

## Einladung

**Gremium:** Rat - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Dienstag, 04.05.2021, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Mehrzweckhalle Feldbreite, Feldbreite 16, 26180 Rastede

Rastede, den 29.04.2021

### 1. An die Mitglieder des Rates der Gemeinde Rastede

Hiermit lade ich Sie zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 15.12.2020
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Berufung von Feuerwehrkräften in das Ehrenbeamtenverhältnis  
Vorlage: 2021/032 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 6 Berufung von Feuerwehrkräften in das Ehrenbeamtenverhältnis  
Vorlage: 2021/019 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 7 Haushalt 2020 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben über 5.000 Euro  
Vorlage: 2021/045 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 8 Haushalt 2020 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben unter 5.000 Euro  
Vorlage: 2021/046 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 9 4. Änderung Bebauungsplan N. 14 - Wahnbek  
Vorlage: 2021/034 Berichterstatter: Herr Röben
- TOP 10 Aufzeichnung u. Veröffentlichung von Aufzeichnungen öffentlicher Gremiensitzungen - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Vorlage: 2021/008 Berichterstatter: Bürgermeister Krause



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

**Vorlage-Nr.: 2021/032**

freigegeben am **11.03.2021**

**GB 2**

Sachbearbeiter/in: Witte, Vievien

**Datum: 09.03.2021**

### **Berufung von Feuerwehrkräften in das Ehrenbeamtenverhältnis**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	23.03.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Herr Thorsten Menke wird mit Wirkung vom 05.05.2021 erneut für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis als Ortsbrandmeister der Ortsfeuerwehr Hahn berufen.

Herr Eike Stahmer wird mit Wirkung vom 05.05.2021 erneut für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis als stellv. Ortsbrandmeister der Ortsfeuerwehr Hahn berufen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß § 20 Absatz 4 des Nds. Brandschutzgesetzes werden die Gemeinde- und Ortsbrandmeister sowie deren Stellvertreter für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis berufen. Über die Ernennung beschließt der Rat der Gemeinde nach Anhörung des Kreisbrandmeisters auf Vorschlag der Feuerwehr.

Die Amtszeit des Ortsbrandmeisters der Ortsfeuerwehr Hahn, Herrn Thorsten Menke, endet mit Ablauf des 25.03.2021.

Auch die Amtszeit des stellv. Ortsbrandmeisters der Ortsfeuerwehr Hahn, Herrn Eike Stahmer, endet mit Ablauf des 25.03.2021.

Aufgrund der derzeitigen Corona-Pandemie wurden Herr Menke und Herr Stahmer nicht in der Jahreshauptversammlung, sondern in einer ausschließlichen dafür einberufenen Wahlversammlung am 05.03.2021 von den Kamerad\*innen vorgeschlagen und sind daher erneut in das Ehrenbeamtenverhältnis zu berufen.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die ursprünglich für den 16.03.2021 terminierte Ratssitzung auf den 04.05.2021 verschoben. Eine rückwirkende Ernennung ist unzulässig, damit kann die Berufung in das Ehrenbeamtenverhältnis erst zum 05.05.2021 erfolgen. Beide vorgeschlagenen Personen erfüllen nach wie vor die persönlichen und fachlichen Voraussetzungen für die Besetzung des Amtes.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

**Anlagen:**

Keine.

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

**Vorlage-Nr.: 2021/019**

freigegeben am **25.02.2021**

**GB 2**

Sachbearbeiter/in: Witte, Vievien

**Datum: 19.02.2021**

### **Berufung von Feuerwehrkräften in das Ehrenbeamtenverhältnis**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	09.03.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Herr Markus Meyer wird mit Wirkung vom 05.05.2021 erneut für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis als Ortsbrandmeister der Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn berufen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß § 20 Absatz 4 des Nds. Brandschutzgesetzes werden die Gemeinde- und Ortsbrandmeister sowie deren Stellvertreter für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis berufen. Über die Ernennung beschließt der Rat der Gemeinde nach Anhörung des Kreisbrandmeisters auf Vorschlag der Feuerwehr.

Die Amtszeit des Ortsbrandmeisters der Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn, Herr Markus Meyer, endet mit Ablauf des 25.03.2021. Aufgrund der derzeitigen Corona-Pandemie wurde er nicht in der Jahreshauptversammlung sondern in einer ausschließlichen dafür einberufenen Wahlversammlung am 19.02.2021 von den Kamerad\*innen vorgeschlagen und ist daher erneut in das Ehrenbeamtenverhältnis zu berufen.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die ursprünglich für den 16.03.2021 terminierte Ratssitzung auf den 04.05.2021 verschoben. Eine rückwirkende Ernennung ist unzulässig, damit kann die Berufung in das Ehrenbeamtenverhältnis erst zum 05.05.2021 erfolgen. Herr Meyer erfüllt nach wie vor die persönlichen und fachlichen Voraussetzungen für die Besetzung des Amtes.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

**Anlagen:**

Keine.

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2021/045**

freigegeben am **14.04.2021**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: G. Röben

**Datum: 01.04.2021**

### **Haushalt 2020 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben über 5.000 Euro**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	27.04.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat nimmt Kenntnis von den in der Anlage aufgeführten über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt in Höhe von jeweils über 5.000 Euro.

#### **Sach- und Rechtslage:**

In der Anlage sind die für das Haushaltsjahr 2020 seit dem 03.12.2020 angefallenen über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen in Höhe von jeweils über 5.000 Euro aufgeführt.

Bei den über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt war eine Deckung der Beträge innerhalb des Haushaltes 2020 über andere Budgets (Minderaufwendungen oder Mehrerträge, Minderauszahlungen oder Mehreinzahlungen) gewährleistet.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Sach- und Rechtslage.

#### **Auswirkungen auf das Klima:**

Soweit sich durch einzelne Maßnahmen Auswirkungen auf das Klima ergeben, wurden diese ab der zweiten Jahreshälfte bei den einzelnen Maßnahmen im Rahmen der Vorlagen benannt.

## **Anlagen:**

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben für das Haushaltsjahr 2020 seit dem 03.12.2020 in Höhe von jeweils über 5.000 Euro.

Hinweis zur Anlage:

In der Aufstellung sind auch Beträge unter 5.000 Euro enthalten. Die Wertgrenze von 5.000 Euro bezieht sich nicht auf einzelne Mittelverschiebungen, sondern insgesamt auf die Höhe der Überschreitung eines jeweiligen Budgets. Den in der Anlage aufgeführten Mittelverschiebungen sind also ggf. die vorangegangenen über- oder außerplanmäßigen Ausgaben hinzuzurechnen, woraus sich im Ergebnis eine Überschreitung von 5.000 Euro ergeben hat.



## Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben

## Verschiebung von Mitteln innerhalb des Ergebnishaushaltes (über 5.000 €)

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	Produkt/ Kostenstelle	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung der Mittelverschiebungen
1	03.12.2020	TH6_01	P1.06.00.545200	Straßenbeleuchtung	Straßen und Brücken, Straßenreinigung, Straßenbeleuchtung, ÖPNV, Geld	610400GD	6.000,00 €	Es mussten weitere Mittel bereitgestellt werden, da die Stromkosten für die Straßenbeleuchtung in 2020 insgesamt höher ausgefallen sind als geplant (Ausweitung der Straßenbeleuchtung).
2	03.12.2020	TH6_01	9538110001	Klärwerk	Fäkalienabfuhr, Schmutz-/ Niederschlagswasser, Toiletten, Geld	610200GD	18.000,00 €	Aufgrund der steigenden Anzahl an Privathaushalten und Gewerbebetriebe steigt auch die Abwassermenge, die über die Kläranlage entsorgt wird, kontinuierlich an. Dadurch erhöht sich auch der Energieverbrauch (Strom) für die Kläranlage, so dass für 2020 weitere Mittel zur Verfügung gestellt werden mussten.
3	14.12.2020	TH6_01	P1.06.00.545200	Straßenbeleuchtung	Straßen und Brücken, Straßenreinigung, Straßenbeleuchtung, ÖPNV, Geld	610400GD	1.080,00 €	Für die Instandsetzung von defekten und irreparablen Straßenbeleuchtungseinheiten mussten 15 neue LED Beleuchtungseinheiten (Lampenköpfe) angeschafft und installiert werden. Bedingt durch den sehr hohen Ausfall der vorhandenen Einheiten in 2020 mussten zusätzliche Mittel bereitgestellt werden.
4	15.12.2020	TH5_011	9365700000	Hort Feldbreite	Hort Feldbreite, Geld	511107GD	5.600,00 €	Die Kosten für die Mittagsverpflegung sind höher ausgefallen als geplant (Wechsel des Anbieters), so dass zusätzliche Mittel bereitgestellt werden mussten.
5	15.12.2020	TH6_01	P1.06.00.366200	Kinderspielplatz	Kinderspielplätze, Bauhof	610000BH	6.815,69 €	Die Arbeiten durch den Bauhof für die Unterhaltung der Spielplätze sind umfangreicher ausgefallen als ursprünglich geplant.
6	18.12.2020	TH5_011	9365200000	Kindergarten Marienstraße	Kindergarten Marienstraße, Geld	511102GD	5.000,00 €	Beim Standort der Waldgruppe musste eine neue Stromsäule installiert werden. Hierfür mussten außerplanmäßig Mittel bereitgestellt werden.
7	18.12.2020; 14.01.2021	TH5_010	P1.05.01.313100	Leistungen in besonderen Fällen	ASYIbLG, Geld	510300GD	6.699,63 €	Aufgrund höherer Erstattungen von Sozialleistungsträgern waren insgesamt höhere Erstattungsleistungen an den Landkreis Ammerland abzuführen als veranschlagt.
8	18.12.2020	TH5_010	P1.05.01.312400	Arbeitslosengeld II (ohne KdU/Optionsgemeinschaft)	Grundsicherung, Arbeitssuchende, Geld	510200GD	57.509,93 €	
9	18.12.2020	TH5_010	P1.05.01.312100	Leistungen für Unterkunft und Heizung (SGB II)	Grundsicherung, Arbeitssuchende, Geld	510200GD	35.824,16 €	
10	12.01.2021; 18.01.2021	TH5_023	P1.05.02.421000	Förderung des Sports	Sportförderung, Geld	523010GD	4.590,13 €	Aufgrund von unvorhersehbaren Zuschussanträgen waren die Mittel für die Sportförderung bereits insgesamt ausgeschöpft. Um weitere Zuschüsse zahlen zu können, mussten weitere Mittel zur Verfügung gestellt werden.
11	28.01.2021	TH3_02	P1.03.03.611000	Steuern, allgemeine Zuweisungen, Umlagen	Finanzwirtschaft, Geld	320100GD	365.963,61 €	Aufgrund eines deutlich höheren Gewerbesteueraufkommens als veranschlagt musste in Folge dessen auch eine entsprechend höhere Gewerbesteuerumlage an das Land Niedersachsen abgeführt werden.
12	30.03.2021	TH3_02	P1.03.03.111500	Finanzverwaltung und Rechnungsprüfung	Haushalt und Finanzen, Geld	320000GD	522,33 €	Die zu zahlenden Verwahrgelder ("Negativzinsen") sind in 2020 aufgrund des hohen Liquiditätsstandes höher ausgefallen als geplant.
13	30.03.2021	TH5_010	P1.05.01.311611.002	Laufende Leistungen der Grundsicherung bei Erwerbsminderung	Hilfe zum Lebensunterhalt, Geld	510100GD	6.197,35 €	Aufgrund höherer Erstattungen von Sozialleistungsträgern waren insgesamt höhere Erstattungsleistungen an den Landkreis Ammerland abzuführen als veranschlagt.
14	30.03.2021	TH5_010	P1.05.01.311110.001	Laufende Leistungen - örtl. Träger	Hilfe zum Lebensunterhalt, Geld	510100GD	12.232,44 €	Im Bereich der Sozialhilfeverwaltung müssen die Forderungen, die die Gemeinde gegenüber den Sozialhilfeempfängern hat, gleichzeitig als Verbindlichkeit gegenüber dem Landkreis ausgewiesen werden. Da im Jahr 2020 mehr Forderungen entstanden sind als ursprünglich eingeplant, müssen zusätzlich Mittel überplanmäßig bereitgestellt werden.
15	30.03.2021	TH5_010	P1.05.01.312100	Leistungen f. Unterkr. u. Heizung (SGBII)	Grundsicherung, Arbeitssuchende, Geld	510200GD	11.523,32 €	

