

# Präambel

Auf Grund des § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbetlichen Moorweg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

# Verfahrensvermerke

Rastede, den ..... Bürgermeister  
Planunterlagen  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2020 LGLN  
Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg-Coppenberg  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemeinsam einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Vermessungsbüro Menger, Rhodendendstr. 22, 26655 Westerstede  
Westerstede, den ..... Öffentl. best. Verm.-Ing.  
Planverfasser  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NVP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg  
Oldenburg, den ..... (Unterschrift)  
Aufstellungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.  
Rastede, den ..... Bürgermeister  
Öffentliche Auslegung  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... öffentlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.  
Rastede, den ..... Bürgermeister  
Satzungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Rastede hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Rastede, den ..... Bürgermeister  
Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 ist damit am ..... in Kraft getreten.  
Rastede, den ..... Bürgermeister  
Verletzung von Vorschriften  
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.  
Rastede, den ..... Bürgermeister  
Bekanntgabungsvermerk  
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.  
Rastede, den ..... GEMEINDE RASTEDE  
Der Bürgermeister

# Hinweise

- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Ur- oder fugegeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzoberflächen, Scherben sowie zufällige Bodenvorfunde, und Steinwerkzeuge, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDsDG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege – Olfers Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/782-2100 oder eine andere Betriebsstelle des Landesamtes unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsDG bis zum Ablauf von vier Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Bitte für ihren Schutz bei Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollen bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollen bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granate, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum direkt.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Verwendete DIN-Normen und Regelwerke  
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.

# Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010; S. 376), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)  
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1657)

