

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen**

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

**Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich**  
**Sitzungstermin: Montag, 25.11.2024**  
**Raum: Ratssaal des Rathauses, Sophienstr. 27, 26180 Rastede**  
**Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr**  
**Sitzungsende: 19:01 Uhr**

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

**Genehmigt und wie folgt unterschrieben:**

Vorsitzender:

Bürgermeister:

Protokollführer:

**TEILNEHMERVERZEICHNIS**

**Anwesend sind:**

**Ausschussvorsitz**

Herr Tim Kammer CDU

**ordentliche Mitglieder**

Frau Susanne Lamers CDU

Herr Hendrik Lehnert CDU

Herr Dierk von Essen CDU

Herr Rüdiger Kramer SPD

Herr stv. BM Horst Segebade SPD

Herr Tobias zum Buttel SPD

Herr Jan Hoffmann B90/Grüne

Herr Max Kunze B90/Grüne

Frau Evelyn Fisbeck FDP

Herr Dirk Bakenhus UWG

**beratende Mitglieder**

Herr Timo Merten parteilos

**Verwaltung**

Herr Bürgermeister Lars Krause

Herr Günther Henkel

Herr Sönke Würdemann

Herr Ralf Kobbe

Protokoll

**Gäste**

Herr Frank Jacob von der Nordwest-Zeitung

Frau Anja Süßmuth-Gerdes von der Rasteder Rundschau

Herr Thomas Aufleger vom Planungsbüro Nordwestplan

Frau Ina Rehfeld vom Planungsbüro Nordwestplan

Herr Roland Wehking vom Institut für Partizipatives Gestalten

sowie 38 weitere Zuhörer

**VERZEICHNIS DER TAGESORDNUNGSPUNKTE**

**Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 23.09.2024
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Fortschreibung Flächennutzungsplan  
Vorlage: 2024/152
- 6 Ausweisung neuer Industrieflächen – Antrag CDU Fraktion  
Vorlage: 2024/158
- 7 Schaffung von Wohnmobilstellplätzen beim Beach Club Nethen - Antrag der FDP-Fraktion  
Vorlage: 2024/153
- 8 Anfragen und Hinweise
- 9 Einwohnerfragestunde
- 10 Schließung der Sitzung

**Tagesordnungspunkt 1**

**Eröffnung der Sitzung**

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

**Tagesordnungspunkt 2**

**Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**

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

Frau Fisbeck zieht den FDP-Antrag „Entbürokratisierung der Rasteder Vorgaben für Bauvorhaben“ zurück und beantragt anschließend den entsprechenden Tagesordnungspunkt 8 mit der Vorlage 2024/154 abzusetzen.

**Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen beschließt:**

Die geänderte Tagesordnung wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**Tagesordnungspunkt 3**

**Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 23.09.2024**

**Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen beschließt:**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 23.09.2024 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**Tagesordnungspunkt 4**

**Einwohnerfragestunde**

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

- Wohnbauentwicklung im Ortsteil Loy mit Blick auf das Jahr 2030
- Wohnmobilstellplätze in Rastede

## **Tagesordnungspunkt 5**

### **Fortschreibung Flächennutzungsplan**

**Vorlage: 2024/152**

#### **Sitzungsverlauf:**

Herr Henkel weist eingangs darauf hin, dass möglicherweise eine hohe Erwartungshaltung vorherrscht, jedoch der Flächennutzungsplan lediglich eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt, aus dem kein Rechtsanspruch abgeleitet werden kann und auch keine Bauverpflichtung entsteht. Gleichwohl ist es entsprechend des Baugesetzbuches erforderlich, in regelmäßigen Abständen (alle ein bis zwei Dekaden) eine Fortschreibung vorzunehmen, um damit zum Ausdruck zu bringen, wie sich die Gemeinde künftig beispielsweise in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Natur sowie Sport entwickeln will. Im Übrigen legt er dar, dass die Planung zum jetzigen Zeitpunkt noch einen sehr unverbindlichen Charakter hat und zunächst vorgesehen ist, auf informeller Ebene unter Beteiligung des Instituts für Partizipatives Gestalten noch in diesem Jahr eine Bürgerbeteiligung durchzuführen, bevor im ersten Quartal 2025 die politischen Beschlüsse für den Start des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens durchgeführt werden könnten.

Herr Aufleger vom Planungsbüro Nordwestplan stellt anhand einer Präsentation, die der Niederschrift als Anlage 1 beigefügt ist, den derzeitigen Arbeitsstand mit den bislang abgeschlossenen Arbeiten wie der Neuzeichnung des „alten“ Flächennutzungsplans, die Aufstellung des Baulückenkatasters sowie die Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe für verschiedene Szenarien vor.

Frau Rehfeld vom Planungsbüro Nordwestplan gibt einen Überblick (Anlage 1 zur Niederschrift) über die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die Wohnungsentwicklung sowie verschiedene Bevölkerungsprognosen, auf deren Grundlage die drei Szenarien moderat, dynamisch und Trend erarbeitet wurden. Für das Szenario A (moderat) wurde dabei eine Bruttowohnbaufläche für den Betrachtungszeitraum bis 2035 von 21,99 ha, das Szenario B (dynamisch) 64,08 ha und das Szenario C (Trend) 70,04 ha ermittelt.