**Verschiebung von Mitteln innerhalb des Finanzhaushaltes (über 5.000 €)**

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung der Mittelverschiebung
1	07.12.2020	IH6_01	I1.077120.500	Sanierung Brunnen, Kögel-Willms-Platz	Sanierung Brunnen, Kögel-Willms-Platz	I1077120	42.627,74 €	Der Brunnen am Kögel-Willms-Platz musste aufgrund eines unerwarteten Vollverschleißes der Technik umfangreich saniert werden. Die Mittel hierfür wurden außerplanmäßig bereitgestellt.
2	07.12.2020	IH6_01	I1.081906.500	Brücke Schwarzer Weg "über Schanze", Brücken	Brücke Schwarzer Weg "über Schanze", Brücken	I1081906	25.000,00 €	Der abgängige Brückenbelag (Holzbohlen) musste im Hinblick auf eine weitere Nutzung der Brücke ausgetauscht werden. In diesem Zuge wurde die Belagdicke erhöht, so dass die Tragkraft der Brücke von 3 auf 9 Tonnen erhöht werden kann. Die Maßnahme war für 2020 nicht eingeplant.
3	09.12.2020	IH6_01	I1.082956.500	BPl.113 Bgm-Brötje-Straße, Straßenbeleuchtung	Erweiterung GE Bürgermeister-Brötje-Straße	BPL. 113	6.176,75 €	Im Zuge des weiteren Ausbaus der Bürgermeister-Brötje-Straße wurde eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung vorerst unbeachtet gelassen. Der Ausbau der Straßenbeleuchtung ist unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflichten jedoch unabdingbar und muss unmittelbar erstellt werden. Hierfür wurden entsprechende Mittel zur Verfügung gestellt.
4	14.12.2020	IH6_01	I1.083930.500	Inwertsetzung Teiche Schlosspark, Öffentliches Grün	Inwertsetzung Teiche Schlosspark, Öffentliches Grün	I1083930	24.615,80 €	Vorrangig die Arbeiten zur Errichtung der neuen Ufersicherungen sind deutlich umfangreicher ausgefallen, so dass weitere Mittel erforderlich wurden.
5	15.12.2020	IH3_03	I1.003072.520	Darlehn an HGV für Weihnachtsbeleuchtung, Wirtschaftsförderung	Zuschuss/Darlehn an HGV, Wirtschaftsförderung	ZUSCH./DARL. HGV	8.973,00 €	Die Kosten für die Erneuerung der Weihnachtsbeleuchtung werden im Rahmen einer Zuschussgewährung an den HGV größtenteils von der Gemeinde übernommen. Für den Eigenanteil des HGV ist die Gemeinde in Vorleistung gegangen (Darlehn). Hierfür mussten außerplanmäßig Mittel bereitgestellt werden. Der Ausgleich ist für 2021 vorgesehen.
6	15.12.2020	IH6_01	I1.082953.500	SAB Schützenhofstraße - Straßenbeleuchtung	SAB Schützenhofstraße	SAB Schützenhofs	7.635,29 €	Für die abschließenden Arbeiten zur Errichtung der Straßenbeleuchtung mussten weitere Mittel für den Straßenausbau bereitgestellt werden.
7	15.12.2020	IH6_01	I1.077079.500	SAB Schützenhofstraße - Straße	SAB Schützenhofstraße	SAB Schützenhofs	20.000,00 €	Beim Ausbau der alten Straßenbefestigung der Schützenhofstraße zeigte sich, dass die Belagsdicken (Asphalt/Schotter) sehr heterogen waren. Somit musste mehr Asphalt und Schotter ausgebaut werden, als auf Grund der genommenen Bohrkern anzu nehmen war. Die hohen Kosten sind auch auf die Kontamination des ausgebauten Materials zurückzuführen.
8	15.12.2020	IH6_01	I1.083427.500	Beleuchtung Bushaltestelle Liethe ("Büfa"), ÖPNV	Beleuchtung Bushaltestelle Liethe ("Büfa"), ÖPNV	I1083427	5.300,00 €	An der Bushaltestelle Liethe - Richtung Oldenburg - ("Büfa") war keine Beleuchtung vorhanden. Aus Gründen der Verkehrssicherung ist eine Ausleuchtung der Haltestelle unbedingt erforderlich. Für die Umsetzung der Maßnahme wurden entsprechende Mittel bereit gestellt.
9	17.12.2020	IH6_01	I1.077087.500	BPl. 114 Nördlich Feldstraße, Straße	Nördlich Feldstraße	BPL. 114	18.792,99 €	Die zusätzlichen Mittel werden für folgende nicht eingeplante Maßnahmen benötigt: - Einbau von Winkelstützwänden als Sicherung des Geländesprunges nördlich der Zufahrt zum Baugebiet, - Einbau eines Geländers an der Absturzkante und - zum Einbau von Winkelborden als Sicherung des Geländersprunges südlich der Zufahrt zum Baugebiet.
10	17.12.2020	IH5_021	I1.044245.500	Breitbandanbindung (Glasfaser), Grundschule Wahnbek	Breitbandanbindung (Glasfaser), Grundschule Wahnbek	I1044245	11.018,84 €	Für die Grundschule Wahnbek wird aufgrund der bisher fehlenden Infrastruktur eine nicht förderfähige Breitbandanbindung hergestellt, um die Anbindung an das IServ-Serversystem und somit auch Homeschooling zu ermöglichen.
11	22.12.2020	IH6_01	I1.064924.510	Spielplatz Dorfplatz Nethen, Spielplätze	Spielplatz Dorfplatz Nethen, Spielplätze	I1064924	10.063,98 €	Für den Spielplatz Nethen entstehen aufgrund der Anschaffung von weiteren Spielgeräten höhere Kosten als ursprünglich geplant.

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2021/046**

freigegeben am **14.04.2021**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: G. Röben

**Datum: 01.04.2021**

### **Haushalt 2020 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben unter 5.000 Euro**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	27.04.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat nimmt Kenntnis von den in der Anlage aufgeführten über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt in Höhe von jeweils unter 5.000 Euro.

#### **Sach- und Rechtslage:**

In der Anlage sind die im Haushaltsjahr 2020 angefallenen über- und außerplanmäßigen Ausgaben in Höhe von jeweils unter 5.000 Euro aufgeführt.

Bei den über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt war eine Deckung der Beträge innerhalb des Haushalts 2020 über andere Budgets (Minderaufwendungen oder Mehrerträge, Minderauszahlungen oder Mehreinzahlungen) gewährleistet.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Sach- und Rechtslage.

#### **Auswirkungen auf das Klima:**

Soweit sich durch einzelne Maßnahmen Auswirkungen auf das Klima ergeben, wurden diese ab der zweiten Jahreshälfte bei den einzelnen Maßnahmen im Rahmen der Vorlagen benannt.

## **Anlagen:**

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben für das Haushaltsjahr 2020 in Höhe von jeweils unter 5.000 Euro.