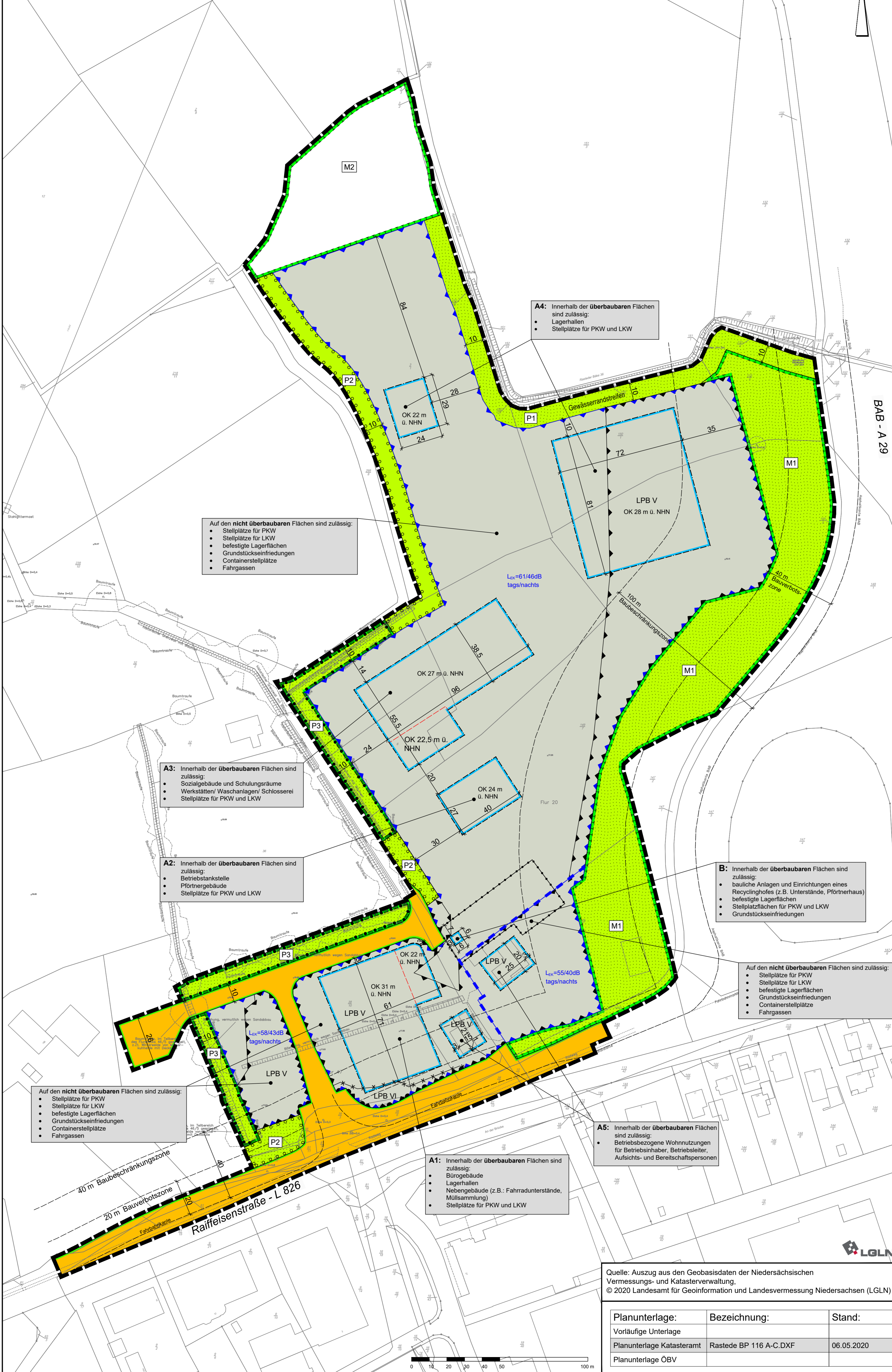
# Vorhaben- und Erschließungsplan



Bebauungsfläche	ca. Fläche
I. Bürogebäude (inkl. angrenzender Flächen)	ca. 1000,00 qm
II. Lagerhalle	ca. 70,00 qm
III. Müll/Fahrradunterstand	ca. 155,00 qm
IV. Tankanlage/Pflanzkübel	ca. 400,00 qm
Va. Sozialräuml. Schaltung	ca. 220,00 qm
Vb. Schlosserei	ca. 620,00 qm
Vc. Werkstatt/Waschanlage	ca. 1600,00 qm
Vd. Lagerterrasse	ca. 4200,00 qm
Ve. Lager Hochbau	ca. 200,00 qm
Vf. Betriebsleiterwohnung 1 (Büro/Praxis/Arbeitsraum)	ca. 175,00 qm
Vg. Betriebsleiterwohnung 2 (Büro/Praxis/Arbeitsraum)	ca. 320,00 qm

**jabro** ARCHITECTUR, GEBÄUDE- UND BRANDSCHUTZPLANUNG  
2688 - Hochhaus eines Bürogebäudes mit Werkstatt, Lagerhallen und Tankanlage  
26180 Rastede  
Bauherrin: Herricht & Co. KG  
Architekt: Herricht & Co. KG  
Lageplan - Entwurf  
Masse: 1:1000  
Datum: 14.10.20  
Revisions: 100 A - IA  
Anzahl: 1  
Blatt: 1 von 1

# Es gilt die BauNVO 2017



Auf den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:  
• Stellplätze für PKW  
• befestigte Lagerflächen  
• Grundstücksentwässerungen  
• Containerstellplätze  
• Fahrgassen

A3: Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:  
• Sozialgebäude und Schulungsräume  
• Werkstatt/Waschanlagen/Schlosserei  
• Stellplätze für PKW und LKW

A2: Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:  
• Betriebsbankstelle  
• Pflanzergelände  
• Stellplätze für PKW und LKW

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:  
• Stellplätze für PKW  
• Stellplätze für LKW  
• befestigte Lagerflächen  
• Grundstücksentwässerungen  
• Containerstellplätze  
• Fahrgassen

A1: Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:  
• Bürogebäude  
• Lagerhallen  
• Nebengebäude (z.B. Fahrradunterstände, Müllabfuhr)

