bevölkerungsanstiegs liegt bei 2.620 Wohneinheiten. Zusammengenommen ergibt sich bis 2035 ein Neubaubedarf von 4.870 Wohneinheiten, wobei der Anteil von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment bei etwa zwei Dritteln liegen sollte, um die in den vergangenen Jahren bereits deutlich gestiegene und zukünftig steigende Wohnungsnachfrage kleiner Haushalte zu bedienen.

Neubaubedarf von 4.870 Wohneinheiten

Im Vergleich zum Stand in 2017, der im vorherigen Wohnraumversorgungskonzept beschrieben wurde, hat sich die Wohnungsmarktsituation im Landkreis über alle untersuchten Teilbereiche hinweg dynamisch weiterentwickelt. Auffällig ist die zunehmende Angleichung der analysierten Parameter im gesamten Landkreis, ausgelöst durch Nachholeffekte in bislang weniger angespannten Gemeinden.

Wohnungsmarkt im Landkreis wird homogener

6. Handlungsempfehlungen

In diesem abschließenden Kapitel werden die Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Ammerland, die im Wohnraumversorgungskonzept von 2019 formuliert wurden, auf Basis der fortgeschriebenen Analysen überprüft und gegebenenfalls ergänzt. Die Zuordnung der Empfehlungen zu den damals betrachteten Handlungsfeldern bleibt dabei bestehen:

Handlungsfelder

- Wohnungsneubau
- Bestandsentwicklung
- Preisgünstiger Wohnraum
- Wohnungsmarktsteuerung

6.1 Neubau

Aufgrund des hohen Wachstumsdrucks bleibt der Neubau von Wohnraum im gesamten Landkreis Ammerland ein zentrales Handlungsfeld. Dabei nimmt auch der Wachstumsdruck aus den Gemeinden selbst zu, der durch eine Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage in den Kommunen selbst entsteht. Das können Personen sein, die im Landkreis aufgewachsen sind und nun aus dem elterlichen Haushalt ausziehen bzw. nach der Ausbildung/dem Studium zurückkehren möchten, Arbeitskräfte, die in die Nähe ihres Arbeitsplatzes im Landkreis wohnen möchten, oder Personen die durch Veränderung der Haushaltsgröße (z. B. Auszug der Kinder, Trennung/Tod des Partners) anderen Wohnraum innerhalb ihres Wohnorts nachfragen.

Handlungsfeld mit hoher Relevanz

Grundsätzlich ist der Steuerung der Neubauaktivitäten oder deren Begrenzung eine politische und planerische Entscheidung der Kommunen. Auch die Bevölkerung in den Gemeinden sollte Neubauvorhaben mittragen. Laut Befragung bei den Kommunen ist das meist der Fall, da auch die Bevölkerung den Wohnungsbau überwiegend noch als notwendig erachtet. Zugleich haben auf der Seite der Wohnungsunternehmen hohe Baupreise und schwierige Finanzierungsbedingungen zur Zurückhaltung bei der Umsetzung von Bauvorhaben geführt. Der im Rahmen dieses Gutachtens ermittelte Neubaubedarf entspricht somit dem ausschöpfbaren Wachstumspotenzial bzw. dem Wachstumsdruck und zwingend nicht dem Neubauvolumen, das vor Ort unter den aktuellen Gegebenheiten einfach umsetzbar ist.

Herausforderungen bei Umsetzung von Neubau

Wie im Rahmen der Analysen herausgearbeitet wurde, besteht im Landkreis Ammerland ein hoher Neubaubedarf. Zusätzlich zu freiwerdenden Wohnungen im Bestand müssen bis zum Jahr 2035 rund 4.870 Wohneinheiten neu gebaut werden, um die Nachfrage zu decken. Wie bereits beschrieben, sollte der Neubau die bestehende Struktur des Wohnungsangebots ergänzen und einer sich wandelnden

Ausweitung des Wohnungsbestandes für unterschiedliche Zielgruppen

Nachfrage Rechnung tragen. Dazu ist insgesamt ein Fokus auf kleinere Mietwohnungen im Neubau besonders zielführend, um die hohe Wohnungsnachfrage durch kleine Haushalte zu bedienen.

Wie bereits im Konzept von 2019 formuliert, sollte die Innenentwicklung beim Neubau grundsätzlich priorisiert werden. Neben der Erschließung attraktiver Wohnlagen und der Sicherstellung der Auslastung bestehender Infrastrukturen in den vorhandenen Siedlungsbereichen, kann der zusätzliche Flächenverbrauch am Ortsrand reduziert werden. Auch im Hinblick auf weitere Aspekte wie die Schaffung von Wohnquartieren mit kurzen Wegen oder der Belebung von Innenstadtlagen kann diese Priorisierung zielführend sein. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Landkreis wird die ergänzende Umsetzung größerer Neubauvorhaben in dezentralen Lagen und/oder den etwas weniger dicht besiedelten Kommunen dennoch ebenfalls nötig sein.

Innenentwicklung vorrangig

Einfamilienhaussegment

Ein- und Zweifamilienhäuser sind in ländlichen und suburbanen Gebieten eine beliebte Wohnform im Neubau. Insbesondere jungen Eigentümersbildner präferieren diesen Wohnungstyp. Dieses Segment ist daher nach wie vor ein wichtiger Faktor, um junge Familienhaushalte anzuziehen bzw. in einer Kommune zu halten.

Eigenheim bleibt bevorzugte Wohnform

Für den Neubau im Einfamilienhaussegment sind im Wohnraumversorgungskonzept von 2019 die folgenden Handlungsempfehlungen gegeben worden:

Empfehlungen 2019

- Wohnungsangebot für bestimmte Zielgruppen erweitern: Familienhaushalte, ergänzend Paarhaushalte ab 50 Jahre (kleinere Objekte)
- Siedlungsräume stärken: Nutzung kleiner integrierter Flächen zur Verbesserung Ausnutzung bestehender Infrastrukturen priorisieren
- Kompakte Gebäude auf kleinen Grundstücken realisieren
- Nutzung von Einheimischenmodellen prüfen

Durch die hohen Fertigstellungszahlen in diesem Segment in den vergangenen Jahren und das moderate Wachstum der Zahl größerer Familienhaushalte im Landkreis bis zum Jahr 2035 nimmt die Relevanz dieses Segments zur Bedarfsdeckung rechnerisch im Vergleich zum vorherigen Gutachten ab. Der Neubau von Einfamilienhäusern bleibt zwar für die meisten befragten Kommunen im Landkreis ein wichtiges Handlungsfeld, fokussiert sich aber zunehmend auf die bezahlbare Wohnraumversorgung für Einheimische. Diese Fokussierung findet sich bereits in den dargestellten Handlungsempfehlungen zu diesem Segment und sollte daher weiterhin Bestand haben.

Fokus auf bezahlbares Eigentum für Einheimische

Mehrfamilienhaussegment

Das Mehrfamilienhaussegment bietet Möglichkeiten für die Wohnraumversorgung eines breiten Zielgruppenspektrums. Das Segment ist geteilt in den im Landkreis relativ kleinen Wohnungsmarkt für Eigentumswohnungen sowie das frei finanzierte und geförderte Mietsegment. Vor allem für Haushalte mit geringeren Einkommen ist dieses Segment von hoher Bedeutung. Doch hohe Kaufpreise und gestiegene Zinsen haben auch bei Haushalten mittleren Einkommen zunehmend zur Verschiebung der Wohnpräferenz weg vom Eigenheim geführt.

Mehrfamilienhäuser

Für den Neubau im Mehrfamilienhaussegment sind im Wohnraumversorgungskonzept von 2019 die folgenden Handlungsempfehlungen gegeben worden:

Empfehlungen 2019

- Wohnungsangebot für preissensible Zielgruppen erweitern: kleine Seniorenhaushalte, Starterhaushalte und Alleinerziehende
- Wohnungsangebot als Alternative zum Eigenheim schaffen: Zuziehende Arbeitskräfte ohne Kinder, junge Seniorenhaushalte bzw. Best Ager
- Möglichst zentrale bzw. gut angebundene Standorte nutzen
- Eine gute soziale Mischung anstreben

Laut der in Kapitel 3 dargestellte Neubaubedarfe bis 2035 gewinnt das Mehrfamilienhaussegment im Neubau deutlich an Bedeutung im Landkreis. Auch die in der Analyse sozialen Wohnraumversorgung (Kapitel 4) dargestellten großen Angebotsdefizite bei kleinen Wohnungen im preisgünstigen Segment stützen den Handlungsbedarf. In der Befragung der Vertreter der Kommunen nannten alle Befragten die Schaffung von Mietwohnraum als wichtiges Handlungsfeld. Fast alle Kommunen bezogen sich dabei auf bezahlbare Mietwohnungen. Die rechnerische Analyse und die Wahrnehmung vor Ort kommen hier also zu dem gleichen Ergebnis. Letztlich müssen für die sich ausdifferenzierenden Wohnbedarfe ergänzende Wohnungsangebote zum dominierenden Einfamilienhausangebot geschaffen werden.

Bedeutung steigt

Die in 2019 genannten Empfehlungen behalten dabei ihre Relevanz. Insbesondere der Punkt „Eine gute soziale Mischung anstreben“ gewinnt an Bedeutung. Für die Kommunen insgesamt gilt das, da die hohen Immobilienpreise im Eigentum inzwischen auch für Einheimische und vor Ort tätige Arbeitskräfte die Wohnungssuche erheblich erschweren und eine Verdrängung durch finanzstärkere Haushalte drohen kann. Und auch vor dem Hintergrund, dass nach Aussage einiger Kommunen inzwischen Konkurrenzsituationen zwischen der Wohnraumversorgung einheimischer Haushalte und Geflüchteter bestehen kann.

Soziale Mischung erhalten

In den ländlich und suburban geprägten Kommunen des Landkreises sollten trotz der hohen Bedarfe in diesem Segment die einzelnen Wohngebäude in mit der Bebauung der Nachbarschaft verträglichen Größen errichtet werden. Das können

Verträgliche Gebäudegrößen

Gebäude mit vier bis sechs Wohneinheiten sein. Diese Einheiten können in zentraleren Lagen sowie als Ergänzung am Rand größerer Einfamilienhausgebiete entstehen, um hier alternative Wohnangebote, z. B. für ältere Personen aus diesen Gebieten zu schaffen.

6.2 Bestandsentwicklung

Die Bestandsentwicklung ist für die Kommunen selbst relativ schwer zu steuern. Hier sind die Eigentümer selbst gefragt, mit Unterstützung bundesweiter Förderprogramme, ihre Gebäude zu sanieren. Im Landkreis Ammerland sind rund die Hälfte der Wohnungen älter als 40 Jahre, so dass in vielen Gebäuden energetische und weitere Sanierungen zukünftig relevant werden, sofern sie nicht bereits durchgeführt wurden. Neben der energetischen Sanierung sind die Barrierereduktion in Wohngebäuden und der Generationenwechsel in Bestandsquartieren vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung weitere Schwerpunkte in diesem Handlungsfeld.

Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Für die Bestandsentwicklung sind im Wohnraumversorgungskonzept von 2019 die folgenden Handlungsempfehlungen gegeben worden:

Empfehlungen 2019

- Energetische und altersgerechte Anpassungen der Bestände vorantreiben
- Selbstnutzende Eigentümer bei Sanierungsmaßnahmen unterstützen
- Barrierereduktion auch im Wohnumfeld forcieren
- Den Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten unterstützen durch Förderprogramme („Jung kauft alt“) und alternative Wohnangebote für Ältere
- Bei Bedarf Ersatzneubau (in höherer Dichte) prüfen

Die gestiegenen Energiepreise und die gegenwärtige bundesweite Debatte über die klimagerechte Sanierung von Gebäuden hat das Handlungsfeld der Bestandsentwicklung mit zusätzlicher Relevanz aufgeladen. Auch in etwa der Hälfte der befragten Kommunen sowie durch das kommunale Wohnungsunternehmen wird das Thema der Bestandssanierungen als wichtiges Handlungsfeld der Wohnungsmarktentwicklung betrachtet. Während auch der Generationenwechsel in den Kommunen als wichtiges Handlungsfeld betrachtet wird, ist die Schaffung von barrierearmen Wohnungen bislang vor Ort kaum von Bedeutung.

Bedeutung stark gestiegen

Da Kommunen selbst wenig Einfluss auf das Sanierungsgeschehen nehmen können, bleibt es wichtig, vor allem kleine und selbstnutzende Eigentümer über die bestehenden Förderprogramme zu informieren. Diese Zielgruppe investiert vergleichsweise wenig in den Erhalt des Bestands. Oft wegen der geringeren finanziellen Möglichkeiten und des weniger umfassenden Kenntnisstandes zu diesem Gebiet als bei großen Wohnungsunternehmen. Auf Bundesebene ergeben sich Fördermöglichkeiten über die KfW und auf Landesebene über die NBank. Über die KfW können auch Privatpersonen beispielsweise Förderungen für Maßnahmen in

Über Förderungen informieren

Bezug auf Energieeffizienz, Barrierereduktion, Smart Home oder den Kauf einer Bestandsimmobilie beantragen. Bei der NBank besteht ebenfalls ein Förderprogramm, das Modernisierungsmaßnahmen an Bestandgebäuden unterstützt und sich dabei u. a. auch an Eigentümern mit geringen Einkommen richtet.

6.3 Preisgünstiger Wohnraum

Preisgünstiger Wohnraum ist für eine sozial ausgewogene Bevölkerung in einer Kommune von hoher Relevanz. In dieses Segment fallen nicht nur öffentlich geförderte Wohnungen für Transferleistungsempfänger, wie etwa Arbeitslose (SGB II+III), Geflüchtete (AsylbLG) oder von Altersarmut (SGB XII) betroffene. Auch für Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen ergeben sich Angebotsdefizite für bedarfsgerechten Wohnraum. Diese können dazu führen, dass Menschen ihre Wohnwünsche nicht umsetzen können und in nicht bedarfsgerechten, z. B. zu kleinen, Wohnungen wohnen oder aus der Gemeinde fortziehen.

Nicht genügend preisgünstige Wohnungen

Für das Segment des preisgünstigen Wohnraums sind im Wohnraumversorgungskonzept von 2019 die folgenden Handlungsempfehlungen gegeben worden:

Empfehlungen 2019

- Angebotsausweitung zur Preisdämpfung
- Inanspruchnahme von Förderangeboten
- Nutzung von Konzeptvergabeverfahren soweit Möglichkeit besteht
- Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung im Bestand
- Anpassung von Unterstützungsleistungen

Lange Zeit war der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis eher niedrig. Bereits im Konzept von 2019 zeigte sich die zunehmende Bedeutung dieses Handlungsfelds in den Kommunen. Die rechnerische Analyse des preisgünstigen Segments im Landkreis Ammerland und auch die Aussagen der Kommunen selbst, zeigen in diesem Gutachten die noch einmal deutlich verstärkte Relevanz dieses Handlungsfelds. Die Instrumente zur Schaffung oder dem Erhalt von preisgünstigem Wohnraum bleiben dabei die gleichen wie bereits in 2019. Dabei steht die Wohnraumförderung der NBank, sowohl für den Neubau als auch für den Erhalt von gefördertem Wohnraum im Bestand, im Mittelpunkt. Im Neubau kann eine Sozialquote bei großen Vorhaben für zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum sorgen. Berücksichtigt werden sollten zudem auch Angebote im 2. Förderweg für Haushalte mit mittleren Einkommen. Anders als die Stadt Oldenburg sind die Kommunen im Landkreis nicht als angespannte Wohnungsmärkte im Sinne des Baulandmobilisierungsgesetzes anerkannt worden, so dass zusätzliche Instrumente, wie die verbesserte Nutzung des Vorkaufsrechts, nicht nutzbar sind.

Relevanz hat deutlich zugenommen

6.4 Wohnungsmarktsteuerung

Unter den Begriff Wohnungsmarktsteuerung fallen solche Handlungsoptionen, die nicht direkt auf den Wohnungsmarkt wirken sondern sich auf übergeordneter Ebene entfalten. Dabei handelt es sich um Analysen, Kommunikationsformate oder Steuerungsmöglichkeiten, die die Tätigkeiten der Verwaltungen und Wohnungsmarktakteure unterstützen sollen.

Steuerungsmöglichkeiten

Für die Wohnungsmarktsteuerung sind im Wohnraumversorgungskonzept von 2019 die folgenden Handlungsempfehlungen gegeben worden:

Empfehlungen 2019

- Laufende Wohnungsmarktbeobachtung
- Erfassung Flächenpotenziale
- Gemeinsame Strategie für die Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung
- Dialog mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fortführen
- Bündelung wohnungsmarktrelevanter Funktionen in zentraler Stelle beim Landkreis

Dieses Handlungsfeld wurde in dieser Fortschreibung weniger ausführlich untersucht als im ursprünglichen Wohnraumversorgungskonzept. Die Dynamik der Wohnungsmarktsituation, mit der kräftigen Anspannung der Wohnungsmärkte inzwischen in allen Kommunen in den letzten Jahren zeigen die weiterhin hohe Bedeutung dieses Handlungsfelds. Um möglichst vorausschauend zu agieren und bei kurzfristigen Entwicklungen (z. B. Geflüchtete) schnell reagieren zu können, sind ein guter Kenntnisstand der Lage und eine gute Vernetzung der beteiligten Akteure wichtig. Bereits mit Erstellung dieser Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts ist eine Datenbasis und Entscheidungsgrundlage erstellt worden, die diesen Prozess unterstützen kann.

Fortschreibung WRVK als zentraler Baustein

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der BIG-BAU

Büro Berlin

Dircksenstraße 50
10178 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de

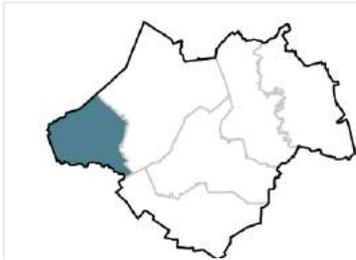
Anhang

- Gemeindesteckbriefe Wohnungsmarktdaten
- Fragebogen Wohnungsmarktsituation Kommunen

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Apen

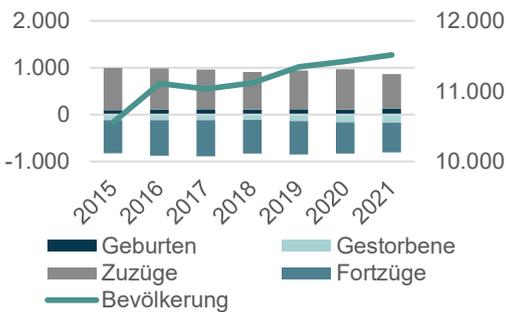
Lage



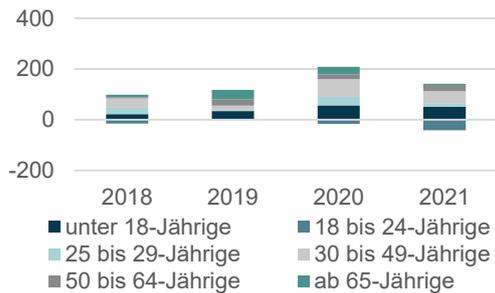
Rahmendaten 2021

	Apen	Landkreis
Einwohner	11.900	126.400
Haushalte	5.500	58.500
Haushaltsgröße	2,2	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	17,5%	17,2%
Anteil über 65-Jähriger	20,8%	23,8%
Kaufkraft der Haushalte	45.200	48.800
Kaufpreis Eigenheim	2.000	244.000
Miete/m ²	6,80	6,60
<i>Mittelwert 2015-2021</i>		
Saldo Geburten/Sterbefälle	-30	-260
Wanderungssaldo	116	1123
Fertigstellungen/1.000 EW	2,8	1,9

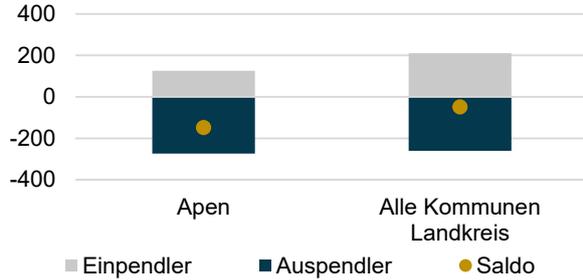
Bevölkerungsentwicklung



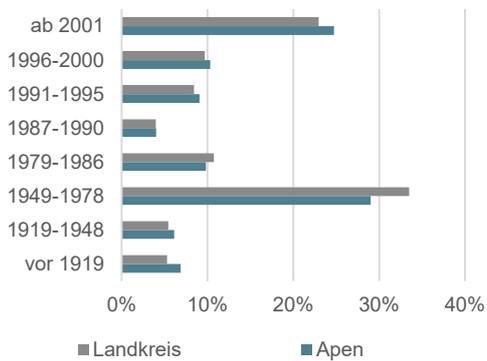
Wanderungssaldo nach Alter



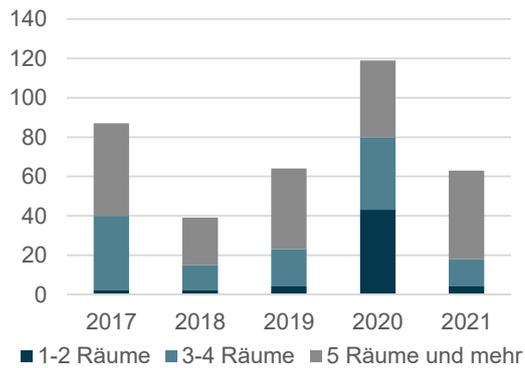
Pendlersaldo je 1.000 EW



Wohnungsbestand



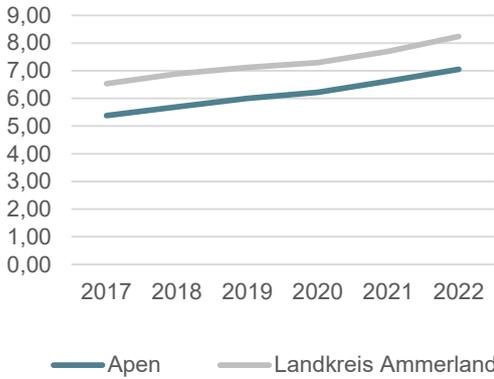
Baufertigstellungen (Wohnungen)



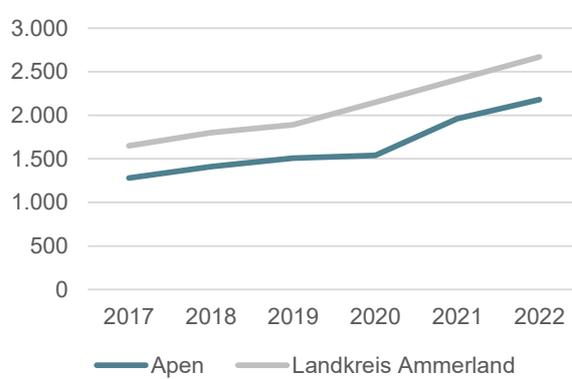
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Apen

Mietpreise (Bestand, €/m²)

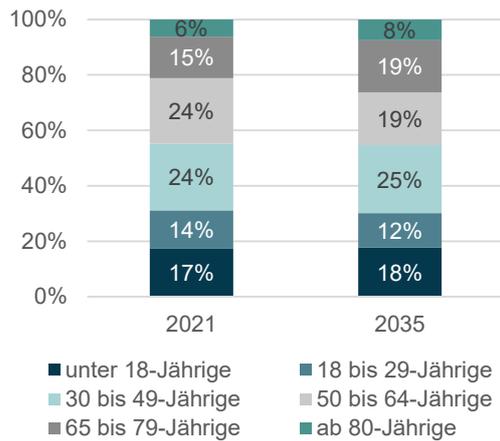


Kaufpreise Eigenheime (Bestand, €/m²)



Prognose Altersstruktur

Veränderung bis 2035 **6,8%**



Prognose Haushaltsstruktur

Veränderung bis 2035 **8,0%**



Neubaubedarf bis 2035*

	2025	2035
Neubaubedarf insgesamt	280	630
davon Ersatzbedarf	40	150
Landkreis Ammerland		
Neubaubedarf	2.520	4.870
EZFH	900	1.700
MFH	1.620	3.170

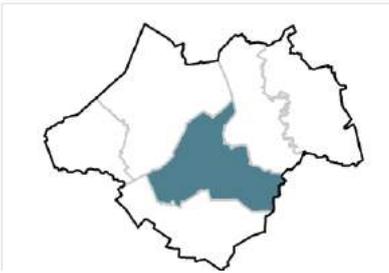


*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Bad Zwischenahn

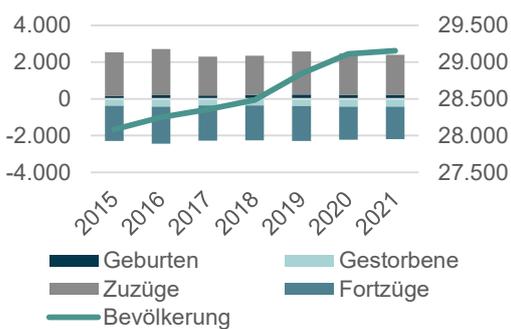
Lage



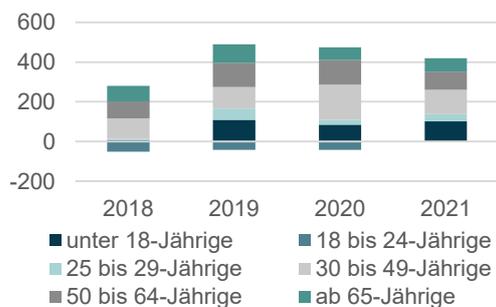
Rahmendaten 2021

	Bad Zwischenahn	Landkreis
Einwohner	29.400	126.400
Haushalte	14.800	58.500
Haushaltsgröße	2,0	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	14,3%	17,2%
Anteil über 65-Jähriger	30,6%	23,8%
Kaufkraft der Haushalte	51.900	48.800
Kaufpreis Eigenheim	2.800	244.000
Miete/m ²	8,60	6,60
<i>Mittelwert 2015-2021</i>		
Saldo Geburten/Sterbefälle	-180	-260
Wanderungssaldo	373	1123
Fertigstellungen/1.000 EW	0,5	1,9

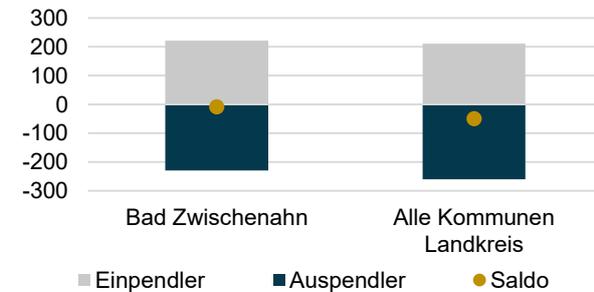
Bevölkerungsentwicklung



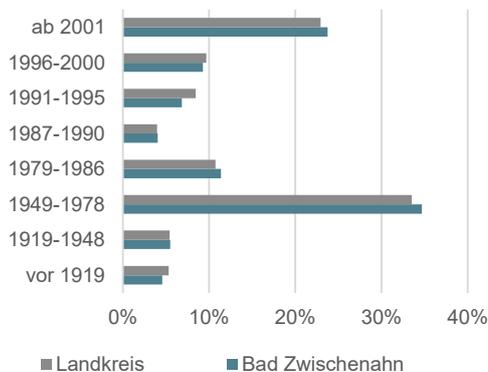
Wanderungssaldo nach Alter



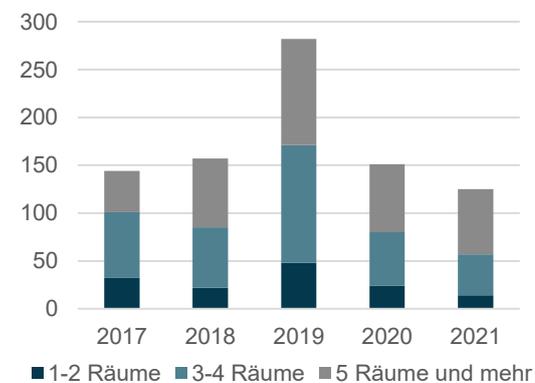
Pendlersaldo je 1.000 EW



Wohnungsbestand



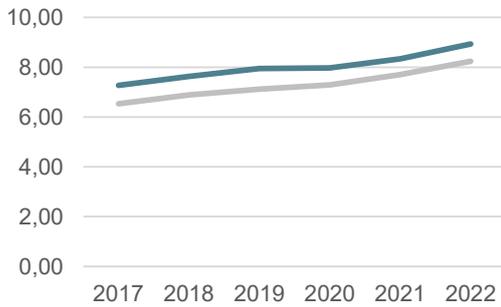
Baufertigstellungen (Wohnungen)



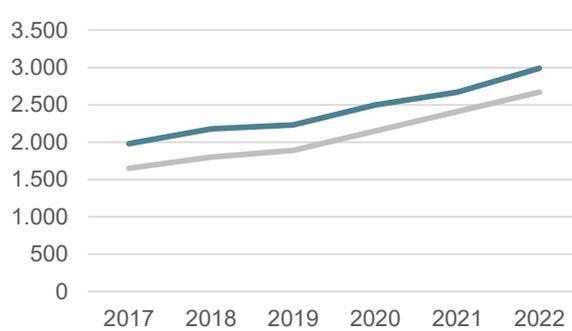
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Bad Zwischenahn

Mietpreise (Bestand, €/m²)



Kaufpreise Eigenheime (Bestand, €/m²)

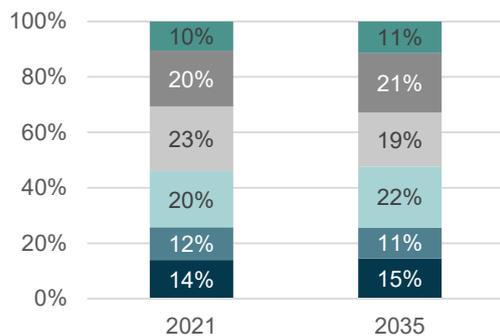


— Bad Zwischenahn — Landkreis Ammerland — Bad Zwischenahn — Landkreis Ammerland

Prognose Altersstruktur

Veränderung bis 2035

1,3%

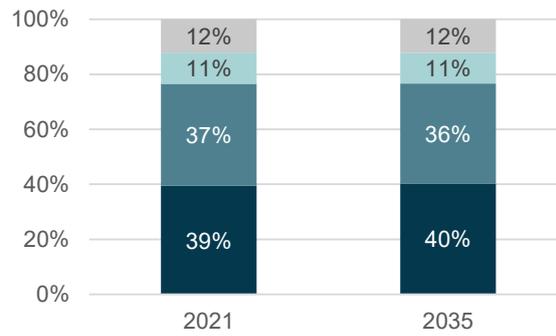


■ unter 18-Jährige ■ 18 bis 29-Jährige
■ 30 bis 49-Jährige ■ 50 bis 64-Jährige
■ 65 bis 79-Jährige ■ ab 80-Jährige

Prognose Haushaltsstruktur

Veränderung bis 2035

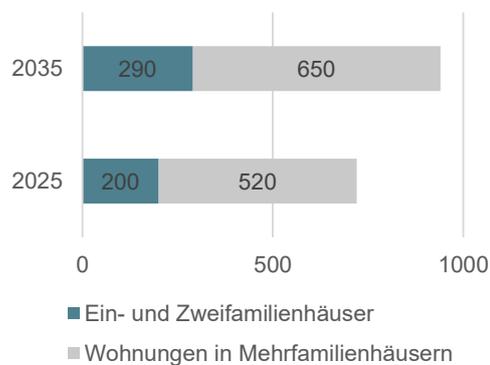
1,6%



■ Vier- und Mehrpersonenhaushalt
■ Dreipersonenhaushalt
■ Zweipersonenhaushalt
■ Einpersonenhaushalt

Neubaubedarf bis 2035*

	2025	2035
Neubaubedarf insgesamt	720	940
davon Ersatzbedarf	120	410
Landkreis Ammerland		
Neubaubedarf	2.520	4.870
EZFH	900	1.700
MFH	1.620	3.170



*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Edewecht

Lage



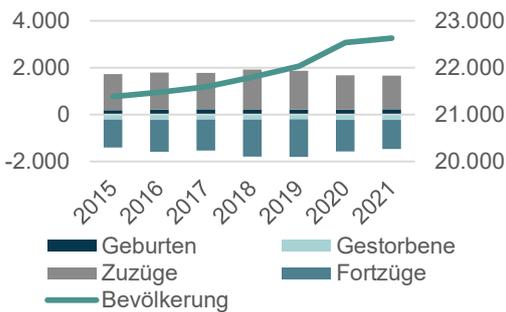
Rahmendaten 2021

	Edewecht	Landkreis
Einwohner	22.700	126.400
Haushalte	9.900	58.500
Haushaltsgröße	2,3	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	19,0%	17,2%
Anteil über 65-Jähriger	20,2%	23,8%
Kaufkraft der Haushalte	50.700	48.800
Kaufpreis Eigenheim	2.600	244.000
Miete/m ²	7,50	6,60

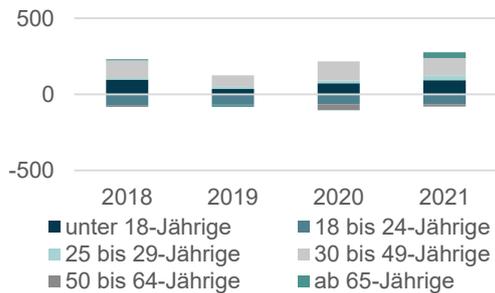
Mittelwert 2015-2021

Saldo Geburten/Sterbefälle	0	-260
Wanderungssaldo	158	1123
Fertigstellungen/1.000 EW	1,4	1,9

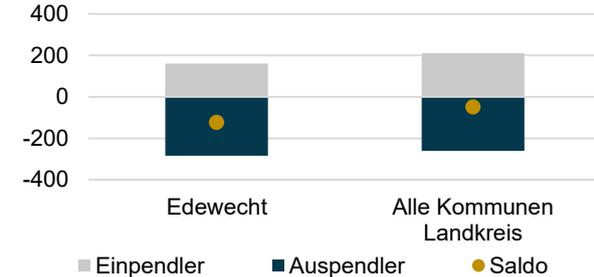
Bevölkerungsentwicklung



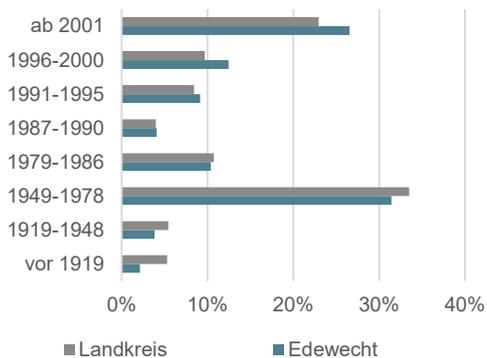
Wanderungssaldo nach Alter



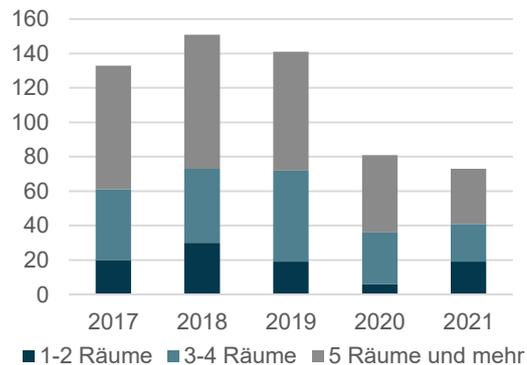
Pendlersaldo je 1.000 EW



Wohnungsbestand



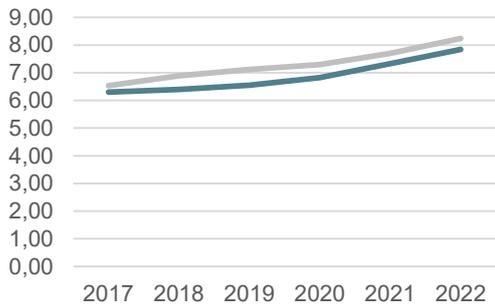
Baufertigstellungen (Wohnungen)



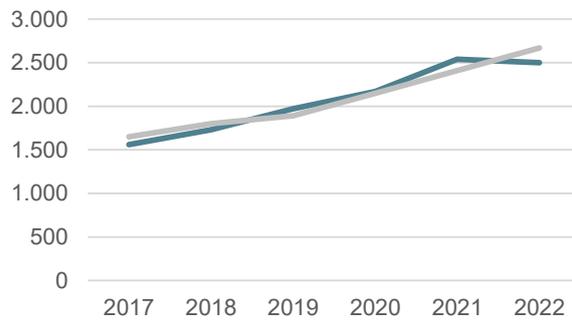
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Edewecht

Mietpreise (Bestand, €/m²)



Kaufpreise Eigenheime (Bestand, €/m²)



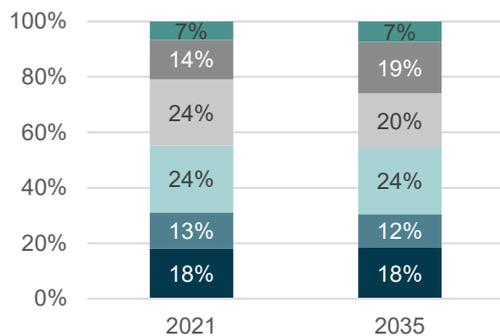
— Edewecht — Landkreis Ammerland

— Edewecht — Landkreis Ammerland

Prognose Altersstruktur

Veränderung bis 2035

7,4%

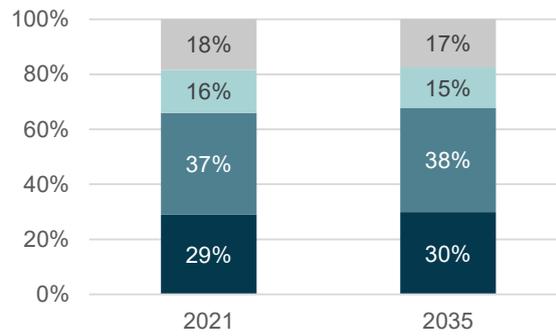


■ unter 18-Jährige ■ 18 bis 29-Jährige
■ 30 bis 49-Jährige ■ 50 bis 64-Jährige
■ 65 bis 79-Jährige ■ ab 80-Jährige

Prognose Haushaltsstruktur

Veränderung bis 2035

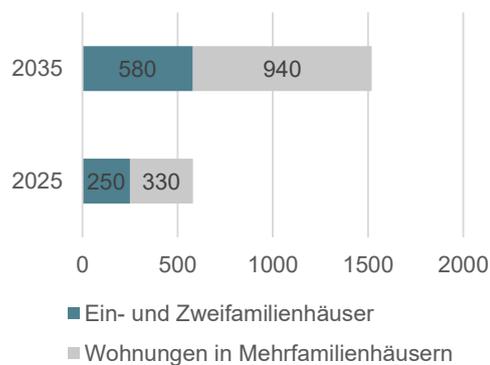
7,5%



■ Vier- und Mehrpersonenhaushalt
■ Dreipersonenhaushalt
■ Zweipersonenhaushalt
■ Einpersonenhaushalt

Neubaubedarf bis 2035*

	2025	2035
Neubaubedarf insgesamt	580	1.520
davon Ersatzbedarf	80	280
Landkreis Ammerland		
Neubaubedarf	2.520	4.870
EZFH	900	1.700
MFH	1.620	3.170

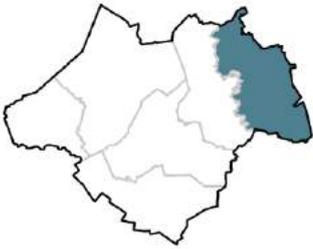


*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Rastede

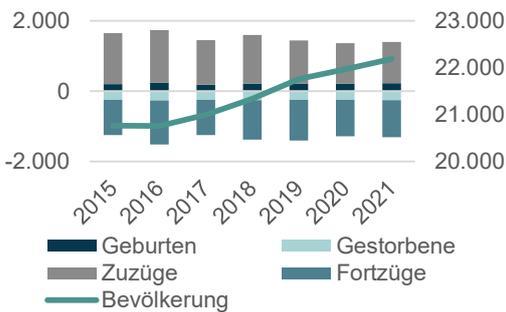
Lage



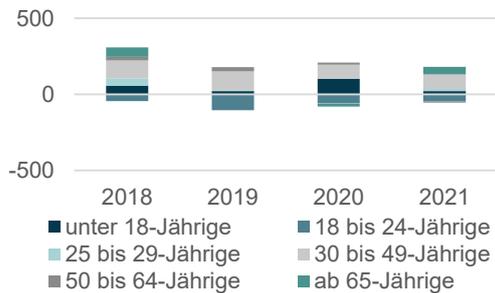
Rahmendaten 2021

	Rastede	Landkreis
Einwohner	22.800	126.400
Haushalte	10.400	58.500
Haushaltsgröße	2,2	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	17,9%	17,2%
Anteil über 65-Jähriger	23,7%	23,8%
Kaufkraft der Haushalte	50.100	48.800
Kaufpreis Eigenheim	2.800	244.000
Miete/m ²	8,30	6,60
<i>Mittelwert 2015-2021</i>		
Saldo Geburten/Sterbefälle	-40	-260
Wanderungssaldo	183	1123
Fertigstellungen/1.000 EW	3,8	1,9

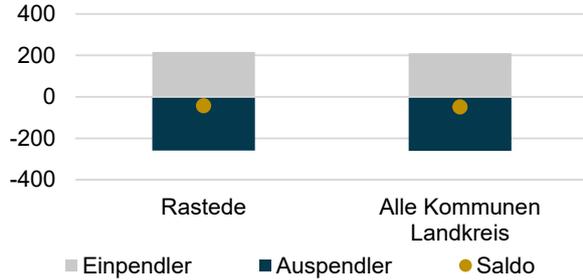
Bevölkerungsentwicklung



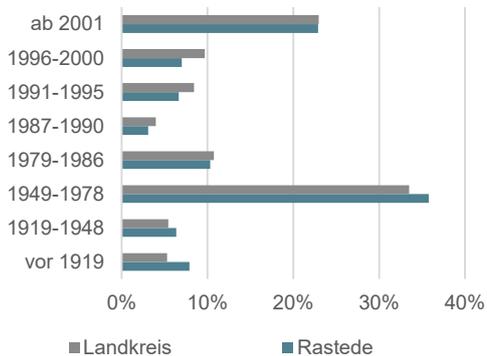
Wanderungssaldo nach Alter



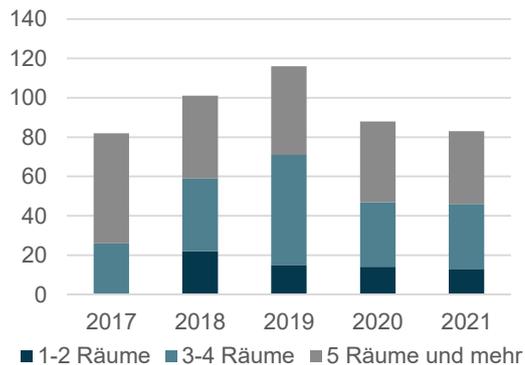
Pendlersaldo je 1.000 EW



Wohnungsbestand



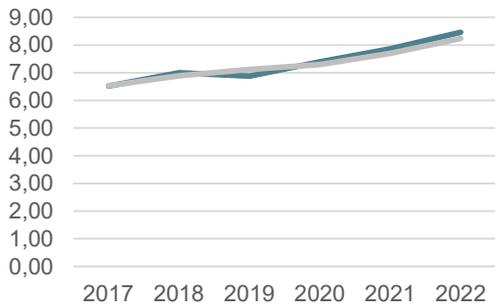
Baufertigstellungen (Wohnungen)



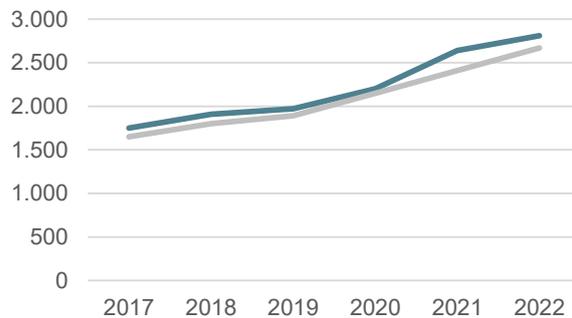
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Rastede

Mietpreise (Bestand, €/m²)



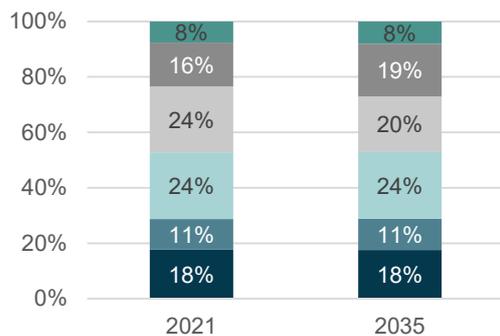
Kaufpreise Eigenheime (Bestand, €/m²)



Prognose Altersstruktur

Veränderung bis 2035

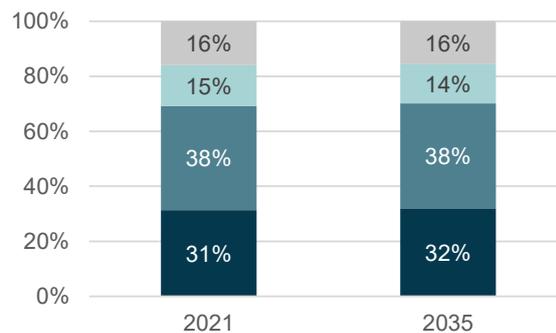
4,9%



Prognose Haushaltsstruktur

Veränderung bis 2035

4,9%



Neubaubedarf bis 2035*

	2025	2035
Neubaubedarf insgesamt	320	850
davon Ersatzbedarf	80	290
Landkreis Ammerland		
Neubaubedarf	2.520	4.870
EZFH	900	1.700
MFH	1.620	3.170

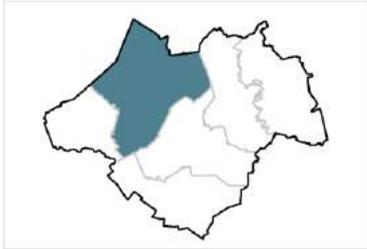


*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Westerstede

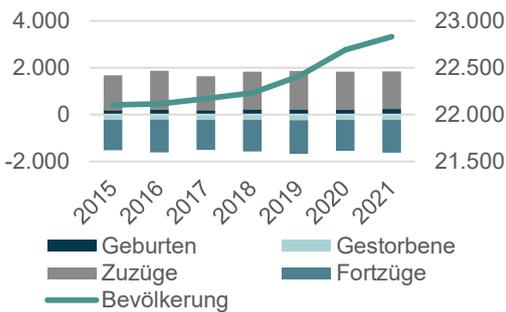
Lage



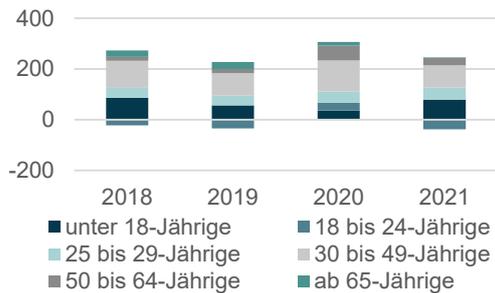
Rahmendaten 2021

	Westerstede	Landkreis
Einwohner	23.500	126.400
Haushalte	10.700	58.500
Haushaltsgröße	2,2	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	17,6%	17,2%
Anteil über 65-Jähriger	22,0%	23,8%
Kaufkraft der Haushalte	48.000	48.800
Kaufpreis Eigenheim	2.300	244.000
Miete/m ²	7,90	6,60
<i>Mittelwert 2015-2021</i>		
Saldo Geburten/Sterbefälle	-10	-260
Wanderungssaldo	234	1123
Fertigstellungen/1.000 EW	1,7	1,9

Bevölkerungsentwicklung



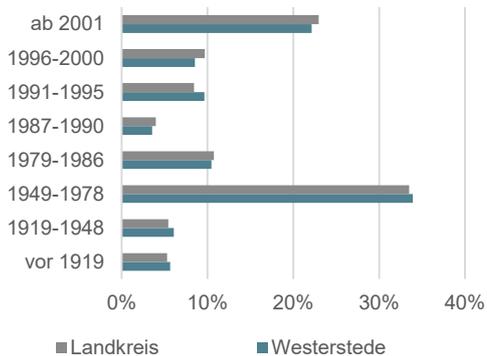
Wanderungssaldo nach Alter



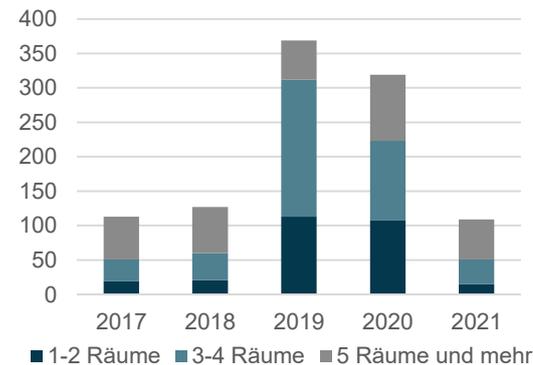
Pendlersaldo je 1.000 EW



Wohnungsbestand



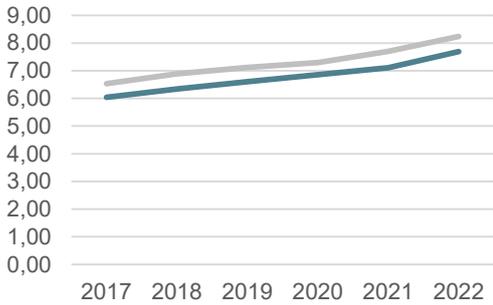
Baufertigstellungen (Wohnungen)