**Verschiebung von Mitteln innerhalb des Finanzhaushaltes (unter 5.000 €)**

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung der Mittelverschiebung
1	21.01.2020	IH6_01	I1.077113.510	Ankauf Fläche Loyer Weg, Straßen	Ankauf Fläche Loyer Weg, Straßen	I1077113	3.150,00 €	Im Rahmen des Straßenausbaues wurde in einem Teilbereich westlich vom Friedrichskamp ein Grunderwerb von den Anliegern erforderlich. Die Kosten waren unvorhergesehen und nicht im Haushalt 2020 eingeplant.
2	20.02.2020	IH5_021	I1.044235.500	Energetische Sanierung Stahlbetonteile, Grundschule Wahnbek	Energetische Sanierung Stahlbetonteile, Grundschule Wahnbek	I1044235	3.692,91 €	Im Zuge der Fassadensanierung bei der Grundschule Wahnbek mussten Proben entnommen werden, um die Raumluft auf Asbest zu untersuchen. Für die unvorhergesehenen Probenentnahmen mussten zusätzliche Mittel bereit gestellt werden.
3	16.03.2020	IH3_01	I1.009088.500	Erweiterung Fahrradstand, Rathaus	Erweiterung Fahrradstand, Rathaus	I1009088	1.242,18 €	Im Zuge der Umbauarbeiten beim Fahrradstand am Rathaus fielen zusätzliche Malerarbeiten an.
4	19.03.2020	IH5_021	I1.044228.500	Einbau Sonnenschutzanlage, Grundschule Wahnbek	Einbau Sonnenschutzanlage, Grundschule Wahnbek	I1044228	5.000,00 €	Für die neue Sonnenschutzanlage in der Grundschule Wahnbek wurde noch eine übergeordnete Elektrosteuerung benötigt. Zusätzlich ist im Zuge der Maßnahme das Lehrerzimmer an den Sonnenschutz angeschlossen worden.
5	27.03.2020	IH6_01	I1.077050.500	Tausch-Ankauf Straßenfläche Liethe, Straßen	Tausch-Ankauf Straßenfläche Liethe, Straßen	I1077050	55,69 €	In Liethe wurde eine Straßenfläche veräußert bzw. mit einer anderen Grundstücksfläche getauscht. Nach erfolgter Vermessung sind noch Kosten für die Beurkundung der Auflassung entstanden. Diese sind von der Gemeinde zu tragen.
6	30.03.2020	IH5_021	I1.041227.500	Anbau Klassenräume und Mensa, Grundschule Kleibrok	Anbau Klassenräume und Mensa, Grundschule Kleibrok	I1041227	4.000,00 €	Im Rahmen der baulichen Erweiterung der Grundschule Kleibrok sind noch Genehmigungsgebühren ("Nachtragsgenehmigung") angefallen. Für diese zusätzlichen Kosten waren keine Mittel eingeplant.
7	03.04.2020	IH6_02	I1.085983.510	Wildkrautbürste, Bauhof	Wildkrautbürste, Bauhof	I1085983	1.578,61 €	Die vorhandene Wildkrautbürste war mit wirtschaftlichen Mitteleinsatz nicht mehr zu reparieren, darum musste eine neue Bürste angeschafft werden. Die Ersatzbeschaffung war für 2020 nicht vorgesehen.
8	08.04.2020	IH6_02	I1.077113.510	Ankauf Fläche Loyer Weg, Straßen	Ankauf Fläche Loyer Weg, Straßen	I1077113	350,02 €	Im Rahmen des Flächentausches für den Ausbau des Loyer Weges wurde die Grunderwerbsteuer fällig. Entsprechende Mittel waren im Haushalt 2020 nicht eingeplant.
9	22.06.2020	IH3_01	I1.009093.510	Umzäunung Mülltonnen Baumgartenstraße, Organisation	Umzäunung Mülltonnen Baumgartenstraße, Organisation	I1044219	1.636,96 €	Bei der Außenstelle Baumgartenstraße wurde für den Standort der Mülltonnen eine Umzäunung aus Holz hergestellt. Da es sich bei den Zaunbauarbeiten um eine investive Maßnahme handelt, mussten die Mittel aus dem Ergebnishaushalt verschoben werden.
10	15.04.2020	IH5_021	I1.045326.510	Verbesserung Prospektzüge Aula, KGS Wilhelmstraße	Verbesserung Prospektzüge Aula, KGS Wilhelmstraße	I1045326	1.624,41 €	Es mussten Vorarbeiten in Form von Maurer- und Abbrucharbeiten (Aussparungen für Prospektzüge) geleistet werden, die bei der Vergabe des Auftrages noch nicht vorhersehbar waren.
11	15.04.2020	IH5_011	I1.027022.510	Zaun, Kindergarten Loy	Zaun, Kindergarten Loy	I1027022	2.100,00 €	Die Kosten für die Zaunanlage beim Kindergarten Loy sind aufgrund einer Höhenanpassung ans Gelände höher ausgefallen als ursprünglich geplant.
12	29.04.2020	IH5_011	I1.028053.510	Zaun, Kindergarten Mühlenstraße	Zaun, Kindergarten Mühlenstraße	I1028053	2.040,85 €	Beim Kindergarten Mühlenstraße wurde ein Zaun erneuert. Da der Zaun eine wesentliche Verbesserung der vorherigen Umzäunung darstellt, handelt es sich insgesamt um eine investive Maßnahme. Entsprechende Mittel konnten aus dem Ergebnishaushalt verschoben werden.
13	18.05.2020	IH6_02	I1.085985.510	E-Lade-Wandbox, Bauhof	E-Lade-Wandbox, Bauhof	I1085985	1.500,00 €	Der Bauhof hat kurzfristig für das vorhandene Elektrofahrzeug (Bauhofsleiter) eine E-Lade-Wandbox installieren lassen. Dies war notwendig geworden, um dem hohen personellen Aufwand des Auftankens entgegen zu wirken. Die Mittel mussten außerplanmäßig bereitgestellt werden.
14	08.06.2020	IH5_011	I1.027530.510	Spielgerät kleine Hütte, Kindergarten Marienstraße	Spielgerät kleine Hütte, Kindergarten Marienstraße	I1027530	1.619,96 €	Beim Kindergarten Marienstraße wurde das Spielhaus erneuert. Im Zuge dessen musste auch das Podest für das Spielhaus erneuert werden. Hierfür wurden zusätzliche Mittel bereitgestellt.
15	12.06.2020	IH3_01	I1.009094.500	E-Bike Ladesäulen, Rathaus	E-Bike Ladesäulen, Rathaus	I1009094	3.760,40 €	Für das Rathaus wurden zwei E-Bike Ladesäulen angeschafft. Für diese gesonderte Investitionsmaßnahme wurden entsprechende Mittel verschoben.