A4: Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:  
• Lagerhallen  
• Stellplätze für PKW und LKW

A5: Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:  
• bebaubare Wohnflächen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Betriebspersonal

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:  
• Stellplätze für PKW  
• Stellplätze für LKW  
• befestigte Lagerflächen  
• Grundstücksentwässerungen  
• Containerstellplätze  
• Fahrgassen

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2020 Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlagen:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlagen	Rastede BP 116 A-C.DXF	06.05.2020
Planunterlagen Katasteramt		
Planunterlagen ÖBV		

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung  
Baugebiet mit zulässigen Nutzungen lt. Einschrieb in der Planzeichnung
- Maß der baulichen Nutzung  
OK 27 m o. NHN: Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (OK=Oberkante, u. NHN=über NormalhöhenNull)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
Baugrenze  
Überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsfächen  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen  
Private Grünfläche  
Raumstreifen  
Zweckbestimmung, Raumstreifen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Sonstige Planzeichen  
Lärm-Emissionskontingent pro qm tags/nachts  
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärm-Emissionskontingent  
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereich  
Umgrenzung unterschiedlicher Teilflächen der Lärm-Emissionskontingent  
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereich  
Umgrenzung unterschiedlicher Höhen  
Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
In den mit „A1 – A5“ gekennzeichneten Baugebieten ist ein Betrieb der Entsorgungswirtschaft zulässig.  
Innerhalb der überbaubaren Flächen „A1“ sind zulässig:  
• Bürogebäude  
• Lagerhallen  
• Nebengebäude (z.B. Fahrradunterstände, Müllabfuhr)  
• Stellplätze für PKW und LKW  
Innerhalb der überbaubaren Flächen „A2“ sind zulässig:  
• Betriebsbankstelle  
• Pflanzergelände  
• Stellplätze für PKW und LKW  
Innerhalb der überbaubaren Flächen „A3“ sind zulässig:  
• bebaubare Wohnflächen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Betriebspersonal  
Innerhalb der überbaubaren Flächen „A4“ sind zulässig:  
• Lagerhallen  
• Stellplätze für PKW und LKW  
Innerhalb der überbaubaren Flächen „A5“ sind zulässig:  
• bebaubare Wohnflächen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Betriebspersonal  
In den mit „B“ gekennzeichneten Baugebieten ist ein für die Öffentlichkeit temporär zugänglicher Recyclinghof zulässig.  
Innerhalb der überbaubaren Flächen „B“ sind zulässig:  
• bauliche Anlagen und Einrichtungen eines Recyclinghofes (z.B. Unterstände, Pflanzergelände)  
• befestigte Lagerflächen  
• Stellplätze für PKW und LKW  
• Grundstücksentwässerungen  
• Containerstellplätze  
• Fahrgassen  
Auf allen nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete „A1“ bis „A5“ und „B“ sind zulässig:  
• Stellplätze für PKW  
• Stellplätze für LKW  
• befestigte Lagerflächen  
• Grundstücksentwässerungen  
• Containerstellplätze  
• Fahrgassen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauVO)  
Innerhalb der Baugebiete A1 – A5 und B ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO für bauliche Anlage nach § 19 Abs. 1 Satz 1 BauVO eine Grundflächenzahl lt. von 0,95 zulässig (GRZ II).
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauVO)  
Die maximal zulässige Oberkante Gebäude wird gemäß Planenschrift festgesetzt. Die Höhen sind jeweils zu messen: die Gebäudehöhe und die Oberkante Gebäude-Bezugsebene ist NormalhöhenNull (NHN).  
Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Aufblüharme o.ä.) gemäß § 16 (3) BauVO.