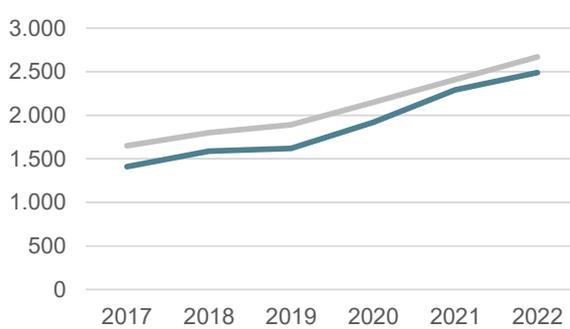
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Westerstede

Mietpreise (Bestand, €/m²)



Kaufpreise Eigenheime (Bestand, €/m²)



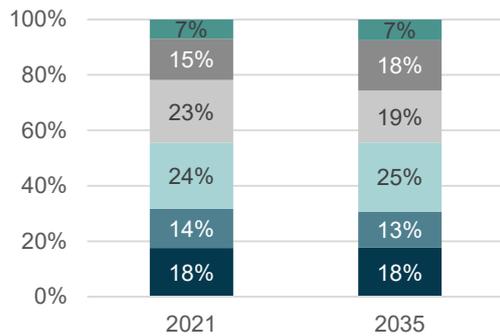
— Westerstede — Landkreis Ammerland

— Westerstede — Landkreis Ammerland

Prognose Altersstruktur

Veränderung bis 2035

3,1%

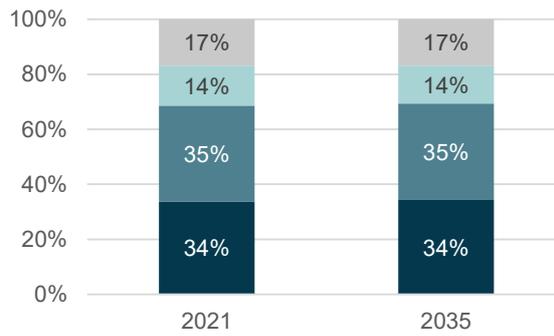


■ unter 18-Jährige ■ 18 bis 29-Jährige
■ 30 bis 49-Jährige ■ 50 bis 64-Jährige
■ 65 bis 79-Jährige ■ ab 80-Jährige

Prognose Haushaltsstruktur

Veränderung bis 2035

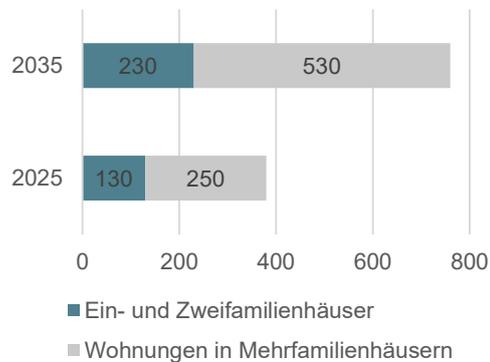
3,8%



■ Vier- und Mehrpersonenhaushalt
■ Dreipersonenhaushalt
■ Zweipersonenhaushalt
■ Einpersonenhaushalt

Neubaubedarf bis 2035*

	2025	2035
Neubaubedarf insgesamt	380	760
davon Ersatzbedarf	90	300
Landkreis Ammerland		
Neubaubedarf	2.520	4.870
EZFH	900	1.700
MFH	1.620	3.170

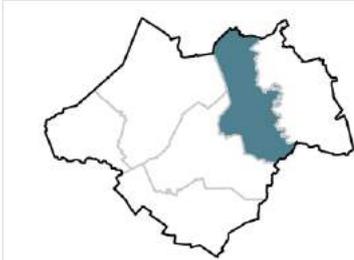


*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Wiefelstede

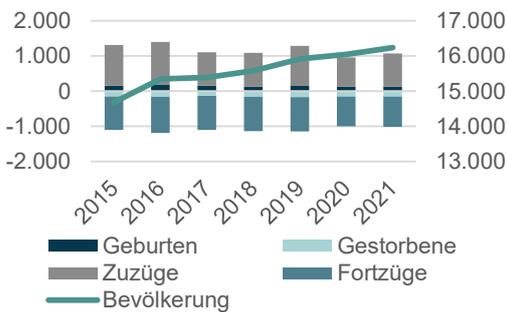
Lage



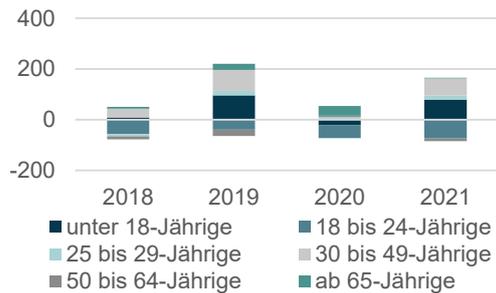
Rahmendaten 2021

	Wiefelstede	Landkreis
Einwohner	16.100	126.400
Haushalte	7.300	58.500
Haushaltsgröße	2,2	2,2
Anteil unter 18-Jähriger	18,2%	17,2%
Anteil über 65-Jähriger	21,5%	23,8%
Kaufkraft der Haushalte	53.100	48.800
Kaufpreis Eigenheim	2.400	244.000
Miete/m ²	8,00	6,60
<i>Mittelwert 2015-2021</i>		
Saldo Geburten/Sterbefälle	-10	-260
Wanderungssaldo	60	1123
Fertigstellungen/1.000 EW	1,8	1,9

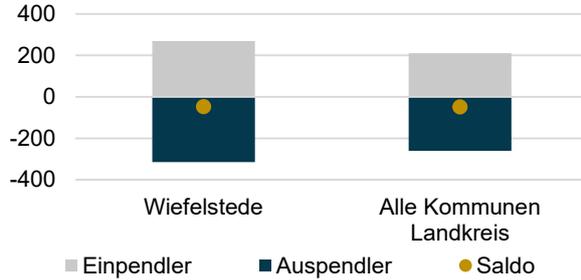
Bevölkerungsentwicklung



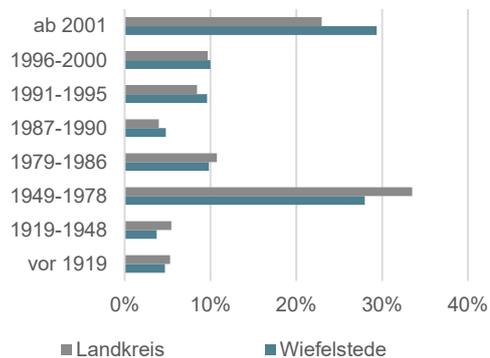
Wanderungssaldo nach Alter



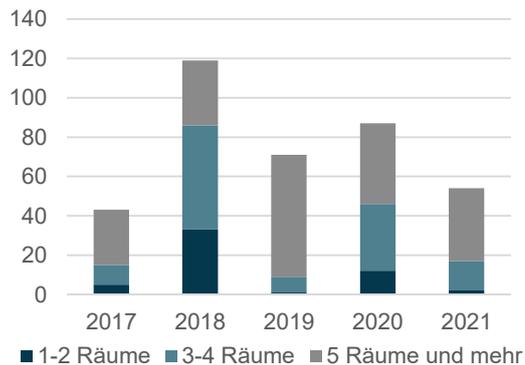
Pendlersaldo je 1.000 EW



Wohnungsbestand

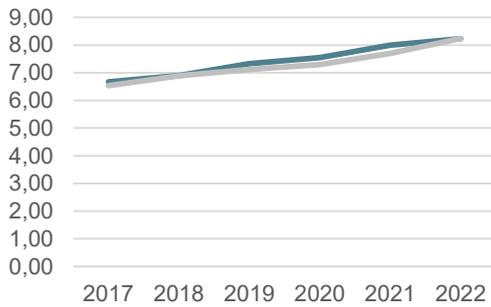
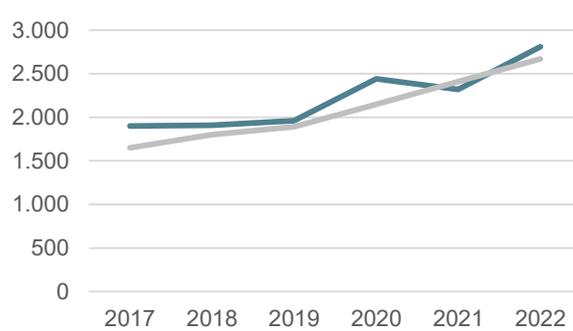


Baufertigstellungen (Wohnungen)



Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Wiefelstede

Mietpreise (Bestand, €/m²)Kaufpreise Eigenheime (Bestand, €/m²)

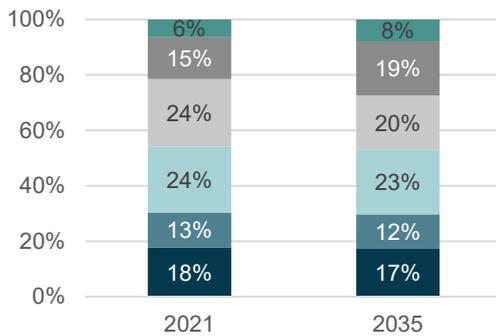
— Wiefelstede — Landkreis Ammerland

— Wiefelstede — Landkreis Ammerland

Prognose Altersstruktur

Veränderung bis 2035

2,3%

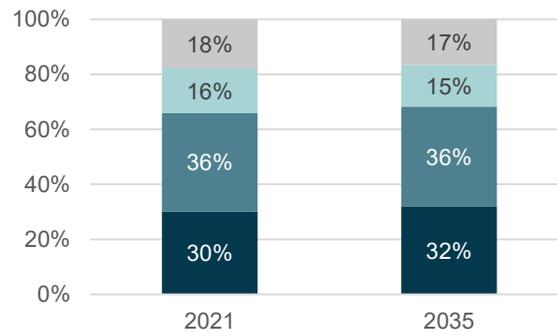


■ unter 18-Jährige ■ 18 bis 29-Jährige
■ 30 bis 49-Jährige ■ 50 bis 64-Jährige
■ 65 bis 79-Jährige ■ ab 80-Jährige

Prognose Haushaltsstruktur

Veränderung bis 2035

3,3%



■ Vier- und Mehrpersonenhaushalt
■ Dreipersonenhaushalt
■ Zweipersonenhaushalt
■ Einpersonenhaushalt

Neubaubedarf bis 2035*

	2025	2035
Neubaubedarf insgesamt	240	530
davon Ersatzbedarf	60	200
Landkreis Ammerland		
Neubaubedarf	2.520	4.870
EZFH	900	1.700
MFH	1.620	3.170



*Rundungsbedingt kann es zu leichten Abweichungen kommen.

<p>Frage 1</p>	<p>Welche Kommune vertreten Sie und in welcher Position sind Sie dort tätig?</p> <p>Name: _____</p> <p>Position: _____</p> <p>Kommune: _____</p>
<p>Frage 2</p>	<p>Wie bewerten Sie die Wohnungsmarktsituation in Ihrer Kommune? <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i></p> <p><input type="checkbox"/> sehr angespannt <input type="checkbox"/> angespannt</p> <p><input type="checkbox"/> ausgewogen <input type="checkbox"/> entspannt</p>
<p>Frage 3</p>	<p>Hat sich die Wohnungsmarktsituation in Ihrer Kommune aus Ihrer Sicht in den vergangenen drei bis fünf Jahren verändert? <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i></p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Wenn ja, wie hat sie sich verändert und was könnten die Gründe dafür sein?</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
<p>Frage 4</p>	<p>Wird sich Ihrer Meinung nach die Wohnungsmarktsituation in Ihrer Kommune in den kommenden Jahren verändern? <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i></p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Wenn ja, wie wird sie sich verändern und was könnten die Gründe dafür sein?</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
<p>Frage 5</p>	<p>Die Folgen der Covid-19-Pandemie und des Kriegs in der Ukraine sind in vielen Lebensbereichen in Deutschland spürbar. Wie schätzen Sie den Einfluss dieser Ereignisse auf den Wohnungsmarkt (z. B. in Bezug auf Zielgruppen, Wohnpräferenzen oder die Bautätigkeit) in Ihrer Kommune ein?</p> <p>Einflüsse der Covid-19-Pandemie:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Einflüsse des Kriegs in der Ukraine:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>

<p>Frage 6</p>	<p>Gibt es in Ihrer Kommune zum gegenwärtigen Stand größere Neubauvorhaben (ab 10 Wohneinheiten), die bis 2025 realisiert werden? Zutreffendes bitte ankreuzen</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Falls ja, wie viele Wohneinheiten werden über alle größeren Vorhaben hinweg ungefähr bis 2025 realisiert?</p> <p>Insgesamt: _____</p> <p>Davon in Ein-/Zweifamilienhäusern: _____</p> <p>Davon in Mehrfamilienhäusern: _____</p> <p>Davon geförderte Mietwohnungen: _____</p>												
<p>Frage 7</p>	<p>Gibt es Ihrer Meinung nach Hindernisse/Hemmnisse bei Neubauvorhaben in Ihrer Kommune? Zutreffendes bitte ankreuzen</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Falls ja, welche Herausforderungen treten auf?</p> <p>_____</p> <p>_____</p>												
<p>Frage 8</p>	<p>Was sind Ihrer Meinung nach die wichtigsten Handlungsfelder auf dem Wohnungsmarkt in Ihrer Kommune?</p> <p><i>Zutreffendes bitte ankreuzen, Mehrfachnennungen sind möglich</i></p> <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Schaffung bezahlbaren Mietwohnraums</td> <td><input type="checkbox"/> Schaffung von Mietwohnungen zu Marktpreisen</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Schaffung höherwertiger Mietwohnungen</td> <td><input type="checkbox"/> Schaffung von Eigentumswohnungen</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Schaffung neuer Eigenheime</td> <td><input type="checkbox"/> Schaffung bezahlbarer Eigentumsobjekte</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Schaffung barrierearmen/-freien Wohnraums</td> <td><input type="checkbox"/> Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Bestandssanierungen</td> <td><input type="checkbox"/> Bevorzugte Abgabe verbilligter Baugrundstücke an einheimische Familien (Einheimischenmodell)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> _____</td> <td><input type="checkbox"/> _____</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Schaffung bezahlbaren Mietwohnraums	<input type="checkbox"/> Schaffung von Mietwohnungen zu Marktpreisen	<input type="checkbox"/> Schaffung höherwertiger Mietwohnungen	<input type="checkbox"/> Schaffung von Eigentumswohnungen	<input type="checkbox"/> Schaffung neuer Eigenheime	<input type="checkbox"/> Schaffung bezahlbarer Eigentumsobjekte	<input type="checkbox"/> Schaffung barrierearmen/-freien Wohnraums	<input type="checkbox"/> Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand	<input type="checkbox"/> Bestandssanierungen	<input type="checkbox"/> Bevorzugte Abgabe verbilligter Baugrundstücke an einheimische Familien (Einheimischenmodell)	<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> _____
<input type="checkbox"/> Schaffung bezahlbaren Mietwohnraums	<input type="checkbox"/> Schaffung von Mietwohnungen zu Marktpreisen												
<input type="checkbox"/> Schaffung höherwertiger Mietwohnungen	<input type="checkbox"/> Schaffung von Eigentumswohnungen												
<input type="checkbox"/> Schaffung neuer Eigenheime	<input type="checkbox"/> Schaffung bezahlbarer Eigentumsobjekte												
<input type="checkbox"/> Schaffung barrierearmen/-freien Wohnraums	<input type="checkbox"/> Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand												
<input type="checkbox"/> Bestandssanierungen	<input type="checkbox"/> Bevorzugte Abgabe verbilligter Baugrundstücke an einheimische Familien (Einheimischenmodell)												
<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> _____												
<p>Frage 9</p>	<p>Wie beurteilen Sie die Akzeptanz in der Bevölkerung bezüglich der weiteren Wohnbauflächenentwicklung in Ihrer Kommune? Zutreffendes bitte ankreuzen</p> <p><input type="checkbox"/> wird gewünscht <input type="checkbox"/> wird als notwendig erachtet <input type="checkbox"/> stößt auf Ablehnung</p> <p>Erläutern Sie gern Ihre Auswahl.</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>												

Ergänzende Angaben	
Frage 10	Haben Sie weitere Anmerkungen? <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
Vielen Dank für Ihre Unterstützung!	
GEWOS GmbH · Fabian Maaß · fabian.maass@gewos.de · 040 69712 232 Landkreis Ammerland · Irmtraud Tepe · i.tepe@ammerland.de · 04488 56 1610	



Rundschreiben

Nr. 094/2024 vom 04.07.2024



Az.: 23 30 00, 61 2, 61 14

Ansprechpartner/in: Ann-Katrin Lehrke, 0511 30285-38, lehrke@nsgb.de

Wohnungsbau; Mieterschutz: 1. Neufassung der Nds. Mieterschutzverordnung sowie 2. Novellierung der Nds. Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des BauGB

Das Nds. Wirtschaftsministerium hat uns zwei Verordnungsentwürfe, den Mieterschutz und angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches betreffend, übermittelt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (MW) hat uns zwei Verordnungsentwürfe, den Mieterschutz und angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches betreffend, übermittelt:

1. Neufassung der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Niedersächsische Mieterschutzverordnung) samt Begründung ([Anlage 1 und 2](#))
2. Novellierung der Nds. Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des BauGB (BauGBV) samt Begründung ([Anlage 3 und 4](#))

Beiden Verwaltungsänderungen liegt ein Gutachten der von Niedersachsen beauftragten RegioKontext GmbH zugrunde, das auf der Internetseite des MW zur Verfügung gestellt wird und wir diesem Rundschreiben ebenfalls beigelegt haben ([Anlage 5](#)).

Wir bitten um Mitteilung von Anregungen, Hinweisen und/oder Bedenken zu den beiden Verordnungsentwürfen **bis zum 9. August 2024** an lehrke@nsgb.de.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Stephan Meyn

Anlagen

Entwurf

(Stand: 01.06.2024)

Verordnung

**zur Festlegung des Anwendungsbereichs
bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften
(Niedersächsische Mieterschutzverordnung)**

Vom ...

Aufgrund

des § 556 d Abs. 2 Sätze 1 bis 3, des § 558 Abs. 3 Satz 3 und des § 577 a Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149), wird verordnet:

§ 1

(1) Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556 d Abs. 2 Sätze 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sind die Gebiete

1. der Landeshauptstadt Hannover,
2. der Hansestädte Buxtehude, Lüneburg, Stade und Uelzen,
3. der Städte Achim, Bleckede, Borkum, Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Cuxhaven, Garbsen, Göttingen, Hemmingen, Hildesheim, Laatzen, Langenhagen, Leer (Ostfriesland), Lingen (Ems), Norden, Norderney, Nordhorn, Oldenburg (Oldenburg), Osnabrück, Rotenburg (Wümme), Seelze, Winsen (Luhe), Wolfsburg und Wunstorf,
4. des Fleckens Bovenden,
5. der Inselgemeinde Juist,
6. des Nordseebades Wangerooge,

7. der Gemeinden Adendorf, Bad Rothenfelde, Bad Zwischenahn, Baltrum, Bienenbüttel, Emsbüren, Hatten, Isernhagen, Langeoog, Lilienthal, Neu Wulmstorf, Oyten, Rastede, Seevetal, Spiekeroog, Stuhr, Wedemark, Weyhe und Winsen (Aller) und
8. der Samtgemeinden Bardowick, Gellersen, Hanstedt, Ilmenau, Ostheide und Tostedt.

(2) Die Begründung nach § 556 d Abs. 2 Sätze 5 bis 7 BGB ergibt sich aus der **Anlage**.

§ 2

Gebiete, in denen die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB gilt, sind die Gebiete

1. der Landeshauptstadt Hannover,
2. der Hansestädte Buxtehude, Lüneburg, Stade und Uelzen,
3. der Städte Achim, Bleckede, Borkum, Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Cuxhaven, Garbsen, Göttingen, Hemmingen, Hildesheim, Laatzen, Langenhagen, Leer (Ostfriesland), Lingen (Ems), Norden, Norderney, Nordhorn, Oldenburg (Oldenburg), Osnabrück, Rotenburg (Wümme), Seelze, Winsen (Luhe), Wolfsburg und Wunstorf,
4. des Fleckens Bovenden,
5. der Inselgemeinde Juist,
6. des Nordseebades Wangerooge,
7. der Gemeinden Adendorf, Bad Rothenfelde, Bad Zwischenahn, Baltrum, Bienenbüttel, Emsbüren, Hatten, Isernhagen, Langeoog, Lilienthal, Neu Wulmstorf, Oyten, Rastede, Seevetal, Spiekeroog, Stuhr, Wedemark, Weyhe und Winsen (Aller) und
8. der Samtgemeinden Bardowick, Gellersen, Hanstedt, Ilmenau, Ostheide und Tostedt.

§ 3

In den Gebieten

1. der Landeshauptstadt Hannover,
2. der Hansestädte Buxtehude, Lüneburg, Stade und Uelzen,
3. der Städte Achim, Bleckede, Borkum, Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Cuxhaven, Garbsen, Göttingen, Hemmingen, Hildesheim, Laatzen, Langenhagen, Leer (Ostfriesland), Lingen (Ems), Norden, Norderney, Nordhorn, Oldenburg (Oldenburg), Osnabrück, Rotenburg (Wümme), Seelze, Winsen (Luhe), Wolfsburg und Wunstorf,
4. des Fleckens Bovenden,
5. der Inselgemeinde Juist,
6. des Nordseebades Wangerooge,
7. der Gemeinden Adendorf, Bad Rothenfelde, Bad Zwischenahn, Baltrum, Bienenbüttel, Emsbüren, Hatten, Isernhagen, Langeoog, Lilienthal, Neu Wulmstorf, Oyten, Rastede, Seevetal, Spiekeroog, Stuhr, Wedemark, Weyhe und Winsen (Aller) und
8. der Samtgemeinden Bardowick, Gellersen, Hanstedt, Ilmenau, Ostheide und Tostedt.

beträgt die Frist nach § 577 a Abs. 1 und 1 a BGB fünf Jahre.

§ 4

(1) ¹Diese Verordnung tritt am [Datum einsetzen] in Kraft. ²Sie tritt mit Ablauf des [Datum einsetzen: sieben Jahre nach dem Inkrafttreten] außer Kraft. ³Abweichend von Satz 2 tritt

1. § 1 mit Ablauf des 31. Dezember 2025 und
2. § 2 mit Ablauf des [Datum einsetzen: fünf Jahre nach dem Inkrafttreten] außer Kraft.

(2) Die Niedersächsische Mieterschutzverordnung vom 22. Dezember 2020 (Nds. GVBl. S. 566) tritt mit Ablauf des [Datum einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung] außer Kraft.

Hannover, den ...

Die Niedersächsische Landesregierung

Weil

Lies

Begründung

A. Zu den angespannten Wohnungsmärkten in den Gebieten nach § 1 Abs. 1

Bei den Gebieten nach § 1 Abs. 1 handelt es sich um Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556 d Abs. 2 Sätze 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

Für die Gebietskulisse ist eine Neubegutachtung erfolgt. Über die durchgeführte gutachterliche Untersuchung hat die beauftragte RegioKontext GmbH, Berlin, im Dezember 2023 das „Gutachten zur Bestimmung von angespannten Wohnungsmärkten in Niedersachsen gemäß §§ 201 a und 250 BauGB, §§ 556 d, 558 und 577 a BGB“ vorgelegt. Es ist auf der Homepage des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung über folgenden Pfad abrufbar: [www.mw.niedersachsen.de/Startseite//Bauen&Wohnen/Soziales Wohnungswesen/Niedersächsische Mieterschutzverordnung](http://www.mw.niedersachsen.de/Startseite//Bauen&Wohnen/Soziales_Wohnungswesen/Niedersächsische_Mieterschutzverordnung). Die Landesregierung ist von dem Gutachten der RegioKontext GmbH methodisch und inhaltlich überzeugt und hat dieses daher ihrer Entscheidung über die Festlegung der Gebiete zugrunde gelegt.

I. Rechtsgrundlage

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen nach § 556 d Abs. 2 Satz 2 BGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann nach § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB insbesondere dann der Fall sein, wenn

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die im Gesetz genannten Kriterien bildeten den Ausgangspunkt der gutachterlichen Untersuchung. Ausgehend von diesen Kriterien, die - wie die Worte „kann“ und „insbesondere“ zeigen - weder verbindlich noch abschließend sind, wurden Indikatoren ausgewählt, die zur Anspannung von Wohnungsmärkten eine Aussage erlauben.

II. Methodik

1. Untersuchte Raumebene

Die gutachterliche Untersuchung erfolgte aus Gründen der Datenverfügbarkeit auf der Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden. Das war die kleinste räumliche Ebene, auf der alle für die Untersuchung erforderlichen Daten flächendeckend vorlagen.

2. Referenzwert

In der Wohnungsmarktbeobachtung gibt es zu der Frage, wie sich die Anspannung von Wohnungsmärkten statistisch ausdrücken lässt, keine allgemein anerkannten Antworten. Grundsätzlich ist die Anspannung von Wohnungsmärkten aber als eine Abweichung vom Normalzustand (einer Norm) zu verstehen, in der es kein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage gibt, sondern die Nachfrage größer ist als das Angebot. Dies lässt sich statistisch nutzbar machen, indem die Norm definiert wird.

Allen Ansatzpunkten, sich der Frage der Norm bzw. der Abweichung von dieser zu nähern, ist gemein, dass sie sich an einem Durchschnittswert orientieren, von dem ausgehend per statistischem Maß oder gewähltem Prozentsatz eine Abweichung definiert werden kann. Dieser Ansatz ist auch an den beiden ersten der in § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Kriterien erkennbar. Dort ist der bundesweite Durchschnitt als Referenzwert vorgesehen, anhand dessen ein Maß für die Anspannung festzulegen wäre. Die Unterschiedlichkeit der Verhältnisse in den Ländern (u. a. Größe der Kommunen, Verdichtung, regionale Effekte) spricht allerdings dafür, hiervon abweichend als Norm und damit Referenzwert einen landesweiten Durchschnittswert (Landeswert) zugrunde zu legen. Weicht eine Einheits- oder Samtgemeinde vom Landeswert in problembezogener Hinsicht ab, wird dies als Hinweis in Richtung Anspannung verstanden.

3. Datenquellen

Von Seiten der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) wurden zur Verfügung gestellt:

- Mietdaten der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH,
- Daten der GfK GmbH zum Haushaltsnettoeinkommen,
- Angaben der Bundesagentur für Arbeit zu den Bemessungsgrenzen der Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II),
- Berechnungen der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH auf der Grundlage ihrer Mietdaten zu den Mietangeboten innerhalb der Bemessungsgrenzen der KdU nach dem SGB II und

- Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) zum Wohnungsbestand.

Darüber hinaus wurden die von den Gutachterausschüssen für Grundstücks-
werte in Niedersachsen ermittelten Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhaus-
grundstücke verwendet.

Die Mietdaten der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH umfassen
die öffentlich vermarkteten Mietangebote, wie sie zum Beispiel auf Online-
Plattformen oder in Zeitungen zu finden sind. Mithilfe der Mietdaten kann dar-
gestellt werden, zu welchen Durchschnittspreisen Wohnungen in einer Kom-
mune (öffentlich) vermarktet werden.

4. Zeitlicher Bezug

Herangezogen wurden jeweils die aktuellsten verfügbaren Daten. Welche
Daten beim jeweiligen Indikator verwendet wurden und welcher Zeitraum je-
weils betrachtet wurde, ergibt sich aus der Beschreibung der Indikatoren un-
ter Nummer III.2.

5. Kommunen mit weniger als 30 Fällen bei den Angebotsmieten für das Jahr 2022

Unter statistischen Gesichtspunkten sind Mindestanzahlen als Fallgrenzen
zur Sicherung einer stabilen Datengrundlage wichtig. Dies hat sich metho-
disch in dem Filter „mindestens 30 Fälle bei den Angebotsmieten für das Jahr
2022“ niedergeschlagen. Bei Kommunen mit weniger als 30 Fällen wurden
zwar gleichwohl zu allen Indikatoren die entsprechenden Werte erhoben, die
Aussagekraft dieser Werte wurde aber aus dem genannten Grund als einge-
schränkt angesehen. Deshalb wurden die Einheits- und Samtgemeinden mit
weniger als 30 Mietangeboten im Jahr 2022 gesondert betrachtet (siehe
Nummer V.1.c).

6. Inselgemeinden

Für die Ostfriesischen Inseln (Baltrum, Borkum, Juist, Langeoog, Norderney,
Spiekeroog und Wangerooge) greifen aufgrund der geringen Marktgröße die
üblichen Marktanalysen zu kurz. Zugleich unterliegen die Wohnungsmärkte
auf den Inseln besonderen Entwicklungen und Preisdynamiken. Bereits in
der „Analyse zur Festlegung einer Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungs-
verordnung in Niedersachsen“ vom März 2020 hatte die NBank den Woh-
nungsmarkt in den Inselgemeinden aufgrund dieser Sondersituation als an-
gespannt eingestuft. Die RegioKontext GmbH hat sich der Argumentation der
NBank angeschlossen und eine erneute Aufnahme der Inselgemeinden in
die Gebietskulisse empfohlen. Nach den Erkenntnissen der Landesregierung
sind für den Mietwohnungsmarkt auf den Inseln folgende Besonderheiten
kennzeichnend:

- Ein wesentlicher Teil der Wohnungen auf den Inseln sind Ferienwohnungen. Diese stehen der Inselbevölkerung nicht als Mietwohnungen zur Verfügung. Der Anteil der Ferienwohnungen an allen Wohnungen beträgt über alle Ostfriesischen Inseln gerechnet 33 Prozent. Zum Vergleich: In Niedersachsen liegt der Anteil bei einem Prozent, in der Landeshauptstadt Hannover bei 0,1 Prozent.
- Auf der Suche nach neuem Wohnraum können Miethaushalte nicht räumlich (ins Umland) ausweichen. Sie können bei zu geringen bezahlbaren Wohnungsangeboten nur die Insel verlassen und auf dem Festland nach geeigneten Wohnungen suchen. Dies bedeutet aber einen unverhältnismäßig hohen Aufwand, wenn der Arbeitsplatz und die sozialen Kontakte beibehalten werden sollen.
- Bauland ist nirgends so knapp wie auf den Inseln. Industriebrachen oder andere Brachflächen, die viele Gemeinden auf dem Festland zu Bauzwecken mobilisieren können, gibt es auf den Inseln nicht. Vielmehr gehören weite Inselteile zum Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“. Über Baulandreserven verfügen die Inseln nur vereinzelt.
- Wegen der besonderen touristischen Attraktivität sind die Verkaufsangebotspreise für Wohnimmobilien sehr hoch. Entsprechend hoch sind die Renditeerwartungen (auch) bei Vermietung. Auf den Ostfriesischen Inseln werden die höchsten Angebotsmieten in ganz Niedersachsen aufgerufen. Das hohe Mietenniveau zeigt sich auch darin, dass die Ostfriesischen Inseln seit dem 1. August 2020 bei der Wohngeldberechnung mit der Mietenstufe V (15 bis 25 % über dem Bundesdurchschnitt) berücksichtigt werden. In dieser Mietenstufe befindet sich auch die Landeshauptstadt Hannover.

Aufgrund der durch die vorstehenden Tatsachen belegten Sondersituation ist aus Sicht der Landesregierung die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in den sieben Inselgemeinden weiterhin als besonders gefährdet anzusehen.

III. Indikatoren

Ausgangspunkt der Untersuchung waren die in § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB aufgeführten Kriterien. Durch eine kritische Auseinandersetzung mit diesen Kriterien wurde abgewogen und im Ergebnis entschieden, welche Indikatoren sich im Hinblick auf die Zielerreichung und Aussagestärke für die Gebietskulisse eignen. Ausgehend davon wurden mögliche (weitere) Indikatoren systematisch geprüft und gegenübergestellt. Auf diese Weise wurde ein Indikatorenset entwickelt, mit dem sich angespannte Wohnungsmärkte in den Samt- und Einheitsgemeinden identifizieren lassen.

Bei der Auswahl der Indikatoren - ausgehend von den in § 556 d Absatz 2 Satz 3 BGB genannten Kriterien - wurde auch berücksichtigt, welche Aussagekraft die Indikatoren aus der Perspektive der Wohnungsmarktbeobachtung haben. Außerdem

wurde auf eine angemessene Datenverfügbarkeit und -güte (u. a. regionale Abdeckung, Aktualität, Anschlussfähigkeit) geachtet.

1. Anwendbarkeit der in § 556 d Abs. 2 Satz 3 genannten Kriterien für die Auswahl der Indikatoren:

a) deutlich stärkerer Mietenanstieg als im bundesweiten Durchschnitt

Die Mietentwicklung zeigt eine Veränderung der jeweils aktuellen Mietpreislage an. Eine Steigerung der Mieten ist häufig ein wichtiger Ansatzpunkt zur Bewertung der Marktentwicklung durch die Öffentlichkeit sowie die Mietenden. Anzumerken ist jedoch, dass bei Verwendung der Mietdynamik (Veränderung über die Jahre) als Indikator für alle Kommunen im Land die Miethöhe der Ausgangslage unberücksichtigt bleibt. Aus diesem Grund zeigen hohe prozentuale oder absolute Werte bei der Mietdynamik nicht immer (nur) die Gebiete an, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist. In hochpreisigen Märkten sind die Veränderungen (prozentual wie absolut) oft nicht so groß wie in Märkten mit niedrigen Miethöhen, eine Anspannung ist in hochpreisigen Märkten trotzdem nachweisbar. Die Mietdynamik zeigt jedoch an, wo sich das Preisgefüge ändert und ggf. auch perspektivisch hohe Mieten zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund ist eine Nutzbarmachung der Mietdynamik nur in Kombination mit der Miethöhe (und einer schwächeren Gewichtung) möglich. Die Miethöhe dient als Indikator zur Darstellung der Niveauunterschiede der Mietinsserate in den Samt- und Einheitsgemeinden. Der Indikator zeigt an, mit welchen Mietpreisen beispielsweise ein zuziehender Haushalt zu rechnen hat, wenn mit den gängigen Online-Plattformen nach Wohnungsangeboten gesucht wird. Als ergänzende Betrachtung wurden zusätzlich die Bodenrichtwerte aufgenommen. Diese spiegeln eine andere Perspektive wider und verfügen über eine starke Korrelation mit der Miethöhe. Der Indikator sorgt für zusätzliche Stabilität in der Preisbetrachtung, da er einer anderen Datenquelle entstammt (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen)

Für die Gebietskulisse gewählte Indikatoren (unter Zugrundelegung eines landesweiten Durchschnittswerts als Referenzwert, siehe hierzu Nummer II.2):

- Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022,
- Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022,
- Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021

b) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich

Mithilfe der Mietbelastung soll adressiert werden, in welchem Verhältnis das Einkommen und die Aufwendungen für Miete zueinanderstehen. Es ist davon

auszugehen, dass für Haushalte mit hohem Einkommen hohe Aufwendungen für die Miete eher unproblematisch sind. Bei niedrigen Einkommen weisen hingegen bereits mittlere Aufwendungen für Miete auf Versorgungspässe im niedrigpreisigen Segment hin und damit auf eine Anspannungssituation am Wohnungsmarkt. Sind jedoch die Einkommen sehr gering, so kann entsprechend auch eine niedrigere Miethöhe bereits zu einer höheren Mietbelastung führen.

Die Ermittlung der rechnerischen Mietbelastung mithilfe des durchschnittlich verfügbaren Einkommens hat allerdings ihre Grenzen. Durchschnittswerte stellen Einkommensverteilungen nur sehr unzureichend dar (da sie nicht normalverteilt sind), gerade wenn einige wenige Haushalte über sehr hohe Einkommen verfügen und so den Mittelwert nach oben verschieben. In Gebieten mit hoher Einkommensungleichheit kann dies dazu führen, dass trotz geringer Mietbelastung bei durchschnittlichen Einkommen bei einem größeren Teil der Bevölkerung eine hohe Mietbelastung eintritt. Aus diesem Grund wurde der rechnerischen Mietbelastung folgender weiterer Indikator zur Seite gestellt, um die Betrachtung zu ergänzen: der Anteil der Mietangebote, die innerhalb der lokal festgelegten Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) nach dem SGB II liegen, sog. KdU-konforme Mietangebote. Der Anteil der KdU-konformen Mietangebote ermöglicht es, die Versorgungssituation für Haushalte mit geringen Einkommen abzubilden. Die Betrachtung der Mietbelastung wurde somit durch einen spezifischen und problemrelevanten Angebotsindikator ergänzt.

Für die Gebietskulisse gewählte Indikatoren (unter Zugrundelegung eines landesweiten Durchschnittswerts als Referenzwert, siehe hierzu Nummer II.2):

- Rechnerische Mietbelastung 2022,
- Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022

c) die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird

Dieses Kriterium nimmt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage unter dynamischen Bedingungen in den Fokus. Aus den folgenden Gründen ist es jedoch nicht zur Ableitung von Indikatoren für eine Anspannung am Wohnungsmarkt geeignet: Es übersieht die Ausgangslage. Im Fall einer Gemeinde mit hohem Leerstand und wachsender Wohnbevölkerung ist zunächst ein Rückgang des Leerstands zu erwarten - und nicht unmittelbar ein Wohnraummangel. Hinzu kommt folgender wichtiger Aspekt: Die Veränderung der Wohnbevölkerung kann sich auf die Nachfrage auswirken, tut dies jedoch nicht zwingend. So benötigt beispielsweise ein Paar in familiengerechter Wohnung bei Geburt eines Kindes keine andere Wohnung. Auch der Tod eines Haushaltsmitglieds führt nicht zwingend zum Umzug des betreffenden Haushalts. In beiden Fällen verändert sich die Wohnbevölkerung, ohne dass sich die Nachfrage ändert. Daneben gibt es auch Konstellationen, in denen die Wohnbevölkerung gleichbleibt, gleichwohl aber die Nachfrage

steigt. So ist nach einer Trennung oder Scheidung häufig zusätzlicher Wohnraum vonnöten, weil ein zusätzlicher Haushalt entsteht. An den Beispielen zeigt sich, dass die Wohnbevölkerung nicht als Bezugsgröße für die Wohnungsnachfrage geeignet ist, da Wohnungen durch Haushalte nachgefragt werden.

d) geringer Leerstand bei großer Nachfrage

Das Kriterium setzt die Nachfrage ins Verhältnis zum Leerstand. Für den Leerstand liegen keine aktuellen flächendeckenden Daten vor. Die letzten flächendeckenden amtlichen Leerstandszahlen hatte der Zensus 2011 geliefert. Entsprechende aktuelle Zahlen werden durch den Zensus 2022 zur Verfügung stehen. Bis zur statistischen Analyse lagen die Ergebnisse aber noch nicht vor. Daher wurde als alternativer Indikator die Anzahl der Mietangebote in einer Einheits- oder Samtgemeinde im Jahresverlauf ins Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand in dieser Kommune gesetzt. So wurde eine Annäherung an den marktaktiven Anteil an (freien) Wohnungen vorgenommen.

Für die Gebietskulisse gewählter Indikator (unter Zugrundelegung eines landesweiten Durchschnittswerts als Referenzwert, siehe hierzu Nummer II.2):

- Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

2. Indikatorenset

Nach dem Wortlaut des § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB wäre auch die Nutzung allein eines Kriteriums ausreichend. Aus fachlicher Einschätzung und vor dem Hintergrund der Erfahrung in der Wohnungsmarktbeobachtung ist jedoch ein Set aus mehreren Indikatoren geeigneter, um die zum Teil unterschiedlich strukturierten Wohnungsmärkte des Landes sachgerecht auf ihre Anspannung zu untersuchen.

Als geeignetes Indikatorenset wurden die ausgehend von den in § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Kriterien für die Gebietskulisse gewählten Indikatoren identifiziert (zur Auswahl der Indikatoren siehe Nummer III.1). Das sind folgende sechs Indikatoren:

Indikator 1: Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022,

Indikator 2: Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022,

Indikator 3: Rechnerische Mietbelastung 2022,

Indikator 4: Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021,

Indikator 5: Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022,

Indikator 6: Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

Die Indikatoren wurden vorab unter verschiedenen Gesichtspunkten überprüft, z. B. auf ihre inhaltliche Aussagekraft für die Gebietskulisse. Zudem wurde auch die Datenverfügbarkeit sowie die Güte der verfügbaren Daten geprüft, u. a. im Hinblick auf

Aktualität und Kleinräumigkeit. Referenzwert ist jeweils ein landesweiter Durchschnittswert (Landeswert), siehe Nummer II.2.

Zu den einzelnen Indikatoren:

Indikator 1: Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022

Mit dem Indikator werden die im Jahr 2022 per Inserat veröffentlichten Mietangebote, d. h. die Preise für angebotenen Mietwohnraum je Quadratmeter (Angebotsmiete), betrachtet. Es ist davon auszugehen, dass überdurchschnittlich hohe Mieten die Wohnraumversorgung der Bevölkerung erschweren.

Mit den Angebotsmieten werden die öffentlich zugänglichen Mietinserate abgebildet. Mietpreise aus bestehenden Mietverträgen (Bestandsmieten), die von der Miethöhe unter den Angebotsmieten liegen können, werden somit nicht betrachtet. Bestandsmieten stehen für eine Auswertung nicht zur Verfügung (u. a. keine flächendeckende Verfügbarkeit, keine Zeitreihen). Allerdings stellen die aktuell inserierten Angebotsmieten einen Teil der künftigen Bestandsmieten dar, sie beeinflussen mithin das Preisniveau der künftigen Bestandsmieten. Zudem geht es bei dieser Betrachtung insbesondere um das Verhältnis der Kommunen zueinander sowie die Abweichung zum Landeswert, der aus der gleichen Datengrundlage generiert wird. Eine mögliche systematische Überschätzung des Werts wird so ausgeglichen. Mietpreisdaten sind für die Gebietskulisse relevant, da sie im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietpreise anzeigen und einen erschwerten Zugang für nachfragende Haushalte zum Wohnungsmarkt signalisieren können.

Bei der Betrachtung der Miethöhe wurden zur Bereinigung der Daten in der Analyse die Neubauangebote ausgeschlossen (nur Wiedervermietung). Außerdem wurden zur Reduzierung von Ausreißern nur Angebote für Wohnungen zwischen 35 und 160 Quadratmeter betrachtet.

Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung. Je höher die Angebotsmieten sind, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten von FUB IGES Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH)

Zeitraum: 2022

Indikator 2: Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022

Wie unter Nummer III.1.a dargestellt, ergänzt dieser Indikator den Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“. Mietpreissteigerungen zeigen eine preisliche Veränderung des Wohnungsangebots an. Bei starker Preissteigerung in kurzer Zeit kommt es zu deutlichen Unterschieden zwischen Angebots- bzw. Wiedervermietungspreisen und Bestandsmieten – ein typisches Kennzeichen von zunehmender Marktanspannung. Dies erhöht zudem den Verbleib in ggf. suboptimalen Wohnsituationen. Der Indikator hebt solche Wohnungsmärkte hervor, die im Betrachtungszeitraum eine hohe Dynamik aufzeigen und kann zudem auf solche verweisen, die zukünftig insgesamt höhere Mietpreise zu erwarten haben. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass bei dem Indikator die Marktanspannung derjenigen Kommunen

unterschätzt wird, die sich bereits auf hohem Niveau befinden und absolut wie relativ nur noch eine niedrige Dynamik zeigen. Um dies zu adressieren, wurde ergänzend die absolute Veränderung herangezogen. Dafür wurden die Differenzen zwischen den Jahren 2019 und 2022 berechnet und die mittleren absoluten Veränderungswerte ermittelt. Der Landeswert der mittleren absoluten Differenz gibt an, um welchen Betrag die mittlere Angebotsmiete in Niedersachsen zwischen 2019 und 2022 pro Jahr gestiegen ist. Auch bei der Betrachtung der Mietdynamik wurden zur Bereinigung der Daten in der Analyse die Neubauangebote und die Angebote unter 35 bzw. über 160 Quadratmeter ausgeschlossen. Die Entwicklung der Angebotsmieten wurde über einen Zeitraum von vier Jahren (2019 bis 2022) betrachtet. Mit vier Jahren war der Zeitraum so bemessen, dass davon ausgegangen werden konnte, dass sich einerseits Zufallseinflüsse minimieren und andererseits die Werte im Wesentlichen in eine Richtung entwickeln.

Kommunen mit hohen Angebotsmieten verfügen nicht per se auch über eine starke Dynamik. Das gleiche gilt auch andersherum: Kommunen mit hoher Dynamik verfügen nicht per se über hohe Angebotsmieten. Daher sollte dieser Indikator nicht isoliert zur Messung eines angespannten Wohnungsmarktes herangezogen werden, sondern stets als Teil eines Indikatorensets. Im Zusammenspiel mit Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ lassen sich mit dem Dynamikindikator Kommunen identifizieren, die (bisher) nicht durch hohe Mietpreise aufgefallen sind, aber aufgrund eines schnellen Preiswachstums einen erhöhten Aufmerksamkeitsbedarf haben.

Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung. Je höher die Mietpreissteigerung ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten der FUB IGES Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH)
Zeitraum: 2019 bis 2022

Indikator 3: Rechnerische Mietbelastung 2022

Mit dem Indikator wurden Einkommen und Miethöhe ins Verhältnis zueinander gesetzt. Der Indikator gibt einen Hinweis auf die durchschnittliche rechnerische Mietbelastung. So ist davon auszugehen, dass für einkommensstarke Haushalte auch eine hohe bzw. höhere Miete gut leistbar ist, und entsprechend in einkommensstarken Regionen eine höhere durchschnittliche Miete nicht per se eine hohe Mietbelastung verursacht. Die rechnerische Mietbelastung ist nicht zu verwechseln mit der im Rahmen des Mikrozensus erhobenen Mietbelastungsquote. Sie ist als eine rechnerische Annäherung an die tatsächlichen Begebenheiten zu verstehen. Dieser Ansatz eröffnet die Möglichkeit, mithilfe einer überschaubaren Berechnung die lokale Einkommenssituation mit den lokalen Angebotsmieten in Beziehung zu setzen. So kann die rechnerische Mietbelastung der Bevölkerung auf der Ebene der Kommune dargestellt werden. Hierfür wird mit durchschnittlichen Werten zu Kaufkraft und Miethöhe gearbeitet, deswegen gibt der Indikator eine (berechnete) durchschnittliche Mietbelastung an. Die tatsächliche Mietbelastung kann - gerade für bestimmte Konstellationen aus Haushaltsgröße und -einkommen - deutlich davon abweichen. Gleichwohl ermöglichen der Indikator und die angewandte Methodik einen räumli-

chen Vergleich der Kommunen untereinander mit Blick auf die Zielsetzung der Gebietskulisse. So kann im Verhältnis zum Landesdurchschnitt eine Bewertung und Einordnung der Kommunen durchgeführt werden. Da der Indikator nur auf diese relative Einordnung abzielt, wurde ein Indexwert (Landeswert Niedersachsen = 100) verwendet (auch, um eine Verwechslung mit der Mietbelastungsquote aus dem Mikrozensus zu vermeiden).

Zur Berechnung wurden je Kommune die Mittelwerte von Haushaltseinkommen und Angebotsmieten (Median, ohne Neubau) in Beziehung gesetzt. Zunächst wurde die Angebotsmiete (in Euro je Quadratmeter) unter Annahme einer Referenzwohnungsgröße von 70 Quadratmetern in einen jährlichen Betrag umgerechnet. Dieser wurde dann als Anteil am Haushaltseinkommen ausgewiesen. Anschließend wurde er mithilfe des Wertes für das Land Niedersachsen (100) indiziert, so dass die Werte als Ergebnis in Beziehung zu diesem, d. h. zur 100 stehen.

Mit dem Landeswert wird also die durchschnittliche rechnerische Mietbelastung in Niedersachsen dargestellt. Diejenigen Kommunen mit Werten oberhalb des Landeswertes haben in diesem Verständnis ein ungünstigeres Verhältnis von Durchschnittseinkommen zur angebotenen Miethöhe (z. B. eher mittlere Durchschnittseinkommen bei eher höheren Mieten oder eher niedrigere Durchschnittseinkommen bei vergleichsweise höheren Mieten).

Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung. Je höher der Indexwert der rechnerischen Mietbelastung ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten der FUB IGES Wohnen+ Immobilien+Umwelt GmbH, Daten zum Haushaltsnettoeinkommen der GfK GmbH)

Zeitraum: 2022

Indikator 4: Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021

Die Preise für Boden und Bauland sind eine wichtige Determinante für die Preise im Wohnungsbau. Ein Mangel an Bauland schlägt sich entsprechend in steigenden Bodenrichtwerten nieder, die sich perspektivisch auf die Mietpreise auswirken. Für die Betrachtung ist insbesondere der Bereich des Geschosswohnungsbaus relevant, da dieser den überwiegenden Teil des vermieteten Wohnangebots darstellt. Daher wird auf die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausgrundstücke Bezug genommen. Die ermittelten Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau zeigen die Kostenunterschiede für Boden in Niedersachsen an. Darüber hinaus weisen hohe Bodenrichtwerte darauf hin, wie teuer die Schaffung von neuem Geschosswohnungsbau durch Investorinnen und Investoren ist und können Aufschluss über eine potenzielle Mehrbelastung der Mieten durch hohe, umlagefähige Grundsteuern geben.

Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung. Je höher die Bodenrichtwerte sind, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes
Niedersachsen
Zeitraum: 2021

Indikator 5: Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022

Der Indikator soll Aufschluss darüber geben, welcher Anteil der Mietangebote in einer Kommune innerhalb der Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II liegen. Bei einem geringen Anteil KdU-konformer Mietangebote ist davon auszugehen, dass Haushalte in Transferleistungsbezug vor Ort große Schwierigkeiten haben, eine für sie bezahlbare Wohnung anzumieten. Der Indikator ergänzt die einkommensorientierte Betrachtung der Haushalte, die im Rahmen des Indikators „Rechnerische Mietbelastung 2022“ eine Rolle spielt.

Der Indikator hat eine „negative“ Wirkungsrichtung. Je geringer der Anteil der KdU-konformen Mietinserate ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Angaben der Bundesagentur für Arbeit zu den Bemessungsgrenzen der KdU nach dem SGB II, Berechnungen der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH auf der Grundlage ihrer Mietdaten zu den Mietangeboten innerhalb der Bemessungsgrenzen der KdU nach dem SGB II)
Zeitraum: 2022

Indikator 6: Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

Der Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern zeigt an, wie groß der Anteil des Wohnungsbestandes ist, der zum Betrachtungszeitpunkt am Markt zur Anmietung öffentlich angeboten wird. Der Indikator gibt mithin Hinweise darauf, wie hoch die Fluktuation am Mietwohnungsmarkt ist.

Für diesen Indikator wurde das Verhältnis zwischen der Anzahl an publizierten Mietwohnungsinseraten und der Anzahl an bestehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errechnet. Mit der Betrachtung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurde näherungsweise bestimmt, wie viele Mietwohnungen vor Ort vorhanden sind, da es hierfür keine direkte Datengrundlage gibt. Mögliche Unschärfen können in der touristischen Nutzung von Wohnungen bzw. selbstgenutztem Wohneigentum im Mehrfamilienhausbestand liegen sowie in die andere Richtung hinsichtlich vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser. Außerdem werden nicht alle Wohnungen über öffentliche Plattformen angeboten.

Der Indikator hat eine „negative“ Wirkungsrichtung. Je geringer der Anteil der Mietinserate am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Daten des Landesamtes für Statistik

Zeitraum: Niedersachsen zum Wohnungsbestand)
2022

IV. Herleitung der Gebietskulisse

Im Anschluss an die Auswahl geeigneter Indikatoren erfolgte die Herleitung der Kulisse auf der Grundlage folgender Bewertungsmatrix:

1. Bewertungsmatrix

a) Ermittlung der Grenzwerte

Grundgedanke der angewandten Methodik ist, dass die Anspannung eine Abweichung von einem Normalzustand (einer Norm) ist. Als Norm und damit Referenzwert wurde ein landesweiter Durchschnittswert (Landeswert) zugrunde gelegt (siehe Nummer II.2). Die Bewertung erfolgt somit nach einem Punktesystem, in dem eine Kommune bepunktet wird, wenn ihr Wert bei einem Indikator in Richtung Anspannung vom Landeswert abweicht. Dementsprechend wurde in einem ersten Schritt bei den einzelnen Indikatoren der Landeswert (erster Indikatoren-Grenzwert) ermittelt. Dabei wurde wie folgt vorgegangen:

- Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“:
Verwendung des Medians aller im Jahr 2022 in Niedersachsen inserierten Mietwohnungen
- Indikator 2 „Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022“:
Berechnung der jährlichen mittleren absoluten Differenz der Veränderungen 2019 bis 2022, Berechnung der Jahreswerte analog zum Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“
- Indikator 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“:
Die rechnerische Mietbelastung wurde indiziert, der Landeswert wurde entsprechend mit 100 bewertet. Zur Ermittlung der rechnerischen Mietbelastung im Land wurden die Haushaltseinkommen im Land mit der Miethöhe in Beziehung gesetzt (ausführliche Beschreibung der Berechnung unter Nummer III.2 Indikator 3).
- Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“:
Verwendung des mittleren Bodenrichtwertes für Mehrfamilienhausgrundstücke, die Daten wurden nach Flächenumsatz gewichtet.
- Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“:

Verwendung des von der Datenlieferantin FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH angegebenen Wertes für das Land Niedersachsen

- Indikator 6 „Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022“:
Alle in Niedersachsen inserierten Mietwohnungen 2022 wurden ins Verhältnis mit dem niedersächsischen Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gesetzt.

Nach der Berechnung des jeweiligen Landeswertes (erster Indikatoren-Grenzwert) wurde bei jedem Indikator ein weiterer Grenzwert (zweiter Indikatoren-Grenzwert) bestimmt. Hierzu wurden jeweils die Werte der Kommunen herangezogen, die vom Landeswert in Richtung Anspannung abweichen. Aus diesen Werten wurde der Median gebildet.

Bei den einzelnen Indikatoren ergaben sich folgende Grenzwerte:

Tabelle 1: Indikatoren-Grenzwerte

Indikator	Landeswert, d. h. Indikatoren-Grenzwert, für einen Punkt	Indikatoren-Grenzwert für einen weiteren Punkt
1 Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022	8,46 Euro/qm	9,10 Euro/qm
2 Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022	0,49 Euro/qm	0,55 Euro/qm
3 Rechnerische Mietbelastung 2022	100	109,2
4 Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021	180 Euro/qm	242,50 Euro/qm
5 Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022	13,59 %	6,99 %
6 Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022	5,89 %	4,86 %

b) Punktevergabe

Die Punktevergabe wurde wie folgt vorgenommen: Alle Einheits- und Samtgemeinden, deren Wert vom Landeswert (ersten Indikatoren-Grenzwert) in Richtung Anspannung abweicht, erhielten einen Punkt. Die Kommunen, deren Wert außerdem vom zweiten Indikatoren-Grenzwert in Richtung Anspannung abweicht, bekamen einen weiteren, also insgesamt zwei Punkte. Alle übrigen Kommunen erhielten null Punkte.

Durch dieses Vorgehen wurde bei jeder Einheits- und Samtgemeinde je Indikator bestimmt, ob - gemessen am Landeswert - eine überdurchschnittliche Anspannung (ein Punkt), eine deutlich überdurchschnittliche Anspannung (2 Punkte) oder keine Anspannung (null Punkte) vorliegt.

2. Gewichtung der Indikatoren

Nach der Punktevergabe verfügte jede Einheits- und Samtgemeinde je Indikator über null bis zwei Punkte. Im nächsten Schritt wurden bei jeder Kommune die einzelnen Punktwerte in einer Punktsumme zusammengeführt, wobei eine Gewichtung der Indikatoren erfolgte. Die Indikatoren 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“ wurden aufgrund ihrer hohen Relevanz - sie treffen eine sehr unmittelbare Aussage über die aktuelle Anspannung am Wohnungsmarkt - doppelt gewichtet. D. h., die bei diesen Indikatoren erzielten Punkte wurden vor der Summenbildung verdoppelt. Es konnten somit maximal 16 Punkte je Einheits- und Samtgemeinde erreicht werden.

Tabelle 2: Indikatoren und deren Gewichtung

Indikator	Punkte	Faktor	maximal erreichbare Punktzahl
1 Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022	0 bis 2	2	4
2 Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022	0 bis 2	1	2
3 Rechnerische Mietbelastung 2022	0 bis 2	2	4
4 Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021	0 bis 2	1	2
5 Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022	0 bis 2	1	2
6 Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022	0 bis 2	1	2
gesamt			16

Tatsächlich erreichte keine Einheits- und Samtgemeinde die maximale Punktzahl. Der höchste erreichte Wert waren 14 Punkte.

3. Schwellenwert für die Gebietskulisse

Eine Aufnahme in die Gebietskulisse erfolgte ab acht Punkten (Kulissen-Schwellenwert). Der Wert liegt oberhalb von sieben Punkten, d. h. oberhalb der Hälfte der mit 14 Punkten erreichten höchsten Punktzahl.

Von den Einheits- und Samtgemeinden mit einer Mindestanzahl von 30 Mietangeboten im Jahr 2022 (zur Mindestfallgrenze siehe Nummer II.5) erreichten 38 mindestens acht Punkte und liegen damit in der Gebietskulisse

Die betreffenden Einheits- und Samtgemeinden ergeben sich aus der Tabelle in Nummer VI..

V. Prüffälle und Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens

1. Prüffälle

Mithilfe des indikatorgestützten Bewertungssystems für alle Kommunen lassen sich diejenigen identifizieren, in denen eine Anspannung im Wohnungsmarkt besteht. Gleichwohl gibt es weitere Sachverhalte, die eine genauere Prüfung erforderlich machen, weil Anzeichen und Hinweise für eine Anspannung vorliegen, diese aber aufgrund der verwendeten Datengrundlagen nicht sicher festgestellt wurde. Diese Kommunen wurden daher als Prüffälle eingeordnet. Im Einzelnen wurden Kommunen aufgrund folgender Sachverhalte als Prüffälle identifiziert:

a) Einheits- und Samtgemeinden mit sechs oder sieben Punkten

Die Punktsumme aus der indikatorgestützten Betrachtung lag unterhalb des Kulissen-Schwellenwertes, betrug aber mindestens sechs Punkte.

b) Hohe Einzelwerte bei Prüfindikatoren

Einige Kommunen erreichten bei einem besonders relevanten Indikator die höchste Punktzahl, aber insgesamt weniger als sechs Punkte. Als besonders relevant gelten hierbei die in der indikatorgestützten Berechnung doppelt gewichteten Indikatoren „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und „Rechnerische Mietbelastung 2022“. Aus dem Austausch mit den kommunalen Spitzenverbänden ist zusätzlich das „Mittlere Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ als weiterer Prüfindikator hervorgegangen. Das Erreichen der höchsten Punktzahl in einem dieser drei Prüfindikatoren zeigt an, dass hier möglicherweise eine Anspannung vorliegen könnte.

c) Kommunen mit nicht ausreichender Datenlage

Wie bereits unter Nummer II.5 dargestellt, wurde eine Anzahl von 30 Mietangeboten als Mindestfallzahl formuliert, um eine Untergrenze für eine stabile Datenbasis festzulegen. Gleichwohl wurden alle Kommunen (nachrichtlich) bepunktet. In einem Fall ergab sich dabei eine Punktsumme oberhalb von acht Punkten und in einem anderen in Höhe von sechs Punkten.

d) Berücksichtigung des vorangegangenen Analyseergebnisses und der bisherigen Gebietsfestlegung

Bei einer Kommune, die in der Gebietskulisse der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 (Nds. GVBl. S. 566) war, und einer weiteren, die von der NBank mit Gutachten vom März 2020 als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt identifiziert worden war, lag die Punktsumme nach der aktuellen statistischen Analyse unter sechs Punkten.

Die im Zuge der Prüffallbetrachtung identifizierten Einheits- und Samtgemeinden erhielten die Möglichkeit, im Zuge einer Stellungnahme selbst weitere quantitativ begründete Argumente vorzubringen.

2. Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens

Von den 35 angeschriebenen Einheits- und Samtgemeinden, haben sich 16 Gemeinden geäußert. Eine Kommune hat erklärt, dass sie von einer Stellungnahme absieht. Drei Kommunen haben mitgeteilt, dass sie den Wohnungsmarkt im Gebiet ihrer Kommune für nicht angespannt halten. Die übrigen zwölf Einheits- und Samtgemeinden beurteilten den Wohnungsmarkt im Gebiet ihrer Kommune als angespannt.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat die RegioKontext GmbH die Aufnahme in die Gebietskulisse empfohlen, wenn die vorliegenden indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt seitens der Einheits- oder Samtgemeinde durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden konnten. Dies war bei allen zwölf Kommunen, die den Wohnungsmarkt im Gebiet ihrer Kommune im Ergebnis als angespannt beurteilten, der Fall. Auf die nachstehenden Ausführungen zu den einzelnen Kommunen wird verwiesen. Die insgesamt 23 Kommunen, die die indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt nicht durch eigene Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt haben, wurden nicht für eine Aufnahme in die Gebietskulisse empfohlen.

Bardowick, Samtgemeinde

Die Samtgemeinde Bardowick im Landkreis Lüneburg liegt zwischen dem Oberzentrum Lüneburg und dem Mittelzentrum Winsen (Luhe). In der statistischen Analyse hat die Samtgemeinde beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Das sind insgesamt sechs Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Samtgemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Nach der Stellungnahme der Samtgemeinde Bardowick gibt es eine hohe Nachfrage nach Bauland. Eigentumswohnungen und Eigenheime sind auf dem freien Markt kaum vorhanden. Ebenso besteht ein Mangel an verfügbaren Mietwohnungen und anzumietenden Häusern. Wohnungen, die der Samtgemeinde bzw. den Mitgliedsgemeinden gehören, gibt es nur einige wenige. Sie werden bisher in der Regel

als Notwohnungen bzw. für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylberechtigenden genutzt. Sozialwohnungen, die eine wichtige Rolle in der Wohnraumversorgung spielen könnten, sind nicht vorhanden.

Emsbüren

Die Gemeinde Emsbüren im Landkreis Emsland liegt zentral im Dreieck der Städte und Mittelzentren Lingen (Ems), Nordhorn und Rheine. Beim Indikator 2 „Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022“, beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ und beim Indikator 6 „Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022“ hat die Gemeinde jeweils zwei Punkte erhalten. In der Summe sind das sechs Punkte, allerdings bei eingeschränkter Datenlage (siehe hierzu die Nummern II.5 und V.1.c). Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Gemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Aufgrund der Stellungnahme der Gemeinde ist festzuhalten, dass Emsbüren sich in einer Phase eines anhaltenden Bevölkerungswachstums befindet, weshalb die Nachfrage nach Wohnraum sowohl im Bereich der Einfamilienhäuser als auch bei Mehrfamilienhäusern erheblich erhöht ist. Bis zum Jahr 2040 ist eine deutliche Zunahme der Haushalte prognostiziert. Trotz einer hohen Anzahl erteilter Baugenehmigungen kann der vorhandene Bedarf beim Eigentum und an Mietwohnraum nicht gedeckt werden. Hinzu kommt, dass es in der Gemeinde derzeit keinen Bestand an Sozialwohnungen gibt. Nach dem Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Emsland von 2021 besteht für die Gemeinde Emsbüren bis 2040 ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und preisgebundenen Wohnungen.

Hanstedt, Samtgemeinde

Die Samtgemeinde Hanstedt im direkt an Hamburg angrenzenden Landkreis Harburg hat in der statistischen Analyse beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten und beim Indikator 2 „Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022“ einen Punkt. Das sind insgesamt sieben Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Samtgemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Nach der Stellungnahme der Samtgemeinde ist die Anzahl verfügbarer Mietwohnungen sehr begrenzt. Bei der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft KWG gibt es eine lange Warteliste. Einwohnerinnen und Einwohnern mit Wohnberechtigungsschein kann kein örtliches Angebot unterbreitet werden. Außerdem leben in den zentralen Flüchtlingsunterkünften der Samtgemeinde viele Flüchtlinge mit einem gesicherten Status, die auch für Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt anstehen.

Hatten

Die Gemeinde Hatten im Landkreis Oldenburg grenzt direkt an die Stadt Oldenburg (Oldenburg) an. Daneben besteht eine gute Anbindung nach Bremen. In der statistischen Analyse hat die Gemeinde beim Indikator 2 „Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ hat sie jeweils einen Punkt bekommen. Das ergibt wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1 in der Summe sieben Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Gemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie der Stellungnahme der Gemeinde Hatten zu entnehmen ist, ist die Bevölkerung in der Kommune in den letzten Jahren stetig gewachsen und der Bestand an Haushalten gestiegen. Für die nächsten Jahre ist eine weitere positive Entwicklung prognostiziert. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland. Im Zeitraum von 2015 bis 2020 sind die Bestandsmieten signifikant um 9 % gestiegen. Die Versorgungslage mit preisgünstigem Wohnraum verschlechtert sich zunehmend. Seit 2016 wurden in der Gemeinde Hatten keine geförderten Wohnungen fertiggestellt. Es besteht insbesondere ein Mangel an barrierefreien, vor allem kleinen und möglichst preiswerten Wohnungen. Der Wohnungsbestand ist geprägt von größeren Wohnungen mit mindestens vier Zimmern. Bei der Haushaltsstruktur dominieren hingegen die Ein- bis Zwei-Personenhaushalte. Die beiden Haushaltsgrößen werden in den nächsten Jahren weiter wachsen, so dass das bestehende Missverhältnis noch größer werden wird. Der zu erwartende Anstieg bei den Einwohnerzahlen der Altersgruppen von 18 bis 29 Jahren und bei Menschen über 75 verstärkt den Bedarf an kleineren Wohnungen zusätzlich.

Leer (Ostfriesland), Stadt

Die Stadt Leer (Ostfriesland) ist die Kreisstadt des Landkreises Leer. Sie ist ein Mittelzentrum und die drittgrößte Stadt Ostfrieslands. In der statistischen Analyse hat die Stadt beim Indikator 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“ zwei Punkte und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ einen Punkt erhalten. Das sind wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 3 insgesamt fünf Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Aus der Stellungnahme der Stadt Leer (Ostfriesland) ergibt sich, dass die Kommune in den vergangenen Jahren stets Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewonnen hat. Die für das Wohnraumversorgungskonzept von 2023 erfolgte Berechnung eines sogenannten mittleren Pfades für die Bevölkerungsprognose sieht weiterhin ein positives Wachstum bis zum Jahr 2030 vor. Auf dieser Basis ist zugleich eine Zunahme der Haushalte prognostiziert. Nach den Daten der Stadt liegt der Leerstand unter der kritischen Fluktuationsreserve und weist damit auf eine erhöhte Nachfrage hin. Es besteht ein dringender Wohnungsbedarf im bezahlbaren Sektor. Zwischen den Jahren 2016 und 2022 war ein starker Rückgang des zweckgebundenen

Wohnungsbestandes auf etwa die Hälfte zu verzeichnen. Außerdem werden kleine und barrierefreie (preisgünstige) Wohnungen stark nachgefragt. Bereits aktuell gibt es schon viele kleine Haushalte (insbesondere Seniorinnen und Senioren, aber auch junge Singles oder Empfängerinnen und Empfänger von SGB II-Leistungen), welche keine kleine preiswerte Wohnung finden. Diese Situation wird sich aufgrund des prognostizierten Anstiegs der Altersgruppen ab 60 Jahren („empty nest“-Haushalte) verschärfen.

Lilienthal

Die Gemeinde Lilienthal im Landkreis Osterholz liegt im Speckgürtel der Freien Hansestadt Bremen. In der statistischen Analyse hat die Gemeinde beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ hat sie einen Punkt bekommen. Das ergibt wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1 in der Summe sieben Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Gemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie der Stellungnahme der Gemeinde Lilienthal zu entnehmen ist, gab es aufgrund der an Bremen angrenzenden Lage in den zurückliegenden Jahren eine hohe Nachfrage nach Bauland. Es besteht ein deutlicher Mangel an verfügbaren Mietwohnungen. Angebote für Mietwohnungen sind kaum vorhanden. Die Mietwohnungen der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH sind voll belegt. Für die Wohnungen gibt es eine lange Warteliste. Aus der Sozialabteilung der Gemeinde wurde ebenfalls eine starke Nachfrage nach Wohnraum gemeldet. Aufgrund fehlender Wohnungen mussten für die Flüchtlingsunterbringung Containerwohnungen eingerichtet werden.

Lingen (Ems), Stadt

Die Stadt Lingen (Ems) ist nach der Einwohnerzahl die größte Gemeinde im Landkreis Emsland. Sie ist ein Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion, u. a. für den Bereich Arbeitsmarkt. In der statistischen Analyse hat die Stadt Lingen (Ems) beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ und beim Indikator 6 „Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ hat sie einen Punkt bekommen. Das sind insgesamt fünf Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie die Stadt Lingen (Ems) in ihrer Stellungnahme ausführt, ist die Einwohnerzahl in den zurückliegenden Jahren deutlich gestiegen und nach der Bevölkerungsprognose im Wohnraumversorgungskonzept (Fortschreibung 2022) ist auch in den nächsten Jahren noch von einem zumindest leichten Wachstum auszugehen. Die Zahl der Haushalte wird ebenfalls weiter steigen. Nach Aussage der Stadt Lingen (Ems) werden aktuell aber auch zukünftig sämtliche Wohnungsgrößen im

Stadtgebiet verstärkt nachgefragt werden. Hervorgehoben wurde, dass ein Angebot an größeren Wohnungen für Familien bzw. Alleinerziehende mit Kindern kaum vorhanden ist, da entsprechende Wohnungen aufgrund des Hochschulstandortes auch von studentischen Wohngemeinschaften nachgefragt werden und die zimmerweise Vermietung lukrativer ist. Auch der Trend zur Vermietung solch größerer Wohnungen oder Wohnhäuser an Monteure hat sich nach Mitteilung der Stadt Lingen (Ems) in den letzten Jahren sehr stark bemerkbar gemacht. Kontinuierliche Nachfrage besteht nach barrierefreiem Wohnraum. Der Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht sich dadurch, dass es in der Stadt einen Mangel an sozial geförderten Wohnungen gibt. Trotz Bauprojekten der Lingener Wohnbau eG ist das Angebot an gebundenem Wohnraum sehr gering, weil in den letzten Jahren viele Bindungen ausgelaufen sind. Sowohl bei der Stadt Lingen (Ems) als auch bei der Lingener Wohnbau eG liegen Bewerberlisten zur Anmietung von preisgünstigem Wohnraum vor.

Norden, Stadt

Die Stadt Norden ist ein Mittelzentrum im Landkreis Aurich. In der statistischen Analyse hat sie beim Indikator 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“ zwei Punkte erhalten. Wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 3 ergeben sich insgesamt vier Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Der Stellungnahme der Stadt Norden ist zu entnehmen, dass beim Wohnraum eine Dominanz von Einfamilienhäusern besteht. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern machen nur rund ein Viertel des Wohnungsbestandes aus. Derzeit werden kaum Mietwohnungen inseriert. Eine von der Stadt Norden durchgeführte Recherche hat ergeben, dass es bei Mietwohnungen quasi keinen Leerstand gibt. Die Umzugsquote ist dementsprechend niedrig. In den letzten Jahren ist die Anzahl der Haushalte mit dringlichem Wohnungsbedarf signifikant angestiegen. Erschwerend kommt hinzu, dass aus dem Bestand an Wohnungen mit Beleg- und Mietpreisbindung rund zwei Drittel zum 31. Dezember 2024 herausfallen werden, weil für diese Wohnungen die Förderungsperiode ausläuft. Aktuelle Bauvorhaben, deren Pläne neuen sozialen Wohnungsbau beinhalten, können nach Einschätzung der Stadt Norden voraussichtlich erst in fünf bis zehn Jahren realisiert sein und den Verlust nur zu knapp 25 % auffangen. Der Mangel an verfügbaren Mietwohnungen zeigt sich auch darin, dass die Anwerbung geeigneter Fachkräfte für die Bereiche Handel und Gastronomie fast unmöglich geworden ist. Das Fehlen von Mietwohnraum hat mithin auch negative Auswirkungen auf den in der Stadt Norden wichtigen Wirtschaftsfaktor Tourismus.

Rastede

Die Gemeinde Rastede im Landkreis Ammerland liegt nördlich der Stadt Oldenburg (Oldenburg) und damit im direkten Umfeld eines Oberzentrums. In der statistischen Analyse hat die Gemeinde beim Indikator 4 „Mittleres Bo-

denrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ hat sie einen Punkt bekommen. Das sind in der Summe sechs Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Gemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Aus der Stellungnahme der Gemeinde Rastede ergibt sich, dass der Ort aufgrund seiner Lage ein präferierter Wohnstandort für viele Personen ist, die in der Stadt Oldenburg (Oldenburg) arbeiten. In den vergangenen Jahren gab es eine hohe Nachfrage nach Bauland, die trotz Bereitstellung einer vergleichsweise hohen Zahl an Grundstücken nicht befriedigt werden konnte. In der Gemeinde dominieren mit einem Bestand von 70 bis 80 % die Ein- und Zweifamilienhäuser. Die weit überwiegende Anzahl von Wohnhäusern und auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist durch Eigentum gekennzeichnet. Auf dem freien Markt sind Eigenheime und Eigentumswohnungen kaum vorhanden. Die überhöhte Nachfrage hatte jedenfalls vor der Veränderung der Bedingungen am Kreditmarkt dazu geführt, dass das Preisniveau vergleichbar dem der Stadt Oldenburg (Oldenburg) angestiegen ist. Niedrigpreisige Wohnungen sind in Rastede kaum vorhanden. Bereits das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland von 2019 weist eine zunehmende Anzahl an sogenannten Single-Haushalten aus. Demgegenüber stehen kleinere Wohnungen aufgrund der Dominanz von Ein- und Zweifamilienhäusern nur sehr eingeschränkt zur Verfügung, vor allem, soweit es um bezahlbare Wohnungen geht. Das führt zwischenzeitlich dazu, dass insbesondere alleinstehende und vor allem jüngere Personen die Gemeinde – vermutlich auch dauerhaft – verlassen, vor allem aber auch die jüngeren alleinstehenden Personen, die nach Ausbildung und/oder Studium in die Gemeinde zurückkehren möchten, dort keinen passenden Wohnraum finden. Aufgrund der demografischen Entwicklung gibt es auch einen zunehmenden, deutlichen Bedarf an barrierefreien Wohnungen, dem derzeit nicht begegnet werden kann. Das knappe Angebot an Mietwohnraum zeigt sich auch darin, dass für die Unterbringung von Geflüchteten derzeit nicht genutzte Gewerbeimmobilien und Containeranlagen angemietet bzw. erworben werden mussten.

Rotenburg (Wümme), Stadt

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist Kreisstadt des Landkreises Rotenburg (Wümme) und ein Mittelzentrum. Sie liegt zwischen den Großräumen Bremen und Hamburg. In der statistischen Analyse hat die Stadt Rotenburg (Wümme) beim Indikator 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“ zwei Punkte und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ einen Punkt erhalten. Das ergibt insgesamt fünf Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 3. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Unter Bezugnahme auf das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Rotenburg (Wümme) von 2022 führt die Stadt in ihrer Stellungnahme aus, dass der Wohnungsmarkt aufgrund der verkehrlich guten Anbindung an die

beiden benachbarten Wirtschaftszentren Bremen und Hamburg, aber auch aufgrund eines größeren eigenen Arbeitsplatzangebots nachgefragt ist. Die Bevölkerung war in den zurückliegenden Jahren gewachsen und wächst auch weiterhin. Für die Zahl der Haushalte ist ein weiterer Anstieg prognostiziert. Beim Mietwohnraum besteht insbesondere ein Mangel an kleinen, preisgünstigen Wohnungen. Nachfragende sind vor allem Seniorinnen und Senioren sowie einkommensschwache Haushalte. Der Anteil einkommensschwacher Haushalte ist in Rotenburg (Wümme) im Vergleich zum Landkreis überdurchschnittlich hoch. In den städtischen Gemeinschaftsunterkünften lebten im August 2023 rund 200 Personen, u. a. zugewiesene Geflüchtete, weil kein angemessener Mietwohnraum zur Verfügung steht. Personen, die zunächst mit Wohnsitzauflage in den umliegenden Ortschaften untergebracht werden können, versuchen nach Aussage der Stadt wieder in die Kernstadt zu ziehen, sobald dies rechtlich möglich ist. Darüber hinaus ist eine Verstärkung des Zuzugs älterer Menschen zu verzeichnen, die aus dem Umland in die Kernstadt ziehen, weil sie auf die hier bessere Infrastruktur angewiesen sind. Der Zuzug älterer Personen wird längerfristig anhalten. Er geht mit einer erhöhten Nachfrage an barrierefreien Wohnungen einher. Der Trend zu Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten verstärkt den Druck auf den Mietwohnungsmarkt zusätzlich.

Tostedt, Samtgemeinde

Die Samtgemeinde Tostedt liegt im direkt an Hamburg angrenzenden Landkreis Harburg. In der statistischen Analyse hat die Samtgemeinde Tostedt beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Das sind in der Summe sechs Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Samtgemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie sich aus der Stellungnahme ergibt, ist die aktuelle Marktsituation durch ein knappes Angebot, insbesondere im unteren Preissegment gekennzeichnet. Die Samtgemeinde hat mehrere Personen in Notunterkünften untergebracht, obwohl sie sich eine Wohnung aufgrund von Arbeitseinkommen leisten könnten. Es besteht vor allem ein Bedarf an Sozialwohnungen sowie bezahlbaren kleinen, barrierefreien Wohnungen, insbesondere für ältere Menschen. Dass der Markt nicht ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellt, zeigt sich auch an den Schwierigkeiten bei der Unterbringung von Geflüchteten.

Stadt Wolfsburg

Für die kreisfreie Stadt Wolfsburg ergibt sich nach der statistischen Analyse folgendes Ergebnis: Beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ hat die Stadt Wolfsburg zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ hat sie jeweils

einen Punkt bekommen. Damit ergeben sich insgesamt fünf Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie die Stadt Wolfsburg in ihrer Stellungnahme ausführt, liegt der marktbedingte Leerstand bei den Wohnungsgesellschaften im Jahr 2022 mit 1,7 % immer noch unterhalb der Fluktuationsreserve. Die im Bereich des geförderten Wohnungsbaus nach wie vor hohe Anzahl sowohl an Beratungsgesprächen als auch ausgestellten Wohnberechtigungsscheinen belegen einen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Dies umso mehr als Belegungsbindungen auslaufen, die nur schwer durch neue kompensiert werden können. Erschwerend kommt hinzu, dass in Wolfsburg für einen großen Teil des Wohnungsbestands ein umfassender Modernisierungsbedarf besteht, insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten. Dieser erklärt sich aus der Entstehungsgeschichte der Stadt. Über 60 % des Wohnungsbestandes wurde in den Jahren 1950 bis 1979 errichtet. Das Fehlen von Mietwohnungen und der umfassende Modernisierungsbedarf an einer Vielzahl von Gebäuden lässt einen Anstieg des Mietniveaus erwarten

VI. Gebietskulisse

Im Ergebnis wurden die Gebiete von 57 Einheits- und Samtgemeinden in Niedersachsen als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten identifiziert, d. h. als Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Bei den 57 Einheits- und Samtgemeinden handelt es sich um

- die sieben ostfriesischen Inselgemeinden (siehe hierzu auch Nummer II.6),
- die 38 Einheits- und Samtgemeinden, die nach der statistischen Analyse mindestens acht Punkte (Kulissen-Schwellenwert) erreichten (siehe hierzu auch Nummer IV.3) und
- die zwölf Einheits- und Samtgemeinden, die in dem für die identifizierten Prüffälle durchgeführten Stellungnahmeverfahren die indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigen konnten (siehe hierzu auch Nummer V.2).

In der nachstehenden Tabelle sind die jeweiligen Einheits- und Samtgemeinden ausgewiesen.

Tabelle 3: Gebietskulisse – Einheits- und Samtgemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt

Gebietsname	Ind 01	Ind 02	Ind 03	Ind 04	Ind 05	Ind 06	Punkt- summe	Ergebnis
Achim, Stadt	2	0	1	1	2	0	9	Aufnahme
Adendorf	2	0	1	1	1	2	10	Aufnahme
Bad Rothenfelde	0	0	2	0	2	2	8	Aufnahme
Bad Zwischenahn	2	0	1	2	2	0	10	Aufnahme
Bienenbüttel	2	2	0	0	2	0	8	Aufnahme
Bleckede, Stadt	1	2	2	0	1	0	9	Aufnahme
Bovenden, Flecken	2	2	1	0	2	1	11	Aufnahme
Braunschweig, Stadt	1	0	2	2	2	1	11	Aufnahme
Buchholz in der Nord- heide, Stadt	2	0	1	2	1	0	9	Aufnahme
Buxtehude, Hansestadt	2	0	2	2	1	0	11	Aufnahme
Cuxhaven, Stadt	0	0	2	0	2	2	8	Aufnahme
Garbsen, Stadt	1	0	1	2	1	2	9	Aufnahme
Gellersen	2	2	1	0	2	0	10	Aufnahme
Göttingen, Stadt	2	0	2	2	2	1	13	Aufnahme
Hannover, Landes- hauptstadt	2	0	2	2	2	2	14	Aufnahme
Hemmingen, Stadt	2	0	0	2	2	1	9	Aufnahme
Hildesheim, Stadt	0	0	2	2	2	1	9	Aufnahme
Ilmenau	2	0	0	0	2	2	8	Aufnahme
Isernhagen	2	1	0	2	2	0	9	Aufnahme
Laatzen, Stadt	2	0	2	2	2	2	14	Aufnahme
Langenhagen, Stadt	2	0	2	2	2	2	14	Aufnahme
Lüneburg, Hansestadt	2	0	2	2	2	0	12	Aufnahme
Neu Wulmstorf	2	0	1	2	0	0	8	Aufnahme
Nordhorn, Stadt	0	0	2	0	2	2	8	Aufnahme
Oldenburg (Oldenburg), Stadt	2	0	2	2	2	0	12	Aufnahme
Osnabrück, Stadt	2	0	2	2	1	2	13	Aufnahme
Ostheide	2	2	2	0	2	0	12	Aufnahme
Oyten	2	2	0	0	2	0	8	Aufnahme
Seelze, Stadt	1	0	1	2	1	2	9	Aufnahme
Seevetal	2	0	1	2	1	0	9	Aufnahme
Stade, Hansestadt	1	0	2	1	1	0	8	Aufnahme
Stuhr	2	1	0	2	2	0	9	Aufnahme

Uelzen, Hansestadt	0	2	2	0	1	2	9	Aufnahme
Wedemark	2	2	0	0	2	0	8	Aufnahme
Weyhe	1	0	0	2	2	2	8	Aufnahme
Winsen (Aller)	1	2	1	0	2	0	8	Aufnahme
Winsen (Luhe), Stadt	2	0	2	1	1	0	10	Aufnahme
Wunstorf, Stadt	1	1	0	2	1	2	8	Aufnahme
Baltrum	2	0	0	2	0	2	(8)*	Aufnahme
Borkum, Stadt	2	0	2	2	0	2	(12)*	Aufnahme
Juist, Inselgemeinde	2	0	2	0	0	2	(10)*	Aufnahme
Langeoog	2	0	2	2	0	2	(12)*	Aufnahme
Norderney, Stadt	2	0	2	0	0	2	(10)*	Aufnahme
Spiekeroog	0	0	0	2	0	2	(4)*	Aufnahme
Wangerooge, Nordsee- bad	2	0	2	2	0	2	(12)*	Aufnahme
Bardowick	2	0	0	0	2	0	6	Aufnahme
Emsbüren	0	2	0	0	2	2	(6)*	Aufnahme
Hanstedt	2	1	0	0	2	0	7	Aufnahme
Hatten	1	2	0	1	2	0	7	Aufnahme
Leer (Ostfriesland), Stadt	0	0	2	0	1	0	5	Aufnahme
Lilienthal	2	0	0	1	2	0	7	Aufnahme
Lingen (Ems), Stadt	0	0	0	2	1	2	5	Aufnahme
Norden, Stadt	0	0	2	0	0	0	4	Aufnahme
Rastede	1	0	0	2	2	0	6	Aufnahme
Rotenburg (Wümme), Stadt	0	0	2	0	1	0	5	Aufnahme
Tostedt	2	0	0	0	2	0	6	Aufnahme
Wolfsburg, Stadt	1	0	0	1	2	0	5	Aufnahme

Erklärung: Ind 01: Miethöhe; Ind 02: Mietdynamik, Ind 03: Rechnerische Mietbelastung, Ind 04: Bodenrichtwerte von Mehrfamilienhausgrundstücken; Ind 05: Anteil KdU-konformer Mietangebote, Ind 06: Anteil der Mietinsserate am Mehrfamilienhausbestand; (*) Kommunen mit weniger als 30 Mietinsseraten im Jahr 2022.

	Kommunen mit mindestens acht Punkten (Kulissen-Schwellenwert)
	Inselgemeinden (Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgrund bestehender Sondersituation)
	Kommunen, die die Angespanntheit des Wohnungsmarktes im Stellungnahmeverfahren nachweisen konnten.

Die Gebietsfestlegung wurde nicht davon abhängig gemacht, dass die jeweilige Einheits- oder Samtgemeinde über einen Mietspiegel verfügt. Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um einen seit vielen Jahren in Rechtsordnung und Rechtsprechung fest etablierten Begriff. Die ortsübliche Vergleichsmiete definiert nach § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB die Grenze für Erhöhungen von Bestandsmieten. Diese Grenze ist auch in Kommunen ohne Mietspiegel zu beachten. § 558a Abs. 2 BGB lässt weitere Wege zu, darzulegen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete eingehalten wird, z. B. durch Auskunft aus einer Mietdatenbank, durch Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder durch Heranziehen der Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, wobei drei Wohnungen ausreichend sind. Die Mieterinnen und Mieter in Einheits- und Samtgemeinden, in denen es keinen Mietspiegel gibt, erscheinen im Übrigen nicht weniger schutzwürdig als diejenigen in Kommunen mit Mietspiegel. In einer angespannten Wohnungsmarktsituation sind sie in gleicher Weise wie letztere von einer Verdrängung aus ihren angestammten Wohnquartieren bedroht.

VII. Verhältnismäßigkeit der Regelung in § 1 Abs. 1

Die Landesregierung sieht die Gebietsbestimmung in § 1 Abs. 1 und das durch die Bestimmung zur Anwendung kommende mietrechtliche Instrument sowie die zugehörigen Regelungen als verhältnismäßig an. Es handelt sich um eine zulässige und verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes, durch die die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Artikel 14 Abs. 2 des Grundgesetzes näher ausgestaltet wird.

In den in § 1 Abs. 1 bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten darf bei Wiedervermietungen die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen (§ 556 d Abs. 1 BGB). Mit der Begrenzung der Wiedervermietungsrente wird in die durch Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes geschützte Verfügungsbefugnis über das Eigentum eingegriffen. Es handelt sich jedoch um eine zulässige und verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes. Mit dem Instrument wird ein legitimes, im öffentlichen Interesse stehendes wohnungs- und sozialpolitisches Ziel verfolgt. Das Instrument ist darauf gerichtet, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten Mietpreiserhöhungen bei Wiedervermietungen zu begrenzen und durch den Erhalt bezahlbaren Wohnraums einer Verdrängung der angestammten, einkommensschwächeren Wohnbevölkerung aus ihren Wohnquartieren zu begegnen. Nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zu § 556 d BGB stellt das gesetzgeberische Ziel, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken, ein legitimes, im öffentlichen Interesse liegendes Ziel dar. (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 u. a., Rn. 60).

Das Instrument ist geeignet, die mit ihm verfolgten Ziele zu erreichen. Es ermöglicht, negative Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt infolge von Mietpreissteigerungen bei Wiedervermietungen zu begrenzen und dadurch die Verdrängung von Mietenden zu verhindern. Die Erforderlichkeit des Instruments ist ebenfalls gegeben,

denn das angestrebte Ziel lässt sich nicht mit einem milderen Mittel erreichen. Darüber hinaus ist das Instrument angemessen und zumutbar. Es führt nicht zu einer Substanzgefährdung des Eigentums. Eigentümerinnen und Eigentümern bleibt die Privatnützigkeit ihres Eigentums erhalten, auch wenn sie Einschränkungen bei der Wirtschaftlichkeit hinnehmen müssen. Das Bundesverfassungsgericht stellt im Beschluss zur Verfassungsmäßigkeit des § 556 d BGB fest, dass diese Auswirkungen nicht unmittelbar eintreten, sondern über das verzögerte Eingehen begrenzter Wiedervermietungen in die ortsübliche Vergleichsmiete erst zeitlich versetzt. Zudem werden die Auswirkungen der Miethöhenregulierung dadurch abgemildert, dass § 556 d Abs. 1 BGB einen zehnpromzentigen Aufschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulasse. Die Einschränkungen seien den Vermietenden zumutbar, auch dann, wenn diese ihren Lebensunterhalt durch die Wohnungsvermietung erwirtschafteten (vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 u. a., Rn 85 und 87). Unter dem Gesichtspunkt der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Artikel 14 Abs. 2 des Grundgesetzes) sind diese Beeinträchtigungen hinzunehmen. Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes schützt nicht die optimalen Bedingungen einer Vermietbarkeit.

Die Verhältnismäßigkeit des Instruments zeigt sich schließlich auch darin, dass seine Anwendung zeitlich auf die Geltungsdauer der Verordnung nach § 556 d Abs. 2 BGB beschränkt ist.

B. Abhilfemaßnahmen der Landesregierung

Die Landesregierung wirkt mit folgenden Maßnahmen in den Gebieten nach § 1 Abs. 1 auf eine Entspannung des Wohnungsmarktes hin:

I. Soziale Wohnraumförderung

Die Landesregierung trägt durch verschiedene Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnraumangebotes und damit zur Entspannung der Wohnungsmärkte bei. Ein wichtiges Instrument hierfür ist die soziale Wohnraumförderung. Die Förderung dient der Schaffung und der Sicherung bezahlbaren Wohnraums für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. Die Landesregierung sieht dies als eine der zentralen Aufgaben an, die seit mehreren Jahren konsequent verfolgt und auch weiterhin eine hohe Priorität erhalten wird.

Das Land unternimmt erhebliche finanzielle Anstrengungen, um im Rahmen der Förderung mehr bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen zur Verfügung zu stellen. In den vergangenen zehn Jahren sind die Mittel, die für soziale Wohnraumförderung ausgereicht werden, deutlich angestiegen. Wurden im Jahr 2012 knapp 30 Millionen Euro bewilligt, waren es im Jahr 2022 bereits mehr als 350 Millionen Euro und im Jahr 2023 mehr als 450 Millionen Euro. In den Jahren 2012 bis 2023 sind insgesamt rund 18.400 Wohnungen und Maßnahmen mit mehr als 1,9 Milliarden Euro gefördert worden.

Seit 2020 unterstützt der Bund die Länder bei der Finanzierung der Wohnraumförderung durch Finanzhilfen nach Artikel 104 d Grundgesetz. Die Finanzhilfen werden durch landeseigene Mittel ergänzt. So hat das Land im Haushaltsjahr 2023 mehr als 124 Millionen EUR eigene Mittel für die soziale Wohnraumförderung bereitgestellt. Mit dieser deutlichen Aufstockung der bisherigen Haushaltsansätze wurde eine wichtige Voraussetzung geschaffen, um mehr Wohnungen mit Belegungs- und Mietbindung in Niedersachsen zu schaffen. Die Landesregierung sieht es als wichtige Aufgabe an, auch in den kommenden Haushaltsjahren für eine nachfragegerechte Finanzierung der Wohnraumförderung zu sorgen und die Landesmittel für die Förderung auf einem hohen Niveau zu verstetigen.

Die Landesregierung hat mehrere Anpassungen in den Förderrichtlinien zur sozialen Wohnraumförderung vorgenommen, mit dem Ziel, diese durchgängig so auszugestalten, dass die Förderung für Investorinnen und Investoren wirtschaftlich attraktiv bleibt und kontinuierlich in Anspruch genommen wird. Das für die Wohnraumförderung verantwortliche Fachministerium wird die Förderprogramme auch künftig anpassen und weiterentwickeln. Mit guten Förderbedingungen soll erreicht werden, dass die Neubautätigkeit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stärker auf den sozialen Wohnungsbau ausgerichtet wird. Insbesondere aufgrund der geänderten Zinssituation stellt sich die Wohnraumförderung mit langfristig zinslosen Darlehen wieder sehr attraktiv für Investorinnen und Investoren dar. Die Förderkonditionen werden zudem mit hohen zuschussähnlichen Förderkomponenten ergänzt.

Die Landesregierung erwartet zudem, dass Investorinnen und Investoren die Förderung – wie bisher – vorrangig für den Mietwohnungsbau für Geringverdienende in den Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt abrufen werden. Die regelmäßig höheren Baukosten in Gebieten mit hohen Mietenstufen werden im Rahmen der Förderung durch höhere Bemessungsgrenzen für die Förderdarlehen und höhere anfängliche Kaltmieten berücksichtigt. Auf diese Weise wird die wirtschaftliche Erstellung der geförderten Objekte gesichert. Für die Gebiete der Ostfriesischen Inseln gelten bereits seit Juli 2019 besondere Förderbestimmungen in der Wohnraumförderung.

Um bei den Investorinnen und Investoren die Inanspruchnahme der Förderung zu bewirken, werden die Förderkonzeption des Landes und die Förderkulisse fortlaufend überprüft und angepasst. Die Landesregierung ist bestrebt, die Attraktivität des Förderprogramms stets auf hohem Niveau zu halten und ggf. durch die Ergänzung um weitere Fördersegmente zusätzliches Potenzial für den Aufbau sozial gebundener Wohnungsbestände auszuschöpfen.

II. Bündnis für bezahlbares Wohnen

Im März 2018 ist u. a. auf Initiative der Landesregierung das landesweite „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ gegründet worden. Ziel des Bündnisses ist es, Lösungen für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu entwickeln. Im Bündnis arbeiten rund 70 Verbände, Kammern, Kommunen und Unternehmen mit der Landesregierung zusammen. Das Bündnis hat vielfältige Handlungsempfehlungen erarbeitet, damit in Niedersachsen – besonders in Orten mit angespanntem

Wohnungsmarkt – mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht. Die Handlungsempfehlungen betreffen u. a. die Mobilisierung von Bauland, die Beschleunigung und Digitalisierung von Baugenehmigungsverfahren, die Überprüfung technischer Normen zur Begrenzung von Baukostensteigerungen sowie die Möglichkeiten der Nachverdichtung. Viele der Maßnahmen wurden umgesetzt, weitere Handlungsempfehlungen werden zurzeit umgesetzt. Die Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum sind nach wie vor sehr schwierig, neue Anforderungen wie weitere Baukostensteigerungen, Zinssteigerung etc. sind eingetreten. Dennoch stellt die Arbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen einen wichtigen Schritt dar, um Maßnahmen ergreifen zu können, die sich positiv auf die angespannten Wohnungsmärkte auswirken können.

III. Spezielle Beratungsangebote für Kommunen

Die Landesregierung wird über die NBank beratend tätig, wenn Kommunen Bedarf an der Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzepts oder einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung äußern. Bei der Auflage eigener kommunaler Wohnraumförderprogramme steht die Landesregierung den Gemeinden beratend zur Seite.

IV. Niedersächsisches Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Seit dem 5. April 2019 ist ferner das Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) in Kraft (Nds. GVBl. S.72). Als Zweckentfremdung gilt nach § 1 Abs. 2 NZwEWG u. a. die überwiegende Nutzung der Wohnfläche zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken, die über eine festgelegte Höchstdauer hinausgehende Nutzung als Ferienwohnung, aber auch ein Leerstand von mehr als sechs Monaten und eine Beseitigung von Wohnraum. Das Gesetz ermächtigt die Gemeinden, für Gebiete mit Wohnraummangel durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Es erweitert folglich die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden, indem es ihnen erlaubt, bei Wohnraummangel auf der Grundlage einer Satzung gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen und damit Wohnraum zu erhalten. Die Hansestadt Lüneburg, die Städte Borkum, Göttingen und Norderney, die Inselgemeinde Juist, das Nordseebad Wangerooge und die Gemeinden Baltrum und Spiekeroog haben bereits von der durch das Gesetz eröffneten Option Gebrauch gemacht und eine entsprechende Satzung erlassen, um einer Zweckentfremdung von Wohnraum entgegenwirken zu können.

V. Niedersächsisches Gesetz über den Schutz von Wohnraum und von Unterkünften für Beschäftigte

Auf eine Initiative der Landesregierung hat der Niedersächsische Landtag am 16. März 2021 darüber hinaus das Niedersächsische Gesetz über den Schutz von Wohnraum und von Unterkünften für Beschäftigte (Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz – NWoSchG) beschlossen (Nds. GVBl. S. 128). Das am 24. März 2021 in Kraft getretene Gesetz hat insbesondere den Zweck, Verwahrlosungen,

Misständen und Überbelegungen bei Wohnraum und bei Unterkünften für Beschäftigte entgegenzuwirken.