Herr Aufleger stellt im Anschluss hinsichtlich der Wohnbau- und Gewerbeflächen einige Beispiele für Flächenrücknahmen und Neudarstellungen vor.

Herr Henkel erläutert nachfolgend, dass alle Dokumente und Daten auf der Homepage der Gemeinde Rastede transparent zur Verfügung gestellt werden und interessierte Bürgerinnen und Bürger bei Fragen oder Anregungen zum Thema gerne auch telefonisch mit der Gemeinde Kontakt aufnehmen können. In Richtung der politischen Vertreter richtet er bezüglich der weiteren Arbeitsprozesse die Frage, mit welchem Szenario sich die jeweiligen Fraktionen anfreunden könnten.

Herr Wehking vom Institut für Partizipatives Gestalten informiert anhand einiger Folien (Anlage 2 zur Niederschrift), dass noch vor dem offiziellen Start des Verfahrens zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes am 11.12.2024 eine erste Bürgerinformationsveranstaltung stattfinden soll, um Transparenz zu schaffen, Bedürfnisse und Widerstände zu erfassen sowie Kommentare und Bewertungen zu den vorgeschlagenen Flächen zu sammeln.

Auf Nachfrage von Herrn Hoffmann erklärt Herr Aufleger, dass es aus seiner Sicht zunächst sinnvoll erscheint, eine größere Anzahl an Flächen in Augenschein zu nehmen, um später bei Bewertung aller Gesichtspunkte gegebenenfalls noch Rücknahmen vornehmen zu können.

Frau Lamers zeigt sich verwundert darüber, dass bei den Überlegungen die Bauerschaft Loy jetzt nicht mehr als Außenbereich, sondern als Ortsteil gesehen und auf eine Stufe mit Hahn-Lehmden und Wahnbek gestellt wird. Sie kritisiert diesen „Paradigmenwechsel“ und gibt zu bedenken, dass bei einer weiteren Wohnbauentwicklung auch die Infrastruktur mit beispielsweise Supermarkt, Sportstätten und Schule mitwachsen muss.

Herr Aufleger erwidert, dass es sich keinesfalls um einen „Paradigmenwechsel“ handelt, sondern Loy aufgrund seiner Siedlungsstruktur als Ortsteil – wenn auch als kleinster in der Gemeinde – angesehen werden muss. Im Übrigen entspricht das für Loy angenommene Bevölkerungswachstum dem Gewicht, das Loy auch jetzt in der Gemeinde hat. Geprüft und mit einbezogen in die weiteren Überlegungen werden außerdem noch die Fragen zur Infrastruktur.

Herr Henkel bittet im Anschluss nochmals um Stellungnahmen der Fraktion hinsichtlich des weiter zu verfolgenden Szenarios, wobei er analog zu den Ausführungen von Herrn Aufleger darauf hinweist, idealerweise zunächst ein größeres Flächenpotenzial zu betrachten.

Herr Segebade begrüßt die frühzeitige Beratung und das vorgesehene Beteiligungsverfahren ausdrücklich, was der Gemeinde ermöglicht, gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern den neuen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Hinsichtlich der weiterzuverfolgenden Variante spricht er sich für das moderate Szenario (A) aus.

Herr Hoffmann bemerkt unter anderem, dass in der Vergangenheit häufig die Infrastruktur nicht mit der Einwohnerentwicklung mithalten konnte, sodass aus seiner Sicht das Szenario A mit einem moderaten Wachstum die aus heutiger Sicht sinnvollste Variante für die Gemeinde Rastede darstellt.

Herr Lehnert erinnert daran, dass sich die CDU-Fraktion seit geraumer Zeit ein Gemeindeentwicklungskonzept wünscht, das als Grundlage beziehungsweise als Vorbereitung für eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans dienen sollte. Gleichwohl kann die Fraktion den vorgeschlagenen Weg mitgehen, wobei zum jetzigen Zeitpunkt eine Festlegung auf ein Szenario schwierig ist, da im Prozess grundsätzlich Gründlichkeit vor Schnelligkeit gehen sollte. Vor diesem Hintergrund bittet er auch darum, möglichst vier Infoveranstaltungen mit der vorgesehenen Bürgerbeteiligung in den jeweiligen Ortsteilen durchzuführen, um größtmögliche Akzeptanz für die Planung bei den Bürgerinnen und Bürgern zu erzielen.

Herr Bakenhus favorisiert ebenso wie Herr Hoffmann und Herr Segebade das Szenario A.

Herr Merten gibt in Anlehnung an die Ausführungen von Herrn Lehnert zu verstehen, dass die anstehenden Aufgaben nicht übereilt abgearbeitet, sondern die Interessen der Bürgerinnen und Bürger sorgsam mit eingebunden werden sollten. In Anbetracht des knappen Wohnungsangebots in der Gemeinde Rastede favorisiert er, eher das Szenario B oder C mit einer größeren Flächenauswahl weiterzuverfolgen.