**Verschiebung von Mitteln innerhalb des Finanzhaushaltes (unter 5.000 €)**

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung der Mittelverschiebung
16	22.06.2020	IH6_01	I1.066177.510	Schlammspiegelmessung NKB1, Kläranlage	Schlammspiegelmessung NKB1, Kläranlage	I1066177	681,73 €	Aufgrund der Bauweise vom Nachklärbecken 1 (Längsbecken mit Kettenräumer) musste eine sehr viel aufwendiger konstruierte Sonderhalterung angeschafft werden als ursprünglich geplant.
17	22.06.2020	IH3_01	I1.009091.510	Datensicherung (Server+Bandlaufwerk), Organisation	Datensicherung (Server+Bandlaufwerk), Organisation	I1009091	2.249,22 €	Für die bereits beschafften Komponenten zur Datensicherung mussten weitere Lizenzen erworben werden.
18	29.06.2020	IH6_02	I1.085987.510	Rüttelstampfer Weber SRV 590, Bauhof	Rüttelstampfer Weber SRV 590, Bauhof	I1085987	1.993,25 €	Erforderliche Ersatzbeschaffung für das abgängige Altgerät. Eine Ersatzbeschaffung war für 2020 nicht vorgesehen.
19	29.06.2020	IH6_02	I1.085986.510	Rüttelplatte Weber CR2 Hatz, Bauhof	Rüttelplatte Weber CR2 Hatz, Bauhof	I1085986	4.343,50 €	Vor dem Hintergrund der Optimierung von Arbeitsabläufen bei der Pflasterung von Klein- und Kleinstflächen war die Neuanschaffung einer Rüttelplatte zur Verdichtung des Bodens erforderlich.
20	02.07.2020	IH5_021	I1.034238.510	CO/O2 Mess- und Warngerät, FW Rastede	CO/O2 Mess- und Warngerät, FW Rastede	I1034238	1.544,41 €	Die Kosten für das neue Gasmessgerät der Ortswehr Rastede überstiegen die ursprünglich hierfür kalkulierten Mittel.
21	26.08.2020	IH6_02	I1.085972.510	Mähgerät für Schlepper, Bauhof	Mähgerät für Schlepper, Bauhof	I1085972	2.315,36 €	Für die Anschaffung eines neuen Mähgerätes (im Anbau an einen Schlepper) mussten zusätzliche Mittel bereit gestellt werden.
22	29.09.2020	IH5_011	I1.029803.510	Sonnensegel, Kindergarten Buschweg	Sonnensegel, Kindergarten Buschweg	I1029803	2.320,00 €	Für den Kindergarten Buschweg wurde ein neues Sonnensegel angeschafft. Die Mittel wurden im Ergebnishaushalt veranschlagt, das Sonnensegel hat jedoch einen Wert von über 1.000 € und ist somit dem Investitionshaushalt zuzuordnen.
23	29.09.2020	IH5_021	I1.044242.510	Ersatzturm für Kombigerät, Grundschule Wahnbek	Ersatzturm für Kombigerät, Grundschule Wahnbek	I1044242	2.217,47 €	Für die Herstellung des Fundamentes und den Aufbau des Spielgerätes mussten weitere Mittel bereitgestellt werden.
24	29.09.2020	IH5_011	I1.028054.510	Schaukel, Kindergarten Mühlenstraße	Schaukel, Kindergarten Mühlenstraße	I1028054	2.817,66 €	Für durchzuführende Restarbeiten im Rahmen der Anschaffung und dem Aufbau des Spielgerätes (KiGa Mühlenstraße) mussten zusätzliche Mittel bereitgestellt werden.
25	29.09.2020	IH5_011	I1.027024.510	Schaukel, Kindergarten Loy	Schaukel, Kindergarten Loy	I1027024	1.688,82 €	Für durchzuführende Restarbeiten im Rahmen der Anschaffung und dem Aufbau des Spielgerätes (KiGa Loy) mussten zusätzliche Mittel bereitgestellt werden.
26	29.09.2020	IH5_011	I1.028048.510	Wasserspielgerät, Kindergarten Mühlenstraße	Wasserspielgerät, Kindergarten Mühlenstraße	I1028048	773,35 €	Die Kosten für den Aufbau des neuen Wasserspielgerätes beim Kindergarten Mühlenstraße sind aufgrund von zusätzlichen Landschaftsbauarbeiten (Mehraufwand Herrichten neues Podest) höher ausgefallen als geplant.
27	30.10.2020	IH6_01	I1.064922.510	Zaun Allerstraße, Spielplätze	Zaun Allerstraße, Spielplätze	I1064922	1.086,70 €	Die Kosten für die Anschaffung und Errichtung der neuen Zaunanlage für den Spielplatz Allerstraße sind im Ergebnis höher ausgefallen als ursprünglich kalkuliert.
28	03.11.2020	IH5_021	I1.045296.500	Anbau 5 Klassenräume, KGS Wilhelmstraße	Anbau 5 Klassenräume, KGS Wilhelmstraße	I1045296	370,00 €	Für die Baumaßnahme an der KGS Wilhelmstraße sind in 2020 noch Gebühren für den Schlussabnahmeschein des Landkreises angefallen. Für die Maßnahme wurden in 2020 insgesamt keine Mittel mehr eingeplant.
29	09.11.2020	IH5_021	I1.042236.510	Speisenausgabewagen, Grundschule Leuchtenburg	Speisenausgabewagen, Grundschule Leuchtenburg	I1042236	2.153,71 €	Aufgrund der Coronasituation wird für die Essensausgabe ein neuer Speisenausgabewagen benötigt, da der jetzige Ausgabewagen den vorgegebenen Hygieneansprüchen nicht entspricht.
30	10.11.2020	IH6_01	I1.086404.500	Ersatz Parkplatzbeleuchtung, Parkeinrichtung	Ersatz Parkplatzbeleuchtung, Parkeinrichtung	I1086404	2.170,13 €	Nach dem Wohnmobilbrand in der Feldbreite musste eine Straßenbeleuchtung außerplanmäßig ausgetauscht werden. Die erhaltene Schadensersatzleistung wurde dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt.
31	17.11.2020	IH5_021	I1.043229.500	Spielgerät Kombianlage, Grundschule Loy	Spielgerät Kombianlage, Grundschule Loy	I1043229	2.900,32 €	Die Kosten für den Aufbau der neuen Kombianlage sind höher ausgefallen als geplant, da der komplette Spiel- und Fallschutzsand aufgrund von Verschmutzungen ausgetauscht werden musste.
32	17.11.2020	IH5_021	I1.048238.500	Lautsprecheranlage, Schule Voßberg	Lautsprecheranlage, Schule Voßberg	I1048238	2.881,88 €	Für die Schule Voßberg wurde ein Amok-Alarm-System eingerichtet. Diese Mittel waren im Haushalt 2020 nicht eingeplant.
33	19.11.2020	IH5_020	I1.034239.510	Doppelblatt-Rettungssäge, Feuerwehr Rastede	Doppelblatt-Rettungssäge, Feuerwehr Rastede	I1034239	352,40 €	Die Kosten für die Anschaffung der Rettungssäge für die Ortswehr Rastede überstiegen die eingeplanten Mittel.
34	02.12.2020	IH5_011	I1.026202.525	Zuschuss Südender Kindertreff II, Förderung von Kindern in Tagespflege	Zuschuss Südender Kindertreff II, Förderung von Kindern in Tagespflege	I1026202	1.497,20 €	Die Kosten der Spielanlage für den Südender Kindertreff II sind höher ausgefallen als ursprünglich geplant.
35	07.12.2020	IH6_01	I1.066173.500	BPL. GE Moorweg, SWK	GE Moorweg	BPL. GE MOORWEG	191,58 €	Aufgrund von Preissteigerungen müssen für die Umsetzung der Maßnahme weitere Mittel bereit gestellt werden.