Das Gesetz ist auf Wohnraum (allgemein) und auf Unterkünfte für Beschäftigte anwendbar, die im Rahmen eines Mietverhältnisses überlassen werden. Mit dem Gesetz werden die Verfügungsberechtigten (in der Regel die Eigentümerinnen und Eigentümer) verpflichtet, Wohnraum und auch Unterkünfte für Beschäftigte so auszustatten, zu gestalten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach der Niedersächsischen Bauordnung entsprochen wird. Die Verfügungsberechtigten haben u. a. sicherzustellen, dass eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung möglich sind, Anschlüsse für Energie- und Wasserversorgung vorhanden sind, eine angemessene Beheizung der Aufenthaltsräume möglich ist, es in ausreichendem Umfang sanitäre Anlagen gibt und eine angemessene Versorgung mit Heizenergie, Strom und Trinkwasser erfolgt. Die Anschlüsse und die Ausstattung müssen funktionsfähig und nutzbar sein. Das Gesetz regelt zudem die Belegungsdichte. Pro Person muss eine Fläche von mindestens 10 m² vorhanden sein. Bei einer Gemeinschaftsunterkunft für Beschäftigte im Sinne des § 2 Abs. 8 der Arbeitsstättenverordnung müssen die in der Arbeitsstättenverordnung und den dazu erlassenen Technischen Regeln für Arbeitsstätten vorgesehenen Anforderungen erfüllt sein und die dort festgelegten Mindestnutzflächen vorhanden sein.

Mit dem Gesetz haben die Gemeinden die Befugnisse erhalten, die notwendigen Anordnungen zu treffen, wenn den Verpflichtungen nicht nachgekommen wird.

Den Gemeinden steht mit dem NWoSchG ein weiteres Instrument zur Verfügung, das auf den Erhalt von Wohnraum gerichtet ist und damit zu einer Entspannung auf den Wohnungsmärkten beitragen kann.

VI. Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs

Mit der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs vom 14. September 2022 (Nds. GVBl. S. 544) hat die Landesregierung von den mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommenen Verordnungsermächtigungen in den §§ 201 a und 250 BauGB Gebrauch gemacht und Gebiete festgelegt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, d. h., in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist. Die festgelegten Gebiete entsprechen denen in der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung vom 22. Dezember 2020 (Nds. GVBl. S. 566).

Durch die Gebietsbestimmung aufgrund von § 201 a BauGB finden dort die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführten Bestimmungen des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, § 31 Abs. 3, 175 Abs. 2 Satz 2 und § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB Anwendung.

Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde in einem durch Verordnung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Satzung

ein Vorkaufsrecht für sich begründen an brachliegenden Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB), wenn die Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. Die Regelung verbessert mithin den Flächenzugriff der Gemeinde für Zwecke des Wohnungsbaus.

§ 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht, in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201 a bestimmt ist, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dadurch ist z. B. die Zulassung von Aufstockungen und anderen Nachverdichtungsmaßnahmen leichter möglich, ohne dass es einer zeitaufwendigen Änderung des Bebauungsplans bedarf.

Nach § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB kann die Gemeinde in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten, ein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn für das Gebiet ein Bebauungsplan besteht, der Wohnnutzung zulässt.

Insgesamt zielen die durch die Gebietsbestimmung nach § 201a BauGB Anwendung findenden Vorschriften auf eine Verbesserung der Wohnraumversorgung.

Durch die Gebietsbestimmung aufgrund von § 250 BauGB bedarf in den bestimmten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Verordnung bestanden und in denen sich mehr als fünf Wohnungen befinden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung (§ 250 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BauGB). Der Genehmigung bedarf es außerdem in den in § 250 Abs. 6 Satz 1 BauGB genannten Fällen, in denen der Genehmigungsvorbehalt sonst umgangen werden könnte, u. a. bei Begründung eines Wohnungserbbaurechts, Dauerwohnrechts und Dauernutzungsrechts oder bei der Begründung von Bruchteilseigentum, sofern zugleich Räume zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen werden sollen und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist. Der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermöglicht, Mietwohnraum zu erhalten und zugleich einer Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung aus ihren Wohnquartieren entgegenzuwirken.

Es ist beabsichtigt, die mit der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs festgelegte Gebietskulisse entsprechend dem Ergebnis der Neubegutachtung der angespannten Wohnungsmärkte in Niedersachsen durch die RegioKontext GmbH zu erweitern.

VII. Landeswohnungsgesellschaft

Nach einem Kabinettsbeschluss der Landesregierung vom 11. Dezember 2023 wurde am 14. Dezember 2023 eine Landeswohnungsgesellschaft unter dem Namen „WohnRaum Niedersachsen GmbH“ gegründet. Zielsetzung der Gesellschaft ist es, bedarfsorientiert mehr bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen zu schaffen. Dadurch wird das Land in Ergänzung zu den bereits etablierten öffentlichen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften sowie privaten Wohnungsunternehmen selbst unmittelbar gestaltender Akteur auf dem Immobilienmarkt. Handlungsbedarf wird für die neue Gesellschaft naturgemäß vorrangig in angespannten Wohnungsmärkten festzustellen sein. In diesen Gebieten sollen durch das Engagement der Gesellschaft in Abstimmung bzw. Kooperation mit den Kommunen und Partnern der Immobilienwirtschaft zusätzliche bezahlbare Wohnungen entstehen. Die Landesregierung beabsichtigt, so einen weiteren spürbaren Beitrag zum Aufbau sozial gebundener bzw. bezahlbarer Wohnungsbestände im Land Niedersachsen zu leisten.

Entwurf

(Stand: 01.06.2024)

Begründung

A Allgemeiner Teil

1. Anlass, Ziele und Schwerpunkte

Der Bundesgesetzgeber hat die Landesregierungen in § 556d Abs. 2 Sätze 1 bis 3, § 558 Abs. 3 Satz 3 und § 577a Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, d. h., ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Ziel ist es, den Schutz der Mieterinnen und Mieter in diesen Gebieten zu verbessern.

In den durch Verordnung bestimmten Gebieten finden für einen begrenzten Zeitraum folgende besondere mieterschützende Vorschriften des BGB Anwendung:

- Begrenzung der Wiedervermietungsmiete bei Mieterwechseln, sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d Abs. 1 BGB)
- Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen (§ 558 Abs. 3 Satz 2 BGB) und
- Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung, d. h. bei der Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung (§ 577a Abs. 2 Satz 1 BGB)

Die Niedersächsische Verfassung verpflichtet das Land in Artikel 6a, darauf hinzuwirken, dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt ist. Angesichts des Verfassungsauftrags hatte die Landesregierung zuletzt mit der Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 (Nds. GVBl. S. 566) von allen drei Verordnungsermächtigungen Gebrauch gemacht. Grundlage der Verordnung war eine von der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) erstellte „Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen“ vom März 2020.

Aufgrund der sich weiter verschlechternden Situation auf dem Mietwohnungsmarkt und der im Koalitionsvertrag „Mehr Fortschritt wagen“ zwischen der SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der FDP beim Bund vorgesehenen Verlängerung der „Mietpreisbremse“ bis zum Jahr 2029 - am 10. April 2024 hat das Bundeskabinett eine entsprechende Umsetzung beschlossen - wurde die RegioKontext GmbH, Berlin, im Januar 2023 mit einer Neubegutachtung der Gebietskulisse beauftragt. Das auf aktuellen Daten basierende Gutachten wurde im Dezember 2023 vorgelegt.

Die Neubegutachtung erfolgte auf der Grundlage der Vorschriften für eine Gebietsbestimmung nach § 556d Abs. 2 BGB, weil im Vergleich der o. a. mieterschützenden Vorschriften mit der „Mietpreisbremse“ der intensivste Eingriff in die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes erfolgt.

Nach dem Gutachten liegen in den Gebieten von insgesamt 57 niedersächsischen Einheits- und Samtgemeinden angespannte Wohnungsmärkte vor. Hierzu gehören die Gebiete der 18 Kommunen der bisherigen Gebietskulisse. Die neue Gebietskulisse ergibt sich im Einzelnen aus § 1 Abs. 1 sowie aus den §§ 2 und 3 des Entwurfs der Verordnung. Bezüglich der Begründung wird auf die Anlage zu § 1 Abs. 2 des Verordnungsentwurfs verwiesen.

Im Hinblick auf den Verfassungsauftrag aus Artikel 6a der Niedersächsischen Verfassung sollen die Gebiete der identifizierten 57 Einheits- und Samtgemeinden durch Verordnung befristet als Gebiete im Sinne der §§ 556d Abs. 2 Sätze 2 und 3, 558 Abs. 3 Satz 2 und 577a Abs. 2 Satz 1 BGB bestimmt werden, d. h. als Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt), damit dort die o. a. mieterschützenden Vorschriften Anwendung finden.

2. Wesentliche Ergebnisse der Verordnungsfolgenabschätzung

Die Neufassung der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung ist notwendig. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich weiter verschlechtert. Das Gutachten der RegioKontext GmbH vom Dezember 2023 belegt, dass gegenüber dem bisher festgelegten Stand mehr Gebiete in Niedersachsen angespannte Wohnungsmärkte aufweisen. In den identifizierten Gebieten ist es erforderlich, die steigenden Mieten zu dämpfen und die Mieterschaft verstärkt vor Eigenbedarfskündigungen zu schützen. Diese Ziele erfordern, die Gebiete auf der Grundlage der Verordnungsermächtigungen im BGB als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten festzulegen. Dadurch finden in diesen Gebieten die im BGB enthaltenen besonderen mieterschützenden Vorschriften für angespannte Wohnungsmärkte Anwendung. Die Ziele lassen sich auch wirksam erreichen. Durch die Gebietsfestlegungen in § 1 Abs. 1 und § 2 wird in den bestimmten Gebieten die Mietentwicklung verlangsamt: bei der Wiedervermietung durch die „Mietpreisbremse“ und bei bestehenden Mietverträgen durch die abgesenkte Kappungsgrenze. Aufgrund der Gebietsfestlegung in § 3 wird in den bestimmten Gebieten zudem die Kündigungsfrist von drei auf fünf Jahre verlängert, so dass ein besserer Schutz vor Eigenbedarfskündigungen besteht.

Unmittelbare Folgen, die über den verbesserten Mieterschutz hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Mittelbar werden dämpfende Effekte auf die ortsübliche Vergleichsmiete in einer Kommune erwartet. Dem stehen verminderte Renditeerwartungen der Vermieterinnen und Vermieter gegenüber, weil sie bei der Wiedervermietung nicht mehr die maximal am Markt erzielbare Miete bzw. bei bestehenden Mietverhältnissen nicht die sonst mögliche Mieterhöhung verlangen dürfen. Das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes garantierte Eigentumsrecht schützt jedoch nicht die optimalen Bedingungen einer Vermietbarkeit. Unter dem Gesichtspunkt der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 des Grundgesetzes) sind die Beeinträchtigungen hinzunehmen. Rücksicht wird von den Eigentümerin-

nen und Eigentümern vor allem dann verlangt, wenn andere auf die Nutzung des Eigentumsobjekts angewiesen sind. Eine Modernisierung der Mietsache ist weiterhin wirtschaftlich möglich. Umlagefähige Modernisierungskosten sind von der Mietbegrenzung bei Wiedervermietung bzw. bei Bestandsvermietungen ausgenommen und können wie bisher auf die Miete aufgeschlagen werden.

3. Ergebnisse des Klimachecks nach § 9 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 Buchst. a GGO sowie Auswirkungen auf die Umwelt, den ländlichen Raum und die Landesentwicklung

Durch den verbesserten Mieterschutz werden Haushalte mit einem mittleren oder geringen Einkommen in die Lage versetzt, länger zentrumsnah zu wohnen. Die Verdrängung dieser Haushalte an die Peripherie oder in das Umland wird verlangsamt. Das kann dazu beitragen, einem pendlerbedingten Anstieg von Treibhausgasemissionen und Emissionen weiterer Luftschadstoffe sowie von Lärmbelastungen entgegenzuwirken. Der Effekt ist umso größer, je höher die durch die Verdrängung ausgelösten Pendlerbewegungen wären, die nicht durch einen sich verringern den Pendelbedarf der in die frei gewordenen zentrumsnahen Wohnungen einziehenden Haushalte ausgeglichen werden könnten. Wie hoch die Treibhausgasemissionen sind, die infolge des verbesserten Mieterschutzes ggf. vermieden werden können, ist nicht mit angemessenem Aufwand zu ermitteln.

4. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern

Der Schutz gegen eine Verdrängung aus den infrastrukturell gut ausgestatteten innenstadtnahen Bereichen ist insbesondere für Alleinerziehende, Ältere und Menschen mit niedrigem Einkommen von Bedeutung. In diesen Bevölkerungsgruppen sind Frauen überdurchschnittlich vertreten.

5. Auswirkungen auf Familien

Durch den verbesserten Mieterschutz wird es insbesondere Familien mit eher geringem oder mittlerem Einkommen erleichtert, in den nachfragestarken zentrumsnahen Quartieren der bestimmten Kommunen bzw. in den festgelegten ostfriesischen Inselgemeinden eine Mietwohnung zu bezahlen und längerfristig zu halten. Auf den Ostfriesischen Inseln besteht das Problem, dass wegen des hohen Mietenniveaus immer mehr Familien auf das Festland ziehen, was die Funktion wichtiger Infrastruktureinrichtungen auf den Inseln (Kindertagesstätten, Schulen, Sportvereine, Feuerwehr) beeinträchtigen kann. Die Mieterschutzverordnung kann dazu beitragen, dem entgegenzuwirken.

6. Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen

Menschen mit Behinderungen sind in den unteren Einkommensbereichen überrepräsentiert. Viele von ihnen sind auf zentrumsnahe Wohnquartiere mit gutem Infrastrukturangebot angewiesen. Die gedämpften Mieten und die verlängerte Kündungssperrfrist sind für sie daher von Vorteil.

7. Voraussichtliche Kosten und haushaltmäßige Auswirkungen

Durch die Begrenzung der Mieten werden die Ausgaben der Kommunen für die Erstattung der Kosten der Unterkunft an Hilfebedürftige nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und nach dem Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) in den identifizierten Kommunen weniger stark steigen. Zudem können dämpfende Effekte bei den Wohngeldausgaben des Landes und des Bundes nicht ausgeschlossen werden. Die Kostensparnis ist jedoch nicht bezifferbar.

8. Ergebnisse des Digitalchecks nach § 9 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 Buchst. e GGO

Die Verordnung hat keine Auswirkungen auf die Digitalisierung.

9. Wesentliche Ergebnisse der Verbandsbeteiligung

wird nach der Verbandsbeteiligung ergänzt

B Besonderer Teil

Zu § 1:

Zu Absatz 1:

Die Regelung bestimmt die Gebietskulisse, in der die Vorschriften über die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) gelten. In den aufgeführten 57 Einheits- und Samtgemeinden darf die Miete bei Wiedervermietung zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen. Ausgenommen ist Wohnraum, der nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird sowie die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Eine höhere Miete kann nur dann verlangt werden, wenn diese bereits von der Vormieterin bzw. vom Vermieter geschuldet wurde.

Zu Absatz 2:

Für eine Verordnung nach § 556d Abs. 2 Sätze 1 bis 3 BGB besteht ein Begründungsgebot (§ 556d Abs. 2 Satz 5 BGB) und damit einhergehend die Pflicht, die Begründung der Öffentlichkeit an einer allgemein zugänglichen Stelle bekannt zu machen. Damit die Begründung zusammen mit der Verordnung veröffentlicht werden kann, ergeht sie als Anlage zu dieser.

Zu § 2:

§ 2 definiert die Gebietskulisse, in der gemäß § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB die Kappungsgrenze bei der Erhöhung von Bestandsmieten abgesenkt ist.

Die Gebietskulisse entspricht der in § 1 Abs. 1. Das liegt darin begründet, dass Ausgangspunkt der gutachterlichen Untersuchung die Regelungen des Bundesgesetzgebers für die Festlegung der Gebiete nach § 556d Abs. 2 BGB waren. D. h., die Untersuchung erfolgte ausgehend von den Bestimmungen für die Gebietsfestlegung zur Anwendung der „Mietpreisbremse“, mit der im Vergleich der mieterschützenden Vorschriften in Bezug auf Art. 14 des Grundgesetzes der grundrechtsintensivste Eingriff vorgenommen wird. Dementsprechend können die nach § 556d Abs. 2 BGB identifizierten Gebiete auch für die mit einer geringeren Eingriffsintensität einhergehende Gebietsfestlegung nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB herangezogen werden.

Gemäß § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB darf sich die Miete bei bestehenden Mietverträgen innerhalb von drei Jahren grundsätzlich um nicht mehr als 20 Prozent bis maximal zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen (Kappungsgrenze). In den 57 Einheits- und Samtgemeinden, die in § 2 ausgewiesen sind, ist diese Kappungsgrenze auf den in § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB angegebenen Prozentsatz abgesenkt. Derzeit beträgt die abgesenkte Kappungsgrenze 15 Prozent.

Zu § 3:

In den Gebieten der Einheits- und Samtgemeinden, die in § 3 ausgewiesen sind, verlängert sich die dreijährige Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung auf fünf Jahre. Wie in § 2 entspricht die Gebietskulisse auch hier derjenigen für die „Mietpreisbremse“ in § 1 Abs.1. Die Ausführungen zum räumlichen Anwendungsbereich zu § 2 gelten entsprechend für die Gebietsbestimmung für die verlängerte Kündigungssperrfrist.

Die Sperrfrist tritt dann ein, wenn eine Mietwohnung in Wohneigentum umgewandelt und dieses veräußert wird. Voraussetzung ist, dass das Wohneigentum nach der Überlassung an die Mieterin bzw. den Mieter begründet worden ist (§ 577a Abs. 1 BGB). Erst nach Ablauf der Sperrfrist kann sich die Erwerberin oder der Erwerber der Wohnung auf Eigenbedarf oder auf die Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks zur Begründung einer Kündigung berufen (so genannte Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung).

Die Kündigungsbeschränkung gilt nach § 577a Abs. 1a BGB entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an die Mieterin bzw. den Mieter an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerbende veräußert worden ist oder zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerbender mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung der bzw. dem Mietenden der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird. Hiervon werden die Fälle erfasst, in denen an veräußerten Mehrfamilienhäusern gerade kein Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz begründet wird, weil bestimmte bauplanungsrechtliche Vorgaben umgangen werden sollen. In Niedersachsen betrifft dies insbesondere die sogenannte Bildung von Bruchteilseigentum (§§ 1008 ff BGB) an Wohnhäusern auf den Ostfriesischen Inseln. Auch in diesen besonderen Fällen des Eigentumsübergangs sind die Mietenden vor vorzeitiger Kündigung wegen Eigenbedarfs oder Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks durch die Sperrfrist geschützt.

Die Landesregierung wird in § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB ermächtigt, die Kündigungssperrfrist bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohneigentum von drei auf bis zu zehn Jahre zu verlängern. Zum Schutz der Mieterinnen und Mieter wird in allen 57 identifizierten

Kommunen eine Kündigungssperrfrist von fünf Jahren als hinreichend, aber auch als notwendig angesehen. Bei Bedarf kann dieser Zeitraum verlängert werden. Damit wird ein angemessener Interessenausgleich geschaffen zwischen der Mieterschaft, die sich nach einer Kündigung des Mietverhältnisses um neuen Wohnraum in einem angespannten Marktumfeld bemühen muss, und den neuen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern, die die erworbene Wohnung selbst nutzen oder wirtschaftlich verwerten möchten.

Zu § 4:

Zu Absatz 1:

§ 4 bestimmt den Zeitpunkt des In- und Außerkrafttretens der Verordnung sowie das abweichende Außerkrafttreten der §§ 1 und 2. Die vorgesehenen Geltungszeiträume stehen im Einklang mit den jeweiligen rechtlichen Vorgaben.

Die Gültigkeitsdauer der Gebietsfestlegung für die sogenannte Mietpreisbremse in § 1 endet nach dem Verordnungsentwurf mit Ablauf des 31.12.2025, weil nach der geltenden Rechtslage kein längerer Geltungszeitraum möglich ist. § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB gibt vor, dass eine Verordnung nach § 556d Abs. 2 Sätze 1 bis 3 BGB spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten muss.

Für die Gebietsfestlegung für die abgesenkte Kappungsgrenze in § 2 bedarf es ebenfalls einer Ausschöpfung des gesetzlich zulässigen Geltungszeitraums. Nach der Vorgabe in § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB kann die Gebietsbestimmung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren erfolgen. Angesichts der Angespanntheit der Wohnungsmärkte wird der maximal mögliche Geltungszeitraum von fünf Jahren benötigt, damit die abgesenkte Kappungsgrenze eine ausreichende Wirkung entfalten kann.

Hinsichtlich der verlängerten Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung erlaubt § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB eine Gebietsbestimmung für jeweils höchstens zehn Jahre. Die Gebietsfestlegung in § 3 soll sieben Jahre gelten, dementsprechend ist für die Verordnung ein siebenjähriger Geltungszeitraum vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass alle relevanten Veräußerungsgeschäfte, die bis zu drei Jahre vor und bis zu zwei Jahre nach Inkrafttreten der Regelung in § 3 wirksam geworden sind bzw. werden, der vollen fünfjährigen Kündigungssperrfrist unterliegen. D. h., das Instrument kann entsprechend der abgesenkten Kappungsgrenze fünf Jahre voll durchgreifen.

Zu Absatz 2:

Aufgrund der Neufassung der Verordnung ist die bisherige Mieterschutzverordnung außer Kraft zu setzen.

Entwurf

(Stand: 01.06.2024)

V e r o r d n u n g
zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur
Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt
im Sinne des Baugesetzbuchs

Vom ...

Aufgrund

des § 201 a Sätze 1, 3 und 4 und des § 250 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird verordnet:

Artikel 1

Die Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs vom 14. September 2022 (Nds. GVBl. S. 544) wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201 a Sätze 3 und 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind die Gebiete

1. der Landeshauptstadt Hannover,
2. der Hansestädte Buxtehude, Lüneburg, Stade und Uelzen,
3. der Städte Achim, Bleckede, Borkum, Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Cuxhaven, Garbsen, Göttingen, Hemmingen, Hildesheim, Laatzen,

Langenhagen, Leer (Ostfriesland), Lingen (Ems), Norden, Norderney, Nordhorn, Oldenburg (Oldenburg), Osnabrück, Rotenburg (Wümme), Seelze, Winsen (Luhe), Wolfsburg und Wunstorf,

4. des Fleckens Bovenden,
5. der Inselgemeinde Juist,
6. des Nordseebades Wangerooge,
7. der Gemeinden Adendorf, Bad Rothenfelde, Bad Zwischenahn, Baltrum, Bienenbüttel, Emsbüren, Hatten, Isernhagen, Langeoog, Lilienthal, Neu Wulmstorf, Oyten, Rastede, Seevetal, Spiekeroog, Stuhr, Wedemark, Weyhe und Winsen (Aller) und
8. der Samtgemeinden Bardowick, Gellersen, Hanstedt, Ilmenau, Ostheide und Tostedt.“

2. § 2 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 250 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 201 a Sätze 3 und 4 BauGB sind die Gebiete

1. der Landeshauptstadt Hannover,
2. der Hansestädte Buxtehude, Lüneburg, Stade und Uelzen,
3. der Städte Achim, Bleckede, Borkum, Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Cuxhaven, Garbsen, Göttingen, Hemmingen, Hildesheim, Laatzen, Langenhagen, Leer (Ostfriesland), Lingen (Ems), Norden, Norderney, Nordhorn, Oldenburg (Oldenburg), Osnabrück, Rotenburg (Wümme), Seelze, Winsen (Luhe), Wolfsburg und Wunstorf,
4. des Fleckens Bovenden,
5. der Inselgemeinde Juist,
6. des Nordseebades Wangerooge,
7. der Gemeinden Adendorf, Bad Rothenfelde, Bad Zwischenahn, Baltrum, Bienenbüttel, Emsbüren, Hatten, Isernhagen, Langeoog, Lilienthal, Neu Wulmstorf, Oyten, Rastede, Seevetal, Spiekeroog, Stuhr, Wedemark, Weyhe und Winsen (Aller) und
8. der Samtgemeinden Bardowick, Gellersen, Hanstedt, Ilmenau, Ostheide und Tostedt.“

3. Die Anlage (zu § 1 Abs. 2 und § 2 Abs. 2) erhält die aus der Anlage ersichtliche Fassung.

Artikel 2

Diese Verordnung tritt am [Datum einsetzen] in Kraft.

„Anlage
(zu § 1 Abs. 2 und § 2 Abs. 2)

Begründung

Bei den Gebieten nach § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 handelt es sich um Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201 a Sätze 3 und 4 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Für die Gebietskulisse ist eine Neubegutachtung erfolgt. Über die durchgeführte gutachterliche Untersuchung hat die beauftragte RegioKontext GmbH, Berlin, im Dezember 2023 das „Gutachten zur Bestimmung von angespannten Wohnungsmärkten in Niedersachsen gemäß §§ 201 a und 250 BauGB, §§ 556 d, 558 und 577 a BGB“ vorgelegt. Es ist auf der Homepage des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung über folgenden Pfad abrufbar: [www.mw.niedersachsen.de/Startseite/Bauen&Wohnen/Soziales Wohnungswesen/Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs](http://www.mw.niedersachsen.de/Startseite/Bauen&Wohnen/Soziales+Wohnungswesen/Niedersächsische+Verordnung+zur+Bestimmung+von+Gebieten+mit+einem+angespannten+Wohnungsmarkt+im+Sinne+des+Baugesetzbuchs). Die Landesregierung ist von dem Gutachten der RegioKontext GmbH methodisch und inhaltlich überzeugt und hat dieses daher ihrer Entscheidung über die Festlegung der Gebiete zugrunde gelegt.

I. Rechtsgrundlage

Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegen nach § 201 a Satz 3 BauGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnun-

gen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann nach § 201 a Satz 4 BauGB insbesondere dann der Fall sein, wenn

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die Regelungen in § 201 a Sätze 3 und 4 BauGB gelten auch für die Gebietsbestimmung nach § 250 BauGB, denn die Vorschrift knüpft an § 201 a Sätze 3 und 4 BauGB an.

Die im Gesetz genannten Kriterien bildeten den Ausgangspunkt der gutachterlichen Untersuchung. Ausgehend von diesen Kriterien, die - wie die Worte „kann“ und „insbesondere“ zeigen - weder verbindlich noch abschließend sind, wurden Indikatoren ausgewählt, die zur Anspannung von Wohnungsmärkten eine Aussage erlauben.

II. Methodik

1. Untersuchte Raumebene

Die gutachterliche Untersuchung erfolgte aus Gründen der Datenverfügbarkeit auf der Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden. Das war die kleinste räumliche Ebene, auf der alle für die Untersuchung erforderlichen Daten flächendeckend vorlagen.

2. Referenzwert

In der Wohnungsmarktbeobachtung gibt es zu der Frage, wie sich die Anspannung von Wohnungsmärkten statistisch ausdrücken lässt, keine allgemein anerkannten Antworten. Grundsätzlich ist die Anspannung von Wohnungsmärkten aber als eine Abweichung vom Normalzustand (einer Norm) zu verstehen, in der es kein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage gibt, sondern die Nachfrage größer ist als das Angebot. Dies lässt sich statistisch nutzbar machen, indem die Norm definiert wird.

Allen Ansatzpunkten, sich der Frage der Norm bzw. der Abweichung von dieser zu nähern, ist gemein, dass sie sich an einem Durchschnittswert orientieren, von dem ausgehend per statistischem Maß oder gewähltem Prozentsatz eine Abweichung definiert werden kann. Dieser Ansatz ist auch an den beiden ersten der in § 201 a Satz 4 BauGB genannten Kriterien erkennbar. Dort ist der bundesweite Durchschnitt als Referenzwert vorgesehen, anhand dessen ein Maß für die Anspannung festzulegen wäre. Die Unterschiedlichkeit der Verhältnisse in den Ländern (u. a. Größe der Kommunen, Verdichtung, regionale Effekte) spricht allerdings dafür, hiervon abweichend als Norm und

damit Referenzwert einen landesweiten Durchschnittswert (Landeswert) zugrunde zu legen. Weicht eine Einheits- oder Samtgemeinde vom Landeswert in problembezogener Hinsicht ab, wird dies als Hinweis in Richtung Anspannung verstanden.

3. Datenquellen

Von Seiten der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) wurden zur Verfügung gestellt:

- Mietdaten der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH,
- Daten der GfK GmbH zum Haushaltsnettoeinkommen,
- Angaben der Bundesagentur für Arbeit zu den Bemessungsgrenzen der Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II),
- Berechnungen der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH auf der Grundlage ihrer Mietdaten zu den Mietangeboten innerhalb der Bemessungsgrenzen der KdU nach dem SGB II und
- Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) zum Wohnungsbestand.

Darüber hinaus wurden die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen ermittelten Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausgrundstücke verwendet.

Die Mietdaten der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH umfassen die öffentlich vermarkteten Mietangebote, wie sie zum Beispiel auf Online-Plattformen oder in Zeitungen zu finden sind. Mithilfe der Mietdaten kann dargestellt werden, zu welchen Durchschnittspreisen Wohnungen in einer Kommune (öffentlich) vermarktet werden.

4. Zeitlicher Bezug

Herangezogen wurden jeweils die aktuellsten verfügbaren Daten. Welche Daten beim jeweiligen Indikator verwendet wurden und welcher Zeitraum jeweils betrachtet wurde, ergibt sich aus der Beschreibung der Indikatoren unter Nummer III.2.

5. Kommunen mit weniger als 30 Fällen bei den Angebotsmieten für das Jahr 2022

Unter statistischen Gesichtspunkten sind Mindestanzahlen als Fallgrenzen zur Sicherung einer stabilen Datengrundlage wichtig. Dies hat sich methodisch in dem Filter „mindestens 30 Fälle bei den Angebotsmieten für das Jahr 2022“ niedergeschlagen. Bei Kommunen mit weniger als 30 Fällen wurden zwar gleichwohl zu allen Indikatoren die entsprechenden Werte erhoben, die Aussagekraft dieser Werte wurde aber aus dem genannten Grund als eingeschränkt angesehen. Deshalb wurden die Einheits- und Samtgemeinden mit

weniger als 30 Mietangeboten im Jahr 2022 gesondert betrachtet (siehe Nummer V.1.c).

6. Inselgemeinden

Für die Ostfriesischen Inseln (Baltrum, Borkum, Juist, Langeoog, Norderney, Spiekeroog und Wangerooge) greifen aufgrund der geringen Marktgröße die üblichen Marktanalysen zu kurz. Zugleich unterliegen die Wohnungsmärkte auf den Inseln besonderen Entwicklungen und Preisdynamiken. Bereits in der „Analyse zur Festlegung einer Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen“ vom März 2020 hatte die NBank den Wohnungsmarkt in den Inselgemeinden aufgrund dieser Sondersituation als angespannt eingestuft. Die RegioKontext GmbH hat sich der Argumentation der NBank angeschlossen und eine erneute Aufnahme der Inselgemeinden in die Gebietskulisse empfohlen. Nach den Erkenntnissen der Landesregierung sind für den Mietwohnungsmarkt auf den Inseln folgende Besonderheiten kennzeichnend:

- Ein wesentlicher Teil der Wohnungen auf den Inseln sind Ferienwohnungen. Diese stehen der Inselbevölkerung nicht als Mietwohnungen zur Verfügung. Der Anteil der Ferienwohnungen an allen Wohnungen beträgt über alle Ostfriesischen Inseln gerechnet 33 Prozent. Zum Vergleich: In Niedersachsen liegt der Anteil bei einem Prozent, in der Landeshauptstadt Hannover bei 0,1 Prozent.
- Auf der Suche nach neuem Wohnraum können Miethaushalte nicht räumlich (ins Umland) ausweichen. Sie können bei zu geringen bezahlbaren Wohnungsangeboten nur die Insel verlassen und auf dem Festland nach geeigneten Wohnungen suchen. Dies bedeutet aber einen unverhältnismäßig hohen Aufwand, wenn der Arbeitsplatz und die sozialen Kontakte beibehalten werden sollen.
- Bauland ist nirgends so knapp wie auf den Inseln. Industriebrachen oder andere Brachflächen, die viele Gemeinden auf dem Festland zu Bauzwecken mobilisieren können, gibt es auf den Inseln nicht. Vielmehr gehören weite Inselteile zum Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“. Über Baulandreserven verfügen die Inseln nur vereinzelt.
- Wegen der besonderen touristischen Attraktivität sind die Verkaufsangebotspreise für Wohnimmobilien sehr hoch. Entsprechend hoch sind die Renditeerwartungen (auch) bei Vermietung. Auf den Ostfriesischen Inseln werden die höchsten Angebotsmieten in ganz Niedersachsen aufgerufen. Das hohe Mietenniveau zeigt sich auch darin, dass die Ostfriesischen Inseln seit dem 1. August 2020 bei der Wohngeldberechnung mit der Mietstufe V (15 bis 25 % über dem Bundesdurchschnitt) berücksichtigt werden. In dieser Mietstufe befindet sich auch die Landeshauptstadt Hannover.

Aufgrund der durch die vorstehenden Tatsachen belegten Sondersituation ist aus Sicht der Landesregierung die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in den sieben Inselformen weiterhin als besonders gefährdet anzusehen.

III. Indikatoren

Ausgangspunkt der Untersuchung waren die in § 201 a Satz 4 BauGB aufgeführten Kriterien. Durch eine kritische Auseinandersetzung mit diesen Kriterien wurde abgewogen und im Ergebnis entschieden, welche Indikatoren sich im Hinblick auf die Zielerreichung und Aussagestärke für die Gebietskulisse eignen. Ausgehend davon wurden mögliche (weitere) Indikatoren systematisch geprüft und gegenübergestellt. Auf diese Weise wurde ein Indikatorenset entwickelt, mit dem sich angespannte Wohnungsmärkte in den Samt- und Einheitsgemeinden identifizieren lassen.

Bei der Auswahl der Indikatoren - ausgehend von den in § 201 a Satz 4 BauGB genannten Kriterien - wurde auch berücksichtigt, welche Aussagekraft die Indikatoren aus der Perspektive der Wohnungsmarktbeobachtung haben. Außerdem wurde auf eine angemessene Datenverfügbarkeit und -güte (u. a. regionale Abdeckung, Aktualität, Anschlussfähigkeit) geachtet.

1. Anwendbarkeit der in § 201 a Satz 4 BauGB genannten Kriterien für die Auswahl der Indikatoren:

a) deutlich stärkerer Mietenanstieg als im bundesweiten Durchschnitt

Die Mietentwicklung zeigt eine Veränderung der jeweils aktuellen Mietpreislage an. Eine Steigerung der Mieten ist häufig ein wichtiger Ansatzpunkt zur Bewertung der Marktentwicklung durch die Öffentlichkeit sowie die Mietenden. Anzumerken ist jedoch, dass bei Verwendung der Mietdynamik (Veränderung über die Jahre) als Indikator für alle Kommunen im Land die Miethöhe der Ausgangslage unberücksichtigt bleibt. Aus diesem Grund zeigen hohe prozentuale oder absolute Werte bei der Mietdynamik nicht immer (nur) die Gebiete an, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist. In hochpreisigen Märkten sind die Veränderungen (prozentual wie absolut) oft nicht so groß wie in Märkten mit niedrigen Miethöhen, eine Anspannung ist in hochpreisigen Märkten trotzdem nachweisbar. Die Mietdynamik zeigt jedoch an, wo sich das Preisgefüge ändert und ggf. auch perspektivisch hohe Mieten zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund ist eine Nutzbarmachung der Mietdynamik nur in Kombination mit der Miethöhe (und einer schwächeren Gewichtung) möglich. Die Miethöhe dient als Indikator zur Darstellung der Niveauunterschiede der Mietinsserate in den Samt- und Einheitsgemeinden. Der Indikator zeigt an, mit welchen Mietpreisen beispielsweise ein zuziehender Haushalt zu rechnen hat, wenn mit den gängigen Online-Plattformen nach Wohnungsangeboten gesucht wird. Als ergänzende Betrachtung wurden zusätzlich die Bodenricht-

werte aufgenommen. Diese spiegeln eine andere Perspektive wider und verfügen über eine starke Korrelation mit der Miethöhe. Der Indikator sorgt für zusätzliche Stabilität in der Preisbetrachtung, da er einer anderen Datenquelle entstammt (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen)

Für die Gebietskulisse gewählte Indikatoren (unter Zugrundelegung eines landesweiten Durchschnittswerts als Referenzwert, siehe hierzu Nummer II.2):

- Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022,
- Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022,
- Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021

b) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich

Mithilfe der Mietbelastung soll adressiert werden, in welchem Verhältnis das Einkommen und die Aufwendungen für Miete zueinanderstehen. Es ist davon auszugehen, dass für Haushalte mit hohem Einkommen hohe Aufwendungen für die Miete eher unproblematisch sind. Bei niedrigen Einkommen weisen hingegen bereits mittlere Aufwendungen für Miete auf Versorgungssengpässe im niedrigpreisigen Segment hin und damit auf eine Anspannungssituation am Wohnungsmarkt. Sind jedoch die Einkommen sehr gering, so kann entsprechend auch eine niedrigere Miethöhe bereits zu einer höheren Mietbelastung führen.

Die Ermittlung der rechnerischen Mietbelastung mithilfe des durchschnittlich verfügbaren Einkommens hat allerdings ihre Grenzen. Durchschnittswerte stellen Einkommensverteilungen nur sehr unzureichend dar (da sie nicht normalverteilt sind), gerade wenn einige wenige Haushalte über sehr hohe Einkommen verfügen und so den Mittelwert nach oben verschieben. In Gebieten mit hoher Einkommensungleichheit kann dies dazu führen, dass trotz geringer Mietbelastung bei durchschnittlichen Einkommen bei einem größeren Teil der Bevölkerung eine hohe Mietbelastung eintritt. Aus diesem Grund wurde der rechnerischen Mietbelastung folgender weiterer Indikator zur Seite gestellt, um die Betrachtung zu ergänzen: der Anteil der Mietangebote, die innerhalb der lokal festgelegten Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) nach dem SGB II liegen, sog. KdU-konforme Mietangebote. Der Anteil der KdU-konformen Mietangebote ermöglicht es, die Versorgungssituation für Haushalte mit geringen Einkommen abzubilden. Die Betrachtung der Mietbelastung wurde somit durch einen spezifischen und problemrelevanten Angebotsindikator ergänzt.

Für die Gebietskulisse gewählte Indikatoren (unter Zugrundelegung eines landesweiten Durchschnittswerts als Referenzwert, siehe hierzu Nummer II.2):

- Rechnerische Mietbelastung 2022,
- Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022

c) die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird

Dieses Kriterium nimmt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage unter dynamischen Bedingungen in den Fokus. Aus den folgenden Gründen ist es jedoch nicht zur Ableitung von Indikatoren für eine Anspannung am Wohnungsmarkt geeignet: Es übersieht die Ausgangslage. Im Fall einer Gemeinde mit hohem Leerstand und wachsender Wohnbevölkerung ist zunächst ein Rückgang des Leerstands zu erwarten - und nicht unmittelbar ein Wohnraummangel. Hinzu kommt folgender wichtiger Aspekt: Die Veränderung der Wohnbevölkerung kann sich auf die Nachfrage auswirken, tut dies jedoch nicht zwingend. So benötigt beispielsweise ein Paar in familiengerechter Wohnung bei Geburt eines Kindes keine andere Wohnung. Auch der Tod eines Haushaltsmitglieds führt nicht zwingend zum Umzug des betreffenden Haushalts. In beiden Fällen verändert sich die Wohnbevölkerung, ohne dass sich die Nachfrage ändert. Daneben gibt es auch Konstellationen, in denen die Wohnbevölkerung gleichbleibt, gleichwohl aber die Nachfrage steigt. So ist nach einer Trennung oder Scheidung häufig zusätzlicher Wohnraum vonnöten, weil ein zusätzlicher Haushalt entsteht. An den Beispielen zeigt sich, dass die Wohnbevölkerung nicht als Bezugsgröße für die Wohnungsnachfrage geeignet ist, da Wohnungen durch Haushalte nachgefragt werden.

d) geringer Leerstand bei großer Nachfrage

Das Kriterium setzt die Nachfrage ins Verhältnis zum Leerstand. Für den Leerstand liegen keine aktuellen flächendeckenden Daten vor. Die letzten flächendeckenden amtlichen Leerstandszahlen hatte der Zensus 2011 geliefert. Entsprechende aktuelle Zahlen werden durch den Zensus 2022 zur Verfügung stehen. Bis zur statistischen Analyse lagen die Ergebnisse aber noch nicht vor. Daher wurde als alternativer Indikator die Anzahl der Mietangebote in einer Einheits- oder Samtgemeinde im Jahresverlauf ins Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand in dieser Kommune gesetzt. So wurde eine Annäherung an den marktaktiven Anteil an (freien) Wohnungen vorgenommen.

Für die Gebietskulisse gewählter Indikator (unter Zugrundelegung eines landesweiten Durchschnittswerts als Referenzwert, siehe hierzu Nummer II.2):

- Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

2. Indikatorenset

Nach dem Wortlaut des § 201 a Satz 4 BauGB wäre auch die Nutzung allein eines Kriteriums ausreichend. Aus fachlicher Einschätzung und vor dem Hintergrund der

Erfahrung in der Wohnungsmarktbeobachtung ist jedoch ein Set aus mehreren Indikatoren geeigneter, um die zum Teil unterschiedlich strukturierten Wohnungsmärkte des Landes sachgerecht auf ihre Anspannung zu untersuchen.

Als geeignetes Indikatorenset wurden die ausgehend von den in § 201 a Satz 4 BauGB genannten Kriterien für die Gebietskulisse gewählten Indikatoren identifiziert (zur Auswahl der Indikatoren siehe Nummer III.1). Das sind folgende sechs Indikatoren:

- Indikator 1: Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022,
- Indikator 2: Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022,
- Indikator 3: Rechnerische Mietbelastung 2022,
- Indikator 4: Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021,
- Indikator 5: Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022,
- Indikator 6: Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

Die Indikatoren wurden vorab unter verschiedenen Gesichtspunkten überprüft, z. B. auf ihre inhaltliche Aussagekraft für die Gebietskulisse. Zudem wurde auch die Datenverfügbarkeit sowie die Güte der verfügbaren Daten geprüft, u. a. im Hinblick auf Aktualität und Kleinräumigkeit. Referenzwert ist jeweils ein landesweiter Durchschnittswert (Landeswert), siehe Nummer II.2.

Zu den einzelnen Indikatoren:

Indikator 1: Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022

Mit dem Indikator werden die im Jahr 2022 per Inserat veröffentlichten Mietangebote, d. h. die Preise für angebotenen Mietwohnraum je Quadratmeter (Angebotsmiete), betrachtet. Es ist davon auszugehen, dass überdurchschnittlich hohe Mieten die Wohnraumversorgung der Bevölkerung erschweren.

Mit den Angebotsmieten werden die öffentlich zugänglichen Mietinserate abgebildet. Mietpreise aus bestehenden Mietverträgen (Bestandsmieten), die von der Miethöhe unter den Angebotsmieten liegen können, werden somit nicht betrachtet. Bestandsmieten stehen für eine Auswertung nicht zur Verfügung (u. a. keine flächendeckende Verfügbarkeit, keine Zeitreihen). Allerdings stellen die aktuell inserierten Angebotsmieten einen Teil der künftigen Bestandsmieten dar, sie beeinflussen mithin das Preisniveau der künftigen Bestandsmieten. Zudem geht es bei dieser Betrachtung insbesondere um das Verhältnis der Kommunen zueinander sowie die Abweichung zum Landeswert, der aus der gleichen Datengrundlage generiert wird. Eine mögliche systematische Überschätzung des Werts wird so ausgeglichen. Mietpreisdaten sind für die Gebietskulisse relevant, da sie im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietpreise anzeigen und einen erschwerten Zugang für nachfragende Haushalte zum Wohnungsmarkt signalisieren können.

Bei der Betrachtung der Miethöhe wurden zur Bereinigung der Daten in der Analyse die Neubauangebote ausgeschlossen (nur Wiedervermietung). Außerdem wurden zur Reduzierung von Ausreißern nur Angebote für Wohnungen zwischen 35 und 160 Quadratmeter betrachtet.

Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung. Je höher die Angebotsmieten sind, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten von FUB IGES Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH)

Zeitraum: 2022

Indikator 2: Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022

Wie unter Nummer III.1.a dargestellt, ergänzt dieser Indikator den Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“. Mietpreissteigerungen zeigen eine preisliche Veränderung des Wohnungsangebots an. Bei starker Preissteigerung in kurzer Zeit kommt es zu deutlichen Unterschieden zwischen Angebots- bzw. Wiedervermietungspreisen und Bestandsmieten – ein typisches Kennzeichen von zunehmender Marktanspannung. Dies erhöht zudem den Verbleib in ggf. suboptimalen Wohnsituationen. Der Indikator hebt solche Wohnungsmärkte hervor, die im Betrachtungszeitraum eine hohe Dynamik aufzeigen und kann zudem auf solche verweisen, die zukünftig insgesamt höhere Mietpreise zu erwarten haben. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass bei dem Indikator die Marktanspannung derjenigen Kommunen unterschätzt wird, die sich bereits auf hohem Niveau befinden und absolut wie relativ nur noch eine niedrige Dynamik zeigen. Um dies zu adressieren, wurde ergänzend die absolute Veränderung herangezogen. Dafür wurden die Differenzen zwischen den Jahren 2019 und 2022 berechnet und die mittleren absoluten Veränderungswerte ermittelt. Der Landeswert der mittleren absoluten Differenz gibt an, um welchen Betrag die mittlere Angebotsmiete in Niedersachsen zwischen 2019 und 2022 pro Jahr gestiegen ist. Auch bei der Betrachtung der Mietdynamik wurden zur Bereinigung der Daten in der Analyse die Neubauangebote und die Angebote unter 35 bzw. über 160 Quadratmeter ausgeschlossen. Die Entwicklung der Angebotsmieten wurde über einen Zeitraum von vier Jahren (2019 bis 2022) betrachtet. Mit vier Jahren war der Zeitraum so bemessen, dass davon ausgegangen werden konnte, dass sich einerseits Zufallseinflüsse minimieren und andererseits die Werte im Wesentlichen in eine Richtung entwickeln.

Kommunen mit hohen Angebotsmieten verfügen nicht per se auch über eine starke Dynamik. Das gleiche gilt auch andersherum: Kommunen mit hoher Dynamik verfügen nicht per se über hohe Angebotsmieten. Daher sollte dieser Indikator nicht isoliert zur Messung eines angespannten Wohnungsmarktes herangezogen werden, sondern stets als Teil eines Indikatorensets. Im Zusammenspiel mit Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ lassen sich mit dem Dynamikindikator Kommunen identifizieren, die (bisher) nicht durch hohe Mietpreise aufgefallen sind, aber aufgrund eines schnellen Preiswachstums einen erhöhten Aufmerksamkeitsbedarf haben.

Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung. Je höher die Mietpreissteigerung ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten der FUB IGES Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH)

Zeitraum: 2019 bis 2022

Indikator 3: Rechnerische Mietbelastung 2022

Mit dem Indikator wurden Einkommen und Miethöhe ins Verhältnis zueinander gesetzt. Der Indikator gibt einen Hinweis auf die durchschnittliche rechnerische Mietbelastung. So ist davon auszugehen, dass für einkommensstarke Haushalte auch eine hohe bzw. höhere Miete gut leistbar ist, und entsprechend in einkommensstarken Regionen eine höhere durchschnittliche Miete nicht per se eine hohe Mietbelastung verursacht. Die rechnerische Mietbelastung ist nicht zu verwechseln mit der im Rahmen des Mikrozensus erhobenen Mietbelastungsquote. Sie ist als eine rechnerische Annäherung an die tatsächlichen Begebenheiten zu verstehen. Dieser Ansatz eröffnet die Möglichkeit, mithilfe einer überschaubaren Berechnung die lokale Einkommenssituation mit den lokalen Angebotsmieten in Beziehung zu setzen. So kann die rechnerische Mietbelastung der Bevölkerung auf der Ebene der Kommune dargestellt werden. Hierfür wird mit durchschnittlichen Werten zu Kaufkraft und Miethöhe gearbeitet, deswegen gibt der Indikator eine (berechnete) durchschnittliche Mietbelastung an. Die tatsächliche Mietbelastung kann - gerade für bestimmte Konstellationen aus Haushaltsgröße und -einkommen - deutlich davon abweichen. Gleichwohl ermöglichen der Indikator und die angewandte Methodik einen räumlichen Vergleich der Kommunen untereinander mit Blick auf die Zielsetzung der Gebietskulisse. So kann im Verhältnis zum Landesdurchschnitt eine Bewertung und Einordnung der Kommunen durchgeführt werden. Da der Indikator nur auf diese relative Einordnung abzielt, wurde ein Indexwert (Landeswert Niedersachsen = 100) verwendet (auch, um eine Verwechslung mit der Mietbelastungsquote aus dem Mikrozensus zu vermeiden).

Zur Berechnung wurden je Kommune die Mittelwerte von Haushaltseinkommen und Angebotsmieten (Median, ohne Neubau) in Beziehung gesetzt. Zunächst wurde die Angebotsmiete (in Euro je Quadratmeter) unter Annahme einer Referenzwohnungsgröße von 70 Quadratmetern in einen jährlichen Betrag umgerechnet. Dieser wurde dann als Anteil am Haushaltseinkommen ausgewiesen. Anschließend wurde er mithilfe des Wertes für das Land Niedersachsen (100) indiziert, so dass die Werte als Ergebnis in Beziehung zu diesem, d. h. zur 100 stehen.