# 4. Immissionsschutz

- Emissionskontingente  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Phänomen empfangene Emissionskontingente L<sub>a</sub> nach DIN 45691 weder tags (00:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Kontingents, wenn der Betriebspegel des Immissionsbereiches an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).  
Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Kontingents, wenn sie unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten in Sinne der separaten Emissions der TA Lärm zulässig sind.  
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 4569-1:2006-12, Abschnitt 5.  
Die Emissionskontingente werden zur Einwirkungsrichtung festgesetzt.  
Ggf. werden zur Einwirkungsrichtung Richtungspegel festgesetzt.
- Passive Schallschutzmaßnahmen  
Schallschutz von Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109  
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Bebauungsplans sind für Neubauten bzw. baugenerungsbedingte Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandwerk, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.  
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,eq</sub> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenbauteile zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Speile	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> in dB
1	V	75
2	VI	80

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenerungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem Kontext von der äußeren Fassade oder Fassadenabschnitten bestimmen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die maßgeblichen Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Innerhalb der mit P 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist parallel zur Rasteder Bäre 10 m breiter Saum als Gewässerstreifen zu sichern und zu pflanzen. Zur Entwicklung arten- und artenreicher Randkante ist auf dem Acker zusätzlich eine sanierungsrechte Wildwiesensiedlung anzulegen, die extensiv einmal jährlich hohlstens ab dem 15. Juli zu mähen ist.
- Innerhalb der mit P 2 gekennzeichneten privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB ist zur Erhöhung des Biodiversität in einer Breite von 10 m eine Laubbäume standortgerechte Arten nachfolgender Pflanzliste in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen und zu unterhalten:  
Die am westlichen Pflanzbereich abschnittsweise ausgesprochene Baum/Walddünen werden als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist von der Fläche zu entfernen: Bauliche Anlagen, jegliche Verfüllungen, Materialabfälle (auch Kompost, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auflagerungen sind unzulässig, Abgänge Geröll etc.) sind zu entfernen.
- Die am westlichen Pflanzbereich abschnittsweise ausgesprochene Baum/Walddünen werden als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist von der Fläche zu entfernen: Bauliche Anlagen, jegliche Verfüllungen, Materialabfälle (auch Kompost, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auflagerungen sind unzulässig, Abgänge Geröll etc.) sind zu entfernen.
- Die mit M 1 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als zusammenhängender Biotoptypus aus neu anzufolgernden Laubbäumebeständen in Kombination mit der Strauch/Walddüne und sonstigen naturnahen Sukzessionspflanzungen, Hochstaudenfluren und altem Strauchbestand zu erhalten und zu entwickeln. Im Übergang zum Gewässerbereich ist zur Abschattung der Mauerfläche eine freilebende Laubbäume standortgerechte Arten nachfolgender Pflanzliste in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen und zu unterhalten. Die Bestandsgröße sind dabei in die Planung zu integrieren. Der im Süden ausgeprägte Fichtenbestand ist in einen standortgerechten Laubbäumebestand umzuwandeln. Auf dem Ackerland ist eine artenreiche Wildwiesensiedlung anzulegen, die extensiv zu pflanzen ist. Zur Erhöhung der Biodiversität sind Strauch- und Baumplantagen in Einzel- und Gruppenpflanzungen umzusetzen.
- In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 2) sind zulässig: Naturnah gestaltete Anlagen zur Oberflächenwasserentsorgung entsprechend der wasserrechtlichen Anforderungen (Regenschneefänger), Gestaltung der Randbereiche mit standortgerechten Gehölzpflanzungen in Gruppen- und Einzelpflanzung gemäß Pflanzliste. Die verbleibenden Freiflächen sind extensiv als Grünfläche zu pflegen. Der Gewässerstreifen zur Rasteder Bäre in einer Breite von 10 m ist zu berücksichtigen.