**Verschiebung von Mitteln innerhalb des Finanzhaushaltes (unter 5.000 €)**

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung der Mittelverschiebung
36	07.12.2020	IH6_01	I1.015043.510	BPl. 104 B Nethener Weg/Feldrosenweg - Ankauf	BPl. 104 B Nethener Weg/Feldrosenweg - Ankauf	I1015034	2.655,01 €	Es mussten im Baugebiet BPl. 104 B neun Eichen entfernt werden, da deren Standsicherheit nicht mehr gegeben war. Die entnommenen Eichen wurden durch heimische Sträucher ersetzt. Mittel waren hierfür nicht eingeplant.
37	07.12.2020	IH5_020	I1.035214.510	Feuerwehrfahrzeug LF 20, Feuerwehr Ipwege-Wahnbek	Feuerwehrfahrzeug LF 20, Feuerwehr Ipwege-Wahnbek	I1035214	1.139,46 €	Aufgrund technischer Neuerungen und zusätzlichen Bedarfen nach dem Feuerwehrbedarfsplan (z.B. Lichtmasten mit höherer Lichtausbeute, Halterung Sprungretter, usw.) ergaben sich für das Fahrzeug LF 20 der Einheit Ipwege-Wahnbek Mehrkosten in Höhe von ca. 3.000 €. Durch Einsparungen beim Fahrgestell (Umsatzsteuersenkung) mussten jedoch nur noch 1.139,46 € zur Verfügung gestellt werden.
38	07.12.2020	IH5_021	I1.045340.510	Serverschrank, KGS Wilhelmstraße	Serverschrank, KGS Wilhelmstraße	I1045340	1.560,90 €	Aufgrund der Umsetzung des Digitalpaktes ist der bisherige Serverschrank der KGS zu klein und nicht mehr ausreichend, weswegen ein neuer Serverschrank angeschafft werden musste. Diese Mittel waren im Haushalt 2020 nicht eingeplant.
39	09.12.2020	IH5_011	I1.027535.510	Wasserbahn, Kindergarten Marienstraße	Wasserbahn, Kindergarten Marienstraße	I1027353	1.203,54 €	Die Kosten für die neue Matschrinne (Wasserbahn) beim Kindergarten Marienstraße sind höher ausgefallen als ursprünglich geplant.
40	09.12.2020	IH6_01	I1.077035.500	SAB Loyer Weg bis Emsoldstraße, Straßen	SAB Loyer Weg bis Emsoldstraße, Straßen	SAB LOYER WEG	3.361,76 €	Im Zuge der Erstellung des Regenrückhaltebeckens sowie der Straßensanierung am Loyer Weg wurde das Augenmerk nicht auf die erforderliche Straßenbeleuchtung gelegt. Für die nachträglich zu errichtende Straßenbeleuchtung mussten entsprechende Mittel bereit gestellt werden.
41	09.12.2020	IH6_01	I1.082955.500	Ersatz Laterne Brombeerweg, Straßenbeleuchtung	Ersatz Laterne Brombeerweg, Straßenbeleuchtung	I1082955	1.815,01 €	Bedingt durch einen Verkehrsunfall mit Fahrerflucht und der daraus resultierenden ausbleibenden Ermittlung des Verursachers muss eine beschädigte Straßenlaterne am Brombeerweg auf Gemeindekosten erneuert werden.
42	09.12.2020	IH6_01	I1.064913.510	Überarbeitung Spielplatz Sanddornweg, Spielplätze	Überarbeitung Spielplatz Sanddornweg, Spielplätze	I1064913	330,93 €	Der für das Matschgerät benötigte Wasseranschluss fiel teurer aus, als im ersten Ansatz kalkuliert.
43	09.12.2020	IH5_011	I1.032103.525	Zuschuss für Spiellandschaft, Krippe Wahnbek I	Zuschuss für Spiellandschaft, Krippe Wahnbek I	I1032103	652,50 €	Da die Kosten für die Spielanlage für den Wahnbeker Kindertreff I etwas höher ausgefallen sind als ursprünglich geplant, müssen entsprechende Mittel für die Zuschussgewährung verschoben werden.
44	09.12.2020	IH5_021	I1.045305.500	Erweiterung Regelungstechnik, KGS Wilhelmstraße	Erweiterung Regelungstechnik, KGS Wilhelmstraße	I1045305	4.455,36 €	Für die Schlussrechnung über die Planungsleistungen im Rahmen der Erneuerung der Regelungstechnik für die eingebaute Lüftungszentrale mussten weitere Mittel bereitgestellt werden.
45	16.12.2020	IH5_011	I1.029802.510	Spielhaus, Kindergarten Buschweg	Spielhaus, Kindergarten Buschweg	I1029802	597,00 €	Im Rahmen der Errichtung des neuen Spielhauses waren Vorarbeiten erforderlich (u. a. Errichtung Baustellenzufahrt), die in dem Umfang nicht eingeplant waren.
46	16.12.2020	IH5_021	I1.040213.500	Einbau Behindertentoilette, Grundschule Hahn-Lehmden	Einbau Behindertentoilette, Grundschule Hahn-Lehmden	I1040213	2.892,39 €	Für die erst in 2020 eingegangene Schlussrechnung über Heizungs- und Sanitärarbeiten mussten entsprechende Mittel bereit gestellt werden.
47	16.12.2020	IH5_020	I1.033724.525	Zuschuss an Landkreis für Geschirrspüler, Brandschutz	Zuschuss an Landkreis für Geschirrspüler, Brandschutz	I1033720	739,09 €	Für die Verpflegungseinheit bei der Feuerwehr Apen musste kurzfristig eine neue Industriespülmaschine ersatzbeschafft werden. Die Einheit ist für die Verpflegung aller Ammerländer Feuerwehren (z.B. während der Ausbildung) zuständig. Für den auf die Gemeinde Rastede entfallende Kostenanteil mussten außerplanmäßig Mittel zur Verfügung gestellt werden.
48	18.12.2020	IH6_01	I1.015043.510	BPl. 104 B Nethener Weg/Feldrosenweg - Ankauf	BPl. 104 B Nethener Weg/Feldrosenweg - Ankauf	I1015034	515,86 €	Für den Ankauf der Wohnbaufläche BPl. 104 B wurde seinerzeit eine vorläufige Grunderwerbsteuer festgesetzt und beglichen. Aufgrund des Vermessungsergebnisses liegt nunmehr der endgültige Grunderwerbsteuerbescheid vor. Für den Ausgleich des Restbetrages wurden entsprechende Mittel bereit gestellt.

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

**Vorlage-Nr.: 2021/034**

freigegeben am **11.03.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 09.03.2021**

### **4. Änderung Bebauungsplan N. 14 - Wahnbek**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	22.03.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.04.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 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 Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 22.03.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 14 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Schulstraße 80 einschließlich des noch unbebauten Hintergrundstücks.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (siehe Vorlage 2019/128) wurde der Geltungsbereich im vorderen Bereich zur Schulstraße als blaue Zone mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet und der hintere Bereich als grüne Zone mit geringster städtebaulicher Dichte und als besonders für die Innenentwicklung geeignet erkannt. Das Hintergrundstück stellt sich als unbebaut dar, was auch auf die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zurückzuführen ist.



Nach den Vorstellungen des Grundstückseigentümers ist vorgesehen, insgesamt sechs Hauseinheiten zu errichten. Dies entspricht den Überlegungen des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung.

Im Zuge der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung des Plangebietes wurde der Verkehrslärm der Schulstraße berücksichtigt. Zur Gewährleistung der Einhaltung der entsprechenden Orientierungswerte an die geplante Wohnbebauung werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung Lärmpegelbereiche zum Schutze der Wohnräume in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Für den vorderen Bereich des Geltungsbereiches werden eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m sowie eine maximale Traufhöhe von 6,50 m bei zweigeschossiger Bauweise zugelassen. Staffelgeschosse oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig.

Für den hinteren Bereich des Geltungsbereiches werden eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m sowie eine maximale Traufhöhe von 4,50 m bei eingeschossiger Bauweise zugelassen.

Darüber hinaus werden die Dachneigungen für den gesamten Geltungsbereich auf 20 bis 45° sowie der Ausschluss von reflektierenden Dacheindeckungen festgesetzt (örtliche Bauvorschriften).

Die Anzahl der Wohneinheiten darf das Höchstmaß von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude nicht überschreiten und wurde somit den Planungen des Vorhabenträgers angepasst.

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden größtenteils nur redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden. Darüber hinaus gab es Hinweise, die im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden müssen und nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens der Bürger keine Anregungen vorgetragen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - Wahnbek werden zusätzliche Baumöglichkeiten auf dem Grundstück Schulstraße 80 geschaffen.

Klimatische Auswirkungen erfolgen dabei durch Nutzung dieser Baurechte unter anderem durch Versiegelung der beanspruchten Flächen und Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen.

**Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung

# GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

---

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Schulstraße 80“

gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Trä-  
ger öffentlicher Belange  
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (2) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

24.02.2021



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgender Stelle wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Postfach 24 43  
26014 Oldenburg

## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgender Stelle wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
  
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg
  
3. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen  
Am Wall 165  
28195 Bremen
  
4. OOWV  
Georgstraße 4  
26919 Brake
  
5. EWE NETZ GmbH  
Neue Straße 23  
26316 Varel

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</b></p>	
<p>ich nehme Bezug auf das dortige Schreiben vom 18.12.2020 und teile zu vorgenanntem Bebauungsplanentwurf folgendes mit:</p> <p>Da dieser Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften über Gestaltung enthält, bitte ich, auf der Planzeichnung und der Begründung auch hierauf entsprechend hinzuweisen.</p> <p>Gleiches gilt für die Verfahrensvermerke. Auch hier fehlt der Hinweis auf die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften.</p> <p>Im WA 1 soll eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt werden, wobei mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 Höhenbezugspunkte festgesetzt werden und mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 Staffelgeschosse oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses als unzulässig erklärt werden.</p> <p>Die Kommentierung Fickert-Fieseler führt in § 20 Rd.-Nr. 14 aus, dass ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss als gestaffeltes Geschoss oder Staffelgeschoss bezeichnet wird. Vor den zurückgesetzten Außenwänden liegen in der Regel begehbbare Freisitze (Dachterrassen, Sölter), die den Wohnwert der Staffelgeschosse erhöhen. Gleichzeitig wird durch den Geschossversatz der Lichteinfallwinkel für gegenüber liegende Gebäude verbessert.</p> <p>Da eine Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt ist und Staffelgeschosse oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses nicht zulässig sind, ergibt sich daraus die Frage, wie baulich ein Staffelgeschoss bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung kommen kann.</p> <p>Ich bitte daher, die textliche Festsetzung Nr. 3 noch einmal zu überprüfen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Unterlagen entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Unterlagen entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Ausschluss des Staffelgeschoss wird zur Klarstellung beibehalten. Die Möglichkeit der Errichtung eines Staffelgeschosses durch Gauben ist nicht auszuschließen.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird beibehalten. Es wird die Ermächtigungsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO redaktionell ergänzt.</p>

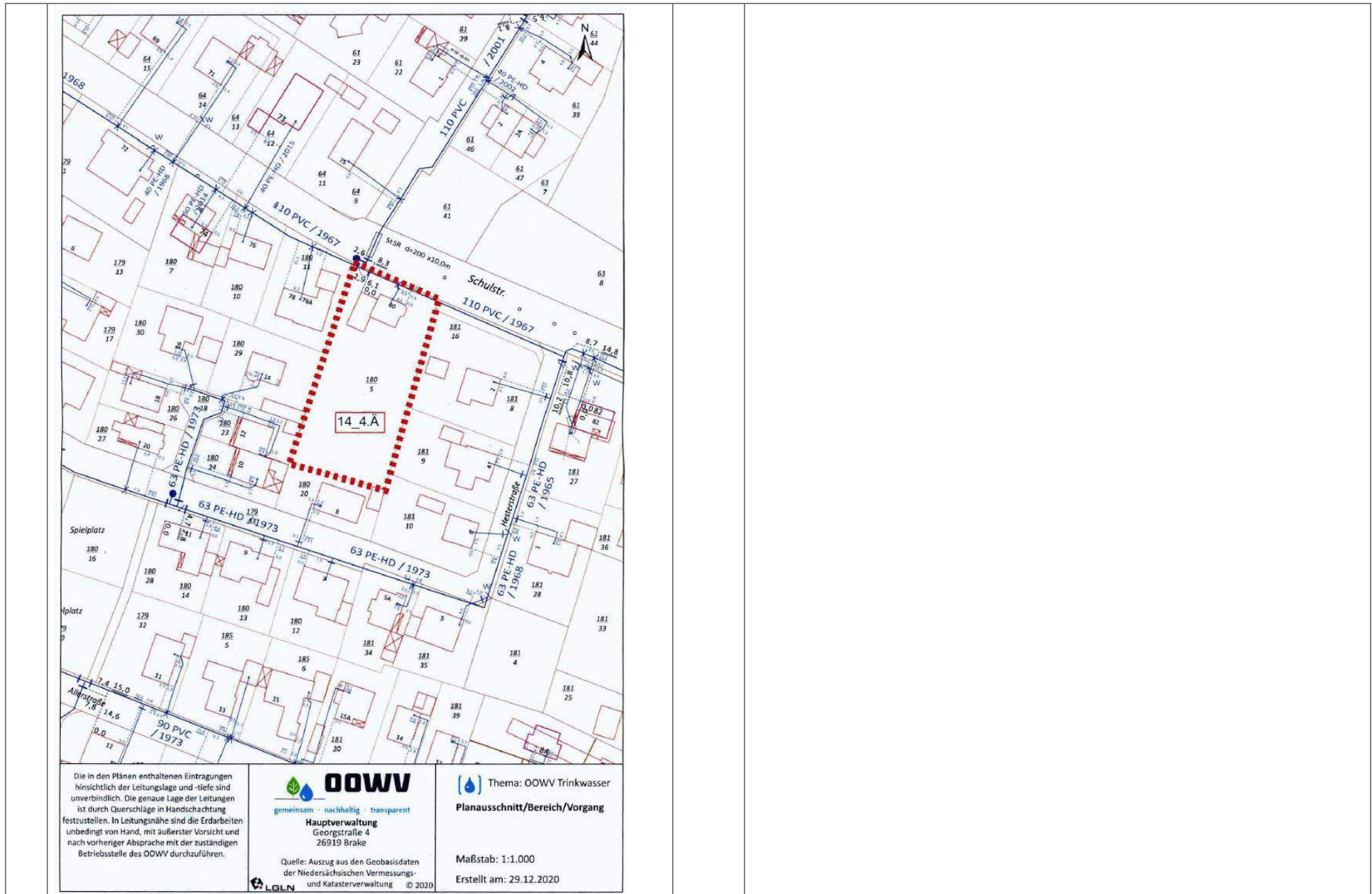
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Als Untere Bauaufsichtsbehörde bitte ich um Darstellung, wie die Grundstücke erschlossen werden sollen.</p> <p>Auch sind die Grundstücke als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, so dass hier gemäß § 62 NBauO Wohngebäude der Gebäudeklassen 1, 2 und 3 keiner Baugenehmigung bedürfen. Ich weise darauf hin, dass die Berechnung der Schallwerte in diesem Fall nicht geprüft wird.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Rastede aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Folgende Anmerkungen ergehen hierzu bzw. folgende Korrekturen sind durchzuführen: Planzeichnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Darstellung des Lärmpegelbereichs V ist irreführend, da diese sich außerhalb der Flächen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen befindet und nicht auf den überbaubaren Bereich zeigt.</li> <li>• In der textlichen Festsetzung Nr. 6 werden resultierende Schalldämmmaße aufgeführt. Das muss nach der aktuellen Fassung der DIN 4109-1: 2018 - 01 jedoch gesamtbewertetes Schalldämmmaß heißen. Die Bezeichnung r'g,res sind durch R'g,ges zu ersetzen. Die Formulierungen sind anzupassen.</li> <li>• Die Beikarten beziehen sich auf die Erdgeschosshöhe. Die Lärmbelastung steigt mit der Höhe an bzw. reicht weiter ins Plangebiet hinein. Um die Mindestanforderungen erfüllen zu können, sind daher die Beikarten durch die Rasterlärmkarten für die relative Höhe von 7,60 m (Abbildung 3 und 4 des Gutachtens) auszutauschen.</li> </ul>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der vorliegende Bebauungsplan beregelt ein Grundstück im Eigentum eines Eigentümers. Das Grundstück ist durch die Schulstraße erschlossen. Die Erschließungssituation auf dem Grundstück hat der Eigentümer z.B. durch die Anlage eines privaten Erschließungsweges zu regeln, eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Darstellung wird in der Planzeichnung entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Bezeichnung r'g,res wird durch r'g,ges ersetzt und die Formulierungen angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Nach herrschender Meinung ist es auf Ebene des Bebauungsplanes ausreichend die höchsten Lärmbelastungen zu ermitteln und entsprechend festzusetzen. Zukünftig beziehen sich daher die Festsetzungen (sowohl der Lärmpegelbereiche als auch der Beurteilungspegel Tag und Nacht) auf die Rasterberechnungen für das 2. OG. Eine zweigeschossige Bauweise ist nur im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) zulässig. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Die Pegelverläufe zwischen dem 1. OG und 2. OG unterscheiden sich nur um bis zu etwa 5 m. Das bedeutet, dass</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Schallimmissionsprognose:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In Kapitel 5 wird beschrieben, dass nach Stand der Prognoseerstellung die DIN 4109:2016-07 als technische Baubestimmung eingeführt ist. Mit der Bekanntmachung im Niedersächsischen Ministerialblatt 5324 vom 10.08.2020 ist unter Abschnitt A 5.2 die DIN 4109-1 2018-01 als technische Baubestimmung eingeführt worden und ist damit zu beachten.</li> <li>Die Unterschiede der beiden Ausgaben sind mit den Anmerkungen zur textlichen Festsetzung Nr. 6 bereits berücksichtigt. Eine Anpassung des Gutachtens ist nicht erforderlich.</li> </ul> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Anmerkungen zur textlichen Festsetzung Nr. 6 zur Planzeichnung sind auch in Kapitel 5.6 zu beachten.</li> </ul>	<p>durch den Bezug der Festsetzungen auf das 2. OG nur ein kleiner Teilbereich des WA 1 in einem höheren Pegelbereich liegt, als bei einem Bezug auf das 1. OG. Es ist davon auszugehen, dass die Bauherren in der Regel einheitliche Fenster und Schalldämmvorrichtungen für ihr Gebäude wählen, sodass dieser Unterschied in der Baupraxis nicht zum Tragen kommt. Die konkrete Berechnung der Schalldämmwerte für Einzelvorhaben kann dennoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Die Gemeinde hat durch den Bezug der Festsetzungen auf die höchsten Lärmbelastungen einen ausreichenden Schutz aller Stockwerke sichergestellt und den Belangen des Immissionsschutzes somit abschließend Rechnung getragen.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wurde entsprechend der Änderungen in der Planzeichnung angepasst.</p>
<p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</b></p>	
<p>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.</p>