Mit dem Landeswert wird also die durchschnittliche rechnerische Mietbelastung in Niedersachsen dargestellt. Diejenigen Kommunen mit Werten oberhalb des Landeswertes haben in diesem Verständnis ein ungünstigeres Verhältnis von Durchschnittseinkommen zur angebotenen Miethöhe (z. B. eher mittlere Durchschnittseinkommen bei eher höheren Mieten oder eher niedrigere Durchschnittseinkommen bei vergleichsweise höheren Mieten).

Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung. Je höher der Indexwert der rechnerischen Mietbelastung ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten der FUB IGES Wohnen+ Immobilien+Umwelt GmbH, Daten zum Haushaltsnettoeinkommen der GfK GmbH)

Zeitraum: 2022

Indikator 4: Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021

Die Preise für Boden und Bauland sind eine wichtige Determinante für die Preise im Wohnungsbau. Ein Mangel an Bauland schlägt sich entsprechend in steigenden Bodenrichtwerten nieder, die sich perspektivisch auf die Mietpreise auswirken. Für die Betrachtung ist insbesondere der Bereich des Geschosswohnungsbaus relevant, da dieser den überwiegenden Teil des vermieteten Wohnangebots darstellt. Daher wird auf die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausgrundstücke Bezug genommen. Die ermittelten Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau zeigen die Kostenunterschiede für Boden in Niedersachsen an. Darüber hinaus weisen hohe Bodenrichtwerte darauf hin, wie teuer die Schaffung von neuem Geschosswohnungsbau durch Investorinnen und Investoren ist und können Aufschluss über eine potenzielle Mehrbelastung der Mieten durch hohe, umlagefähige Grundsteuern geben.

Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung. Je höher die Bodenrichtwerte sind, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes
Niedersachsen
Zeitraum: 2021

Indikator 5: Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022

Der Indikator soll Aufschluss darüber geben, welcher Anteil der Mietangebote in einer Kommune innerhalb der Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II liegen. Bei einem geringen Anteil KdU-konformer Mietangebote ist davon auszugehen, dass Haushalte in Transferleistungsbezug vor Ort große Schwierigkeiten haben, eine für sie bezahlbare Wohnung anzumieten. Der Indikator ergänzt die einkommensorientierte Betrachtung der Haushalte, die im Rahmen des Indikators „Rechnerische Mietbelastung 2022“ eine Rolle spielt.

Der Indikator hat eine „negative“ Wirkungsrichtung. Je geringer der Anteil der KdU-konformen Mietinsetrate ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Angaben der Bundesagentur für Arbeit zu den Bemessungsgrenzen der KdU nach dem SGB II, Berechnungen der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH auf der Grundlage ihrer Mietdaten zu den Mietangeboten innerhalb der Bemessungsgrenzen der KdU nach dem SGB II)
Zeitraum: 2022

Indikator 6: Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

Der Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern zeigt an, wie groß der Anteil des Wohnungsbestandes ist, der zum Betrachtungszeitpunkt

am Markt zur Anmietung öffentlich angeboten wird. Der Indikator gibt mithin Hinweise darauf, wie hoch die Fluktuation am Mietwohnungsmarkt ist.

Für diesen Indikator wurde das Verhältnis zwischen der Anzahl an publizierten Mietwohnungsinseraten und der Anzahl an bestehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errechnet. Mit der Betrachtung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurde näherungsweise bestimmt, wie viele Mietwohnungen vor Ort vorhanden sind, da es hierfür keine direkte Datengrundlage gibt. Mögliche Unschärfen können in der touristischen Nutzung von Wohnungen bzw. selbstgenutztem Wohneigentum im Mehrfamilienhausbestand liegen sowie in die andere Richtung hinsichtlich vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser. Außerdem werden nicht alle Wohnungen über öffentliche Plattformen angeboten.

Der Indikator hat eine „negative“ Wirkungsrichtung. Je geringer der Anteil der Mietinserate am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten der FUB IGES Wohnen+ Immobilien+Umwelt GmbH, Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen zum Wohnungsbestand)
Zeitraum: 2022

IV. Herleitung der Gebietskulisse

Im Anschluss an die Auswahl geeigneter Indikatoren erfolgte die Herleitung der Kulisse auf der Grundlage folgender Bewertungsmatrix:

1. Bewertungsmatrix

a) Ermittlung der Grenzwerte

Grundgedanke der angewandten Methodik ist, dass die Anspannung eine Abweichung von einem Normalzustand (einer Norm) ist. Als Norm und damit Referenzwert wurde ein landesweiter Durchschnittswert (Landeswert) zugrunde gelegt (siehe Nummer II.2). Die Bewertung erfolgt somit nach einem Punktesystem, in dem eine Kommune bepunktet wird, wenn ihr Wert bei einem Indikator in Richtung Anspannung vom Landeswert abweicht. Dementsprechend wurde in einem ersten Schritt bei den einzelnen Indikatoren der Landeswert (erster Indikator-Grenzwert) ermittelt. Dabei wurde wie folgt vorgegangen:

- Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“:
Verwendung des Medians aller im Jahr 2022 in Niedersachsen inserierten Mietwohnungen
- Indikator 2 „Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022“:

Berechnung der jährlichen mittleren absoluten Differenz der Veränderungen 2019 bis 2022, Berechnung der Jahreswerte analog zum Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“

- Indikator 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“:
Die rechnerische Mietbelastung wurde indiziert, der Landeswert wurde entsprechend mit 100 bewertet. Zur Ermittlung der rechnerischen Mietbelastung im Land wurden die Haushaltseinkommen im Land mit der Miethöhe in Beziehung gesetzt (ausführliche Beschreibung der Berechnung unter Nummer III.2 Indikator 3).
- Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“:
Verwendung des mittleren Bodenrichtwertes für Mehrfamilienhausgrundstücke, die Daten wurden nach Flächenumsatz gewichtet.
- Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“:
Verwendung des von der Datenlieferantin FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH angegebenen Wertes für das Land Niedersachsen
- Indikator 6 „Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022“:
Alle in Niedersachsen inserierten Mietwohnungen 2022 wurden ins Verhältnis mit dem niedersächsischen Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gesetzt.

Nach der Berechnung des jeweiligen Landeswertes (erster Indikatoren-Grenzwert) wurde bei jedem Indikator ein weiterer Grenzwert (zweiter Indikatoren-Grenzwert) bestimmt. Hierzu wurden jeweils die Werte der Kommunen herangezogen, die vom Landeswert in Richtung Anspannung abweichen. Aus diesen Werten wurde der Median gebildet.

Bei den einzelnen Indikatoren ergaben sich folgende Grenzwerte:

Tabelle 1: Indikatoren-Grenzwerte

Indikator	Landeswert, d. h. Indikatoren-Grenzwert, für einen Punkt	Indikatoren-Grenzwert für einen weiteren Punkt
1 Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022	8,46 Euro/qm	9,10 Euro/qm
2 Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022	0,49 Euro/qm	0,55 Euro/qm
3 Rechnerische Mietbelastung 2022	100	109,2
4 Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021	180 Euro/qm	242,50 Euro/qm

5	Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022	13,59 %	6,99 %
6	Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022	5,89 %	4,86 %

b) Punktevergabe

Die Punktevergabe wurde wie folgt vorgenommen: Alle Einheits- und Samtgemeinden, deren Wert vom Landeswert (ersten Indikatoren-Grenzwert) in Richtung Anspannung abweicht, erhielten einen Punkt. Die Kommunen, deren Wert außerdem vom zweiten Indikatoren-Grenzwert in Richtung Anspannung abweicht, bekamen einen weiteren, also insgesamt zwei Punkte. Alle übrigen Kommunen erhielten null Punkte.

Durch dieses Vorgehen wurde bei jeder Einheits- und Samtgemeinde je Indikator bestimmt, ob - gemessen am Landeswert - eine überdurchschnittliche Anspannung (ein Punkt), eine deutlich überdurchschnittliche Anspannung (2 Punkte) oder keine Anspannung (null Punkte) vorliegt.

2. Gewichtung der Indikatoren

Nach der Punktevergabe verfügte jede Einheits- und Samtgemeinde je Indikator über null bis zwei Punkte. Im nächsten Schritt wurden bei jeder Kommune die einzelnen Punktwerte in einer Punktschnee zusammengeführt, wobei eine Gewichtung der Indikatoren erfolgte. Die Indikatoren 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“ wurden aufgrund ihrer hohen Relevanz - sie treffen eine sehr unmittelbare Aussage über die aktuelle Anspannung am Wohnungsmarkt - doppelt gewichtet. D. h., die bei diesen Indikatoren erzielten Punkte wurden vor der Summenbildung verdoppelt. Es konnten somit maximal 16 Punkte je Einheits- und Samtgemeinde erreicht werden.

Tabelle 2: Indikatoren und deren Gewichtung

Indikator	Punkte	Faktor	maximal erreichbare Punktzahl
1 Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022	0 bis 2	2	4
2 Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022	0 bis 2	1	2
3 Rechnerische Mietbelastung 2022	0 bis 2	2	4
4 Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021	0 bis 2	1	2
5 Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022	0 bis 2	1	2

6 Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022	0 bis 2	1	2
gesamt			16

Tatsächlich erreichte keine Einheits- und Samtgemeinde die maximale Punktzahl. Der höchste erreichte Wert waren 14 Punkte.

3. Schwellenwert für die Gebietskulisse

Eine Aufnahme in die Gebietskulisse erfolgte ab acht Punkten (Kulissen-Schwellenwert). Der Wert liegt oberhalb von sieben Punkten, d. h. oberhalb der Hälfte der mit 14 Punkten erreichten höchsten Punktzahl.

Von den Einheits- und Samtgemeinden mit einer Mindestanzahl von 30 Mietangeboten im Jahr 2022 (zur Mindestfallgrenze siehe Nummer II.5) erreichten 38 mindestens acht Punkte und liegen damit in der Gebietskulisse. Die betreffenden Einheits- und Samtgemeinden ergeben sich aus der Tabelle in Nummer VI..

V. Prüffälle und Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens

1. Prüffälle

Mithilfe des indikatorgestützten Bewertungssystems für alle Kommunen lassen sich diejenigen identifizieren, in denen eine Anspannung im Wohnungsmarkt besteht. Gleichwohl gibt es weitere Sachverhalte, die eine genauere Prüfung erforderlich machen, weil Anzeichen und Hinweise für eine Anspannung vorliegen, diese aber aufgrund der verwendeten Datengrundlagen nicht sicher festgestellt wurde. Diese Kommunen wurden daher als Prüffälle eingeordnet. Im Einzelnen wurden Kommunen aufgrund folgender Sachverhalte als Prüffälle identifiziert:

a) Einheits- und Samtgemeinden mit sechs oder sieben Punkten

Die Punktsumme aus der indikatorgestützten Betrachtung lag unterhalb des Kulissen-Schwellenwertes, betrug aber mindestens sechs Punkte.

b) Hohe Einzelwerte bei Prüfindikatoren

Einige Kommunen erreichten bei einem besonders relevanten Indikator die höchste Punktzahl, aber insgesamt weniger als sechs Punkte. Als besonders relevant gelten hierbei die in der indikatorgestützten Berechnung doppelt gewichteten Indikatoren „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und „Rechnerische Mietbelastung 2022“. Aus dem Austausch mit den kommunalen Spitzenverbänden ist zusätzlich das „Mittlere Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken

2021“ als weiterer Prüfindikator hervorgegangen. Das Erreichen der höchsten Punktzahl in einem dieser drei Prüfindikatoren zeigt an, dass hier möglicherweise eine Anspannung vorliegen könnte.

c) Kommunen mit nicht ausreichender Datenlage

Wie bereits unter Nummer II.5 dargestellt, wurde eine Anzahl von 30 Mietangeboten als Mindestfallzahl formuliert, um eine Untergrenze für eine stabile Datenbasis festzulegen. Gleichwohl wurden alle Kommunen (nachrichtlich) bepunktet. In einem Fall ergab sich dabei eine Punktschme oberhalb von acht Punkten und in einem anderen in Höhe von sechs Punkten.

d) Berücksichtigung des vorangegangenen Analyseergebnisses und der bisherigen Gebietsfestlegung

Bei einer Kommune, die in der Gebietskulisse der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 (Nds. GVBl. S. 566) war, und einer weiteren, die von der NBank mit Gutachten vom März 2020 als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt identifiziert worden war, lag die Punktschme nach der aktuellen statistischen Analyse unter sechs Punkten.

Die im Zuge der Prüffallbetrachtung identifizierten Einheits- und Samtgemeinden erhielten die Möglichkeit, im Zuge einer Stellungnahme selbst weitere quantitativ begründete Argumente vorzubringen.

2. Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens

Von den 35 angeschriebenen Einheits- und Samtgemeinden, haben sich 16 Gemeinden geäußert. Eine Kommune hat erklärt, dass sie von einer Stellungnahme absieht. Drei Kommunen haben mitgeteilt, dass sie den Wohnungsmarkt im Gebiet ihrer Kommune für nicht angespannt halten. Die übrigen zwölf Einheits- und Samtgemeinden beurteilten den Wohnungsmarkt im Gebiet ihrer Kommune als angespannt.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat die RegioKontext GmbH die Aufnahme in die Gebietskulisse empfohlen, wenn die vorliegenden indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt seitens der Einheits- oder Samtgemeinde durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden konnten. Dies war bei allen zwölf Kommunen, die den Wohnungsmarkt im Gebiet ihrer Kommune im Ergebnis als angespannt beurteilten, der Fall. Auf die nachstehenden Ausführungen zu den einzelnen Kommunen wird verwiesen. Die insgesamt 23 Kommunen, die die indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt nicht durch eigene Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt haben, wurden nicht für eine Aufnahme in die Gebietskulisse empfohlen.

Bardowick, Samtgemeinde

Die Samtgemeinde Bardowick im Landkreis Lüneburg liegt zwischen dem Oberzentrum Lüneburg und dem Mittelzentrum Winsen (Luhe). In der statistischen Analyse hat die Samtgemeinde beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Das sind insgesamt sechs Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Samtgemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Nach der Stellungnahme der Samtgemeinde Bardowick gibt es eine hohe Nachfrage nach Bauland. Eigentumswohnungen und Eigenheime sind auf dem freien Markt kaum vorhanden. Ebenso besteht ein Mangel an verfügbaren Mietwohnungen und anzumietenden Häusern. Wohnungen, die der Samtgemeinde bzw. den Mitgliedsgemeinden gehören, gibt es nur einige wenige. Sie werden bisher in der Regel als Notwohnungen bzw. für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylbewerbern genutzt. Sozialwohnungen, die eine wichtige Rolle in der Wohnraumversorgung spielen könnten, sind nicht vorhanden.

Emsbüren

Die Gemeinde Emsbüren im Landkreis Emsland liegt zentral im Dreieck der Städte und Mittelzentren Lingen (Ems), Nordhorn und Rheine. Beim Indikator 2 „Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022“, beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ und beim Indikator 6 „Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022“ hat die Gemeinde jeweils zwei Punkte erhalten. In der Summe sind das sechs Punkte, allerdings bei eingeschränkter Datenlage (siehe hierzu die Nummern II.5 und V.1.c). Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Gemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Aufgrund der Stellungnahme der Gemeinde ist festzuhalten, dass Emsbüren sich in einer Phase eines anhaltenden Bevölkerungswachstums befindet, weshalb die Nachfrage nach Wohnraum sowohl im Bereich der Einfamilienhäuser als auch bei Mehrfamilienhäusern erheblich erhöht ist. Bis zum Jahr 2040 ist eine deutliche Zunahme der Haushalte prognostiziert. Trotz einer hohen Anzahl erteilter Baugenehmigungen kann der vorhandene Bedarf beim Eigentum und an Mietwohnraum nicht gedeckt werden. Hinzu kommt, dass es in der Gemeinde derzeit keinen Bestand an Sozialwohnungen gibt. Nach dem Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Emsland von 2021 besteht für die Gemeinde Emsbüren bis 2040 ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und preisgebundenen Wohnungen.

Hanstedt, Samtgemeinde

Die Samtgemeinde Hanstedt im direkt an Hamburg angrenzenden Landkreis Harburg hat in der statistischen Analyse beim Indikator 1 „Miethöhe (der An-

gebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten und beim Indikator 2 „Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022“ einen Punkt. Das sind insgesamt sieben Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Samtgemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Nach der Stellungnahme der Samtgemeinde ist die Anzahl verfügbarer Mietwohnungen sehr begrenzt. Bei der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft KWG gibt es eine lange Warteliste. Einwohnerinnen und Einwohnern mit Wohnberechtigungsschein kann kein örtliches Angebot unterbreitet werden. Außerdem leben in den zentralen Flüchtlingsunterkünften der Samtgemeinde viele Flüchtlinge mit einem gesicherten Status, die auch für Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt anstehen.

Hatten

Die Gemeinde Hatten im Landkreis Oldenburg grenzt direkt an die Stadt Oldenburg (Oldenburg) an. Daneben besteht eine gute Anbindung nach Bremen. In der statistischen Analyse hat die Gemeinde beim Indikator 2 „Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ hat sie jeweils einen Punkt bekommen. Das ergibt wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1 in der Summe sieben Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Gemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie der Stellungnahme der Gemeinde Hatten zu entnehmen ist, ist die Bevölkerung in der Kommune in den letzten Jahren stetig gewachsen und der Bestand an Haushalten gestiegen. Für die nächsten Jahre ist eine weitere positive Entwicklung prognostiziert. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland. Im Zeitraum von 2015 bis 2020 sind die Bestandsmieten signifikant um 9 % gestiegen. Die Versorgungslage mit preisgünstigem Wohnraum verschlechtert sich zunehmend. Seit 2016 wurden in der Gemeinde Hatten keine geförderten Wohnungen fertiggestellt. Es besteht insbesondere ein Mangel an barrierefreien, vor allem kleinen und möglichst preiswerten Wohnungen. Der Wohnungsbestand ist geprägt von größeren Wohnungen mit mindestens vier Zimmern. Bei der Haushaltsstruktur dominieren hingegen die Ein- bis Zwei-Personenhaushalte. Die beiden Haushaltsgrößen werden in den nächsten Jahren weiter wachsen, so dass das bestehende Missverhältnis noch größer werden wird. Der zu erwartende Anstieg bei den Einwohnerzahlen der Altersgruppen von 18 bis 29 Jahren und bei Menschen über 75 verstärkt den Bedarf an kleineren Wohnungen zusätzlich.

Leer (Ostfriesland), Stadt

Die Stadt Leer (Ostfriesland) ist die Kreisstadt des Landkreises Leer. Sie ist ein Mittelzentrum und die drittgrößte Stadt Ostfrieslands. In der statistischen

Analyse hat die Stadt beim Indikator 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“ zwei Punkte und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ einen Punkt erhalten. Das sind wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 3 insgesamt fünf Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Aus der Stellungnahme der Stadt Leer (Ostfriesland) ergibt sich, dass die Kommune in den vergangenen Jahren stets Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewonnen hat. Die für das Wohnraumversorgungskonzept von 2023 erfolgte Berechnung eines sogenannten mittleren Pfades für die Bevölkerungsprognose sieht weiterhin ein positives Wachstum bis zum Jahr 2030 vor. Auf dieser Basis ist zugleich eine Zunahme der Haushalte prognostiziert. Nach den Daten der Stadt liegt der Leerstand unter der kritischen Fluktuationsreserve und weist damit auf eine erhöhte Nachfrage hin. Es besteht ein dringender Wohnungsbedarf im bezahlbaren Sektor. Zwischen den Jahren 2016 und 2022 war ein starker Rückgang des zweckgebundenen Wohnungsbestandes auf etwa die Hälfte zu verzeichnen. Außerdem werden kleine und barrierefreie (preisgünstige) Wohnungen stark nachgefragt. Bereits aktuell gibt es schon viele kleine Haushalte (insbesondere Seniorinnen und Senioren, aber auch junge Singles oder Empfängerinnen und Empfänger von SGB II-Leistungen), welche keine kleine preiswerte Wohnung finden. Diese Situation wird sich aufgrund des prognostizierten Anstiegs der Altersgruppen ab 60 Jahren („empty nest“-Haushalte) verschärfen.

Lilienthal

Die Gemeinde Lilienthal im Landkreis Osterholz liegt im Speckgürtel der Freien Hansestadt Bremen. In der statistischen Analyse hat die Gemeinde beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ hat sie einen Punkt bekommen. Das ergibt wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1 in der Summe sieben Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Gemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie der Stellungnahme der Gemeinde Lilienthal zu entnehmen ist, gab es aufgrund der an Bremen angrenzenden Lage in den zurückliegenden Jahren eine hohe Nachfrage nach Bauland. Es besteht ein deutlicher Mangel an verfügbaren Mietwohnungen. Angebote für Mietwohnungen sind kaum vorhanden. Die Mietwohnungen der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH sind voll belegt. Für die Wohnungen gibt es eine lange Warteliste. Aus der Sozialabteilung der Gemeinde wurde ebenfalls eine starke Nachfrage nach Wohnraum gemeldet. Aufgrund fehlender Wohnungen mussten für die Flüchtlingsunterbringung Containerwohnungen eingerichtet werden.

Lingen (Ems), Stadt

Die Stadt Lingen (Ems) ist nach der Einwohnerzahl die größte Gemeinde im Landkreis Emsland. Sie ist ein Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion, u. a. für den Bereich Arbeitsmarkt. In der statistischen Analyse hat die Stadt Lingen (Ems) beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ und beim Indikator 6 „Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ hat sie einen Punkt bekommen. Das sind insgesamt fünf Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie die Stadt Lingen (Ems) in ihrer Stellungnahme ausführt, ist die Einwohnerzahl in den zurückliegenden Jahren deutlich gestiegen und nach der Bevölkerungsprognose im Wohnraumversorgungskonzept (Fortschreibung 2022) ist auch in den nächsten Jahren noch von einem zumindest leichten Wachstum auszugehen. Die Zahl der Haushalte wird ebenfalls weiter steigen. Nach Aussage der Stadt Lingen (Ems) werden aktuell aber auch zukünftig sämtliche Wohnungsgrößen im Stadtgebiet verstärkt nachgefragt werden. Hervorgehoben wurde, dass ein Angebot an größeren Wohnungen für Familien bzw. Alleinerziehende mit Kindern kaum vorhanden ist, da entsprechende Wohnungen aufgrund des Hochschulstandortes auch von studentischen Wohngemeinschaften nachgefragt werden und die zimmerweise Vermietung lukrativer ist. Auch der Trend zur Vermietung solch größerer Wohnungen oder Wohnhäuser an Monteure hat sich nach Mitteilung der Stadt Lingen (Ems) in den letzten Jahren sehr stark bemerkbar gemacht. Kontinuierliche Nachfrage besteht nach barrierefreiem Wohnraum. Der Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht sich dadurch, dass es in der Stadt einen Mangel an sozial geförderten Wohnungen gibt. Trotz Bauprojekten der Lingener Wohnbau eG ist das Angebot an gebundenem Wohnraum sehr gering, weil in den letzten Jahren viele Bindungen ausgelaufen sind. Sowohl bei der Stadt Lingen (Ems) als auch bei der Lingener Wohnbau eG liegen Bewerberlisten zur Anmietung von preisgünstigem Wohnraum vor.

Norden, Stadt

Die Stadt Norden ist ein Mittelzentrum im Landkreis Aurich. In der statistischen Analyse hat sie beim Indikator 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“ zwei Punkte erhalten. Wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 3 ergeben sich insgesamt vier Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Der Stellungnahme der Stadt Norden ist zu entnehmen, dass beim Wohnraum eine Dominanz von Einfamilienhäusern besteht. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern machen nur rund ein Viertel des Wohnungsbestandes aus. Derzeit werden kaum Mietwohnungen inseriert. Eine von der Stadt Norden durchgeführte Recherche hat ergeben, dass es bei Mietwohnungen quasi keinen Leerstand gibt. Die Umzugsquote ist dementsprechend niedrig. In den letzten Jahren ist die Anzahl der Haushalte mit dringlichem Wohnungsbedarf signifikant angestiegen. Erschwerend kommt hinzu, dass aus

dem Bestand an Wohnungen mit Beleg- und Mietpreisbindung rund zwei Drittel zum 31. Dezember 2024 herausfallen werden, weil für diese Wohnungen die Förderungsperiode ausläuft. Aktuelle Bauvorhaben, deren Pläne neuen sozialen Wohnungsbau beinhalten, können nach Einschätzung der Stadt Norden voraussichtlich erst in fünf bis zehn Jahren realisiert sein und den Verlust nur zu knapp 25 % auffangen. Der Mangel an verfügbaren Mietwohnungen zeigt sich auch darin, dass die Anwerbung geeigneter Fachkräfte für die Bereiche Handel und Gastronomie fast unmöglich geworden ist. Das Fehlen von Mietwohnraum hat mithin auch negative Auswirkungen auf den in der Stadt Norden wichtigen Wirtschaftsfaktor Tourismus.

Rastede

Die Gemeinde Rastede im Landkreis Ammerland liegt nördlich der Stadt Oldenburg (Oldenburg) und damit im direkten Umfeld eines Oberzentrums. In der statistischen Analyse hat die Gemeinde beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ hat sie einen Punkt bekommen. Das sind in der Summe sechs Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Gemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Aus der Stellungnahme der Gemeinde Rastede ergibt sich, dass der Ort aufgrund seiner Lage ein präferierter Wohnstandort für viele Personen ist, die in der Stadt Oldenburg (Oldenburg) arbeiten. In den vergangenen Jahren gab es eine hohe Nachfrage nach Bauland, die trotz Bereitstellung einer vergleichsweise hohen Zahl an Grundstücken nicht befriedigt werden konnte. In der Gemeinde dominieren mit einem Bestand von 70 bis 80 % die Ein- und Zweifamilienhäuser. Die weit überwiegende Anzahl von Wohnhäusern und auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist durch Eigentum gekennzeichnet. Auf dem freien Markt sind Eigenheime und Eigentumswohnungen kaum vorhanden. Die überhöhte Nachfrage hatte jedenfalls vor der Veränderung der Bedingungen am Kreditmarkt dazu geführt, dass das Preisniveau vergleichbar dem der Stadt Oldenburg (Oldenburg) angestiegen ist. Niedrigpreisige Wohnungen sind in Rastede kaum vorhanden. Bereits das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland von 2019 weist eine zunehmende Anzahl an sogenannten Single-Haushalten aus. Demgegenüber stehen kleinere Wohnungen aufgrund der Dominanz von Ein- und Zweifamilienhäusern nur sehr eingeschränkt zur Verfügung, vor allem, soweit es um bezahlbare Wohnungen geht. Das führt zwischenzeitlich dazu, dass insbesondere alleinstehende und vor allem jüngere Personen die Gemeinde – vermutlich auch dauerhaft – verlassen, vor allem aber auch die jüngeren alleinstehenden Personen, die nach Ausbildung und/oder Studium in die Gemeinde zurückkehren möchten, dort keinen passenden Wohnraum finden. Aufgrund der demografischen Entwicklung gibt es auch einen zunehmenden, deutlichen Bedarf an barrierefreien Wohnungen, dem derzeit nicht begegnet werden kann. Das knappe Angebot an Mietwohnraum zeigt sich

auch darin, dass für die Unterbringung von Geflüchteten derzeit nicht genutzte Gewerbeimmobilien und Containeranlagen angemietet bzw. erworben werden mussten.

Rotenburg (Wümme), Stadt

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist Kreisstadt des Landkreises Rotenburg (Wümme) und ein Mittelzentrum. Sie liegt zwischen den Großräumen Bremen und Hamburg. In der statistischen Analyse hat die Stadt Rotenburg (Wümme) beim Indikator 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“ zwei Punkte und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ einen Punkt erhalten. Das ergibt insgesamt fünf Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 3. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Unter Bezugnahme auf das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Rotenburg (Wümme) von 2022 führt die Stadt in ihrer Stellungnahme aus, dass der Wohnungsmarkt aufgrund der verkehrlich guten Anbindung an die beiden benachbarten Wirtschaftszentren Bremen und Hamburg, aber auch aufgrund eines größeren eigenen Arbeitsplatzangebots nachgefragt ist. Die Bevölkerung war in den zurückliegenden Jahren gewachsen und wächst auch weiterhin. Für die Zahl der Haushalte ist ein weiterer Anstieg prognostiziert. Beim Mietwohnraum besteht insbesondere ein Mangel an kleinen, preisgünstigen Wohnungen. Nachfragende sind vor allem Seniorinnen und Senioren sowie einkommensschwache Haushalte. Der Anteil einkommensschwacher Haushalte ist in Rotenburg (Wümme) im Vergleich zum Landkreis überdurchschnittlich hoch. In den städtischen Gemeinschaftsunterkünften lebten im August 2023 rund 200 Personen, u. a. zugewiesene Geflüchtete, weil kein angemessener Mietwohnraum zur Verfügung steht. Personen, die zunächst mit Wohnsitzauflage in den umliegenden Ortschaften untergebracht werden können, versuchen nach Aussage der Stadt wieder in die Kernstadt zu ziehen, sobald dies rechtlich möglich ist. Darüber hinaus ist eine Verstärkung des Zuzugs älterer Menschen zu verzeichnen, die aus dem Umland in die Kernstadt ziehen, weil sie auf die hier bessere Infrastruktur angewiesen sind. Der Zuzug älterer Personen wird längerfristig anhalten. Er geht mit einer erhöhten Nachfrage an barrierefreien Wohnungen einher. Der Trend zu Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten verstärkt den Druck auf den Mietwohnungsmarkt zusätzlich.

Tostedt, Samtgemeinde

Die Samtgemeinde Tostedt liegt im direkt an Hamburg angrenzenden Landkreis Harburg. In der statistischen Analyse hat die Samtgemeinde Tostedt beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Das sind in der Summe sechs Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Samtgemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden.

Wie sich aus der Stellungnahme ergibt, ist die aktuelle Marktsituation durch ein knappes Angebot, insbesondere im unteren Preissegment gekennzeichnet. Die Samtgemeinde hat mehrere Personen in Notunterkünften untergebracht, obwohl sie sich eine Wohnung aufgrund von Arbeitseinkommen leisten könnten. Es besteht vor allem ein Bedarf an Sozialwohnungen sowie bezahlbaren kleinen, barrierefreien Wohnungen, insbesondere für ältere Menschen. Dass der Markt nicht ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellt, zeigt sich auch an den Schwierigkeiten bei der Unterbringung von Geflüchteten.

Stadt Wolfsburg

Für die kreisfreie Stadt Wolfsburg ergibt sich nach der statistischen Analyse folgendes Ergebnis: Beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ hat die Stadt Wolfsburg zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ hat sie jeweils einen Punkt bekommen. Damit ergeben sich insgesamt fünf Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie die Stadt Wolfsburg in ihrer Stellungnahme ausführt, liegt der marktbedingte Leerstand bei den Wohnungsgesellschaften im Jahr 2022 mit 1,7 % immer noch unterhalb der Fluktuationsreserve. Die im Bereich des geförderten Wohnungsbaus nach wie vor hohe Anzahl sowohl an Beratungsgesprächen als auch ausgestellten Wohnberechtigungsscheinen belegen einen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Dies umso mehr als Belegungsbindungen auslaufen, die nur schwer durch neue kompensiert werden können. Erschwerend kommt hinzu, dass in Wolfsburg für einen großen Teil des Wohnungsbestands ein umfassender Modernisierungsbedarf besteht, insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten. Dieser erklärt sich aus der Entstehungsgeschichte der Stadt. Über 60 % des Wohnungsbestandes wurde in den Jahren 1950 bis 1979 errichtet. Das Fehlen von Mietwohnungen und der umfassende Modernisierungsbedarf an einer Vielzahl von Gebäuden lässt einen Anstieg des Mietniveaus erwarten

VI. Gebietskulisse

Im Ergebnis wurden die Gebiete von 57 Einheits- und Samtgemeinden in Niedersachsen als Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt identifiziert, d. h. als Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Bei den 57 Einheits- und Samtgemeinden handelt es sich um

- die sieben ostfriesischen Inselgemeinden (siehe hierzu auch Nummer II.6),

- die 38 Einheits- und Samtgemeinden, die nach der statistischen Analyse mindestens acht Punkte (Kulissen-Schwellenwert) erreichten (siehe hierzu auch Nummer IV.3) und
- die zwölf Einheits- und Samtgemeinden, die in dem für die identifizierten Prüffälle durchgeführten Stellungnahmeverfahren die indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigen konnten (siehe hierzu auch Nummer V.2).

In der nachstehenden Tabelle sind die jeweiligen Einheits- und Samtgemeinden ausgewiesen.

Tabelle 3: Gebietskulisse – Einheits- und Samtgemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt

Gebietsname	Ind 01	Ind 02	Ind 03	Ind 04	Ind 05	Ind 06	Punktsumme	Ergebnis
Achim, Stadt	2	0	1	1	2	0	9	Aufnahme
Adendorf	2	0	1	1	1	2	10	Aufnahme
Bad Rothenfelde	0	0	2	0	2	2	8	Aufnahme
Bad Zwischenahn	2	0	1	2	2	0	10	Aufnahme
Bienenbüttel	2	2	0	0	2	0	8	Aufnahme
Bleckede, Stadt	1	2	2	0	1	0	9	Aufnahme
Bovenden, Flecken	2	2	1	0	2	1	11	Aufnahme
Braunschweig, Stadt	1	0	2	2	2	1	11	Aufnahme
Buchholz in der Nordheide, Stadt	2	0	1	2	1	0	9	Aufnahme
Buxtehude, Hansestadt	2	0	2	2	1	0	11	Aufnahme
Cuxhaven, Stadt	0	0	2	0	2	2	8	Aufnahme
Garbsen, Stadt	1	0	1	2	1	2	9	Aufnahme
Gellersen	2	2	1	0	2	0	10	Aufnahme
Göttingen, Stadt	2	0	2	2	2	1	13	Aufnahme
Hannover, Landeshauptstadt	2	0	2	2	2	2	14	Aufnahme
Hemmingen, Stadt	2	0	0	2	2	1	9	Aufnahme
Hildesheim, Stadt	0	0	2	2	2	1	9	Aufnahme
Ilmenau	2	0	0	0	2	2	8	Aufnahme
Isernhagen	2	1	0	2	2	0	9	Aufnahme
Laatzen, Stadt	2	0	2	2	2	2	14	Aufnahme
Langenhagen, Stadt	2	0	2	2	2	2	14	Aufnahme
Lüneburg, Hansestadt	2	0	2	2	2	0	12	Aufnahme

Neu Wulmstorf	2	0	1	2	0	0	8	Aufnahme
Nordhorn, Stadt	0	0	2	0	2	2	8	Aufnahme
Oldenburg (Oldenburg), Stadt	2	0	2	2	2	0	12	Aufnahme
Osnabrück, Stadt	2	0	2	2	1	2	13	Aufnahme
Ostheide	2	2	2	0	2	0	12	Aufnahme
Oyten	2	2	0	0	2	0	8	Aufnahme
Seelze, Stadt	1	0	1	2	1	2	9	Aufnahme
Seevetal	2	0	1	2	1	0	9	Aufnahme
Stade, Hansestadt	1	0	2	1	1	0	8	Aufnahme
Stuhr	2	1	0	2	2	0	9	Aufnahme
Uelzen, Hansestadt	0	2	2	0	1	2	9	Aufnahme
Wedemark	2	2	0	0	2	0	8	Aufnahme
Weyhe	1	0	0	2	2	2	8	Aufnahme
Winsen (Aller)	1	2	1	0	2	0	8	Aufnahme
Winsen (Luhe), Stadt	2	0	2	1	1	0	10	Aufnahme
Wunstorf, Stadt	1	1	0	2	1	2	8	Aufnahme
Baltrum	2	0	0	2	0	2	(8)*	Aufnahme
Borkum, Stadt	2	0	2	2	0	2	(12)*	Aufnahme
Juist, Inselgemeinde	2	0	2	0	0	2	(10)*	Aufnahme
Langeoog	2	0	2	2	0	2	(12)*	Aufnahme
Norderney, Stadt	2	0	2	0	0	2	(10)*	Aufnahme
Spiekeroog	0	0	0	2	0	2	(4)*	Aufnahme
Wangerooge, Nordsee- bad	2	0	2	2	0	2	(12)*	Aufnahme
Bardowick	2	0	0	0	2	0	6	Aufnahme
Emsbüren	0	2	0	0	2	2	(6)*	Aufnahme
Hanstedt	2	1	0	0	2	0	7	Aufnahme
Hatten	1	2	0	1	2	0	7	Aufnahme
Leer (Ostfriesland), Stadt	0	0	2	0	1	0	5	Aufnahme
Lilienthal	2	0	0	1	2	0	7	Aufnahme
Lingen (Ems), Stadt	0	0	0	2	1	2	5	Aufnahme
Norden, Stadt	0	0	2	0	0	0	4	Aufnahme
Rastede	1	0	0	2	2	0	6	Aufnahme
Rotenburg (Wümme), Stadt	0	0	2	0	1	0	5	Aufnahme
Tostedt	2	0	0	0	2	0	6	Aufnahme

Wolfsburg, Stadt	1	0	0	1	2	0	5	Aufnahme
------------------	---	---	---	---	---	---	---	----------

Erklärung: Ind 01: Miethöhe; Ind 02: Mietdynamik, Ind 03: Rechnerische Mietbelastung, Ind 04: Bodenrichtwerte von Mehrfamilienhausgrundstücken; Ind 05: Anteil KdU-konformer Mietangebote, Ind 06: Anteil der Mietinsserate am Mehrfamilienhausbestand; (*) Kommunen mit weniger als 30 Mietinsseraten im Jahr 2022.

<input type="checkbox"/>	Kommunen mit mindestens acht Punkten (Kulissen-Schwellenwert)
<input type="checkbox"/>	Inselgemeinden (Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgrund bestehender Sondersituation)
<input type="checkbox"/>	Kommunen, die die Angespanntheit des Wohnungsmarktes im Stellunahmeverfahren nachweisen konnten.

VII. Verhältnismäßigkeit der Gebietsbestimmungen

Die Landesregierung sieht die Gebietsbestimmungen und die durch die Bestimmung zur Anwendung kommenden baurechtlichen Regelungen und Instrumente als verhältnismäßig an. Es handelt sich um zulässige und verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes, durch die die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Artikel 14 Abs. 2 des Grundgesetzes näher ausgestaltet wird.

Die Gebietsbestimmungen und die dadurch in den Gebieten zur Anwendung kommenden Regelungen und Instrumente sind geeignet und erforderlich, um das mit den §§ 201 a und 250 BauGB verfolgte Ziel, die Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen zu versorgen, zu erreichen. In den bestimmten Gebieten ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Durch die Bestimmung der Gebiete können dort zum einen auf der Grundlage der in § 201 a Satz 2 BauGB genannten Vorschriften die Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum leichter geschaffen werden und zum anderen ist es aufgrund des Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB möglich, Mietwohnraum zu erhalten und damit einer Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung aus ihren Wohnquartieren entgegenzuwirken.

In den bestimmten Gebieten kommen die in § 201 a Satz 2 BauGB genannten baurechtlichen Regelungen (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, § 31 Abs. 3, § 175 Abs. 2 Satz 2 und § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) zur Anwendung, die darauf gerichtet sind, den Flächenzugriff der Gemeinde durch ein Vorkaufsrecht zu verbessern (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) und die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern durch die Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus (§ 31 Abs. 3 BauGB) und durch die Verpflichtung der Eigentümerinnen und Eigentümer, ein Grundstück entsprechend dem Bebauungsplan mit Wohnungsbauten zu bebauen (§ 175 Abs. 2 Satz 2 und § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Diese baurechtlichen Instrumente enthalten zulässige und verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes. Im Einzelnen:

Zu § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB:

Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde in einem durch Verordnung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Satzung ein Vorkaufsrecht der Gemeinde begründen an brachliegenden Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB), wenn die Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. Dieses besondere Vorkaufsrecht greift in die durch Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes geschützte Verfügungsbefugnis über das Eigentum ein, denn durch die Ausübung des Vorkaufsrechts wird der Eigentümerin oder dem Eigentümer mit der Gemeinde eine neue Vertragspartnerin zugewiesen (vgl. EZBK/Stock BauGB § 24 Rn. 83, § 25 Rn. 1a). Es ist jedoch wie das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes (vgl. EZBK/Stock BauGB § 24 Rn. 83, § 25 Rn. 1a unter Bezugnahme auf BGH, Urteil vom 5. Mai 1988, NJW 1989, 37 [38]).

Mit dem besonderen Vorkaufsrecht wird ein legitimes, im öffentlichen Interesse liegendes wohnungs- und sozialpolitisches Ziel des Städtebaus verfolgt, nämlich bei einem angespannten Wohnungsmarkt mehr Wohnbebauung zu schaffen. Das besondere Vorkaufsrecht ist zur Erreichung dieses Ziels geeignet. Es erleichtert den Gemeinden, deren Gebiet als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt ist, Grundstücke zu erwerben, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können.

Das Instrument ist auch erforderlich. In den Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt besteht ein dringender Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Damit die betroffenen Gemeinden diesem effektiv begegnen können, ist es notwendig, ihnen über die bereits bestehenden Vorkaufsrechte hinaus ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke einzuräumen, auf denen Wohnnutzung realisiert werden kann. Es gibt kein milderer Mittel mit gleicher Wirkung zur Stärkung des unmittelbaren Zugriffs der Gemeinden auf zur Veräußerung stehende, vorwiegend mit Wohngebäuden bebaubare Grundstücke.

Der Eingriff in die Verfügungsbefugnis ist auch angemessen und den Eigentümerinnen und Eigentümern zumutbar. Der Eingriff durch ein Vorkaufsrecht ist als nur geringfügig belastend anzusehen, da sich die Eigentümerin oder der Eigentümer durch den zuerst abgeschlossenen Kaufvertrag verkaufsbereit gezeigt hat (vgl. EZBK/Stock BauGB § 24 Rn. 83, § 25 Rn. 1a). Darüber hinaus erhält die Eigentümerin oder der Eigentümer mit der Ausübung des Vorkaufsrechts zwar einen anderen Vertragspartner, die Veräußerungsabsicht kann aber verwirklicht werden. Die Gemeinde hat im Übrigen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für eine Satzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu prüfen und zu entscheiden, ob die Satzung zur Umsetzung ihrer städtebaulichen Absichten für den Geltungsbereich der Satzung erforderlich und angemessen ist.

Zudem ist hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit auch zu berücksichtigen, dass das Vorkaufsrecht auf den Geltungszeitraum der Verordnung nach § 201 a BauGB begrenzt ist. Das Vorkaufsrecht erlischt nach § 25 Abs. 1 Satz 3 BauGB mit dem Außerkrafttreten der Verordnung.

Zu § 31 Abs. 3 BauGB:

Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201 a BauGB bestimmt ist, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Damit ist sichergestellt, dass etwaige nachbarliche Interessen in die Entscheidungsfindung einbezogen werden. Da nachbarliche Abwehrrechte grundsätzlich durch einfaches Gesetz und dem Gebot der Rücksichtnahme ausgestaltet sind, besteht in der Regel kein weitergehender unmittelbar auf Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes beruhender Anspruch (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt BauGB Vorbemerkungen zu den §§ 29 bis 38 Rn. 60 unter Bezugnahme auf BVerwG, Urteil vom 26. September 1991, NVwZ 1992, 977 [979]).

Die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zudem zeitlich begrenzt. Von ihr kann nur bis zum Außerkrafttreten der Verordnung nach § 201 a BauGB Gebrauch gemacht werden (§ 31 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB).

Zu § 175 Abs. 2 Satz 2 und § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB:

Nach § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB kann die Gemeinde in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten, ein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn für das Gebiet ein Bebauungsplan besteht, der Wohnnutzung zulässt.

Dieses Baugebot greift in die durch Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes geschützte Nutzungs- und Verfügungsbefugnis über das Eigentum ein. Es handelt sich jedoch um eine zulässige und verhältnismäßige Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes (vgl. EZBK/Stock BauGB § 176 Rn. 105 unter Bezugnahme auf BVerwG, Urteil vom 15. Februar 1990, NVwZ 1990, 658 [659f.]).

Mit dem Baugebot wird ein legitimes, im öffentlichen Interesse liegendes wohnungs- und sozialpolitisches Ziel verfolgt, nämlich bei einem angespannten Wohnungsmarkt mehr Wohnbebauung zu schaffen. Das Baugebot ist ein geeignetes, effektives und angemessenes Mittel, um dieses Ziel zu erreichen, und ergänzt die vorgenannten Instrumente sinnvoll. Es ist geeignet, zur Erhöhung der Anzahl an Wohnungen in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt beizutragen. Es besteht kein gleich wirksames, weniger beeinträchtigendes Mittel, um die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Schaffung von Wohnraum anzuhalten. Der Eingriff in die Verfügungs- und Nutzungsbefugnis der Eigentümerin oder des Eigentümers durch ein Baugebot ist auch angemessen. Sofern ein Baugebot im Einzelfall unzumutbar

ist, ist rechtlich sichergestellt, dass von diesem abgesehen wird oder die Eigentümerin oder der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen kann (§ 176 Abs. 3 und 4 BauGB).

Zudem ist im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit zu beachten, dass die Möglichkeit, ein Baugebot zu erlassen, zeitlich auf die Geltungsdauer der Verordnung nach § 201 a BauGB begrenzt ist.

Zu § 250 BauGB:

Nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bedarf in den bestimmten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Verordnung nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Gemäß § 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB gilt das Genehmigungserfordernis nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Der Genehmigung nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bedürfen auch die in § 250 Abs. 6 Satz 1 BauGB genannten Fälle, in denen der Genehmigungsvorbehalt nach Absatz 1 Satz 1 sonst umgangen werden könnte.

Das Genehmigungserfordernis ist ein Eingriff in die durch Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes geschützte Verfügungsbefugnis über das Eigentum. Es ist jedoch eine zulässige und verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes.

Mit dem Genehmigungserfordernis wird ein legitimes, im öffentlichen Interesse bestehendes wohnungs- und sozialpolitisches Ziel verfolgt. Das Genehmigungserfordernis ist darauf gerichtet, in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt der Verdrängungsgefahr zu begegnen, die aus der Änderung der Eigentümerstruktur folgt, die mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einhergeht. Dadurch soll ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen erhalten werden (vgl. BT-Drs. 19/24838, S. 20 u. 32). Entsprechend den vom Bundesverfassungsgericht zur Vereinbarkeit von Miethöhenbegrenzungen mit Artikel 14 des Grundgesetzes entwickelten Grundsätzen stellt das gesetzgeberische Ziel, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken, ein legitimes Ziel dar, das geeignet ist, Eingriffe in Artikel 14 Abs. 1 des Grundgesetzes zu rechtfertigen (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 u. a., Rn. 60).

Der Genehmigungsvorbehalt ist geeignet, die mit ihm verfolgten Ziele zu erreichen. Er ermöglicht, negative Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt infolge der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum oder infolge der in § 250 Abs. 6 Satz 1 BauGB genannten Fälle zu begrenzen und dadurch der Verdrängung von Mieterinnen und Mietern zu begegnen.

Das Genehmigungserfordernis ist auch erforderlich. Mit einem milderem Mittel lässt sich das angestrebte Ziel nicht erreichen. Das bestehende Instrumentarium genügt nicht, um der Problematik der Verdrängung effektiv zu begegnen. Die Möglichkeit

eines Genehmigungsvorbehalts für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum eröffnet das BauGB bislang nur für Gebiete mit sogenannten Milieuschutzsatzungen (§ 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 BauGB). Auch die mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht ausreichend, um das beschriebene Ziel zu erreichen. § 577 a Abs. 1 BGB schützt die Mietenden vor einer Kündigung durch eine Kündigungssperrfrist, wenn Mietwohnraum in Wohnungseigentum umgewandelt und anschließend veräußert wurde. Geschützt sind allerdings nur die Mietenden, denen der Wohnraum bei Begründung und Veräußerung des Wohnungseigentums überlassen ist. Ziehen diese aus, so kann die neue Eigentümerin oder der neue Eigentümer selbst einziehen oder die leere Wohnung kann mit Gewinn weiterveräußert werden. Auch das Vorkaufsrecht der Mietenden gemäß § 577 BGB bietet in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt keinen wirksamen Schutz. Da die Kaufpreise dort üblicherweise sehr hoch sind, können sie in der Regel von den Mietenden nicht aufgebracht werden, sodass das Vorkaufsrecht ins Leere läuft (vgl. BT-Drs. 19/24838, S. 32).

Der Genehmigungsvorbehalt ist auch angemessen und zumutbar. Er führt nicht zu einer Substanzgefährdung des Eigentums, die Privatnützigkeit des Eigentums wird nicht angetastet. Der aus der Bestandsgarantie des Eigentums folgenden Zumutbarkeitsschwelle wird Rechnung getragen. Nach § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4, auch in Verbindung mit Abs. 6 Satz 2, BauGB besteht ein Genehmigungsanspruch, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist.

Die Verhältnismäßigkeit des Genehmigungsvorbehalts zeigt sich schließlich auch darin, dass die Anwendung des Instruments zeitlich auf die Geltungsdauer der Verordnung nach § 250 BauGB beschränkt ist.“

Hannover, den ...