Auf Nachfrage von Herrn Kammer hinsichtlich der gewünschten drei zusätzlichen Infoveranstaltungen erklärt Bürgermeister Krause, zunächst die vorgesehene Veranstaltung am 11.12.2024 durchzuführen und dann zu schauen, ob und inwieweit Bedarf an weiteren Veranstaltungen besteht.

Herr Kammer bemerkt, dass es bei entsprechendem Bedarf wünschenswert wäre, noch weitere Infoveranstaltungen in den Ortsteilen durchzuführen.

**Beschlussempfehlung:**

Auf der Grundlage der Beratungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 25.11.2024 wird die Einleitung des Verfahrens für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Rastede beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

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



**Tagesordnungspunkt 6**

**Ausweisung neuer Industrieflächen – Antrag CDU Fraktion  
Vorlage: 2024/158**

**Sitzungsverlauf:**

Herr Lehnert stellt noch einmal umfassend den Antrag der CDU-Fraktion vor, wobei er insbesondere darauf hinweist, dass das ausreichende Vorhalten von Gewerbe- und Industrieflächen die Gemeinde Rastede in der Vergangenheit stark gemacht hat, da bei entsprechenden Nachfragen aus der Wirtschaft schnell gehandelt werden konnte.

Herr Henkel führt aus, dass die Verwaltung grundsätzlich nichts gegen dieses Vorgehen hat, jedoch derzeit aus eigentumsrechtlichen Gründen keine Flächen zur Verfügung beziehungsweise in Aussicht stehen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, die Thematik im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans aus perspektivischer Sicht mit zu behandeln.

Herr Hoffmann weist darauf hin, dass aktuell ausreichend Flächen für eine gewerbliche Nutzung im Bestand sind und nur eine verlässliche und umsetzbare Planung in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans einfließen sollte.

Herr Lehnert erkundigt sich, ob die Gemeinde mit ihrer noch verfügbaren Industriefläche am Markt gut aufgestellt ist.

Herr Henkel legt dar, dass im Vergleich zum Durchschnittsverkauf der vergangenen 15 Jahre die vorhandenen 4 ha als Reserve akzeptabel sind, jedoch beispielsweise in der Logistikbranche aktuell eher 6 bis 10 oder mehr Hektar für Neubauprojekte nachgefragt werden. Gleichzeitig weist er aber noch einmal darauf hin, dass Flächen in einem Ausmaß von 10 bis 15 ha im Gemeindegebiet derzeit nicht zur Verfügung stehen.

**Beschlussempfehlung:**

Der Antrag wird im Rahmen der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung behandelt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Tagesordnungspunkt 7**

**Schaffung von Wohnmobilstellplätzen beim Beach Club Nethen - Antrag der FDP-Fraktion**

**Vorlage: 2024/153**

**Sitzungsverlauf:**

Frau Fisbeck erläutert noch einmal ausführlich die Beweggründe für die Antragstellung und weist darauf hin, dass es in diesem Fall nicht um die seit rund 30 Jahre geforderten festen Stellplätze im Kernort geht, sondern um zweckgebundene Wohnmobilstellplätze für Gäste des Beach Clubs Nethen, die dort über 2 bis 3 Tage ihren Wassersport „Wakeboarden“ ausüben möchten. Sie führt ferner aus, dass der Betreiber des Beach Clubs, Herr Zängler, gegenüber der Fraktion deutlich zum Ausdruck gebracht hat, dass der Bedarf für die Stellplätze vorhanden ist, sodass die FDP allein aus touristischer Sicht die Voraussetzungen gerne schaffen möchte.

Herr Henkel gibt zu verstehen, dass die Verwaltung mehrfach versucht hat, Herrn Zängler schriftlich und telefonisch zu erreichen, jedoch keinerlei Rückmeldung erfahren hat. Sollte das Interesse beim Betreiber des Beach Clubs tatsächlich so groß sein, könnte im Nachgang selbstverständlich noch ein begründeter Antrag zur Änderung des Bebauungsplans eingereicht werden, der dann in den politischen Gremien zu behandeln wäre.

**Beschlussempfehlung:**

1. Der Antrag der FDP-Fraktion auf kurzfristige Schaffung von Wohnmobilstellplätzen im Bereich des Beach Clubs Nethen wird zurückgestellt.
2. Eine weitere Prüfung der Fragestellung als solche bleibt der Vorlage von weiteren Unterlagen und Information sowie der Bereitschaft der unmittelbar Betroffenen in Bezug auf die Kostenübernahme der Begleitung eines solchen Antrags vorbehalten.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Tagesordnungspunkt 8**

**Anfragen und Hinweise**

Es werden keine Anfragen gestellt beziehungsweise Hinweise gegeben.

**Tagesordnungspunkt 9**

**Einwohnerfragestunde**

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

- Berücksichtigung kleinerer Ortsteile im Flächennutzungsplan
- Vorsorge vor Starkregenereignissen
- Wohnbauentwicklung im Ortsteil Loy

**Tagesordnungspunkt 10**

**Schließung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende Herr Kammer schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen um 19:01 Uhr.