Baumarten	Laubbäume	Stäucher / reiferer Bäume
Schwarzleiche	Alnus glutinosa	Zusf. Zierbäume
Splachthon	Acer platanoides	Hassel
Sarothamn	Betula pendula	Haselnuss
Hartriebsche	Castanea sativa	Cornus avellana
Rothbuche	Carpinus betulus	Hamamelis
Stieleiche	Fagus sylvatica	Heckenröhrlilie
	Quercus robur	Lonicera periclymenum
		Prunus spinosa
		Rhamnus frangula
		Rosa canina
		Sorbus aucuparia
		Viburnum opulus

# 6. Regelung nach § 12 Abs. 3a BauGB

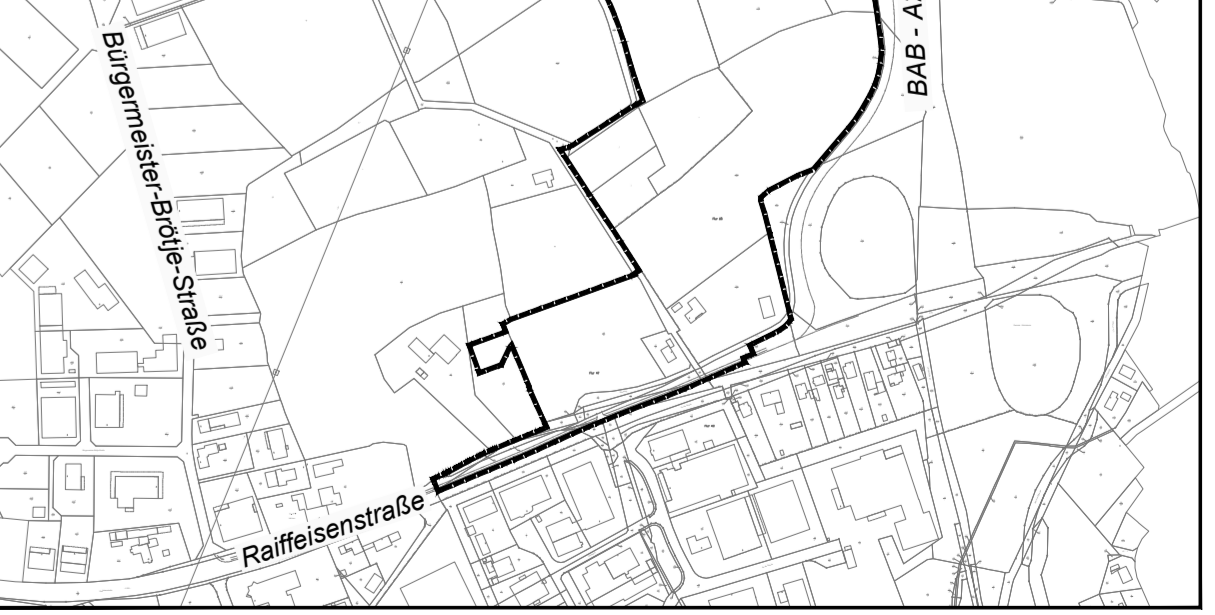
Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung zu dieser Vorhabenart im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weiterhin im Plangebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder ein Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

gezeichnet:	U. E.	K. Heise	U. E.
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger
Datumbereit:	I. Renfeld	I. Renfeld	I. Renfeld
Prüfung:	29.10.2020	30.10.2020	04.11.2020

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbetlichen Moorweg"

Vorhabenträger:  
Horst Bohmann Immobilien GmbH & Co. KG  
Klosterberg Straße 9b  
26180 Rastede



Übersichtsplan M. 1:7.500  
Oktober 2020  
Vorentwurf  
M. 1:1.000



jabro – Planungsgesellschaft mbH, Wehdestraße 4, 26123 Oldenburg



jabro Planungsgesellschaft mbH  
Wehdestraße 4  
26123 Oldenburg  
Tel: +49 (0) 441 – 99 86 37 93  
Fax: +49 (0) 441 – 99 86 19 15

Datum: 14.10.2020

## Projektbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bohmann Moorweg“

### Allgemeines

Die Horst Bohmann Immobilien GmbH & Co. KG (im Folgenden Firma Bohmann genannt) ist im Bereich der Gemeinde Rastede zuständig für die Sammlung der Wert- und Recyclingstoffe (Altpapier) und plant die Errichtung eines Entsorgungsfachbetriebes am Moorweg in Rastede. Im Augenblick ist die Firma Bohmann in Rastede im Zentrum von Rastede an der Kleibroker Straße angesiedelt, diese Fläche wird nach dem Umzug an die Gemeinde Rastede übergehen.