Die Niedersächsische Landesregierung

Weil

Lies

Entwurf

(Stand: 01.06.2024)

Begründung

A. Allgemeiner Teil

1. Anlass, Ziele und Schwerpunkte

Mit der durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) erfolgten Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Bundesgesetzgeber die Landesregierungen in den aufgenommenen §§ 201a und 250 BauGB ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. In den festgelegten Gebieten gelten für einen begrenzten Zeitraum besondere, mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführte Regelungen des BauGB, die darauf gerichtet sind, den Flächenzugriff der Gemeinden zu erleichtern, den Wohnungsbau zu begünstigen und zum Mieterschutz beizutragen.

Folgende Regelungen und Instrumente finden in Gebieten Anwendung, die aufgrund der Verordnungsermächtigung nach § 201a Sätze 1, 3 und 4 BauGB bestimmt werden:

- Ausgeweitetes besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht: Die Gemeinde kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB).
- Weitergehende Möglichkeit, von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu befreien: Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, sofern dies auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 3 BauGB).
- Erweiterter Anwendungsbereich des Baugebots: Die Eigentümerin oder der Eigentümer kann durch Bescheid der Gemeinde verpflichtet werden, ihr oder sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn im Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind (§ 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

In Gebieten, die nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB festgelegt werden, wird bei bereits bestehenden Wohngebäuden die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes und damit einhergehend die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Die Niedersächsische Verfassung verpflichtet das Land in Artikel 6a, darauf hinzuwirken, dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt ist. Angesichts dieses Verfassungsauftrags hatte die Landesregierung mit der Niedersächsischen Verordnung zur

Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs vom 14.09.2022 (Nds. GVBl. S. 544) von beiden Verordnungsermächtigungen Gebrauch gemacht.

Gemäß § 201a Satz 3 BauGB liegt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. § 201a Satz 4 BauGB nennt beispielhaft Kriterien, wann dies insbesondere der Fall sein kann. Die Regelungen in § 201a Sätze 3 und 4 BauGB entsprechen denen für die Gebietsfestlegung für die sogenannte Mietpreisbremse in § 556d Abs. 2 Sätze 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB knüpft wiederum an § 201a Sätze 3 und 4 BauGB an, sodass die Bestimmungen, die § 201a Sätze 3 und 4 BauGB und § 556d Abs. 2 Sätze 2 und 3 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt treffen, auch für § 250 BauGB maßgeblich sind. Daher hatte die Landesregierung für die Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs dieselben Daten zugrunde gelegt wie für die Niedersächsische Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 (Nds. GVBl. S. 566). Konkret handelte es sich um die von der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) erstellte „Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen“ vom März 2020, ergänzt um die in der Verbandsanhörung zur Niedersächsischen Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 vorgetragenen Daten.

Aufgrund der sich weiter verschlechternden Situation auf dem Mietwohnungsmarkt und der im Koalitionsvertrag „Mehr Fortschritt wagen“ zwischen der SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der FDP beim Bund vorgesehenen Verlängerung der „Mietpreisbremse“ bis zum Jahr 2029 - am 10. April 2024 hat das Bundeskabinett eine entsprechende Umsetzung beschlossen - wurde die RegioKontext GmbH, Berlin, mit einer Neubegutachtung der Gebietskulisse „angespannte Wohnungsmärkte“ beauftragt. Das auf aktuellen Daten basierende Gutachten wurde im Dezember 2023 vorgelegt. Nach dem Gutachten liegt in den Gebieten von insgesamt 57 niedersächsischen Einheits- und Samtgemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt vor. Hierzu gehören die Gebiete der 18 Kommunen der bisherigen Gebietskulisse. Die neue Gebietskulisse ergibt sich im Einzelnen aus Artikel 1 Nummern 1 und 2.

Im Hinblick auf den Verfassungsauftrag aus Artikel 6a der Niedersächsischen Verfassung sollen die Gebiete der identifizierten 57 Einheits- und Samtgemeinden auf der Grundlage der Ermächtigungen in § 201a Sätze 1, 3 und 4 und § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB durch eine Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs befristet als Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt festgelegt werden. Hinsichtlich der Begründung wird auf die neu gefasste Anlage zur Verordnung verwiesen. Nach Erlass der Änderungsverordnung können in insgesamt 57 Kommunen die beschriebenen, auf eine Erleichterung des Flächenzugriffs, eine Begünstigung des Wohnungsbaus und den Mieterschutz zielenden Vorschriften des BauGB angewendet werden.

2. Wesentliche Ergebnisse der Verordnungsfolgenabschätzung

Die Änderungsverordnung ist notwendig. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich weiter verschlechtert. Das Gutachten der RegioKontext GmbH vom Dezember 2023 belegt, dass gegenüber dem bisher festgelegten Stand mehr Gebiete in Niedersachsen

einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen. In den identifizierten Gebieten ist auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen hinzuwirken. Das erfordert, die Gebiete aufgrund der Verordnungsermächtigungen in den §§ 201a und 250 BauGB als Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Durch die in den festgelegten Gebieten zur Anwendung kommenden Bestimmungen und Instrumente lässt sich das Regelungsziel auch wirksam erreichen. Aufgrund der Gebietsbestimmung in Artikel 1 Nummer 1 (Gebietsbestimmung aufgrund von § 201a Sätze 1, 3 und 4 BauGB) können in den festgelegten Gebieten die Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum leichter geschaffen werden. Das erweiterte besondere Vorkaufsrecht (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) verbessert den Flächenzugriff der Gemeinde. Die weitergehende Befreiungsmöglichkeit von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus (§ 31 Abs. 3 BauGB) und das ausgeweitete Baugebot (§ 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB), durch das die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichtet werden können, ein Grundstück entsprechend dem Bebauungsplan mit Wohnungsbauten zu bebauen, fördern den Wohnungsbau. Zudem greift aufgrund der Gebietsbestimmung in Artikel 1 Nummer 2 (Gebietsbestimmung aufgrund von § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB) in den festgelegten Gebieten bei bestehenden Wohngebäuden ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Dieser ermöglicht, Mietwohnraum zu erhalten und damit einer Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung aus ihren Wohnquartieren entgegenzuwirken.

Sofern in den in Artikel 1 Nummer 1 festgelegten Gebieten vom besonderen Vorkaufsrecht in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB oder dem ausgeweiteten Baugebot nach § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gebrauch gemacht wird, werden die Eigentümerinnen und Eigentümer in der Verfügungsbefugnis über ihr Eigentum eingeschränkt. Entsprechendes gilt, wenn aufgrund der Gebietsfestlegung in Artikel 1 Nummer 2 der Genehmigungsvorbehalt nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB greift. Bei diesen Regelungen handelt es sich jedoch um zulässige und verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes, durch die die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Artikel 14 Abs. 2 des Grundgesetzes näher ausgestaltet wird.

3. Ergebnisse des Klimachecks nach § 9 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 Buchst. a GGO sowie Auswirkungen auf die Umwelt, den ländlichen Raum und die Landesentwicklung

Mit den in den Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt zur Anwendung kommenden Instrumenten wird insbesondere eine Vergrößerung des Wohnungsangebots angestrebt. Wohnungsbauvorhaben können mit einem Flächenverbrauch einhergehen. Sie führen insbesondere zu einem Verbrauch von Rohstoffen (u. a. Steinen, Erden, Metallen, Holz) und Energie sowie zu Treibhausgasemissionen. Auch die anschließende Nutzung der Gebäude erfordert den Einsatz von Energie und verursacht Treibhausgasemissionen. Gleichwohl ist es gerechtfertigt, in den Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt die Anwendung der auf eine Vergrößerung des Wohnungsangebots zielenden Instrumente zu ermöglichen. Das Land ist per Verfassungsauftrag verpflichtet, darauf hinzuwirken, dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt ist. Für den Wohnungsbau gibt es zudem energetische Vorgaben, so dass in jedem Fall ein energetischer Mindeststandard gewährleistet ist. Durch die Verbesserung der Wohnraumversorgung und den Erhalt von Mietwohnraum kann außerdem erreicht werden, dass mehr Menschen zentrumsnah wohnen (bleiben) können. Das kann dazu beitragen, einer Erhöhung der Pend-

lerbewegungen in die Zentren und damit einem pendlerbedingten Anstieg von Treibhausgasemissionen und Emissionen weiterer Luftschadstoffe sowie von Lärmbelastungen entgegenzuwirken. Konkrete Zahlen können nicht genannt werden. Sowohl die Treibhausgasemissionen als auch die möglichen Einsparungen an Treibhausgasen sind nicht mit angemessenem Aufwand zu ermitteln.

4. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern

Die auf die Schaffung von Wohnraum und den Erhalt von Mietwohnraum gerichteten Instrumente können dazu beitragen, dass Menschen in den zentrumsnahen, infrastrukturell gut ausgestatteten Bereichen besser eine Wohnung finden bzw. dort wohnen bleiben können. Das ist insbesondere für Alleinerziehende, Ältere und Menschen mit niedrigem Einkommen von Bedeutung. In diesen Bevölkerungsgruppen sind Frauen überdurchschnittlich vertreten.

5. Auswirkungen auf Familien

Familien mit eher geringem oder mittlerem Einkommen könnte es erleichtert werden, in den nachfragestarken zentrumsnahen Quartieren der bestimmten Kommunen bzw. in den festgelegten ostfriesischen Inselgemeinden eine Wohnung zu finden oder dort wohnen zu bleiben. Auf den Ostfriesischen Inseln besteht das Problem, dass wegen des geringen Angebots an Mietwohnraum immer mehr Familien auf das Festland ziehen, was die Funktion wichtiger Infrastruktureinrichtungen auf den Inseln (Kindertagesstätten, Schulen, Sportvereine, Feuerwehr) beeinträchtigen kann. Die Festlegung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann dazu beitragen, dem entgegenzuwirken.

6. Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen

Menschen mit Behinderungen sind in den unteren Einkommensbereichen überrepräsentiert. Viele von ihnen sind auf zentrumsnahe Wohnquartiere mit gutem Infrastrukturangebot angewiesen. Die zur Anwendung kommenden Regelungen und Instrumente könnten für sie daher von Vorteil sein.

7. Voraussichtliche Kosten und haushaltsmäßige Auswirkungen

Hinsichtlich der Gebietsbestimmungen in Artikel 1 Nummern 1 und 2 bestand für eine Finanzfolgenabschätzung aus den folgenden Gründen keine Notwendigkeit:

- Gebietsbestimmung in Artikel 1 Nummer 1 (Gebietsbestimmung aufgrund von § 201a Sätze 1, 3 und 4 BauGB):

Durch die baurechtlichen Regelungen, die nach einer Gebietsbestimmung aufgrund von § 201a BauGB zur Anwendung kommen, kann den Gemeinden ein gewisser zusätzlicher Aufwand entstehen. Zugleich bewirken die Vorschriften für die Gemeinden aber auch deutliche Erleichterungen. Der weitergehende Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts erspart ihnen die Beschreitung erheblich aufwendigerer Wege

zur Beschaffung städtebaulich notwendiger Flächen. Durch die erweiterte Befreiungsmöglichkeit von den Festsetzungen eines Bebauungsplans werden sich zum Teil Bebauungsplanänderungen vermeiden lassen. Das Baugebot kann infolge seiner Ausweitung von der Gemeinde künftig wesentlich leichter begründet werden. Es ist mithin davon auszugehen, dass ein durch die baurechtlichen Regelungen und Instrumente auf der Gemeindeebene entstehender gewisser zusätzlicher Aufwand durch die beschriebenen Erleichterungen kompensiert wird.

Über die Zulässigkeit von Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden (§ 36 Abs. 1 BauGB). Für den Verwaltungsaufwand, der den Baugenehmigungsbehörden durch die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 3 BauGB entsteht, wurde in die Baugebührenordnung unter Nummer 8.5 der Anlage 1 ein Gebührentatbestand aufgenommen (Änderungsverordnung vom 21. März 2022, Nds. GVBl. S. 221, Artikel 1 Nummer 5 Buchst. d). Durch die Bemessung nach dem Zeitaufwand ohne Beschränkung auf einen Höchstbetrag ist eine vollständige Abdeckung des entstehenden Aufwands gewährleistet.

- Gebietsbestimmung in Artikel 1 Nummer 2 (Gebietsbestimmung aufgrund von § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB):

Zur Abdeckung des Verwaltungsaufwands, der den Gemeinden für die Erteilung einer Genehmigung nach § 250 BauGB entsteht, wurde in die Anlage (Kostentarif) der Allgemeinen Gebührenordnung unter Nummer 14.3 ein Gebührentatbestand aufgenommen (Änderungsverordnung vom 25.10.2022, Nds. GVBl. S. 669, Artikel 1 Nummer 1). Durch die Bemessung nach dem Zeitaufwand ohne Beschränkung auf einen Höchstbetrag ist eine vollständige Abdeckung des entstehenden Aufwands sichergestellt.

8. Ergebnisse des Digitalchecks nach § 9 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 Buchst. e GGO

Die Änderungsverordnung hat keine Auswirkungen auf die Digitalisierung.

9. Wesentliche Ergebnisse der Verbandsbeteiligung

wird nach der Verbandsbeteiligung ergänzt

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1:

Zu Nummer 1:

Mit Nummer 1 wird aufgrund der Ermächtigung in § 201a Sätze 1, 3 und 4 BauGB und des Ergebnisses des Gutachtens der RegioKontext GmbH vom Dezember 2023 § 1 Abs. 1 der

Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs neu gefasst. Die Vorschrift bestimmt die Gebietskulisse, in der die in § 201a Satz 2 BauGB aufgeführten Regelungen Anwendung finden. Nach dem Gutachten ist die Voraussetzung für eine Gebietsfestlegung in den Gebieten von 57 Einheits- und Samtgemeinden erfüllt. Der Wohnungsmarkt ist dort angespannt, d. h., die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist dort besonders gefährdet. Zu den identifizierten Gebieten gehören auch die der 18 Kommunen der bisherigen Gebietskulisse.

In den bestimmten Gebieten finden folgende in § 201a Satz 2 BauGB genannte Bestimmungen Anwendung, die den Flächenzugriff erleichtern und den Wohnungsbau begünstigen:

- § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Gemeinde kann durch Satzung ein Vorkaufsrecht begründen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken, wenn diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und es sich um ein nach § 201a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

- § 31 Abs. 3 BauGB

In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB liegt ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung, der bei Anordnung eines Baugebots nach § 176 BauGB berücksichtigt werden kann, insbesondere dann vor, wenn es sich um ein nach § 201a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Die Bestimmung steht in Zusammenhang mit der Regelung in § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Danach kann die Gemeinde die Eigentümerin oder den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist ihr bzw. sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein nach § 201a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Erfasst sind hierbei auch Baugebiete der Baunutzungsverordnung, in denen Wohnnutzungen neben anderen Nutzungen regelhaft zulässig sind. Die Gemeinde kann auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der baulichen Nutzung anordnen.

Zu Nummer 2:

Mit der Nummer 2 erfolgt aufgrund der Ermächtigung in § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB und des Ergebnisses des Gutachtens der RegioKontext GmbH vom Dezember 2023 die Neufassung von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs. Die Vorschrift definiert die Gebietskulisse, in der gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Verordnung bestanden, für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum und damit einhergehend für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ein Genehmigungserfordernis besteht. Der Genehmigungsvorbehalt gilt ausnahmsweise nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden (§ 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Aufgrund der Mietwohnungsstruktur in Niedersachsen wird das mit der Ausnahmeregel verfolgte Ziel - der Schutz von Kleineigentümerinnen und Kleineigentümern - bei einer Anzahl von nicht mehr als fünf Wohnungen erreicht. Es bedarf insofern keiner Bestimmung einer abweichenden Anzahl an Wohnungen gemäß § 250 Abs. 1 Satz 6 BauGB. Bei Festsetzung einer höheren Anzahl an Wohnungen würden verstärkt privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen profitieren, auf die der Genehmigungsvorbehalt jedoch gerade abzielt.

Das Genehmigungserfordernis gilt darüber hinaus für die in § 250 Abs. 6 Satz 1 BauGB genannten Fälle, in denen der Genehmigungsvorbehalt sonst umgangen werden könnte, u. a. bei Begründung eines Wohnerbaurechts, Dauerwohnrechts oder Dauernutzungsrechts nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder unter bestimmten Voraussetzungen bei der Begründung von Bruchteilseigentum.

Die Gebietskulisse entspricht der in Nummer 1. Wie im Allgemeinen Teil der Begründung in Abschnitt A. dargestellt, knüpft § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB an § 201 a Sätze 3 und 4 BauGB an, sodass die dortigen Bestimmungen für einen angespannten Wohnungsmarkt auch für § 250 BauGB maßgeblich sind.

Zu Nummer 3:

Für Verordnungen nach § 201a Sätze 1, 3 und 4 und § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB besteht ein Begründungsgebot (§ 201a Sätze 6 und 7 BauGB, § 250 Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB). Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Mit dem Begründungsgebot geht die Pflicht einher, die Begründung der Öffentlichkeit an einer allgemein zugänglichen Stelle bekannt zu machen. Dem war bei der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs dadurch Rechnung getragen worden, dass die Begründung als Anlage zu dieser gefasst und dementsprechend mit ihr veröffentlicht worden war. Infolge der neuen Gebietsbestimmung auf der Grundlage des Gutachtens der RegioKontext GmbH vom Dezember 2023 ist die Begründung, d. h. die Anlage, neu zu fassen.

Zu Artikel 2:

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.

Gutachten

zur Bestimmung von angespannten
Wohnungsmärkten in Niedersachsen
gemäß §§ 201a und 250 BauBG, §§ 556d,
558 und 577a BGB

Berlin, 06.12.2023

Auftraggeber:
Niedersächsisches Ministerium für
Wirtschaft, Verkehr, Bauen und
Digitalisierung
(Referat 66)

Herr Dr. Stephan Walter
Frau Bettina Haferlach
Frau Marita Herkenhoff

Lena Abstiens
Hendrik Schlichting
Arnt von Bodelschwingh
RegioKontext GmbH
Kantstr. 92
10627 Berlin

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung	3
1	Anlass, Hintergrund und Vorgehen im Überblick	5
2	Methodische Vorüberlegungen	7
3	Indikatoren	10
3.1	Auseinandersetzung mit den gesetzlichen Kriterien (aus § 556d BGB).....	10
3.2	Indikatorenset.....	12
	Indikator 1: Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022	13
	Indikator 2: Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019–2022	14
	Indikator 3: Rechnerische Mietbelastung 2022	16
	Indikator 4: Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhaus-grundstücken 2021	18
	Indikator 5: Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022	20
	Indikator 6: Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022	21
4	Herleitung der Kulisse	23
4.1	Bewertungsmatrix.....	23
4.2	Gewichtung und Schwellenwert für die Kulisse.....	27
4.3	Prüffälle und Ergebnis des Stellungnahme-Verfahre	28
5	Kartografische und tabellarische Darstellung der Gebietskulisse	31

0 Zusammenfassung

Die niedersächsische Landesregierung beabsichtigt, von den Verordnungsermächtigungen gemäß § 201a Satz 1 und § 250 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie von den Verordnungsermächtigungen in § 556d Abs. 2 Satz 1, § 558 Abs. 3 Satz 3 und § 577a Abs. 2 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Gebrauch zu machen. Aus diesem Grund wurde die RegioKontext GmbH beauftragt, eine Gebietskulisse zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte zu erstellen. Ein **Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt** liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist¹. Mithilfe der in den gesetzlichen Vorschriften beispielhaft genannten Kriterien lässt sich dies in ein Indikatorenset übersetzen. Zur Erstellung der Gebietskulisse wurde ein zweistufiges Verfahren entwickelt. Grundsätzlich ist die Anspannung von Wohnungsmärkten als eine Abweichung von dem Normalzustand (einer Norm) zu verstehen, in der es kein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage gibt, sondern die Nachfrage größer als das Angebot ist. Deswegen wird immer Bezug auf den Landeswert genommen.

Im ersten Schritt wurden alle niedersächsischen Samt- und Einheitsgemeinden mithilfe eines Indikatorensets anhand ihrer Abweichung zum Landeswert klassiert und bepunktet. Die Indikatoren waren:

- die Miethöhe (der Angebotsmieten),
- die Mietdynamik (der Angebotsmieten),
- die rechnerische Mietbelastung,
- das mittlere Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken,
- der Anteil der KdU-konformen Mietangebote,
- der Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern.

Im Zuge der Bepunktung wurde die Abweichung vom Landeswert bewertet, und in Richtung Anspannung wurden 1 Punkt oder 2 Punkte vergeben, je nach Grad der Abweichung. Die Indikatoren wurden anschließend anhand ihrer Relevanz gewichtet (doppelte Gewichtung von Miethöhe der Angebotsmieten sowie rechnerische Mietbelastung) und je Kommune in eine Punktsomme überführt. Kommunen, die eine festgelegte Punktgrenze erreichten oder überschritten, wurden in die Kulisse der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgenommen. Dies waren 38 Kommunen. Hinzu kamen aufgrund ihrer Sondersituation die 7 niedersächsischen Inselgemeinden.

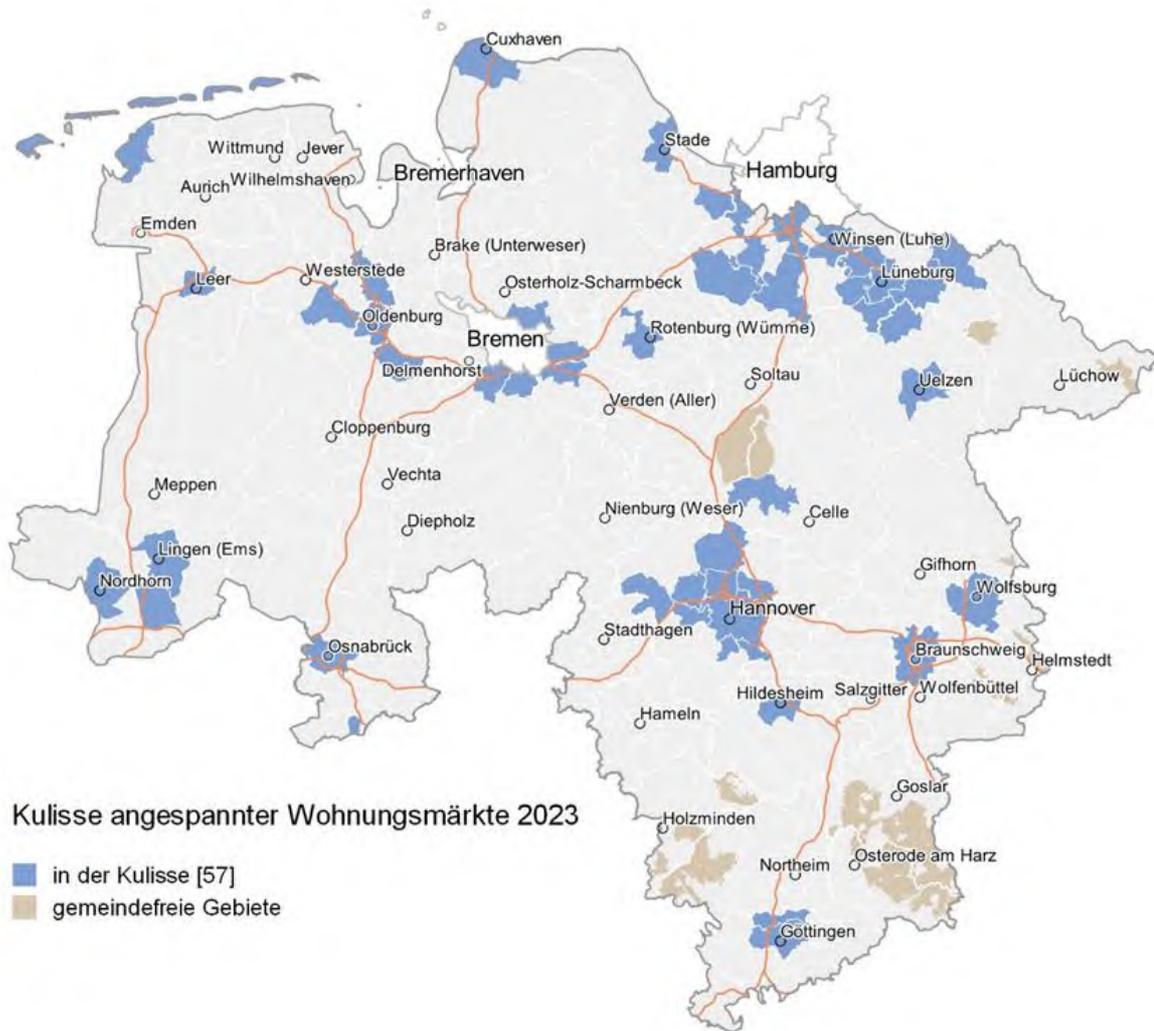
Im zweiten Schritt des mehrstufigen Verfahrens wurde denjenigen Kommunen, die nicht die Punktgrenze für eine Aufnahme in die Kulisse erreicht haben, und bei denen aber aufgrund unterschiedlicher Sachverhalte zumindest Hinweise auf eine mögliche Anspannung gegeben waren, die Gelegenheit gegeben, sich im Rahmen einer Stellungnahme zu äußern. Diese Stellungnahmen wurden daraufhin bewertet, ob die vorgetragenen Aspekte begründet und

¹ § 201a Satz 3 und § 250 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 201a Satz 3 BauGB, § 556d Abs. 2 Satz 2, § 558 Abs. 3 Satz 2 und § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB

nachvollziehbar waren. Als Ergebnis dieses zweiten Verfahrensschrittes wurden 12 weitere Kommunen in die Gebietskulisse aufgenommen.

Im Ergebnis umfasst die Gebietskulisse 57 Kommunen (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Kartografische Darstellung der Gebietskulisse



Darstellung: RegioKontext GmbH.

1 Anlass, Hintergrund und Vorgehen im Überblick

Anlass

Die niedersächsische Landesregierung beabsichtigt, bezogen auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, von den Verordnungsermächtigungen gemäß § 201a Satz 1 und § 250 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie von den Verordnungsermächtigungen in § 556d Abs. 2 Satz 1, § 558 Abs. 3 Satz 3 und § 577a Abs. 2 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Gebrauch zu machen. Als Grundlage dient dieses Gutachten, welches Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Niedersachsen identifiziert. Die Auftraggeberschaft lag zunächst beim Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz und ist nachfolgend aufgrund der Umressortierung der Abteilung „Städtebau und Wohnen“ zum Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung übergegangen. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist². Bei Erfüllung dieser Tatbestandsvoraussetzung finden nach den zu Beginn aufgeführten Paragrafen verschiedene Instrumente Anwendung, welche neben der erleichterten Schaffung von Wohnraum auch mieterschutzrechtliche Maßnahmen vorsehen (Herabsenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen, Herabsenkung der zulässigen Miethöhe bei Neuvermietung, Verlängerung der Kündigungssperrfrist und Genehmigungsvorbehalt bei Wohnungsumwandlungen). Die verschiedenen Instrumente sollen die Wohnungsmärkte der Gemeinden entlasten.

Hintergrund

Bereits 2015 und aktualisiert 2020 wurden Gutachten zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte durch die Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) vorgelegt. Auf Grundlage des aktualisierten Gutachtens wurde im Dezember 2020 die Niedersächsische Mieterschutzverordnung und im September 2022 die Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs beschlossen. Das nun vorgelegte Gutachten basiert auf aktualisierten Daten und einer weiterentwickelten Herangehensweise.

Vorgehen im Überblick

Grundlage der hiermit vorgelegten Kulisse ist die gesetzliche Definition, wann ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vorliegt; hinzu kommen die Kriterien aus § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB³. Diese benennen Situationen, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hinweisen können. „Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

² § 201a Satz 3 und § 250 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 201a Satz 3 BauGB, § 556d Abs. 2 Satz 2, § 558 Abs. 3 Satz 2 und § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB

³ § 201a BauGB und § 556d BGB beinhalten deckungsgleiche beispielhaft genannte Kriterien zur Feststellung angespannter Wohnungsmärkte. Aufgrund dessen wird im Folgenden von einer Anspannung von Wohnungsmärkten i. S. d. § 556d BGB gesprochen.

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“

Daraus geht hervor, dass der Mietwohnungsmarkt im Fokus der Betrachtung liegt. Auf dieser Grundlage wurde eine Methodik zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte entwickelt. Mithilfe dieser wurden für sämtliche Samt- und Einheitsgemeinden in Niedersachsen aktuelle Wohnungsmarktdaten ausgewertet und Indikatoren ausgewählt, die zur Frage der Anspannung von Wohnungsmärkten (i. S. d. § 556d BGB) eine Aussage erlauben. Es handelt sich dabei um eine Analyse der Miethöhe der Angebotsmieten, der Dynamik der Angebotsmieten, der rechnerischen Mietbelastung, der Bodenrichtwerte von Mehrfamilienhausgrundstücken, der Verfügbarkeit von KdU-konformen Mietangeboten und der Anteile der Mietinsserate am Wohnungsbestand.

2 Methodische Vorüberlegungen

Grundannahme für die methodische Herangehensweise

Es gibt in der Wohnungsmarktbeobachtung „keine allgemein anerkannten Antworten bzw. Ergebnisse“⁴ zur Frage, wie sich Anspannung statistisch ausdrücken lässt oder was bspw. besonders gefährdet ist. Grundsätzlich ist die Anspannung von Wohnungsmärkten als eine Abweichung von dem Normalzustand (einer Norm) zu verstehen, in der es kein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage gibt, sondern die Nachfrage größer als das Angebot ist. In diesem Verständnis gibt es einen Normalzustand, zumindest theoretisch. Um dies statistisch nutzbar machen zu können, ist also diese Norm zu definieren. Dafür wird der Landeswert herangezogen, der über alle Kommunen und Regionen im Land den Mittelwert bestimmt und der als Norm angenommen wird. Die Orientierung am Landeswert als so definiertem „Normalzustand“ macht den Kern der Methodik aus. Aus der Formulierung in u. a. § 556d Absatz 2 BGB ist erkennbar, dass die „besondere Gefährdung“ an einer Abweichung vom jeweiligen Durchschnitt eines Kriteriums festgemacht wird. Für die Methodik bedeutet dies: Die Abweichung lässt sich im ersten Schritt daran feststellen, dass die betreffenden Kommunen bei ausgewählten Indikatoren Werte aufweisen, die in problembezogener Hinsicht (d. h. in Richtung Anspannung) von dem durchschnittlichen niedersächsischen Wert (Landeswert) als Referenz abweichen.

Landeswert als Referenzwert

§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 1 und 2 BGB verweisen jeweils auf einen Bundeswert, anhand dessen ein Maß für die Angespanntheit festzulegen wäre (Referenzwert). Es ist sachgerecht, hiervon abzuweichen und den landesweiten Durchschnitt als Referenzwert zu verwenden. In der Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Einführung des § 556d BGB im Jahr 2014 wird unter der Überschrift „Heterogenität der Mietwohnungsmärkte in Deutschland“ darauf hingewiesen, dass „für ganz Deutschland gemittelte Werte keinerlei Aussagekraft über die Preisentwicklung auf den jeweiligen lokalen oder regionalen Wohnungsmärkten, und insbesondere nicht auf den angespannten Teilmärkten“ haben (Bundesrat Drucksache 447/14, Seite 9). An diesem Punkt greift zudem die Argumentation aus der Stellungnahme des Bundesrates zum Gesetzentwurf von § 556d BGB⁵: „Die Auswahl der Kriterien hängt in besonderem Maße von den jeweiligen regionalen Verhältnissen ab. Sie ist etwa in einem Flächenland in ganz anderer Weise vorzunehmen als in einem Stadtstaat. Bundeseinheitliche Vorgaben sind daher nicht angebracht.“ (Bundesrat Drucksache 447/14 (Beschluss), S. 2). Aufgrund der Unterschiedlichkeit der Verhältnisse in den Ländern (u. a. Größe der Kommunen, Verdichtung, regionale Effekte) wird als Bezugsrahmen der Landeswert als geeigneter Referenzwert festgelegt. Diesen Argumenten folgend, wird in der vorliegenden Analyse immer Bezug zum Landeswert genommen.

⁴ NBank 2020: Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen.

⁵ Kriterien im gleichen Wortlaut wie § 201 a BauGB

Räumliche Ebenen

Das Land Niedersachsen hat 650 Mitgliedsgemeinden in 114 Samtgemeinden sowie 289 Einheitsgemeinden. In der Wohnungsmarktbeobachtung des Landes durch die NBank und auch bei diesem Gutachten wird als kleinste räumliche Ebene die Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden⁶ genutzt. Dies ist darin begründet, dass zentrale Daten und Indikatoren, u. a. die Mietdaten, nur auf dieser Ebene flächendeckend vorliegen und nicht auf Ebene der Mitgliedsgemeinden. Auch die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser werden auf Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden ausgewiesen.

Datenquellen

Für die Erstellung der Kulisse werden verschiedene Indikatoren in einem Indikatorenset kombiniert. In § 556d BGB steht die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen“ (Satz 2) und entsprechend auch der Mietwohnungsmarkt im Fokus der Betrachtung. Unter anderem werden Daten zu den Mietangeboten auf Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden genutzt. Diese werden durch die NBank vom Datenlieferanten FUB IGES GmbH (früher: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH) bezogen und wurden der RegioKontext GmbH für die Erstellung dieses Gutachtens zur Verfügung gestellt. Die Mietdaten umfassen die öffentlich vermarkteten Mietangebote, wie sie zum Beispiel auf Online-Plattformen oder in Zeitungen zu finden sind. Mithilfe der Mietdaten kann dargestellt werden, zu welchen Durchschnittspreisen Wohnungen in einer Kommune (öffentlich) vermarktet werden.

Kommunen mit weniger als 30 Fällen bei den Angebotsmieten für das Jahr 2022

Unter statistischen Gesichtspunkten sind Mindestanzahlen als Fallgrenzen zur Sicherung einer stabilen Datengrundlage wichtig. Dies hat sich methodisch in dem Filter „mindestens 30 Fälle bei den Angebotsmieten für das Jahr 2022“ niedergeschlagen. Bei Kommunen mit weniger als 30 Fällen wurden zwar gleichwohl zu allen Indikatoren die entsprechenden Werte erhoben. Die Aussagekraft dieser Werte wurde aber aus genannten Gründen als eingeschränkt angesehen. Deshalb wurden die Kommunen mit weniger als 30 Mietinseraten im Jahr 2022 gesondert betrachtet (ergänzendes Verfahren, siehe Kapitel 4.3).

Inselgemeinden

Die Gemeinden auf den Nordseeinseln weisen besondere Wohnungsmarktdynamiken auf. Dies liegt insbesondere in der hohen touristischen Attraktivität der Inseln und der Feriennutzung begründet. Diese stellt eine Konkurrenz zum Wohnen für Flächen und Wohnraum dar. Wie bereits im NBank-Gutachten festgestellt⁷, gehen damit hohe Verkaufspreise für (Wohn-)Immobilien einher, aus denen wiederum hohe Renditeerwartungen bei Vermietungen resultieren. Auch sind die

⁶ Erläuterung zur Kommunalstruktur des Landes Niedersachsen auf den Webseiten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen: [Das Gebiet Niedersachsens | Landesamt für Statistik Niedersachsen](#).

⁷ NBank 2020: Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen. Seite 16.

Möglichkeiten, bei der Suche nach neuem Wohnraum ins Umland auszuweichen, stark eingeschränkt. Als Alternative ist nur die Abwanderung auf das Festland zu sehen. Arbeitsplatz und soziales Umfeld beizubehalten ist mit hohem Aufwand verbunden. Zudem ist Bauland noch knapper als in Großstädten (Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, keine/kaum Baulandreserven). Aus diesem Grund wird sich der Argumentation des NBank-Gutachtens angeschlossen, dass bei den Inselgemeinden aufgrund ihrer Besonderheiten ein angespannter Wohnungsmarkt besteht, und eine Aufnahme der Inselgemeinden empfohlen.

3 Indikatoren

Ausgangspunkt der Untersuchung sind die Kriterien aus § 556d BGB. Durch eine kritische Auseinandersetzung mit diesen wurde abgewogen und im Ergebnis entschieden, welche Indikatoren sich im Hinblick auf die Zielerreichung und Aussagestärke für die Gebietskulisse eignen. Ausgehend davon wurden mögliche (weitere) Indikatoren systematisch geprüft und gegenübergestellt. Schlussendlich wurde so ein Indikatorenset entwickelt, mit dem sich angespannte Wohnungsmärkte in den Samt- und Einheitsgemeinden Niedersachsens identifizieren und ausweisen lassen. Relevant für die Auswahl waren die Hinweise aus den vom Gesetzgeber in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB genannten Kriterien und die Aussagekraft der Indikatoren aus Perspektive der Wohnungsmarktbeobachtung. Zusätzlich müssen die Daten auch verfügbar sein, d. h. es braucht eine angemessene Datenverfügbarkeit und -güte (regionale Abdeckung, Aktualität, Anschlussfähigkeit).

3.1 Auseinandersetzung mit den gesetzlichen Kriterien (aus § 556d BGB)

Im Folgenden wird die Prüfung der vier Kriterien, die § 556d BGB bezüglich angespannter Wohnungsmärkte orientierend nennt, auf ihre Anwendbarkeit bzw. Nutzbarmachung für die Auswahl der Indikatoren beschrieben.

1. Wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt.

Die **Mietenentwicklung** zeigt eine Veränderung der jeweils aktuellen Mietpreislage an. Eine Steigerung der Mieten ist häufig ein wichtiger Ansatzpunkt zur Bewertung der Marktentwicklung durch die Öffentlichkeit sowie Mieterinnen und Mieter. Problematisch ist dabei jedoch, dass bei Verwendung der Mietdynamik (Veränderung über die Jahre) als Indikator für alle Kommunen im Land die Miethöhe der Ausgangslage unberücksichtigt bleibt. Aus diesem Grund zeigen hohe prozentuale oder absolute Werte bei der Mietdynamik nicht immer (nur) die Gebiete an, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist. In hochpreisigen Märkten sind die Veränderungen (prozentual wie absolut) oft nicht so groß wie in Märkten mit niedrigen Miethöhen, eine Anspannung ist in hochpreisigen Märkten trotzdem nachweisbar. Die Mietdynamik zeigt jedoch an, wo sich das Preisgefüge ändert und ggf. auch perspektivisch hohe Mieten zu erwarten sind. Das Kriterium wurde in der Stellungnahme des Bundesrates zum Gesetzentwurf bei Einführung von § 556d BGB im Jahr 2014 unter anderem aufgrund der oben ausgeführten Gründe kritisiert. Eine Nutzbarmachung ist aus dem Grund nur in Kombination mit der Miethöhe (und einer schwächeren Gewichtung) möglich. Die **Miethöhe** dient als Indikator zur Darstellung der Niveauunterschiede der Mietinsserate in den Samt- und Einheitsgemeinden des Landes Niedersachsen. Der Indikator zeigt an, mit welchen Mietpreisen beispielsweise ein zuziehender Haushalt zu rechnen hat, wenn mit den gängigen Online-Plattformen nach Wohnungsangeboten gesucht wird.

Als ergänzende Betrachtung werden zusätzlich die **Bodenrichtwerte** aufgenommen. Diese spiegeln eine andere Perspektive wider und verfügen über eine starke Korrelation mit der Miethöhe. Der Indikator sorgt für zusätzliche Stabilität in der Preisbetrachtung, da er aus einer

anderen Datenquelle entstammt (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen; kurz: GAG). Als Referenzwert wird, wie oben ausgeführt, der landesweite Durchschnitt verwendet (Kapitel 2, Abschnitt: Landeswert als Referenzwert)⁸.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Indikatoren für die Kulisse gewählt:

- Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022
- Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019–2022
- Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021

2. Wenn die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesdeutschen Durchschnitt deutlich übersteigt.

Mithilfe der **Mietbelastung** soll adressiert werden, in welchem Verhältnis Einkommen und Aufwendungen für Miete zueinanderstehen. Es ist davon auszugehen, dass für Haushalte mit hohem Einkommen hohe Aufwendungen für die Miete eher unproblematisch sind. Bei niedrigen Einkommen weisen hingegen bereits mittlere Aufwendungen für Miete auf Versorgungsengpässe im niedrigpreisigem Segment hin – und damit auf eine Anspannungssituation am Wohnungsmarkt. Sind jedoch die Einkommen sehr gering, so kann entsprechend auch eine niedrigere Miethöhe bereits zu einer höheren Mietbelastung führen. Der vorgeschlagene Vergleich mit einem bundesdeutschen Durchschnitt würde die durchschnittlichen Mietpreise und Einkommen aller Städte und Gemeinden Deutschlands in Beziehung zu den Samt- und Einheitsgemeinden in Niedersachsen setzen. Das Land Niedersachsen ist selbst schon von sehr unterschiedlichen regionalen Verhältnissen geprägt. Eine weitere Abstrahierung (durch einen Vergleich mit dem Bundeswert) ist aus den oben ausgeführten Argumenten nicht angebracht. Der Landeswert wird als Bezugsrahmen verwendet.

Die Berechnung der rechnerischen Mietbelastung mithilfe des durchschnittlich verfügbaren Einkommens hat ihre Grenzen. Durchschnittswerte stellen Einkommensverteilungen nur sehr unzureichend dar (da sie nicht normalverteilt sind), gerade wenn einige wenige Haushalte über sehr hohe Einkommen verfügen und so den Mittelwert nach oben verschieben. In Gebieten mit hoher Einkommensungleichheit kann dies dazu führen, dass trotz geringer Mietbelastung bei durchschnittlichen Einkommen bei einem größeren Teil der Bevölkerung eine hohe Mietbelastung eintritt. Aus diesem Grund wird der rechnerischen Mietbelastung ein weiterer Indikator zur Seite gestellt, um die Betrachtung zu ergänzen. Mit dem Anteil der KdU-konformen Mietangebote können diejenigen Mietangebote identifiziert werden, die innerhalb der lokal festgelegten Angemessenheitsgrenzen der Kosten für Heizung und Unterkunft (kurz: KdU) liegen. Der Anteil der KdU-konformen Mietangebote ermöglicht es, die Versorgungssituation für Haushalte mit geringen Einkommen abzubilden. Dadurch wird die Betrachtung der Mietbelastung durch einen spezifischen und problemrelevanten Angebotsindikator ergänzt.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Indikatoren für die Kulisse gewählt:

⁸ Methodische Erläuterungen in der: Landesverordnung über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisverordnung Schleswig-Holstein) vom 11. November 2015. Seite 4.

- Rechnerische Mietbelastung 2022
- Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022

3. Wenn die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird.

Dieses Kriterium nimmt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage unter dynamischen Bedingungen in den Fokus. Es ist jedoch nicht geeignet, um hieraus Indikatoren für eine Anspannung am Wohnungsmarkt abzuleiten, denn es übersieht, wie schon Kriterium 1, die Ausgangslage. Im Fall einer Kommune mit hohem Leerstand und wachsender Wohnbevölkerung ist zunächst ein Rückgang des Leerstands zu erwarten – und nicht unmittelbar ein Wohnraumangel (die Leerstandsquote ist auch Gegenstand von Kriterium 4). Die Veränderung der Wohnbevölkerung kann sich auf die Nachfrage auswirken, tut dies jedoch nicht zwingend. So benötigt beispielsweise ein Paar in familiengerechter Wohnung bei Geburt eines Kindes keine andere Wohnung. Umgekehrt führt der Tod eines Haushaltsmitglieds nicht zwingend zum Umzug des betreffenden Haushalts. Auch verbleiben Eltern nach Auszug eines oder mehrerer Kinder in eine andere Kommune häufig in der angestammten Wohnung (in den genannten Fällen Veränderung der Wohnbevölkerung ohne Veränderung der Nachfrage). Gleichzeitig ist häufig nach Trennung oder Scheidung zusätzlicher Wohnraum vonnöten (keine Veränderung der Wohnbevölkerung, jedoch steigende Nachfrage durch einen zusätzlichen Haushalt). Dies verdeutlicht, dass die Wohnbevölkerung nicht als Bezugsgröße für die Wohnungsnachfrage geeignet ist, da Wohnungen durch Haushalte nachgefragt werden.

4. Wenn geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Mit diesem Kriterium wird die Nachfrage ins Verhältnis mit dem Leerstand gesetzt. Für den Leerstand liegen keine aktuellen, flächendeckenden Daten für Niedersachsen vor (Datenstand: Zensus 2011). Als alternativer Indikator wird die Anzahl der Mietangebote in einer Kommune im Jahresverlauf ins Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand in der jeweiligen Kommune gesetzt. So wird eine Annäherung an den marktaktiven Anteil an (freien) Wohnungen vorgenommen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Indikatoren für die Kulisse gewählt:

- Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

3.2 Indikatorenset

Nach dem Wortlaut der rechtlichen Grundlage in § 556d BGB wäre auch die Nutzung allein eines Kriteriums ausreichend. Aus fachlicher Einschätzung und vor dem Hintergrund der Erfahrung in der Wohnungsmarktbeobachtung ist jedoch ein Set aus mehreren Indikatoren geeigneter, um die zum Teil unterschiedlich strukturierten Wohnungsmärkte des Landes Niedersachsen sachgerecht auf ihre Anspannung zu untersuchen. Als geeignetes Indikatorenset wird identifiziert:

- Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022

- Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019–2022
- Rechnerische Mietbelastung 2022
- Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021
- Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022
- Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

Die Indikatoren wurden vorab auf Kriterien wie ihre inhaltliche Aussagekraft für die Kulisse, sowie die Datengüte hinsichtlich der Aktualität, der Kleinräumigkeit, der Vergleichbarkeit und der Amtlichkeit der verfügbaren Daten überprüft.

Indikator 1: Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022

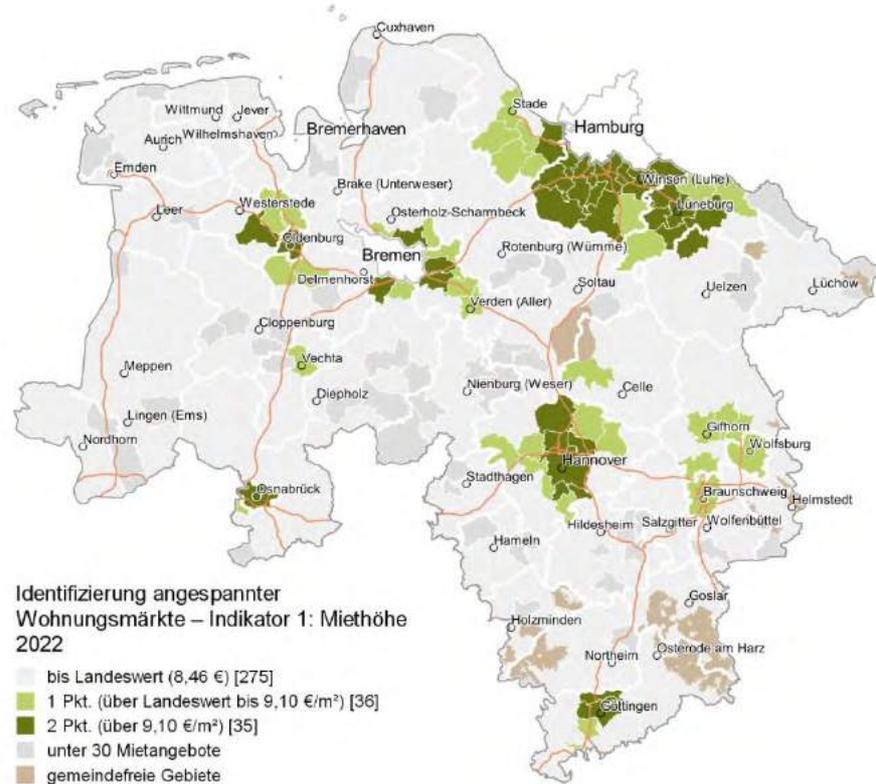
Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Niedersachsen ist durch langjährige Preissteigerungen gekennzeichnet. Mit dem Indikator **Miethöhe** werden die per Inserat veröffentlichten Mietangebote im Jahr 2022 betrachtet, das heißt die Preise für angebotenen Mietwohnraum je Quadratmeter (Angebotsmiete). Es ist davon auszugehen, dass überdurchschnittlich hohe Mieten die Wohnraumversorgung der Bevölkerung erschweren.

Die Angebotsmieten bilden den aktuellen Markttrand ab, das heißt hiermit werden die öffentlich zugänglichen Mietinserate abgebildet. Die Miethöhe in bestehenden Mietverträgen (Bestandsmieten) kann darunter liegen⁹. Dabei ist zu ergänzen, dass die aktuell inserierten Angebotsmieten einen Teil der künftigen Bestandsmieten darstellen und so das Preisniveau der künftigen Bestandsmieten beeinflussen. Zudem geht es bei dieser Betrachtung insbesondere um das Verhältnis der Kommunen zueinander sowie die Abweichung zum Landeswert, der aus der gleichen Datengrundlage generiert wird. Eine mögliche systematische Überschätzung des Werts wird so ausgeglichen. Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung, das bedeutet: Je höher die Angebotsmieten sind, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt. Mietpreisdaten sind für die Zielsetzung der Kulisse relevant, da sie im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietpreise anzeigen und einen erschwerten Zugang für nachfragende Haushalte zum Wohnungsmarkt signalisieren können. Bei der Betrachtung der Miethöhe werden zur Bereinigung der Daten in der Analyse die Neubauangebote ausgeschlossen (nur Wiedervermietung). Ebenfalls wurden zur Reduzierung von Ausreißern nur Angebote für Wohnungen zwischen 35 und 160 Quadratmeter betrachtet. Die Mietpreisdaten liegen mit aktuellem Datenstand (2022) vor und stehen auch für langfristige Betrachtungen kleinräumig (Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden) in Niedersachsen zur Verfügung.

- Datensatz: Miethöhe (der Angebotsmieten), Wiedervermietung ohne Neubau
- Zeitraum: 2022
- Raumbene: Samt- und Einheitsgemeinden, Land
- Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten von FUB IGES GmbH)

⁹ Bestandsmieten stehen für eine Auswertung nicht zur Verfügung (u. a. keine flächendeckende Verfügbarkeit, keine Zeitreihen).

Abbildung 2: Indikator Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022



Quelle: FUB IGES -Mietdaten, Berechnung und Darstellung: RegioKontext. Hinweis: Für 50 Kommunen lagen weniger als 30 Mietangebote vor, 7 Inselgemeinden wurden aus der Betrachtung ausgenommen.

Abbildung 2 stellt den Indikator kartografisch dar. Hierbei wurde bereits die später für die Bewertung genutzte Klassierung verwendet. Diese wird unter Kapitel 4.1 ausführlich beschrieben. Im Jahr 2022 gab es 71 Gemeinden mit einer Angebotsmiete oberhalb des Landeswertes von 8,46 Euro/qm (Median Niedersachsen über alle Wiedervermietungsangebote) und einer stabilen Datenbasis. Die Auswertung unterscheidet in moderate (1 Punkt) und deutliche Überschreitungen (2 Punkte) des Landeswertes. Zu den 36 Gemeinden, deren Mietpreise den Landeswert geringfügig bis mittelmäßig überstiegen (Gemeinden mit einer Angebotsmiete oberhalb von 8,46 EUR und bis max. 9,10 EUR), zählten Gifhorn, Braunschweig und Wolfsburg sowie einzelne Gemeinden im Umland größerer Städte. Unter den Gemeinden, deren Mietpreise den Landeswert deutlich überstiegen (Gemeinden mit einer Angebotsmiete oberhalb von 9,10 EUR), befinden sich die Landeshauptstadt Hannover und ihr Umland, außerdem Göttingen, Oldenburg sowie einzelne Gemeinden angrenzend an die Länder Hamburg und Bremen.

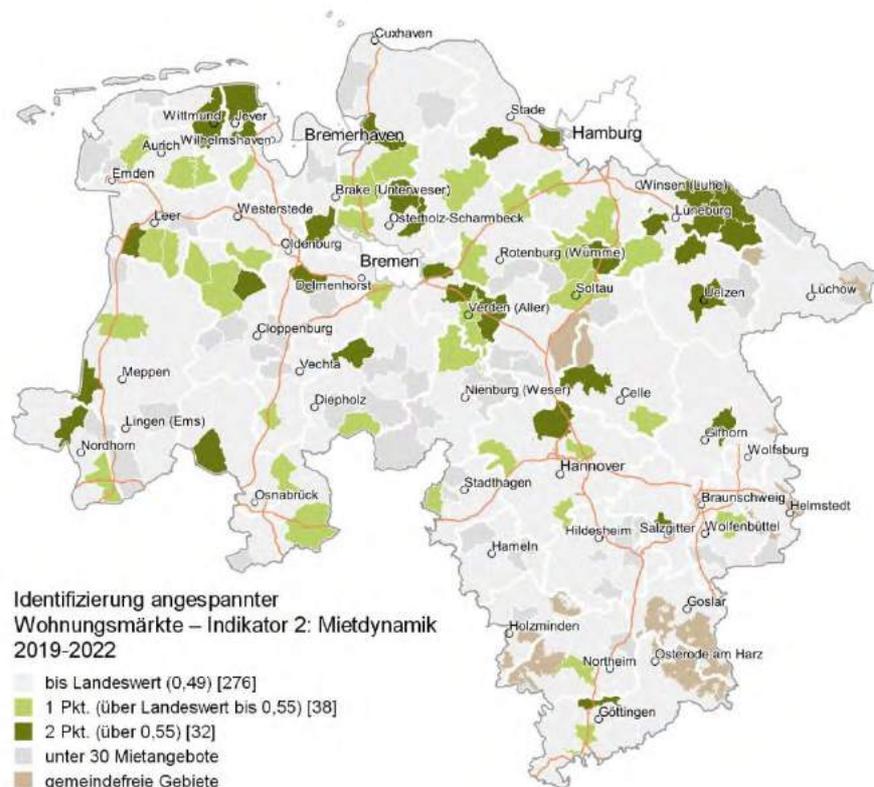
Indikator 2: Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019–2022

Mietpreissteigerungen zeigen eine preisliche Veränderung des Wohnungsangebots an. Bei starker Preissteigerung in kurzer Zeit kommt es zu deutlichen Unterschieden zwischen Angebots- bzw. Wiedervermietungspreisen und Bestandsmieten – ein typisches Kennzeichen von zunehmender Marktanspannung. Dieses strukturelle „Auseinanderlaufen“ erhöht zudem den Verbleib in ggf.

suboptimalen Wohnsituationen (sog. „Remanenz“). Der Indikator **Mietdynamik** hebt solche Wohnungsmärkte hervor, die im Betrachtungszeitraum eine hohe Dynamik aufzeigen und kann zudem auf solche verweisen, die zukünftig insgesamt höhere Mietpreise zu erwarten haben. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass bei dem Indikator die Marktanspannung derjenigen Kommunen unterschätzt wird, die sich bereits auf hohem Niveau befinden und absolut wie relativ nur noch niedrige Dynamik zeigen. Um dies zu adressieren, wurde ergänzend die absolute Veränderung herangezogen. Dafür wurden die Differenzen zwischen den Jahren 2019 und 2022 berechnet und die mittleren absoluten Veränderungswerte berechnet. Auch bei dieser Betrachtung werden zur Bereinigung der Daten in der Analyse die Neubauangebote und Angebote unter 35 bzw. über 160 Quadratmeter ausgeschlossen.

- Datensatz: Mietdynamik (der Angebotsmieten), Wiedervermietung ohne Neubau
- Zeitraum: 2019–2022
- Raumbene: Samt- und Einheitsgemeinden, Land
- Datenquelle: Datenlieferung der NBank (FUB IGES-Mietdaten)
- Betrachtung der mittleren absoluten Veränderung, um unterschiedliche Ausgangsniveaus beim Status der Mietpreise zu berücksichtigen

Abbildung 3: Indikator Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019–2022



Quelle: FUB IGES -Mietdaten, Berechnung und Darstellung: RegioKontext. Hinweis: Für 50 Kommunen lagen weniger als 30 Mietangebote vor, 7 Inselgemeinden wurden aus der Betrachtung ausgenommen.

Der Indikator leitet sich wie oben dargestellt aus den Kriterien zu § 556d BGB ab und ergänzt Indikator 1 (Miethöhe). Der Indikator zeigt die aktuelle und kleinräumige Dynamik der Angebotspreise in den Kommunen auf. Er wird als mittlere absolute Differenz der Angebotsmieten 2019 bis 2022 berechnet. Der Landeswert der mittleren absoluten Differenz beträgt 0,49 EUR pro Quadratmeter, das bedeutet: Im Durchschnitt stieg die mittlere Angebotsmiete in Niedersachsen zwischen 2019 bis 2022 pro Jahr um diesen Betrag. Dieser Indikator differenziert sich kleinräumig stark aus (Abbildung 3). In der kartografischen Darstellung wurde bereits die später für die Bewertung genutzte Klassierung verwendet (ausführliche Erläuterung in Kapitel 4.1). In 70 Kommunen liegt die mittlere absolute Differenz der Angebotsmietpreise oberhalb des o. g. Landeswertes. Eine überdurchschnittliche Mietpreissteigerung weist auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin („positive“ Wirkungsrichtung). 38 Gemeinden übersteigen den Landeswert geringfügig bis moderat bis zu einer mittleren absoluten Differenz von 0,55 EUR je Quadratmeter, 32 Gemeinden weisen sogar eine Mietdynamik von mehr als 0,55 EUR je Quadratmeter auf. Kommunen mit hohen Statuswerten (d. h. hohen Angebotsmieten) verfügen nicht per se auch über eine starke Dynamik. Das gleiche gilt auch andersherum: Kommunen mit hoher Dynamik verfügen nicht per se über hohe Statuswerte. Daher sollte dieser Indikator nicht isoliert zur Messung eines angespannten Marktes herangezogen werden, sondern stets als Teil eines Indikatorensets. Im Zusammenspiel mit Indikator 1 (Miethöhe) lassen sich mit dem Dynamikindikator Gemeinden identifizieren, die (bisher) nicht durch hohe Mietpreise aufgefallen sind, aber aufgrund eines schnellen Preiswachstums einen erhöhten Aufmerksamkeitsbedarf haben. Dies ist beispielsweise in Wittmund der Fall. Eine starke Dynamik bei ohnehin hohem Ausgangsniveau zeigt dagegen beispielsweise Jork.

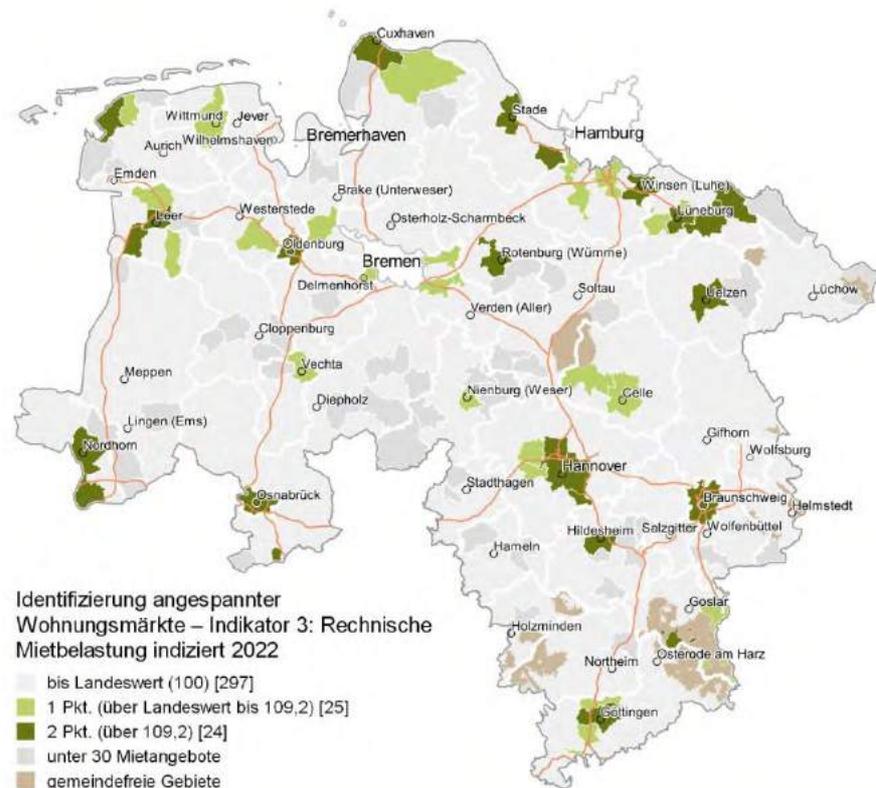
Indikator 3: Rechnerische Mietbelastung 2022

Mit dem Verhältnis von Einkommen und Miethöhe wird ein Indikator genutzt, der einen Hinweis auf die durchschnittliche **rechnerische Mietbelastung** gibt. So ist davon auszugehen, dass für einkommensstarke Haushalte auch eine hohe/höhere Miete gut leistbar ist, und entsprechend in einkommensstarken Regionen eine höhere durchschnittliche Miete nicht per se eine hohe Mietbelastung verursacht. Diese rechnerische Mietbelastung ist nicht zu verwechseln mit der im Rahmen des Mikrozensus erhobenen Mietbelastungsquote, sie ist als eine rechnerische Annäherung an die tatsächlichen Begebenheiten zu verstehen. Dieser Ansatz eröffnet die Möglichkeit, mithilfe einer überschaubaren Berechnung die lokale Einkommenssituation mit den lokalen Angebotsmieten in Beziehung zu setzen. So kann die rechnerische Mietbelastung der Bevölkerung auf Gemeindeebene dargestellt werden. Hierfür wird mit durchschnittlichen Werten zu Kaufkraft und Miethöhe gearbeitet, deswegen gibt der Indikator eine (berechnete) durchschnittliche Mietbelastung an. Die tatsächliche Mietbelastung kann – gerade für bestimmte Konstellationen aus Haushaltsgröße und -einkommen – deutlich davon abweichen. Gleichwohl ermöglichen der Indikator und die angewandte Methodik einen räumlichen Vergleich der Gemeinden untereinander mit Blick auf die Zielsetzung der Kulisse. Ein Bezug zu einer Mietbelastung, die sich aus der Betrachtung aller Städte und Gemeinden in Deutschland ergibt, wird an dieser Stelle als nicht angemessen angebracht. Auch hier ist der Landeswert der Referenzwert. So kann im Verhältnis zum Landesdurchschnitt eine Bewertung und Einordnung der

Kommunen durchgeführt werden. Da der Indikator nur auf diese relative Einordnung abzielt, wird ein Indexwert (Landeswert Niedersachsen = 100) verwendet (auch um eine Verwechslung mit der Mietbelastungsquote aus dem Mikrozensus zu vermeiden). Zur Berechnung werden je Gemeinde die Mittelwerte von Haushaltseinkommen und Angebotsmieten (Median, ohne Neubau) in Beziehung gesetzt. Als Wohnungsgröße wird eine Referenzwohnung mit 70 Quadratmetern angenommen¹⁰. Die Angebotsmiete (in Euro je qm) wird unter Annahme der Referenzwohnungsgröße in einen jährlichen Betrag umgerechnet. Dieser jährliche Betrag wird als Anteil am Haushaltseinkommen ausgewiesen. Anschließend wird er mithilfe des Wertes für das Land Niedersachsen indiziert, so dass die Werte als Ergebnis in Beziehung zur 100 (Landeswert Niedersachsen = 100) stehen.

- Datensatz: Rechnerische Mietbelastung, indiziert
- Zeitraum: 2022
- Raumebene: Samt- und Einheitsgemeinden, Land
- Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten: FUB IGES GmbH, Haushaltsnettoeinkommen: GfK GmbH)

Abbildung 4: Indikator Rechnerische Mietbelastung



¹⁰ siehe hierzu auch das Gutachten der NBank: Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen 2020, Seite 8

Quelle: FUB IGES-Mietdaten, Berechnung und Darstellung: RegioKontext. Hinweis: Für 50 Kommunen lagen weniger als 30 Mietangebote vor, 7 Inselgemeinden wurden aus der Betrachtung ausgenommen.

Mit dem Landeswert wird also die durchschnittliche rechnerische Mietbelastung in Niedersachsen dargestellt. Diejenigen Kommunen mit Werten oberhalb des Landeswertes haben in diesem Verständnis ein ungünstigeres Verhältnis von Durchschnittseinkommen zur angebotenen Miethöhe (bspw.: eher mittlere Durchschnittseinkommen bei eher höheren Mieten oder eher niedrige Durchschnittseinkommen bei vergleichsweise höheren Mieten). Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung, das bedeutet: Je höher der Indexwert der rechnerischen Mietbelastung ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt. Abbildung 4 stellt den Indikator kartografisch dar, dabei wurde bereits die später für die Bewertung genutzte Klassierung verwendet (ausführliche Erläuterung in Kapitel 4.1). Eine rechnerische Mietbelastung oberhalb des Landeswerts von 100 ist in 49 Gemeinden in Niedersachsen vorzufinden. Hierbei weisen 25 Gemeinden Werte oberhalb des Landeswertes bis einschließlich 109,2 auf (1 Punkt) und in 24 Gemeinden liegt eine noch höhere rechnerische Mietbelastung vor (2 Punkte), beispielsweise in Hannover, Osnabrück und Braunschweig sowie im Umland Hamburgs.

Indikator 4: Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021

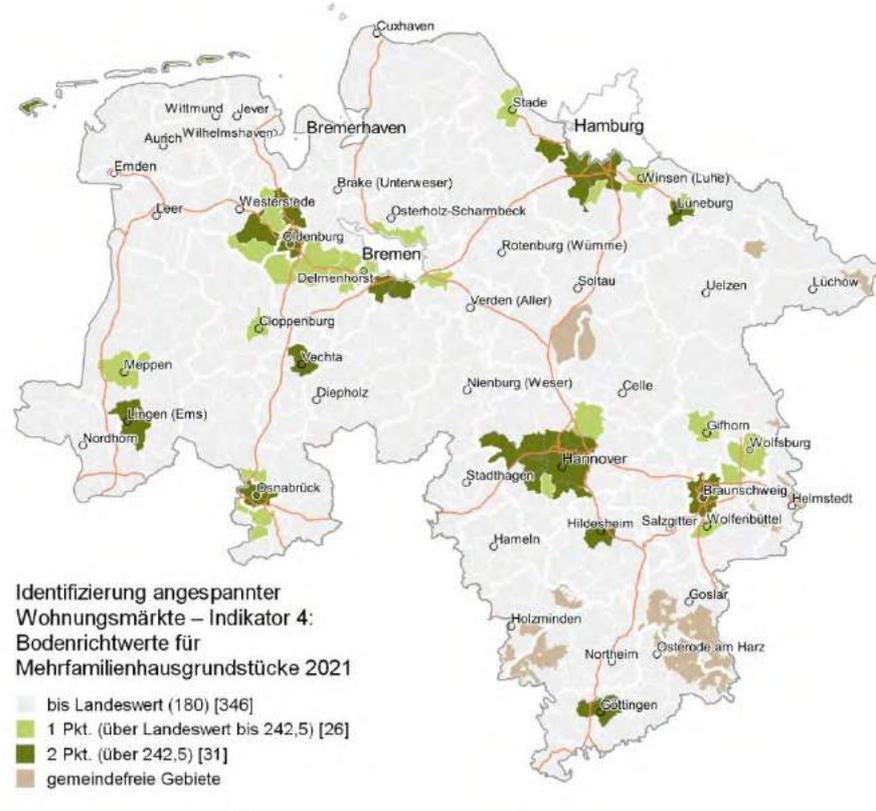
Die Preise für Boden und Bauland sind eine wichtige Determinante für die Preise im Wohnungsbau. Ein Mangel an Bauland schlägt sich entsprechend in steigenden Bodenrichtwerten nieder, die sich perspektivisch auf die Mietpreise auswirken. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen definieren Bodenrichtwerte als „den durchschnittlichen Lagewert (Preis) des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen“¹¹. Für die Betrachtung ist insbesondere der Bereich des Geschosswohnungsbaus relevant, da dieser den überwiegenden Teil des vermieteten Wohnangebots darstellt. Daher wird auf die **Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausgrundstücke** Bezug genommen. Die ermittelten Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau zeigen die Kostenunterschiede für Boden im Land Niedersachsen an. Darüber hinaus weisen hohe Bodenrichtwerte darauf hin, wie teuer die Schaffung von neuem Geschosswohnungsbau durch Investor:innen ist und können Aufschluss über eine potenzielle Mehrbelastung der Mieten durch hohe, umlagefähige Grundsteuern geben. Die vorliegenden Daten zum mittleren Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken liegen flächendeckend für den aktuellen Datenstand (2021) vor und stehen als Zeitreihe für langfristige Entwicklungen kleinräumig in Niedersachsen zur Verfügung. Der Bodenrichtwert wird in Euro je Quadratmeter Boden angegeben.

- Datensatz: Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausgrundstücke

¹¹ Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen (<https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/bodenrichtwerte/bodenrichtwerte-im-internet-88303.html>)

- Zeitraum: 2021
- Raumbene: Samt- und Einheitsgemeinden, Land
- Datenquelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen

Abbildung 5: Indikator Bodenrichtwerte von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021



Quelle: GAG, Berechnung und Darstellung: RegioKontext.

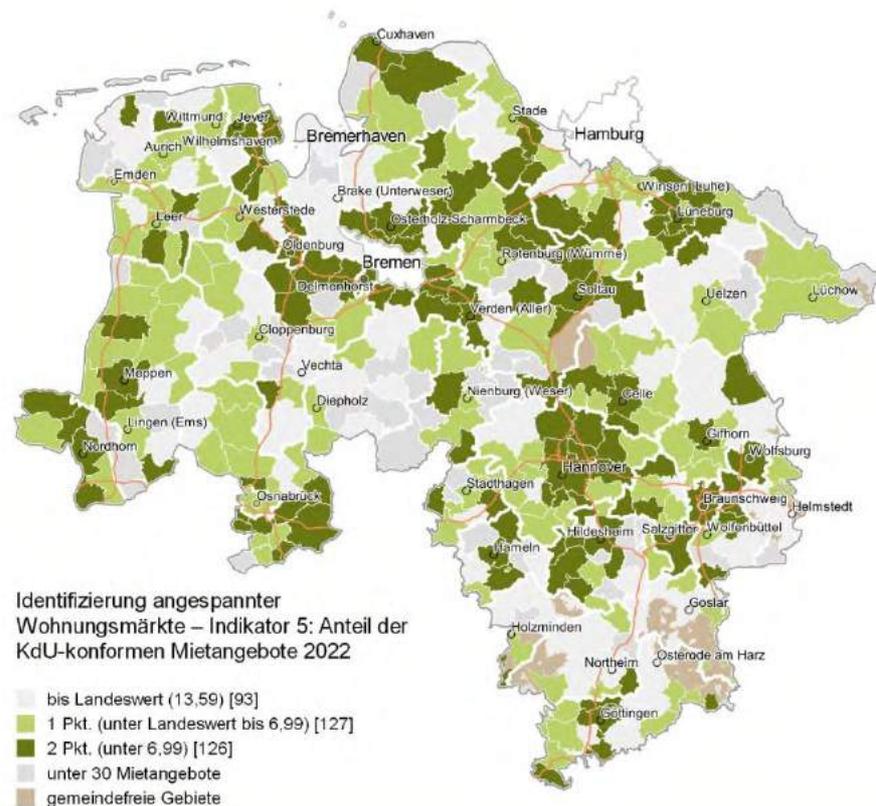
Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung, das bedeutet: Je höher die Bodenrichtwerte sind, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt. Abbildung 5 stellt den Indikator kartografisch dar, dabei wurde bereits die später für die Bewertung genutzte Klassierung verwendet (ausführliche Erläuterung, Kapitel 4.1). Die Bodenrichtwerte nehmen Werte zwischen 15 und 900 Euro je Quadratmeter an. Hierbei wird deutlich, dass einige Kommunen deutlich nach oben vom Landeswert von 180 Euro je Quadratmeter abweichen. Insgesamt wurde für 57 Samt- und Einheitsgemeinden ein Bodenrichtwert über dem Landeswert ermittelt. Für 26 Gemeinden werden überdurchschnittliche Bodenrichtwerte von bis zu 242,5 EUR je Quadratmeter ausgewiesen (1 Punkt). 31 Gemeinden erreichen sogar noch höhere Werte (2 Punkte). Unter anderem in der Region Hannover, in den Großstädten Osnabrück, Göttingen und Braunschweig oder in der Region Oldenburg sind hohe Bodenrichtwerte vorzufinden, genauso wie im Hamburger Umland.

Indikator 5: Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022

Der **Anteil KdU-konformer Mietangebote** soll Aufschluss darüber geben, welcher Anteil der Mietangebote in einer Gemeinde innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten für Heizung und Unterkunft nach dem II. Sozialgesetzbuch, kurz: KdU, liegen. Bei einem geringen Anteil KdU-konformer Mietinsserate ist davon auszugehen, dass Haushalte in Transferleistungsbezug vor Ort große Schwierigkeiten haben, eine für sie bezahlbare Wohnung anzumieten. Der Indikator ergänzt die einkommensorientierte Betrachtung der Haushalte, die im Rahmen des Indikators „Rechnerische Mietbelastung“ eine Rolle spielt. Der Anteil KdU-konformer Mietinsserate wird in Prozent angegeben und befindet sich auf dem Datenstand 2022.

- Datensatz: Anteil der KdU-konformen Mietinsserate
- Zeitraum: 2022
- Rauebene: Samt- und Einheitsgemeinden, Land
- Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Berechnungen der FUB IGES auf Grundlage von FUB IGES-Mietdaten sowie Angaben zu Kosten der Unterkunft der Bundesagentur für Arbeit)

Abbildung 6: Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022



Quelle: Berechnungen der FUB IGES auf Grundlage von FUB IGES-Mietdaten sowie Angaben zu Kosten der Unterkunft, Bundesagentur für Arbeit. Berechnung und Darstellung: RegioKontext. Hinweis: Für 50 Kommunen lagen weniger als 30 Mietangebote vor, 7 Inselgemeinden wurden aus der Betrachtung ausgenommen.

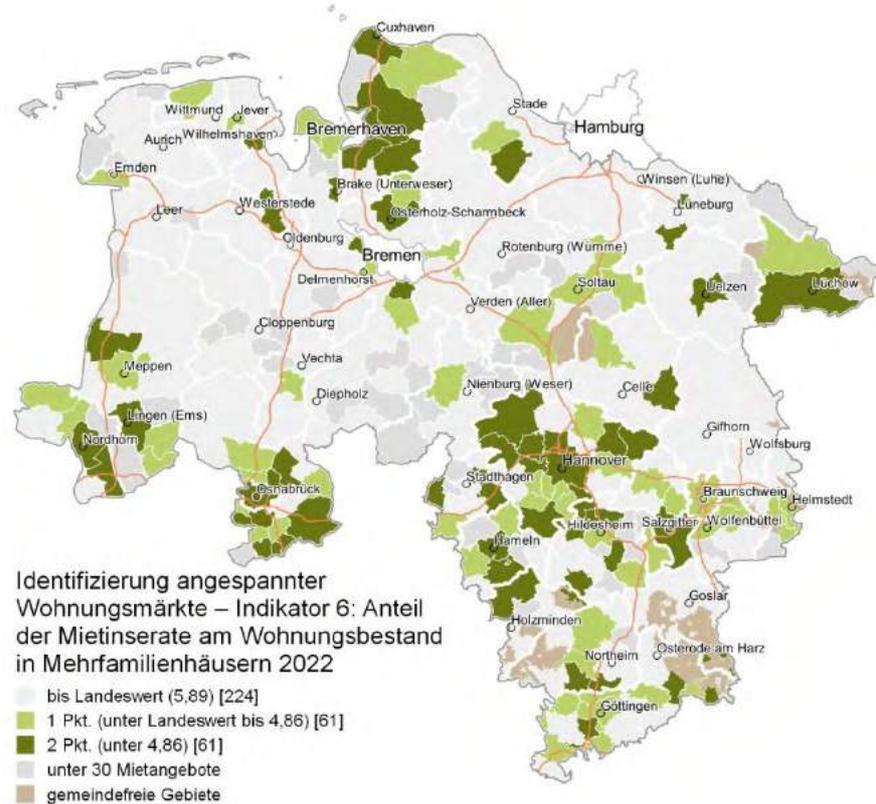
Abbildung 6 stellt den Indikator kartografisch dar, dabei werden die im Zuge der Bewertung genutzten Grenzwerte zur Klassierung genutzt (Erläuterung des Vorgehens, Kapitel 4.1). Der Landeswert für den Anteil der KdU-konformen Mietinserate 2022 liegt bei 13,59 %. Der Indikator hat eine „negative“ Wirkungsrichtung, das bedeutet: Je geringer die Anteile der KdU-konformen Mietinserate sind, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt. In vielen Kommunen des Landes ist der Wohnungsmarkt durch einen geringen Anteil an KdU-konformen Mietinseraten gekennzeichnet, wobei sich kein eindeutiges räumliches Muster abzeichnet.

Indikator 6: Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

Der **Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern** zeigt an, wie groß der Anteil des Wohnungsbestandes ist, der zum Betrachtungszeitpunkt am Markt zur Anmietung öffentlich angeboten wird. Für diesen Indikator wird das Verhältnis zwischen der Anzahl an publizierten Mietwohnungsinseraten und der Anzahl der bestehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errechnet. Mit der Betrachtung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird näherungsweise bestimmt, wie viel Mietwohnungen vor Ort vorhanden sind, da es hierfür keine direkte Datengrundlage gibt. Mögliche Unschärfen können in der touristischen Nutzung von Wohnungen bzw. selbstgenutztem Wohneigentum im Mehrfamilienhausbestand liegen sowie in die andere Richtung hinsichtlich vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser; zudem werden nicht alle Wohnungen über öffentliche Plattformen angeboten. Dieser Indikator gibt Hinweise darauf, wie hoch die Fluktuation am Mietwohnungsmarkt ist. Je niedriger der Anteil der Mietangebote am Mehrfamilienhausbestand ist, desto deutlicher ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

- Datensatz: Fallzahlen der Mietangebote, Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand
- Zeitraum: 2022
- Raumbene: Samt- und Einheitsgemeinden, Land
- Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten: FUB IGES GmbH, Wohnungsbestand: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN))

Abbildung 7: Indikator Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022



Quelle: FUB IGES GmbH (Mietdaten), LSN (Wohnungsbestand). Berechnung und Darstellung: RegioKontext.
 Hinweis: Für 50 Kommunen lagen weniger als 30 Mietangebote vor, 7 Inselgemeinden wurden aus der Betrachtung ausgenommen.

Der Landeswert für den Indikator Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand für Mehrfamilienhäuser liegt in Niedersachsen 2022 bei 5,89 %. Abbildung 7 stellt den Indikator kartografisch dar. Für die Klassierung wurden bereits die später zur Bewertung der Indikatoren erstellten Grenzwerte genutzt (Erläuterung siehe Kapitel 4.1). Der Indikator hat eine „negative“ Wirkungsrichtung, das bedeutet: Je geringer die Anteile der Mietinsetrate am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern sind, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt. 122 Gemeinden weisen Anteile an Angeboten unter dem Landeswert aus. In 61 Gemeinden gibt es zwischen 5,89 % bis 4,86 % Angebote am Wohnungsbestand. In ebenfalls 61 Kommunen liegt dieser Wert unterhalb von 4,86 %. Diese Gemeinden befinden sich vorwiegend im Raum Hannover sowie in der Umgebung von Bremerhaven und Cuxhaven. Auch im äußersten Westen Niedersachsens sowie im Osnabrücker Land werden in Bezug auf die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wenig Angebote inseriert.

4 Herleitung der Kulisse

Im Anschluss an die Auswahl geeigneter Indikatoren erfolgt die Ermittlung von fundierten und objektiv zu begründenden Grenzwerten für die Bepunktung der Gemeinden je Indikator („Indikatoren-Grenzwert“) sowie die Gewichtung der einzelnen Indikatoren zueinander. Die Grenzwerte werden anhand statistischer Maße gebildet (siehe Kapitel 4.1, Abschnitte: Landeswert als erster Grenzwert sowie Grenzwerte der Indikatoren). Auf Grundlage der Punkte je Indikator wird eine Punktsumme für jede Kommune gebildet. Mithilfe eines Schwellenwertes bei der Punktsumme wird die Bestimmung der Gebietskulisse vorgenommen („Kulissen-Schwellenwert“). Der Schwellenwert ist dementsprechend ein Wert, der als Grenze zur Entscheidungsfindung dient. Hierbei geht es vor allem um ein klares Bild hinsichtlich der binären Ausprägung „angespannt/nicht angespannt“, welches dann die Gebietskulisse bildet.

4.1 Bewertungsmatrix

Als Ausgangspunkt der Bewertungsmatrix, das heißt als Grundgedanke des methodischen Vorgehens, wurde die Anspannung als Abweichung von einem Normalzustand beschrieben (siehe Kapitel 2, Abschnitt: Grundannahme für die methodische Herangehensweise). Die besondere Gefährdung setzt ein **Abweichen von dem Normalzustand** (einer Norm) voraus. Eine solche Norm ist statistisch nicht allgemeingültig festgelegt messbar, entsprechend auch nicht die Abweichung von dieser. In der Wohnungsmarktbeobachtung gibt es keine allgemeine Definition von Anspannung. Üblicher Ansatzpunkt ist es, sich dieser Fragestellung statistisch zu nähern. Im Rahmen von relationalen Ansätzen erfolgt die Orientierung an einem Mittelwert, von dem ausgehend die Abweichung per statistischem Maß oder gewählttem Prozentsatz definiert wird. Im Zuge der in diesem Gutachten angewendeten Methodik und Bewertungsmatrix wird der Landesdurchschnitt als der statistische Normalzustand interpretiert. Abweichungen davon werden als Hinweis in Richtung An- bzw. Entspannung verstanden.

Landeswert als erster Grenzwert

Aus der Formulierung in u. a. § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB ist erkennbar, dass die „besondere Gefährdung“ an einer Abweichung vom jeweiligen Durchschnitt eines Kriteriums festgemacht wird. Für die Methodik bedeutet dies: Die Abweichung lässt sich im ersten Schritt daran feststellen, dass die betreffenden Kommunen bei ausgewählten Indikatoren Werte aufweisen, die in problembezogener Hinsicht (d. h. in Richtung Anspannung) vom Landeswert als Referenz abweichen. Grundlage der Bewertung ist folglich ein Punktesystem, in dem eine Kommune bepunktet wird, wenn ihr Wert bei einem Indikator in Richtung Anspannung vom Landeswert abweicht. Für die Berechnung des Landeswertes (erster Indikatoren-Grenzwert) wird im Regelfall der Median verwendet:

- **Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022**

Für den Landeswert des Indikators Miethöhe 2022 wurde der Median aller im Jahr 2022 in Niedersachsen inserierten Mietwohnungen verwendet.

- **Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019–2022**
Für den Landeswert des Indikators Mietdynamik 2019–2022 wurde die jährliche mittlere absolute Differenz der Veränderungen 2019 bis 2022 berechnet. Die Berechnung der Jahreswerte erfolgte analog zum ersten Indikator Miethöhe 2022.
- **Rechnerische Mietbelastung 2022**
Die rechnerische Mietbelastung wurde indiziert, der Landeswert wurde entsprechend mit 100 bewertet. Für die Berechnung der rechnerischen Mietbelastung im Land wurden die Haushaltseinkommen im Land mit der Miethöhe in Beziehung gesetzt (ausführliche Beschreibung der Berechnung unter 3.2 Indikator 3).
- **Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021**
Für den Landeswert des Indikators Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausgrundstücke 2021 wurde der mittlere Bodenrichtwert in €/m² für Mehrfamilienhausgrundstücke verwendet. Für diesen Landeswert wurden die Daten nach Flächenumsatz gewichtet.
- **Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022**
Für den Landeswert Anteil KdU-konformer Mietangebote 2022 wurde der durch die Datenlieferantin FUB IGES GmbH angegebene Wert für das Land Niedersachsen verwendet.
- **Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022**
Für den Landeswert des Indikators Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022 wurden alle in Niedersachsen inserierten Mietwohnungen 2022 ins Verhältnis mit dem niedersächsischen Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gesetzt.

Grenzwerte der Indikatoren

Alle Kommunen, deren Werte in Richtung Anspannung vom Landeswert (erster Indikatoren-Grenzwert) abweichen, wurden mit **einem Punkt** bewertet. In einem nächsten Schritt wurden abermals Medianwerte ermittelt, und zwar innerhalb der Teilgesamtheit all derjenigen Kommunen, die bereits einen Punkt erhalten haben (also den Landeswert in Richtung Anspannung übertrafen). Innerhalb dieser Gruppe wurde erneut der Median ermittelt. Durch die Bildung des zweiten Medianwertes erfolgte die Einteilung der Kommunen, die eine Anspannung aufwiesen, in zwei etwa gleich große Gruppen. Alle Kommunen, deren Wert in Richtung Anspannung vom zweiten Medianwert (zweiten Indikatoren-Grenzwert) abweicht, erhielten einen weiteren Punkt, insgesamt also **zwei Punkte** (Abbildung 8). Tabelle 1 zeigt die Indikatoren-Grenzwerte für einen und zwei Punkte bei den einzelnen Indikatoren im Überblick. Abbildung 8 zeigt das Vorgehen der Bepunktung schematisch.

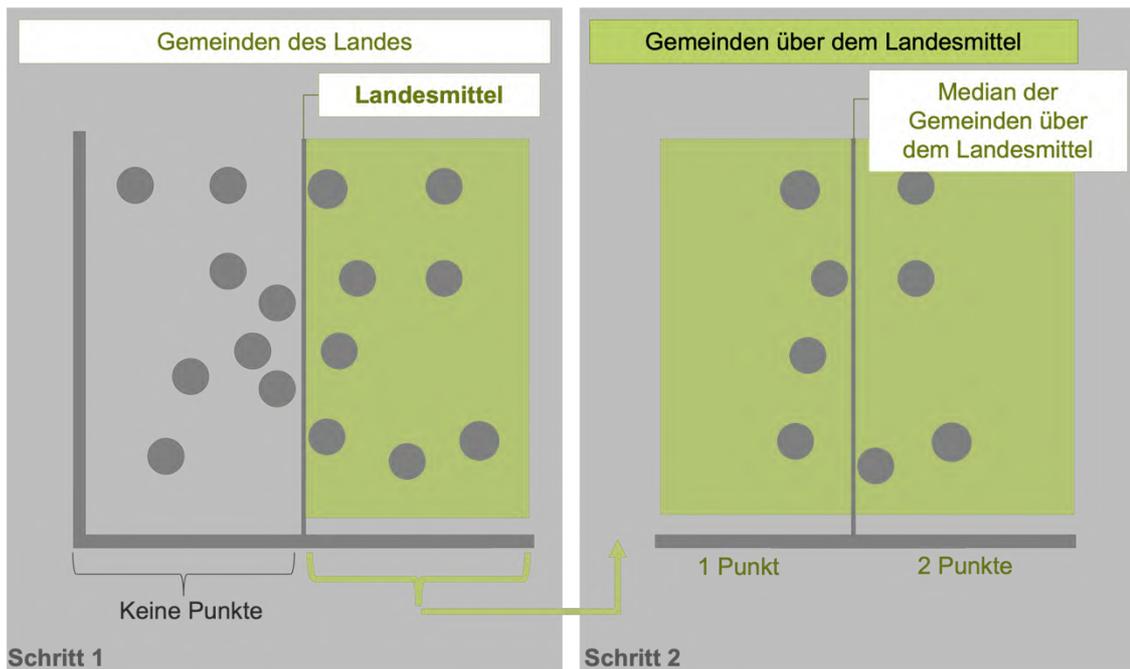
Tabelle 1: Indikatoren-Grenzwerte für ein und zwei Punkte

Indikator	Erster Indikatoren-Grenzwert (1 Punkt) (Landeswert)	Zweiter Indikatoren-Grenzwert (2 Punkte)
Miethöhe der Angebotsmieten	8,46 €/qm	9,10 €/qm
Mietdynamik der Angebotsmieten	0,49 €/qm	0,55 €/qm
Rechnerische Mietbelastung	100	109,2
Bodenrichtwertniveau	180 €/qm	242,5 €/qm
Anteil der KdU-konformen Mietangebote	13,59 %	6,99 %
Anteil der Angebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern	5,89 %	4,86 %

Darstellung: RegioKontext GmbH.

Mithilfe eines Beispiels lässt sich dies verdeutlichen. Beim Indikator Miethöhe (der Angebotsmieten) reichen die erhobenen Werte der Kommunen von knapp 5 bis rund 11 Euro je Quadratmeter. Der Landeswert (erster Indikatoren-Grenzwert) liegt bei 8,46 Euro je Quadratmeter. Alle Kommunen mit durchschnittlichen Angebotsmieten von 4,90 bis 8,46 Euro je Quadratmeter haben eine unterdurchschnittliche Miethöhe, sie bekamen demnach **keine Punkte** zugewiesen. Kommunen mit Werten oberhalb des Landeswertes (ab 8,46 Euro je Quadratmeter) erhielten **einen Punkt**. Von allen so festgestellten überdurchschnittlichen Kommunen wurde wiederum der Median gebildet, dieser liegt bei 9,10 Euro je Quadratmeter. Diejenigen Kommunen mit Angebotsmieten oberhalb dieses zweiten Medians (zweiter Indikatoren-Grenzwert) erhielten einen weiteren Punkt zugewiesen, insgesamt also **zwei Punkte**. Das beschriebene zweistufige Vorgehen ermöglicht, je Indikator die Gemeinden dahingehend zu unterscheiden, ob sie – gemessen am Landeswert – keine Anspannung (null Punkte), eine überdurchschnittliche Anspannung (einen Punkt) und eine deutlich überdurchschnittliche Anspannung (zwei Punkte) aufwiesen.

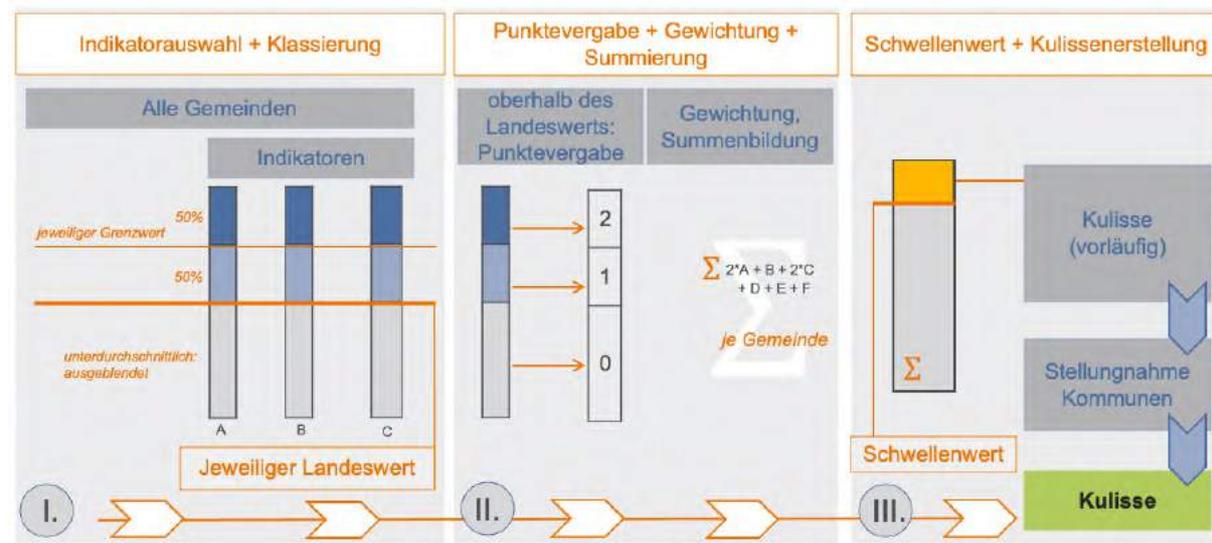
Abbildung 8: Grafische Darstellung der Methodik (hier: Indikatoren mit positiver Wirkungsrichtung)



Darstellung: RegioKontext GmbH.

Ergebnis dieses Schrittes sind klassierte Indikatoren sowie eine Bepunktung aller Kommunen bei jedem Indikator (null bis zwei Punkte je Indikator). Um entsprechend dem Ziel des Gutachtens diejenigen Gemeinden in Niedersachsen zu identifizieren, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt vorherrscht, wurden die Indikatoren sodann in eine zusammenfassende Bewertung überführt. Hierzu wurde bei jeder Kommune aus den bei den einzelnen Indikatoren erreichten Punkten eine Punktschme gebildet, wobei eine Gewichtung der Indikatoren vorgenommen wurde (siehe zum Vorgehen Abbildung 9, mittlerer Bereich II, sowie zur konkreten Gewichtung der einzelnen Indikatoren Abschnitt 4.2).

Abbildung 9: Grafische Darstellung des Verfahrens: Schritte der Kulissenerstellung und der Methodik



Darstellung: RegioKontext GmbH.

4.2 Gewichtung und Schwellenwert für die Kulisse

Tabelle 2 zeigt die verwendeten Indikatoren mit den jeweils zu erreichenden Punkten (je Indikator null Punkte, ein Punkt oder zwei Punkte). Zudem wird die Gewichtung der einzelnen Indikatoren dargestellt. Miethöhe und die rechnerische Mietbelastung treffen eine sehr unmittelbare Aussage über die aktuelle Anspannung am Wohnungsmarkt. Aufgrund ihrer hohen Relevanz werden diese beiden Indikatoren doppelt gewichtet. Für die Berechnung der Kulisse werden im letzten Schritt die Punktwerte, die die Kommunen bei den Indikatoren erreicht haben, in eine Punktsomme zusammengeführt.

Tabelle 2: Indikatoren und deren Gewichtung

Indikator	Punkte	Gewichtung	Max. erreichbare Punkte
Miethöhe der Angebotsmieten	0 – 2 Punkte	2	4
Mietdynamik der Angebotsmieten	0 – 2 Punkte	1	2
Rechnerische Mietbelastung	0 – 2 Punkte	2	4
Bodenrichtwertniveau	0 – 2 Punkte	1	2
Anteil der KdU-konformen Mietangebote	0 – 2 Punkte	1	2
Anteil der Angebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern	0 – 2 Punkte	1	2
Maximal mögliche Punktsomme			16 Punkte

Insgesamt können maximal 16 Punkte erreicht werden. Tatsächlich erreicht keine Kommune die volle Punktzahl, 14 Punkte ist der höchste erreichte Wert. Die oben beschriebene Methodik wird auch zur Festsetzung des Schwellenwerts der Kulisse verwendet. Eine **Aufnahme in die Kulisse erfolgt ab 8 Punkten**. Dieser Wert liegt oberhalb der Hälfte des höchsten erreichten Wertes von 14 Punkten (7 Punkte). 38 Kommunen erreichten mindestens 8 Punkte (siehe Tabelle 4).

4.3 Prüffälle und Ergebnis des Stellungnahme-Verfahrens

Mithilfe des indikatorengestützten Bewertungssystems für alle Kommunen lassen sich diejenigen Kommunen identifizieren, in denen eine Anspannung im Wohnungsmarkt vorliegt. Gleichwohl gibt es noch weitere Sachverhalte, die eine genauere Prüfung erforderlich machen, weil Anzeichen und Hinweise für eine Anspannung vorliegen, diese aber aufgrund der verwendeten Datengrundlagen nicht sicher festgestellt wurde. Diese Kommunen wurden daher als „Prüffälle“ eingeordnet, die Gelegenheit zur Stellungnahme erhielten. Im Einzelnen wurden Kommunen aufgrund folgender Sachverhalte als Prüffälle identifiziert:

a) Einheits- und Samtgemeinden mit mindestens sechs Punkten

Kommunen unterhalb des Schwellenwerts zur Kulisse mit mindestens 6 Punkten aus der indikatorengestützten Betrachtung erhielten die Möglichkeit, mithilfe begründeter Argumente die Angespanntheit des lokalen Wohnungsmarktes nachzuweisen.

b) Hohe Einzelwerte bei Prüfindikatoren

Wenn Kommunen bei einem besonders relevanten Indikator die höchste Punktzahl erhielten, aber insgesamt nicht ausreichend Punkte erreichen, um in die Kulisse aufgenommen zu werden oder zu einer Stellungnahme aufgefordert zu werden, folgte eine gesonderte Prüfung. Als besonders relevant gelten hierbei die in der indikatorengestützten Berechnung doppelt gewichteten Indikatoren Miethöhe und rechnerische Mietbelastung. Aus dem Austausch mit den kommunalen Spitzenverbänden sind zusätzlich die Bodenrichtwerte als weiterer Prüfindikator hervorgegangen. Das Erreichen der höchsten Punktzahl in einem dieser drei Prüfindikatoren zeigt insofern an, dass hier möglicherweise eine Anspannung vorliegen könnte. Daher wurde den Kommunen, auf die diese Konstellation zutraf, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

c) Gemeinden mit nicht ausreichender Datenlage

Wie bereits in Kapitel 2 dargestellt, wurde eine Anzahl von 30 Mietwohnangeboten als Mindestfallzahl formuliert, um eine Untergrenze für eine stabile Datenbasis festzulegen. Gleichwohl wurden alle Kommunen (nachrichtlich) bepunktet. In nur zwei Fällen ergaben sich dabei Punktsummen, die eine Aufnahme in die Kulisse bzw. Gelegenheit zur Stellungnahme zum Ergebnis hätten. Für diese Kommunen wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme eröffnet.

d) Berücksichtigung des vorangegangenen Analyseergebnisses und der bisherigen Gebietskulisse

In einigen Fällen erreichten Kommunen, die in der Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 sind bzw. mit dem Gutachten der NBank vom

März 2020 als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt identifiziert worden sind, nach der aktuellen statistischen Analyse nicht die erforderliche Punktsumme für die Gebietskulisse. Diesen Kommunen wurde ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme zu gegeben.

Die im Zuge der Prüffallbetrachtung identifizierten Kommunen erhielten die Möglichkeit, mithilfe einer Stellungnahme selbst weitere quantitativ begründete Argumente vorzubringen und so die Option zur Aufnahme in die Kulisse zu erhalten. Bei Anbringung nachvollziehbarer Argumente und gründlicher Belege, wie beispielsweise anhand ergänzender (lokaler) Daten, erfolgt eine Aufnahme in die Gebietskulisse.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Gemeinden für die Aufnahme in die Kulisse als Grundlage für die Landesverordnung empfohlen, die selbst für eine Aufnahme in die Gebietskulisse unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit votierten und die Angespanntheit ihres örtlichen Wohnungsmarktes nachweisen konnten. Gemeinden, die explizit keinen angespannten Wohnungsmarkt für sich erkannten oder die sich im Beteiligungsverfahren nicht geäußert haben, sind nicht für die Aufnahme in die Landesverordnung empfohlen worden. Von den 35 angeschriebenen Kommunen haben 16 die Gelegenheit zur Stellungnahme genutzt.