Die für den Neubau von der Gemeinde Rastede zur Verfügung gestellten Flächen am Moorweg (angrenzend zur Autobahn A29) stellen aktuell im Wesentlichen noch landwirtschaftliche Nutzflächen, sowie vereinzelte Wohnbebauungen dar. Da für die Flächen im Moment noch kein gültiger Bebauungsplan existiert, wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Auftrag gegeben, um die Flächen baurechtlich als Gewerbegebiet auszuweisen und das Projekt möglich zu machen.

Im geplanten Betrieb sollen nicht gefährliche Abfälle (Altpapier, Grünschnittabfälle, Bauschutt etc.) sowie Schüttgüter (Sand- und Kieslager, Rindenmulch) umgeschlagen werden. Folgende Betriebsbereiche sollen errichtet werden:

- Neubau von Lager- und Sortierhallen mit integrierten Schüttboxen
- Errichtung von Gebäuden für Büro-, Schulungs- und Sozialräume
- Errichtung einer Tankanlage
- Errichtung einer Waschhalle, einer Werkstatt und einer Schlosserei
- Errichtung von Abstellplätzen für Container und Fahrzeuge
- Errichtung von Parkflächen für PKW

Die Eingangsstoffe (z. B. Papier und Pappe, Schüttgüter wie Sande, Kies, Schotter) werden per LKW (Container-LKW, Schubboden LKW, Müllwagen etc.) angeliefert und bei Bedarf in der zu errichtenden Lagerarena in die entsprechenden Schüttboxen abgekippt und hier zwischengelagert. Teilweise werden auch beladene Container über Nacht nur abgestellt und am nächsten Tag wieder abtransportiert. Eine Behandlung der Eingangsstoffe mit z. B. Schredderanlagen ist nicht vorgesehen. Die internen Umschlagsvorgänge innerhalb der Lagerarena wie z. B. das Aufhalten der Schüttboxen, Sortierarbeiten und das Beladen von LKW finden durch Radlader, Bagger oder Stapler statt. Bei Bedarf werden die LKW innerhalb der Lagerarena wieder mit Ausgangsstoffen beladen und verlassen anschließend das Betriebsgelände. Weiterhin sind Containerwechsel im Bereich der geplanten Containerstellplätze (östlich und nördlich der geplanten Lagerarena) zu berücksichtigen.

## Beschreibung der Anlage

Das gesamte Bauprojekt zieht sich über zwei verschiedenen Grundstücke, die durch eine öffentliche Straße in Nord-Süd Ausrichtung voneinander geteilt werden. Das deutlich kleinere Grundstück welches westlich der Straße angelegt wird, ist ausschließlich als Stellplatzanlage eingeplant. Der größere Anteil der hier vorgesehenen Stellplätze wird für die Mitarbeiter der Firma Bohmann zur Verfügung stehen, eine gewisse Anzahl ist aber auch als Park & Ride Stellplätze angedacht.

Das östlich der Straße gelegene, deutlich größere Grundstück wird mit insgesamt 9 verschiedenen Gebäuden beplant, wovon 2 Gebäude allerdings aktuell im Bestand schon vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um zwei Wohngebäude die beide von der Firma Bohmann aufgekauft wurden und später als Betriebsleiterwohnung bzw. Lager für Büromaterialien, Akten usw. genutzt werden sollen. Die weiteren Gebäude werden im folgenden kurz beschrieben:

### Gebäude I. = Bürogebäude:

Bei dem Gebäude 1 handelt es sich um ein normales Bürogebäude in klassischer Massivbauweise. Geplant sind zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,50m in dem alle Bütrotätigkeiten und internen Schulungen der Firma Bohmann abgewickelt werden.

### Gebäude II. = Lagerhalle

Das zweite Gebäude stellt eine kleine Lagerhalle von ca. 65m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und 4,0m Höhe in unmittelbarer Nähe des Bürogebäudes dar. Die Errichtung erfolgt als unbeheizte Stahlhalle.

### Gebäude III. = Fahrradabstellanlage

Gebäude Nr. 3 dient der Unterbringung der Fahrräder der Mitarbeiter. Auch hier kommt ein einfacher offener Unterstand zur Ausführung. Seitlich davon angeordnet wird ein kleiner Lagerraum für Mülltonnen für den im Bürogebäude anfallenden Hausmüll.

### Gebäude IV. - Tankstelle

Gebäude Nr. 4 bildet die Tankstelle, an welcher die Firmenfahrzeuge der Firma Bohmann aufgetankt werden. Seitlich an der Tankstelle angegliedert liegt noch der Aufenthaltsraum für den Pfortner, der auch die Kontrolle über die PKW-Waage und die Abrechnung von lose gekauften Schüttgütern übernimmt.

### Gebäude Va. – Vc. - Werkstatt / Schlosserei, Waschanlage, Sozialtrakt

Das Gebäude Nr. 5 gliedert sich in drei Bereiche:

- Werkstatt / Schlosserei: Hier werden alle Reparatur- und Wartungsarbeiten, sowie Umbauten an den Firmenfahrzeugen der Firma Bohmann durchgeführt
- Waschanlage: eine große Waschanlage mit zwei LKW-Waschstraßen zur Reinigung der Firmenfahrzeuge. Die Vorwäsche findet hier per konventionellem Hochdruckreiniger statt, die Hauptwäsche per Bürstenwaschsystem.
- Sozialtrakt: Umkleieräume, WC-Anlagen und Duschen sowie Pausenräume und ein Schulungsraum für die Mitarbeiter

Die Bauweise des Gebäudes Nr. 5 stellt einen Mix aus beheizter Stahlhalle mit Isopanelwänden und einem teilweise massiv gebauten Teil dar.

### Gebäude VI. - Lagerarena

In der Lagerarena werden die gesammelten Wertstoffe (Altpapier) abgekippt und auf größere Transportfahrzeuge für den Ferntransport umgeladen um dann zu den Entsorgungsanlagen gefahren zu werden. Es finden hier keine Aufbereitungs-, Sortier- und Recyclingaktivitäten statt. An den Rändern der Lagerarena sind zudem kleine Lagerboxen angesiedelt, in denen Schüttgüter wie Sand, Kies, Rindenmulch, usw. gelagert und als lose Ware umgeschlagen werden. Bei der Lagerarena handelt es sich um eine unbeheizte Stahlkonstruktion, welche nach oben hin offen ist.

### Gebäude VII. - Hochregallager

Das Hochregallager wird beidseitig mit Schwerlastregalen zur Aufnahme von Europaletten bestückt.

### Recycling-Hof

Neben den benannten Gebäuden wird auf dem Gelände der Firma Bohmann noch der Recycling-Hof der Gemeinde Rastede untergebracht werden. Dieses Gelände umfasst aufgestellt Container sowie Lagerflächen auf denen Anwohner kostenpflichtig ihre Grünabfälle, Altpapier, Elektroschrott usw. abgeben können. Die Bewirtschaftung des Recycling-Hofes wird von der Firma Bohmann im Auftrag der Gemeinde Rastede durchgeführt.