In der Übersicht ergab die Auswertung folgendes, tabellarisch dargestelltes Bild (Tabelle):

Tabelle 3: Ergebnis des Stellungnahme-Verfahrens

Gemeinde	Punktzahl	Stellungnahme (StN)	Aufnahme in Kulisse
Bad Bentheim, Stadt	6,0	Keine StN	Nein
Bardowick	6,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Burgdorf, Stadt	6,0	Keine StN	Nein
Burgwedel, Stadt	6,0	Keine StN	Nein
Clausthal-Zellerfeld, Berg- und Universitätsstadt	4,0	Ablehnende StN	Nein
Delmenhorst, Stadt	6,0	Ablehnende StN	Nein
Dornum	(13,0)*	Keine StN	Nein
Elbmarsch	6,0	Keine StN	Nein
Emsbüren	(6,0)*	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Gehrden, Stadt	3,0	Keine StN	Nein
Gifhorn, Stadt	5,0	Ablehnende StN	Nein
Hanstedt	7,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Harsefeld	6,0	Keine StN	Nein
Hasbergen	6,0	Keine StN	Nein
Hatten	7,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Hollenstedt	5,0	Keine StN	Nein

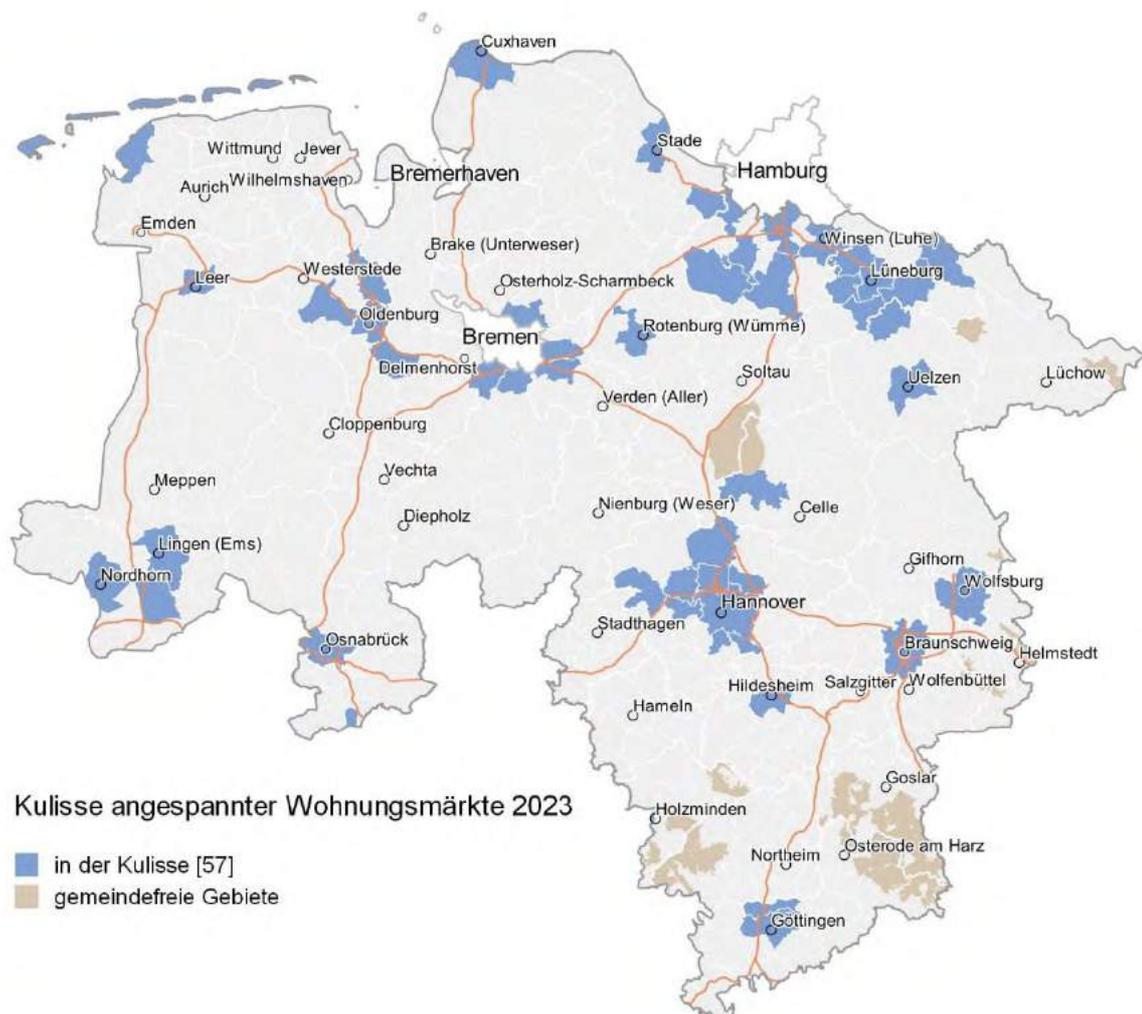
Jesteburg	6,0	Keine StN	Nein
Jork	6,0	Keine StN	Nein
Langwedel, Flecken	6,0	Keine StN	Nein
Leer (Ostfriesland), Stadt	5,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Lilienthal	7,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Lingen (Ems), Stadt	5,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Norden, Stadt	4,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Ottersberg, Flecken	6,0	Mitteilung über Verzicht auf StN	Nein
Rastede	6,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Ronnenberg, Stadt	6,0	Keine StN	Nein
Rosdorf	7,0	Keine StN	Nein
Rosengarten	6,0	Keine StN	Nein
Rotenburg (Wümme), Stadt	5,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Scharnebeck	6,0	Keine StN	Nein
Stelle	5,0	Keine StN	Nein
Tostedt	6,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Vechta, Stadt	6,0	Keine StN	Nein
Weener, Stadt	7,0	Keine StN	Nein
Wolfsburg, Stadt	5,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja

Erklärung: (*) Kommunen mit weniger als 30 Mietinseraten im Jahr 2022

5 Kartografische und tabellarische Darstellung der Gebietskulisse

Die Gebietskulisse umfasst die mithilfe des beschriebenen Verfahrens identifizierten angespannten Wohnungsmärkte in Niedersachsen. Die Wohnungsmärkte der in Abbildung 10 und Tabelle 4 ausgewiesenen 57 Samt- und Einheitsgemeinden erfüllen die eingangs beschriebenen Anforderungen, um die Instrumente aus §§ 201a und 250 BauGB sowie §§ 556d, 558 und 577a BGB anzuwenden. Tabelle 5 umfasst die Gemeinden, die nicht in der Kulisse sind.

Abbildung 10: Kartografische Darstellung der Gebietskulisse



Darstellung: RegioKontext GmbH.

Die folgenden Tabellen 4 und 5 weisen die Punkte je Indikator sowie die Punktsummen und das Ergebnis (Aufnahme/keine Aufnahme) aus. Dabei werden in der Bezeichnung der Spalten Abkürzungen verwendet:

- **Ind 01:** Miethöhe (der Angebotsmieten)

- **Ind 02:** Mietdynamik (der Angebotsmieten)
- **Ind 03:** Rechnerische Mietbelastung
- **Ind 04:** Bodenrichtwerte von Mehrfamilienhausgrundstücken
- **Ind 05:** Anteil KdU-konformer Mietangebote
- **Ind 06:** Anteil der Mietangebote am Mehrfamilienhausbestand.

Tabelle 4: Gebietskulisse – Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt

Gebietsname	Ind 01	Ind 02	Ind 03	Ind 04	Ind 05	Ind 06	Punktsumme	Ergebnis
Achim, Stadt	2	0	1	1	2	0	9	Aufnahme
Adendorf	2	0	1	1	1	2	10	Aufnahme
Bad Rothenfelde	0	0	2	0	2	2	8	Aufnahme
Bad Zwischenahn	2	0	1	2	2	0	10	Aufnahme
Baltrum	2	0	0	2	0	2	(8)*	Aufnahme
Bardowick	2	0	0	0	2	0	6	Aufnahme
Bienenbüttel	2	2	0	0	2	0	8	Aufnahme
Bleckede, Stadt	1	2	2	0	1	0	9	Aufnahme
Borkum, Stadt	2	0	2	2	0	2	(12)*	Aufnahme
Bovenden, Flecken	2	2	1	0	2	1	11	Aufnahme
Braunschweig, Stadt	1	0	2	2	2	1	11	Aufnahme
Buchholz in der Nordheide, Stadt	2	0	1	2	1	0	9	Aufnahme
Buxtehude, Hansestadt 2	2	0	2	2	1	0	11	Aufnahme
Cuxhaven, Stadt	0	0	2	0	2	2	8	Aufnahme

Emsbüren	0	2	0	0	2	2	(6)*	Aufnahme
Garbsen, Stadt	1	0	1	2	1	2	9	Aufnahme
Gellersen	2	2	1	0	2	0	10	Aufnahme
Göttingen, Stadt	2	0	2	2	2	1	13	Aufnahme
Hannover, Landeshauptstadt	2	0	2	2	2	2	14	Aufnahme
Hanstedt	2	1	0	0	2	0	7	Aufnahme
Hatten	1	2	0	1	2	0	7	Aufnahme
Hemmingen, Stadt	2	0	0	2	2	1	9	Aufnahme
Hildesheim, Stadt	0	0	2	2	2	1	9	Aufnahme
Ilmenau	2	0	0	0	2	2	8	Aufnahme
Isernhagen	2	1	0	2	2	0	9	Aufnahme
Juist, Inselgemeinde	2	0	2	0	0	2	(10)*	Aufnahme
Laatzen, Stadt	2	0	2	2	2	2	14	Aufnahme
Langenhagen, Stadt	2	0	2	2	2	2	14	Aufnahme
Langeoog	2	0	2	2	0	2	(12)*	Aufnahme
Leer (Ostfriesland), Stadt	0	0	2	0	1	0	5	Aufnahme
Lilienthal	2	0	0	1	2	0	7	Aufnahme
Lingen (Ems), Stadt	0	0	0	2	1	2	5	Aufnahme
Lüneburg, Hansestadt	2	0	2	2	2	0	12	Aufnahme

Neu Wulmstorf	2	0	1	2	0	0	8	Aufnahme
Norden, Stadt	0	0	2	0	0	0	4	Aufnahme
Norderney, Stadt	2	0	2	0	0	2	(10)*	Aufnahme
Nordhorn, Stadt	0	0	2	0	2	2	8	Aufnahme
Oldenburg (Oldenburg), Stadt	2	0	2	2	2	0	12	Aufnahme
Osnabrück, Stadt	2	0	2	2	1	2	13	Aufnahme
Ostheide	2	2	2	0	2	0	12	Aufnahme
Oyten	2	2	0	0	2	0	8	Aufnahme
Rastede	1	0	0	2	2	0	6	Aufnahme
Rotenburg (Wümme), Stadt	0	0	2	0	1	0	5	Aufnahme
Seelze, Stadt	1	0	1	2	1	2	9	Aufnahme
Seevetal	2	0	1	2	1	0	9	Aufnahme
Spiekeroog	0	0	0	2	0	2	(4)*	Aufnahme
Stade, Hansestadt	1	0	2	1	1	0	8	Aufnahme
Stuhr	2	1	0	2	2	0	9	Aufnahme
Tostedt	2	0	0	0	2	0	6	Aufnahme
Uelzen, Hansestadt	0	2	2	0	1	2	9	Aufnahme
Wangerooge, Nordseebad	2	0	2	2	0	2	(12)*	Aufnahme
Wedemark	2	2	0	0	2	0	8	Aufnahme

Weyhe	1	0	0	2	2	2	8	Aufnahme
Winsen (Aller)	1	2	1	0	2	0	8	Aufnahme
Winsen (Luhe), Stadt	2	0	2	1	1	0	10	Aufnahme
Wolfsburg, Stadt	1	0	0	1	2	0	5	Aufnahme
Wunstorf, Stadt	1	1	0	2	1	2	8	Aufnahme

Erklärung: Ind 01: Miethöhe; Ind 02: Mietdynamik, Ind 03: Rechnerische Mietbelastung, Ind 04: Bodenrichtwerte von Mehrfamilienhausgrundstücken; Ind 05: Anteil KdU-konformer Mietangebote, Ind 06: Anteil der Mietinsserate am Mehrfamilienhausbestand; (*) Kommunen mit weniger als 30 Mietinsseraten im Jahr 2022.

Tabelle 5: Gemeinden außerhalb der Gebietskulisse

Gebietsname	Ind 01	Ind 02	Ind 03	Ind 04	Ind 05	Ind 06	Punktsumme	Ergebnis
Adelebsen, Flecken	0	0	0	0	1	1	2	keine Aufnahme
Aerzen, Flecken	0	0	0	0	0	1	1	keine Aufnahme
Ahlden	0	1	0	0	1	2	(4)*	keine Aufnahme
Alfeld (Leine), Stadt	0	0	0	0	2	2	4	keine Aufnahme
Algermissen	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Altes Amt Lemförde	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Amelinghausen	1	1	0	0	1	0	4	keine Aufnahme
Amt Neuhaus	0	0	0	0	0	2	(2)*	keine Aufnahme
Apen	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Apensen	1	0	0	0	2	0	4	keine Aufnahme
Artland	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Aue	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Auetal	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Aurich, Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Bad Bentheim, Stadt	0	0	2	0	2	0	6	keine Aufnahme
Bad Essen	0	0	0	0	2	1	3	keine Aufnahme
Bad Fallingbostal, Stadt	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Bad Gandersheim, Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Bad Grund (Harz)	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme

Bad Harzburg, Stadt	0	0	1	0	1	0	3	keine Aufnahme
Bad Iburg, Stadt	0	0	0	1	1	1	3	keine Aufnahme
Bad Laer	0	0	0	0	1	2	3	keine Aufnahme
Bad Lauterberg im Harz, Stadt	0	0	0	0	1	1	2	keine Aufnahme
Bad Münder am Deister, Stadt	0	0	0	0	2	1	3	keine Aufnahme
Bad Pyrmont, Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Bad Sachsa, Stadt	0	0	0	0	2	2	4	keine Aufnahme
Bad Salzdetfurth, Stadt	0	0	0	0	2	2	4	keine Aufnahme
Baddeckenstedt	0	0	0	0	1	1	2	keine Aufnahme
Bakum	0	0	0	0	0	2	(2)*	keine Aufnahme
Barnstorf	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Barsinghausen, Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Barßel	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Bassum, Stadt	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Belm	0	0	0	0	1	2	3	keine Aufnahme
Bergen, Stadt	0	0	0	0	1	1	2	keine Aufnahme
Berne	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Bersenbrück	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Bevensen-Ebstorf	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Bevern	0	0	0	0	1	2	(3)*	keine Aufnahme
Beverstedt	0	1	0	0	1	2	4	keine Aufnahme
Bispingen	0	2	0	0	1	1	4	keine Aufnahme
Bissendorf	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Bockenem, Stadt	0	0	0	0	0	1	1	keine Aufnahme
Bockhorn	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Bodenfelde, Flecken	0	0	0	0	1	0	(1)*	keine Aufnahme
Bodenwerder-Polle	0	0	0	0	0	2	2	keine Aufnahme
Boffzen	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Bohmte	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Boldecker Land	1	0	0	0	0	0	2	keine Aufnahme
Börde Lamstedt	0	2	0	0	0	0	(2)*	keine Aufnahme
Bösel	0	2	0	0	0	0	2	keine Aufnahme
Bothel	0	0	0	0	0	1	(1)*	keine Aufnahme

Brake (Unterweser), Stadt	0	0	0	0	0	2	2	keine Aufnahme
Bramsche, Stadt	0	0	0	0	1	1	2	keine Aufnahme
Braunlage, Stadt	0	0	1	0	1	2	5	keine Aufnahme
Bremervörde, Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Brome	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Brookmerland	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Bruchhausen-Vilsen	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Bückeburg, Stadt	0	1	0	0	2	2	5	keine Aufnahme
Bunde	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Burgdorf, Stadt	1	0	0	0	2	2	6	keine Aufnahme
Burgwedel, Stadt	1	0	0	1	2	1	6	keine Aufnahme
Butjadingen	0	0	0	0	0	1	1	keine Aufnahme
Cappeln (Oldenburg)	0	2	0	0	0	2	(4)*	keine Aufnahme
Celle, Stadt	0	0	1	0	2	0	4	keine Aufnahme
Clausthal-Zellerfeld, Berg- und Universitätsstadt	0	0	2	0	0	0	4	keine Aufnahme
Cloppenburg, Stadt	0	0	0	1	1	0	2	keine Aufnahme
Coppenbrügge, Flecken	0	0	0	0	0	2	(2)*	keine Aufnahme
Cremlingen	0	0	0	0	2	1	3	keine Aufnahme
Dahlenburg	0	2	0	0	0	0	2	keine Aufnahme
Damme, Stadt	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Dassel, Stadt	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Delligsen, Flecken	0	0	0	0	0	2	2	keine Aufnahme
Delmenhorst, Stadt	0	0	1	1	2	1	6	keine Aufnahme
Diekholzen	0	0	0	0	0	2	(2)*	keine Aufnahme
Diepholz, Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Dinklage, Stadt	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Dissen am Teutoburger Wald, Stadt	0	0	0	0	2	2	4	keine Aufnahme
Dornum	2	2	2	0	1	2	(13)*	keine Aufnahme
Dörpen	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Dörverden	0	1	0	0	2	0	3	keine Aufnahme
Dötlingen	0	2	0	0	0	0	(2)*	keine Aufnahme
Dransfeld	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme

Drochtersen	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Duderstadt, Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Edemissen	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Edewecht	0	1	0	1	0	0	2	keine Aufnahme
Eilsen	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Einbeck, Stadt	0	0	0	0	0	1	1	keine Aufnahme
Elbmarsch	2	0	0	0	2	0	6	keine Aufnahme
Elbtalaue	0	0	0	0	1	1	2	keine Aufnahme
Elm-Asse	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Elsfleth, Stadt	0	2	1	0	0	0	4	keine Aufnahme
Elze, Stadt	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Emden, Stadt	0	0	0	0	1	1	2	keine Aufnahme
Emlichheim	0	0	0	0	2	1	3	keine Aufnahme
Emmerthal	0	0	0	0	2	2	4	keine Aufnahme
Emstek	0	0	0	0	2	2	(4)*	keine Aufnahme
Eschede	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Eschershausen- Stadtoldendorf	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Esens	0	0	0	0	0	1	1	keine Aufnahme
Essen (Oldenburg)	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Faßberg	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Fintel	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Flotwedel	0	1	0	0	1	0	2	keine Aufnahme
Freden (Leine)	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Fredenbeck	1	2	0	0	0	1	5	keine Aufnahme
Freren	0	0	0	0	0	1	1	keine Aufnahme
Friedeburg	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Friedland	0	0	0	0	2	1	3	keine Aufnahme
Friesoythe, Stadt	0	1	0	0	1	0	2	keine Aufnahme
Fürstenau	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Ganderkesee	0	0	0	1	2	0	3	keine Aufnahme
Garrel	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Gartow	0	2	0	0	0	0	(2)*	keine Aufnahme
Geeste	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Geestequelle	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme

Geestland, Stadt	0	0	0	0	1	2	3	keine Aufnahme
Gehrden, Stadt	0	0	0	2	0	1	3	keine Aufnahme
Georgsmarienhütte, Stadt	0	0	0	1	2	2	5	keine Aufnahme
Gieboldehausen	0	0	0	0	0	1	1	keine Aufnahme
Giesen	0	0	0	0	0	2	2	keine Aufnahme
Gifhorn, Stadt	1	0	0	1	2	0	5	keine Aufnahme
Glandorf	0	2	0	0	0	2	(4)*	keine Aufnahme
Gleichen	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Gnarrenburg	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Goldenstedt	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Goslar, Stadt	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Grafschaft Hoya	0	1	0	0	1	0	2	keine Aufnahme
Grasberg	1	0	0	0	0	0	2	keine Aufnahme
Grasleben	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Großefehn	0	1	0	0	0	0	1	keine Aufnahme
Großenkneten	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Großheide	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Hage	0	0	1	0	2	0	4	keine Aufnahme
Hagen am Teutoburger Wald	0	0	0	0	2	2	4	keine Aufnahme
Hagen im Bremischen	0	1	0	0	0	0	1	keine Aufnahme
Hambergen	0	2	0	0	0	1	3	keine Aufnahme
Hambühren	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Hamel, Stadt	0	0	0	0	2	2	4	keine Aufnahme
Hankensbüttel	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Hann. Münden, Stadt	0	0	0	0	1	1	2	keine Aufnahme
Hardeggen, Stadt	0	0	0	0	0	2	2	keine Aufnahme
Haren (Ems), Stadt	0	0	0	0	1	2	3	keine Aufnahme
Harpstedt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Harsefeld	1	0	0	0	2	2	6	keine Aufnahme
Harsum	0	0	0	0	2	2	4	keine Aufnahme
Hasbergen	1	0	0	1	2	1	6	keine Aufnahme
Haselünne, Stadt	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Hattorf am Harz	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Heemsen	0	0	0	0	1	0	(1)*	keine Aufnahme

Heeseberg	0	0	0	0	0	2	(2)*	keine Aufnahme
Helmstedt, Stadt	0	0	0	0	0	1	1	keine Aufnahme
Hemmoor	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Herzberg am Harz, Stadt	0	0	0	0	1	2	3	keine Aufnahme
Herzlake	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Hesel	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Hessisch Oldendorf, Stadt	0	0	0	0	0	2	(2)*	keine Aufnahme
Hilter am Teutoburger Wald	0	0	0	0	1	1	2	keine Aufnahme
Hinte	0	0	0	0	0	0	(0)*	keine Aufnahme
Hohenhameln	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Holdorf	0	1	0	0	0	0	1	keine Aufnahme
Holle	0	0	0	0	2	2	(4)*	keine Aufnahme
Hollenstedt	2	1	0	0	0	0	5	keine Aufnahme
Holtriem	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Holzminde(n), Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Horneburg	1	0	0	0	2	0	4	keine Aufnahme
Hude (Oldb)	0	0	0	1	2	0	3	keine Aufnahme
Ihlow	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Ilsede	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Isenbüttel	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Jade	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Jemgum	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Jesteburg	2	0	0	1	1	0	6	keine Aufnahme
Jever, Stadt	0	0	0	0	2	1	3	keine Aufnahme
Jork	2	2	0	0	0	0	6	keine Aufnahme
Jümme	0	1	0	0	0	0	(1)*	keine Aufnahme
Kalefeld	0	0	0	0	0	1	(1)*	keine Aufnahme
Katlenburg-Lindau	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Kirchdorf	0	0	0	0	0	0	(0)*	keine Aufnahme
Kirchlinteln	0	2	0	0	0	0	2	keine Aufnahme
Königslutter am Elm, Stadt	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Krummhörn	0	2	0	0	0	2	(4)*	keine Aufnahme
Lachendorf	0	0	0	0	1	2	3	keine Aufnahme

Lamspringe	0	0	0	0	0	2	(2)*	keine Aufnahme
Land Hadeln	0	0	1	0	2	1	5	keine Aufnahme
Langelsheim, Stadt	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Langwedel, Flecken	1	2	0	0	2	0	6	keine Aufnahme
Lastrup	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Lathen	0	1	0	0	2	0	3	keine Aufnahme
Lehre	0	0	0	1	2	0	3	keine Aufnahme
Lehrte, Stadt	0	0	0	0	2	1	3	keine Aufnahme
Leinebergland	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Lemwerder	0	0	0	0	0	2	2	keine Aufnahme
Lengede	0	2	0	0	1	2	5	keine Aufnahme
Lengerich	0	0	0	0	0	2	(2)*	keine Aufnahme
Liebenburg	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Lindern (Oldenburg)	0	0	0	0	0	2	(2)*	keine Aufnahme
Lindhorst	0	0	0	0	1	2	3	keine Aufnahme
Lohne (Oldenburg), Stadt	0	0	0	0	1	1	2	keine Aufnahme
Löningen, Stadt	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Loxstedt	0	0	0	0	0	2	2	keine Aufnahme
Lüchow (Wendland)	0	0	0	0	1	2	3	keine Aufnahme
Lühe	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Meinersen	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Melle, Stadt	0	1	0	0	2	2	5	keine Aufnahme
Meppen, Stadt	0	0	0	1	2	1	4	keine Aufnahme
Mittelweser	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Molbergen	0	2	0	0	1	0	(3)*	keine Aufnahme
Moormerland	0	0	1	0	1	0	3	keine Aufnahme
Moringen, Stadt	0	1	0	0	0	1	2	keine Aufnahme
Munster, Stadt	0	0	0	0	2	1	3	keine Aufnahme
Nenndorf	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Neuenhaus	0	2	0	0	2	1	5	keine Aufnahme
Neuenkirchen (Lüneburger Heide), Landkreis Heidekreis	0	0	0	0	1	2	(3)*	keine Aufnahme
Neuenkirchen (Samtgemeinde), Landkreis Osnabrück	0	2	0	0	1	0	3	keine Aufnahme

Neuenkirchen-Vörden	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Neustadt am Rübenberge, Stadt	0	0	0	0	0	2	2	keine Aufnahme
Niedernwöhren	0	2	0	0	1	2	(5)*	keine Aufnahme
Nienburg (Weser), Stadt	0	0	1	0	1	0	3	keine Aufnahme
Nienstädt	0	0	0	0	0	2	(2)*	keine Aufnahme
Nord-Elm	0	0	0	0	0	1	1	keine Aufnahme
Nordenham, Stadt	0	0	0	0	0	1	1	keine Aufnahme
Nordhümmling	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Nordkehdingen	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Nordstemmen	0	0	0	0	2	2	4	keine Aufnahme
Nörten-Hardenberg, Flecken	0	0	0	0	1	2	3	keine Aufnahme
Northeim, Stadt	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Obernkirchen, Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Oderwald	0	2	0	0	0	2	(4)*	keine Aufnahme
Oldendorf- Himmelpforten	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Ostercappeln	0	1	0	0	0	2	3	keine Aufnahme
Osterholz-Scharmbeck, Stadt	0	0	0	0	2	2	4	keine Aufnahme
Osterode am Harz, Stadt	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Ostrhauderfehn	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Ottersberg, Flecken	1	0	1	0	1	1	6	keine Aufnahme
Ovelgönne	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Papenburg, Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Papenteich	1	0	0	0	1	0	3	keine Aufnahme
Pattensen, Stadt	1	1	0	0	1	1	5	keine Aufnahme
Peine, Stadt	0	0	0	0	1	1	2	keine Aufnahme
Radolfshausen	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Rehburg-Loccum, Stadt	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Rehden	0	0	0	0	1	0	(1)*	keine Aufnahme
Rethem (Aller)	0	0	0	0	2	0	(2)*	keine Aufnahme
Rhauderfehn	0	1	1	0	1	0	4	keine Aufnahme
Rhede (Ems)	0	0	0	0	0	2	(2)*	keine Aufnahme
Rinteln, Stadt	0	0	0	0	1	1	2	keine Aufnahme

Ritterhude	1	0	0	1	2	0	5	keine Aufnahme
Rodenberg	0	0	0	0	2	2	4	keine Aufnahme
Ronnenberg, Stadt	1	0	0	1	2	1	6	keine Aufnahme
Rosche	0	0	0	0	0	0	(0)*	keine Aufnahme
Rosdorf	1	1	1	0	0	2	7	keine Aufnahme
Rosengarten	2	0	0	2	0	0	6	keine Aufnahme
Sachsenhagen	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Salzbergen	0	2	0	0	2	0	(4)*	keine Aufnahme
Salzgitter, Stadt	0	0	0	0	2	2	4	keine Aufnahme
Salzhausen	1	0	0	0	0	0	2	keine Aufnahme
Salzhemmendorf, Flecken	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Sande	0	0	0	0	2	2	4	keine Aufnahme
Sarstedt, Stadt	0	0	0	0	2	2	4	keine Aufnahme
Sassenburg	1	2	0	0	1	0	5	keine Aufnahme
Saterland	0	1	0	0	1	0	2	keine Aufnahme
Scharnebeck	1	2	0	0	2	0	6	keine Aufnahme
Scheeßel	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Schellerten	0	0	0	0	1	2	(3)*	keine Aufnahme
Schiffdorf	0	2	0	0	1	2	5	keine Aufnahme
Schladen-Werla	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Schneverdingen, Stadt	0	1	0	0	2	0	3	keine Aufnahme
Schöningen, Stadt	0	0	0	0	0	1	1	keine Aufnahme
Schortens, Stadt	0	2	0	0	2	0	4	keine Aufnahme
Schüttorf	0	1	0	0	1	2	4	keine Aufnahme
Schwaförden	0	0	0	0	0	0	(0)*	keine Aufnahme
Schwanewede	0	1	0	0	2	0	3	keine Aufnahme
Schwarmstedt	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Seesen, Stadt	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Sehnde, Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Selsingen	0	1	0	0	2	0	3	keine Aufnahme
Sibbesse	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Sicke	0	1	0	0	2	1	4	keine Aufnahme
Siedenburg	0	2	0	0	0	2	(4)*	keine Aufnahme
Sittensen	0	1	0	0	2	0	3	keine Aufnahme

Sögel	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Söhlde	0	1	0	0	0	2	(3)*	keine Aufnahme
Soltau, Stadt	0	1	0	0	2	1	4	keine Aufnahme
Sottrum	0	1	0	0	1	0	2	keine Aufnahme
Spelle	0	0	0	0	2	1	3	keine Aufnahme
Springe, Stadt	0	0	0	0	1	2	3	keine Aufnahme
Stadland	0	0	0	0	0	1	(1)*	keine Aufnahme
Stadthagen, Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Staufenberg	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Steimbke	0	0	0	0	1	1	(2)*	keine Aufnahme
Steinfeld (Oldenburg)	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Stelle	2	0	0	0	1	0	5	keine Aufnahme
Steyerberg, Flecken	0	0	0	0	1	2	(3)*	keine Aufnahme
Südbrookmerland	0	1	0	0	0	0	1	keine Aufnahme
Suderburg	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Südheide	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Sulingen, Stadt	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Syke, Stadt	0	0	0	0	0	1	1	keine Aufnahme
Tarmstedt	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Thedinghausen	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Twist	0	2	0	0	1	0	3	keine Aufnahme
Twistringen, Stadt	0	2	0	0	1	0	3	keine Aufnahme
Uchte	0	0	0	0	2	2	(4)*	keine Aufnahme
Uelsen	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Uetze	0	0	0	0	1	2	3	keine Aufnahme
Uplengen	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Uslar, Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Varel, Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Vechelde	0	0	0	0	1	1	2	keine Aufnahme
Vechta, Stadt	1	0	1	2	0	0	6	keine Aufnahme
Velpke	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Verden (Aller), Stadt	1	1	0	0	2	0	5	keine Aufnahme
Visbek	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Visselhövede, Stadt	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Wagenfeld	0	1	0	0	0	0	1	keine Aufnahme

Walkenried	0	0	0	0	0	2	(2)*	keine Aufnahme
Wallenhorst	0	0	0	1	2	1	4	keine Aufnahme
Walsrode, Stadt	0	0	0	0	1	1	2	keine Aufnahme
Wangerland	0	2	0	0	1	0	3	keine Aufnahme
Wardenburg	1	0	0	1	2	0	5	keine Aufnahme
Wathlingen	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Weener, Stadt	0	2	2	0	1	0	7	keine Aufnahme
Wendeburg	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Wennigsen (Deister)	0	0	0	0	1	1	2	keine Aufnahme
Werlte	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Wesendorf	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Weser-Aue	0	0	0	0	2	1	3	keine Aufnahme
Westerstede, Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Westoverledingen	0	1	0	0	2	0	3	keine Aufnahme
Wiefelstede	1	0	0	1	0	2	5	keine Aufnahme
Wiesmoor, Stadt	0	1	0	0	1	0	2	keine Aufnahme
Wietmarschen	0	0	0	0	2	1	(3)*	keine Aufnahme
Wietze	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Wietzendorf	0	2	0	0	0	2	(4)*	keine Aufnahme
Wildeshausen, Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Wilhelmshaven, Stadt	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Wittingen, Stadt	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Wittmund, Stadt	0	2	1	0	1	0	5	keine Aufnahme
Wolfenbüttel, Stadt	0	0	0	1	1	1	3	keine Aufnahme
Worpswede	0	2	0	0	2	0	4	keine Aufnahme
Wurster Nordseeküste	0	0	0	0	0	2	(2)*	keine Aufnahme
Zetel	0	1	0	0	2	0	3	keine Aufnahme
Zeven	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme

Erklärung: Ind 01: Miethöhe; Ind 02: Mietdynamik, Ind 03: Rechnerische Mietbelastung, Ind 04: Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausgrundstücke; Ind 05: Anteil KdU-konformer Mietangebote, Ind 06: Anteil der Mietinsserate am Mehrfamilienhausbestand. (*)* Kommunen mit weniger als 30 Mietinsseraten im Jahr 2022

Entwurf

(Stand: 01.06.2024)

Begründung

A Allgemeiner Teil

1. Anlass, Ziele und Schwerpunkte

Der Bundesgesetzgeber hat die Landesregierungen in § 556d Abs. 2 Sätze 1 bis 3, § 558 Abs. 3 Satz 3 und § 577a Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, d. h., ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Ziel ist es, den Schutz der Mieterinnen und Mieter in diesen Gebieten zu verbessern.

In den durch Verordnung bestimmten Gebieten finden für einen begrenzten Zeitraum folgende besondere mieterschützende Vorschriften des BGB Anwendung:

- Begrenzung der Wiedervermietungsmiete bei Mieterwechseln, sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d Abs. 1 BGB)
- Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen (§ 558 Abs. 3 Satz 2 BGB) und
- Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung, d. h. bei der Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung (§ 577a Abs. 2 Satz 1 BGB)

Die Niedersächsische Verfassung verpflichtet das Land in Artikel 6a, darauf hinzuwirken, dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt ist. Angesichts des Verfassungsauftrags hatte die Landesregierung zuletzt mit der Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 (Nds. GVBl. S. 566) von allen drei Verordnungsermächtigungen Gebrauch gemacht. Grundlage der Verordnung war eine von der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) erstellte „Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen“ vom März 2020.

Aufgrund der sich weiter verschlechternden Situation auf dem Mietwohnungsmarkt und der im Koalitionsvertrag „Mehr Fortschritt wagen“ zwischen der SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der FDP beim Bund vorgesehenen Verlängerung der „Mietpreisbremse“ bis zum Jahr 2029 - am 10. April 2024 hat das Bundeskabinett eine entsprechende Umsetzung beschlossen - wurde die RegioKontext GmbH, Berlin, im Januar 2023 mit einer Neubegutachtung der Gebietskulisse beauftragt. Das auf aktuellen Daten basierende Gutachten wurde im Dezember 2023 vorgelegt.

Die Neubegutachtung erfolgte auf der Grundlage der Vorschriften für eine Gebietsbestimmung nach § 556d Abs. 2 BGB, weil im Vergleich der o. a. mieterschützenden Vorschriften mit der „Mietpreisbremse“ der intensivste Eingriff in die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes erfolgt.

Nach dem Gutachten liegen in den Gebieten von insgesamt 57 niedersächsischen Einheits- und Samtgemeinden angespannte Wohnungsmärkte vor. Hierzu gehören die Gebiete der 18 Kommunen der bisherigen Gebietskulisse. Die neue Gebietskulisse ergibt sich im Einzelnen aus § 1 Abs. 1 sowie aus den §§ 2 und 3 des Entwurfs der Verordnung. Bezüglich der Begründung wird auf die Anlage zu § 1 Abs. 2 des Verordnungsentwurfs verwiesen.

Im Hinblick auf den Verfassungsauftrag aus Artikel 6a der Niedersächsischen Verfassung sollen die Gebiete der identifizierten 57 Einheits- und Samtgemeinden durch Verordnung befristet als Gebiete im Sinne der §§ 556d Abs. 2 Sätze 2 und 3, 558 Abs. 3 Satz 2 und 577a Abs. 2 Satz 1 BGB bestimmt werden, d. h. als Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt), damit dort die o. a. mieterschützenden Vorschriften Anwendung finden.

2. Wesentliche Ergebnisse der Verordnungsfolgenabschätzung

Die Neufassung der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung ist notwendig. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich weiter verschlechtert. Das Gutachten der RegioKontext GmbH vom Dezember 2023 belegt, dass gegenüber dem bisher festgelegten Stand mehr Gebiete in Niedersachsen angespannte Wohnungsmärkte aufweisen. In den identifizierten Gebieten ist es erforderlich, die steigenden Mieten zu dämpfen und die Mieterschaft verstärkt vor Eigenbedarfskündigungen zu schützen. Diese Ziele erfordern, die Gebiete auf der Grundlage der Verordnungsermächtigungen im BGB als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten festzulegen. Dadurch finden in diesen Gebieten die im BGB enthaltenen besonderen mieterschützenden Vorschriften für angespannte Wohnungsmärkte Anwendung. Die Ziele lassen sich auch wirksam erreichen. Durch die Gebietsfestlegungen in § 1 Abs. 1 und § 2 wird in den bestimmten Gebieten die Mietentwicklung verlangsamt: bei der Wiedervermietung durch die „Mietpreisbremse“ und bei bestehenden Mietverträgen durch die abgesenkte Kappungsgrenze. Aufgrund der Gebietsfestlegung in § 3 wird in den bestimmten Gebieten zudem die Kündigungsfrist von drei auf fünf Jahre verlängert, so dass ein besserer Schutz vor Eigenbedarfskündigungen besteht.

Unmittelbare Folgen, die über den verbesserten Mieterschutz hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Mittelbar werden dämpfende Effekte auf die ortsübliche Vergleichsmiete in einer Kommune erwartet. Dem stehen verminderte Renditeerwartungen der Vermieterinnen und Vermieter gegenüber, weil sie bei der Wiedervermietung nicht mehr die maximal am Markt erzielbare Miete bzw. bei bestehenden Mietverhältnissen nicht die sonst mögliche Mieterhöhung verlangen dürfen. Das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes garantierte Eigentumsrecht schützt jedoch nicht die optimalen Bedingungen einer Vermietbarkeit. Unter dem Gesichtspunkt der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 des Grundgesetzes) sind die Beeinträchtigungen hinzunehmen. Rücksicht wird von den Eigentümerin-

nen und Eigentümern vor allem dann verlangt, wenn andere auf die Nutzung des Eigentumsobjekts angewiesen sind. Eine Modernisierung der Mietsache ist weiterhin wirtschaftlich möglich. Umlagefähige Modernisierungskosten sind von der Mietbegrenzung bei Wiedervermietung bzw. bei Bestandsvermietungen ausgenommen und können wie bisher auf die Miete aufgeschlagen werden.

3. Ergebnisse des Klimachecks nach § 9 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 Buchst. a GGO sowie Auswirkungen auf die Umwelt, den ländlichen Raum und die Landesentwicklung

Durch den verbesserten Mieterschutz werden Haushalte mit einem mittleren oder geringen Einkommen in die Lage versetzt, länger zentrumsnah zu wohnen. Die Verdrängung dieser Haushalte an die Peripherie oder in das Umland wird verlangsamt. Das kann dazu beitragen, einem pendlerbedingten Anstieg von Treibhausgasemissionen und Emissionen weiterer Luftschadstoffe sowie von Lärmbelastungen entgegenzuwirken. Der Effekt ist umso größer, je höher die durch die Verdrängung ausgelösten Pendlerbewegungen wären, die nicht durch einen sich verringern den Pendelbedarf der in die frei gewordenen zentrumsnahen Wohnungen einziehenden Haushalte ausgeglichen werden könnten. Wie hoch die Treibhausgasemissionen sind, die infolge des verbesserten Mieterschutzes ggf. vermieden werden können, ist nicht mit angemessenem Aufwand zu ermitteln.

4. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern

Der Schutz gegen eine Verdrängung aus den infrastrukturell gut ausgestatteten innenstadtnahen Bereichen ist insbesondere für Alleinerziehende, Ältere und Menschen mit niedrigem Einkommen von Bedeutung. In diesen Bevölkerungsgruppen sind Frauen überdurchschnittlich vertreten.

5. Auswirkungen auf Familien

Durch den verbesserten Mieterschutz wird es insbesondere Familien mit eher geringem oder mittlerem Einkommen erleichtert, in den nachfragestarken zentrumsnahen Quartieren der bestimmten Kommunen bzw. in den festgelegten ostfriesischen Inselgemeinden eine Mietwohnung zu bezahlen und längerfristig zu halten. Auf den Ostfriesischen Inseln besteht das Problem, dass wegen des hohen Mietenniveaus immer mehr Familien auf das Festland ziehen, was die Funktion wichtiger Infrastruktureinrichtungen auf den Inseln (Kindertagesstätten, Schulen, Sportvereine, Feuerwehr) beeinträchtigen kann. Die Mieterschutzverordnung kann dazu beitragen, dem entgegenzuwirken.

6. Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen

Menschen mit Behinderungen sind in den unteren Einkommensbereichen überrepräsentiert. Viele von ihnen sind auf zentrumsnahe Wohnquartiere mit gutem Infrastrukturangebot angewiesen. Die gedämpften Mieten und die verlängerte Kündungssperrfrist sind für sie daher von Vorteil.

7. Voraussichtliche Kosten und haushaltmäßige Auswirkungen

Durch die Begrenzung der Mieten werden die Ausgaben der Kommunen für die Erstattung der Kosten der Unterkunft an Hilfebedürftige nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und nach dem Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) in den identifizierten Kommunen weniger stark steigen. Zudem können dämpfende Effekte bei den Wohngeldausgaben des Landes und des Bundes nicht ausgeschlossen werden. Die Kostensparnis ist jedoch nicht bezifferbar.

8. Ergebnisse des Digitalchecks nach § 9 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 Buchst. e GGO

Die Verordnung hat keine Auswirkungen auf die Digitalisierung.

9. Wesentliche Ergebnisse der Verbandsbeteiligung

wird nach der Verbandsbeteiligung ergänzt

B Besonderer Teil

Zu § 1:

Zu Absatz 1:

Die Regelung bestimmt die Gebietskulisse, in der die Vorschriften über die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) gelten. In den aufgeführten 57 Einheits- und Samtgemeinden darf die Miete bei Wiedervermietung zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen. Ausgenommen ist Wohnraum, der nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird sowie die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Eine höhere Miete kann nur dann verlangt werden, wenn diese bereits von der Vormieterin bzw. vom Vermieter geschuldet wurde.

Zu Absatz 2:

Für eine Verordnung nach § 556d Abs. 2 Sätze 1 bis 3 BGB besteht ein Begründungsgebot (§ 556d Abs. 2 Satz 5 BGB) und damit einhergehend die Pflicht, die Begründung der Öffentlichkeit an einer allgemein zugänglichen Stelle bekannt zu machen. Damit die Begründung zusammen mit der Verordnung veröffentlicht werden kann, ergeht sie als Anlage zu dieser.

Zu § 2:

§ 2 definiert die Gebietskulisse, in der gemäß § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB die Kappungsgrenze bei der Erhöhung von Bestandsmieten abgesenkt ist.

Die Gebietskulisse entspricht der in § 1 Abs. 1. Das liegt darin begründet, dass Ausgangspunkt der gutachterlichen Untersuchung die Regelungen des Bundesgesetzgebers für die Festlegung der Gebiete nach § 556d Abs. 2 BGB waren. D. h., die Untersuchung erfolgte ausgehend von den Bestimmungen für die Gebietsfestlegung zur Anwendung der „Mietpreisbremse“, mit der im Vergleich der mieterschützenden Vorschriften in Bezug auf Art. 14 des Grundgesetzes der grundrechtsintensivste Eingriff vorgenommen wird. Dementsprechend können die nach § 556d Abs. 2 BGB identifizierten Gebiete auch für die mit einer geringeren Eingriffsintensität einhergehende Gebietsfestlegung nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB herangezogen werden.

Gemäß § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB darf sich die Miete bei bestehenden Mietverträgen innerhalb von drei Jahren grundsätzlich um nicht mehr als 20 Prozent bis maximal zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen (Kappungsgrenze). In den 57 Einheits- und Samtgemeinden, die in § 2 ausgewiesen sind, ist diese Kappungsgrenze auf den in § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB angegebenen Prozentsatz abgesenkt. Derzeit beträgt die abgesenkte Kappungsgrenze 15 Prozent.

Zu § 3:

In den Gebieten der Einheits- und Samtgemeinden, die in § 3 ausgewiesen sind, verlängert sich die dreijährige Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung auf fünf Jahre. Wie in § 2 entspricht die Gebietskulisse auch hier derjenigen für die „Mietpreisbremse“ in § 1 Abs.1. Die Ausführungen zum räumlichen Anwendungsbereich zu § 2 gelten entsprechend für die Gebietsbestimmung für die verlängerte Kündigungssperrfrist.

Die Sperrfrist tritt dann ein, wenn eine Mietwohnung in Wohneigentum umgewandelt und dieses veräußert wird. Voraussetzung ist, dass das Wohneigentum nach der Überlassung an die Mieterin bzw. den Mieter begründet worden ist (§ 577a Abs. 1 BGB). Erst nach Ablauf der Sperrfrist kann sich die Erwerberin oder der Erwerber der Wohnung auf Eigenbedarf oder auf die Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks zur Begründung einer Kündigung berufen (so genannte Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung).

Die Kündigungsbeschränkung gilt nach § 577a Abs. 1a BGB entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an die Mieterin bzw. den Mieter an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerbende veräußert worden ist oder zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerbender mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung der bzw. dem Mietenden der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird. Hiervon werden die Fälle erfasst, in denen an veräußerten Mehrfamilienhäusern gerade kein Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz begründet wird, weil bestimmte bauplanungsrechtliche Vorgaben umgangen werden sollen. In Niedersachsen betrifft dies insbesondere die sogenannte Bildung von Bruchteilseigentum (§§ 1008 ff BGB) an Wohnhäusern auf den Ostfriesischen Inseln. Auch in diesen besonderen Fällen des Eigentumsübergangs sind die Mietenden vor vorzeitiger Kündigung wegen Eigenbedarfs oder Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks durch die Sperrfrist geschützt.

Die Landesregierung wird in § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB ermächtigt, die Kündigungssperrfrist bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohneigentum von drei auf bis zu zehn Jahre zu verlängern. Zum Schutz der Mieterinnen und Mieter wird in allen 57 identifizierten

Kommunen eine Kündigungssperrfrist von fünf Jahren als hinreichend, aber auch als notwendig angesehen. Bei Bedarf kann dieser Zeitraum verlängert werden. Damit wird ein angemessener Interessenausgleich geschaffen zwischen der Mieterschaft, die sich nach einer Kündigung des Mietverhältnisses um neuen Wohnraum in einem angespannten Marktumfeld bemühen muss, und den neuen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern, die die erworbene Wohnung selbst nutzen oder wirtschaftlich verwerten möchten.

Zu § 4:

Zu Absatz 1:

§ 4 bestimmt den Zeitpunkt des In- und Außerkrafttretens der Verordnung sowie das abweichende Außerkrafttreten der §§ 1 und 2. Die vorgesehenen Geltungszeiträume stehen im Einklang mit den jeweiligen rechtlichen Vorgaben.

Die Gültigkeitsdauer der Gebietsfestlegung für die sogenannte Mietpreisbremse in § 1 endet nach dem Verordnungsentwurf mit Ablauf des 31.12.2025, weil nach der geltenden Rechtslage kein längerer Geltungszeitraum möglich ist. § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB gibt vor, dass eine Verordnung nach § 556d Abs. 2 Sätze 1 bis 3 BGB spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten muss.

Für die Gebietsfestlegung für die abgesenkte Kappungsgrenze in § 2 bedarf es ebenfalls einer Ausschöpfung des gesetzlich zulässigen Geltungszeitraums. Nach der Vorgabe in § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB kann die Gebietsbestimmung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren erfolgen. Angesichts der Angespanntheit der Wohnungsmärkte wird der maximal mögliche Geltungszeitraum von fünf Jahren benötigt, damit die abgesenkte Kappungsgrenze eine ausreichende Wirkung entfalten kann.

Hinsichtlich der verlängerten Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung erlaubt § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB eine Gebietsbestimmung für jeweils höchstens zehn Jahre. Die Gebietsfestlegung in § 3 soll sieben Jahre gelten, dementsprechend ist für die Verordnung ein siebenjähriger Geltungszeitraum vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass alle relevanten Veräußerungsgeschäfte, die bis zu drei Jahre vor und bis zu zwei Jahre nach Inkrafttreten der Regelung in § 3 wirksam geworden sind bzw. werden, der vollen fünfjährigen Kündigungssperrfrist unterliegen. D. h., das Instrument kann entsprechend der abgesenkten Kappungsgrenze fünf Jahre voll durchgreifen.

Zu Absatz 2:

Aufgrund der Neufassung der Verordnung ist die bisherige Mieterschutzverordnung außer Kraft zu setzen.