### Logistik

#### Umschlagsmengen

Folgende Umschlags- und Durchsatzmengen sind geplant:

Sande / Füllsande:	37.000 to/a
Kies / Schotter:	35.600 to/a
Papier / Pappe:	60 to/a
Beton/Ziegel/Keramik:	5.000 to/a
Holz (Abbruchholz):	500 to/a
Gemischte Bau- und Abbruchabfälle:	1.500 to/a
Grünabfälle:	500 to/a
Mutterboden:	1.600 to/a
Metalle:	80 to/a

Betriebszeiten

<b>Verkehr</b>	<b>Anzahl/ Art</b>	<b>Betriebszeit, Bemerkung</b>
<b>Hauptgelände</b>		
LKW-Abfahrten vom Gelände	2 LKW 5 LKW 10 LKW 25 LKW	03:00 Uhr - 04:00 Uhr (fertig beladen) 04:00 Uhr - 05:00 Uhr (fertig beladen) 05:00 Uhr - 06:00 Uhr (fertig beladen) 06:00 Uhr - 07:00 Uhr (fertig beladen)
LKW-Abfahrten vom Gelände	10 LKW	07:00 Uhr - 08:00 Uhr (Beladung in Lagerarena per Radlader, je LKW ca. 10 min, danach Abfahrt vom Gelände)
LKW-Züge	2 LKW-Züge	08:00 Uhr - 16:00 Uhr, je 10x An- und Abfahrt, Abkippen in Lagerarena, Beladung in Lagerarena per Radlader, je LKW ca. 10 min
Eigener Containerdienst	2 LKW	06:00 Uhr - 18:00 Uhr, je 15x An- und Abfahrt, Abkippen in Lagerarena, 7 LKW: Beladung in Lagerarena per Radlader, je LKW ca. 10 min, 8 LKW-Züge: Containerwechsel auf Containerstellplatz
Externe Anlieferer	40 PKW	06:00 Uhr - 18:00 Uhr, händische Entladung in Lagerarena, 20 PKW werden wieder in Lagerarena per Radlader beladen, je PKW ca. 5 min.
	10 LKW	06:00 Uhr - 18:00 Uhr, Abkippen in Lagerarena, 5 LKW werden wieder in Lagerarena per Radlader beladen, je LKW ca. 10 min.
LKW zur Werkstatt	20 LKW	07:00 Uhr - 18:00 Uhr, Reparatur/Wartung, anschließend Probefahrt auf öffentlicher Straße, dann LKW-Parkplatz

Betriebszeiten (Fortsetzung)

Container zur Schlosserei	2 LKW	07:00 Uhr - 18:00 Uhr, Reparatur/Wartung, LKW transportieren Container vom/zum Containerstellplatz
LKW zur Beladung in Lagerarena und anschließend auf LKW-Parkplatz	52 LKW	13:00 Uhr - 18:00 Uhr, diese LKW fahren am nächsten Morgen bis 08:00 Uhr vom Gelände
Waschstraße	10 LKW	06:00 Uhr - 22:00 Uhr, vom/zum LKW-Parkplatz
LKW-Parkplatz	52 LKW	14:00 Uhr - 18:00 Uhr, Abstellen der LKW nach Betriebsschluss
LKW-Rangieren	10 LKW-Züge	06:00 Uhr - 22:00 Uhr, Rangieren auf Gelände
Besucherparkplatz	20 PKW	08:00 Uhr - 18:00 Uhr, An- und Abfahrt
Elektro-Stapler	1 Stapler	2h von 06:00 Uhr - 22:00 Uhr
Kehrmaschine (Selbstfahrer)	1 Maschine	2h von 06:00 Uhr - 22:00 Uhr

Alle an- und ausliefernden LKW und PKW werden bei der An- und Abfahrt jeweils auf der betriebseigenen Waage im Außenbereich des Betriebsgeländes vor dem Bürogebäude gewogen.

Ein Winterdienst soll auch durchgeführt werden. Die hierbei zu berücksichtigenden KFZ- Bewegungen sind bereits durch die Ansätze in der o. a. Tabelle abgedeckt.

Freundliche Grüße

Michael Janßen  
Geschäftsführer  
Architekt Dipl.-Ing. [FH]  
Brandschutzsachverständiger