Anregungen	Abwägungsvorschläge
Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	
<b>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen</b> <b>Am Wall 165</b> <b>28195 Bremen</b>	
<p>wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung aufgenommen werden.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Wahnbek, Schulstraße", die von den Linien 323,340, 345, 347, 349 und N31 bedient wird. Die Linie 323 und 340 bieten regelmäßige Fahrten in Richtung Oldenburg an, die Linie 340 verkehrt auch noch in Richtung Rastede und Jaderberg bzw. Wiefelstede. Die Fahrten der Linien 345,347 und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die unten nachfolgenden Ausführungen werden in der Begründung unter Kapitel 7.0 Verkehrliche und technische Infrastruktur ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>OOWV</b> <b>Georgstraße 4</b> <b>26919 Brake</b>	
<p>wir haben die Änderungen des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen – überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der</p>	Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umllegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845212 in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten.</p>	<p>Für Hausanschlüsse werden keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p>



Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>EWE NETZ GmbH</b>  <b>Neue Straße 23</b>  <b>26316 Varel</b></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 anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. 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>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</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

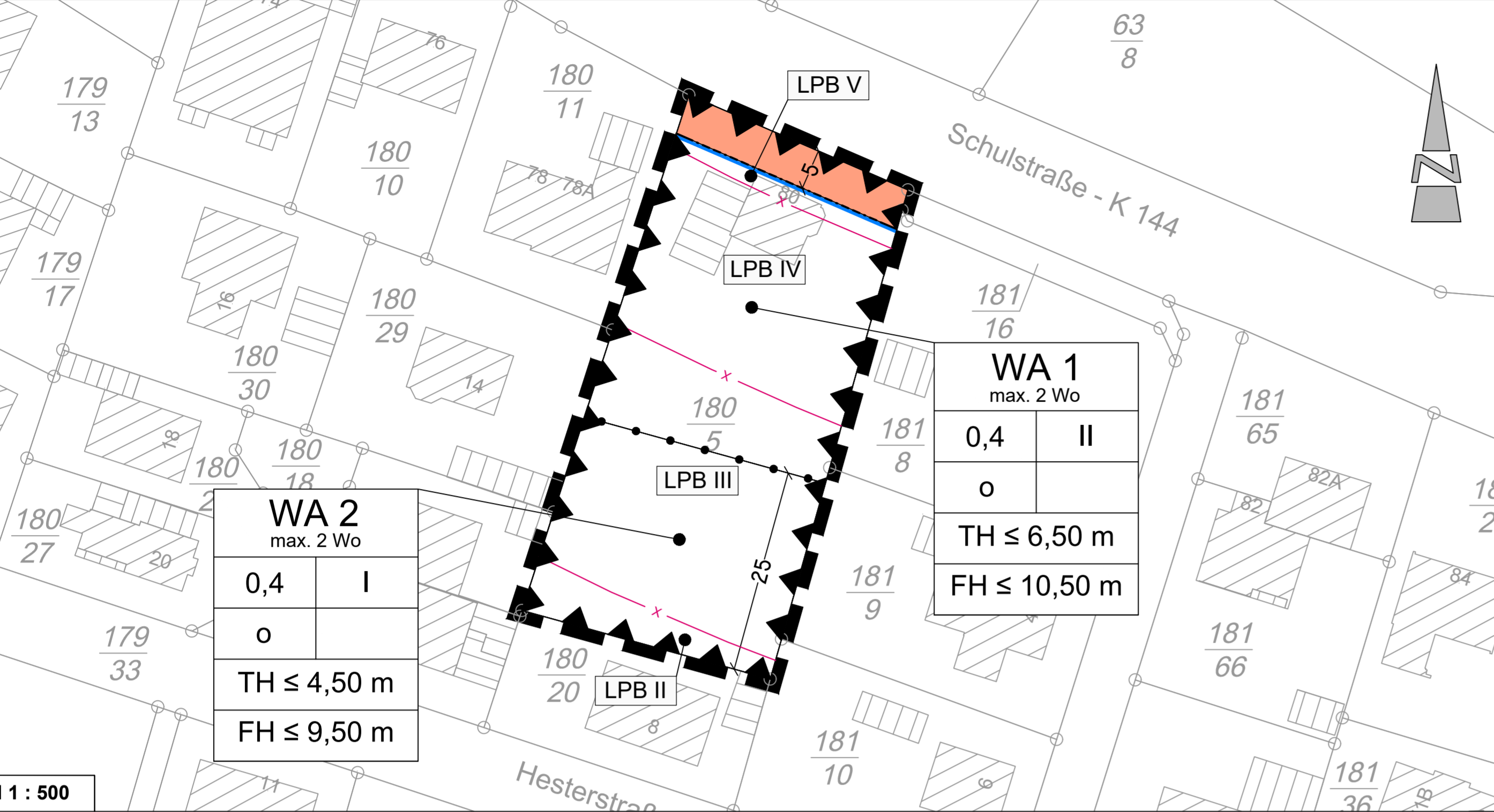
<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	

**Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen in der Beteiligung vorgebracht.**



# Gemeinde Rastede

## "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

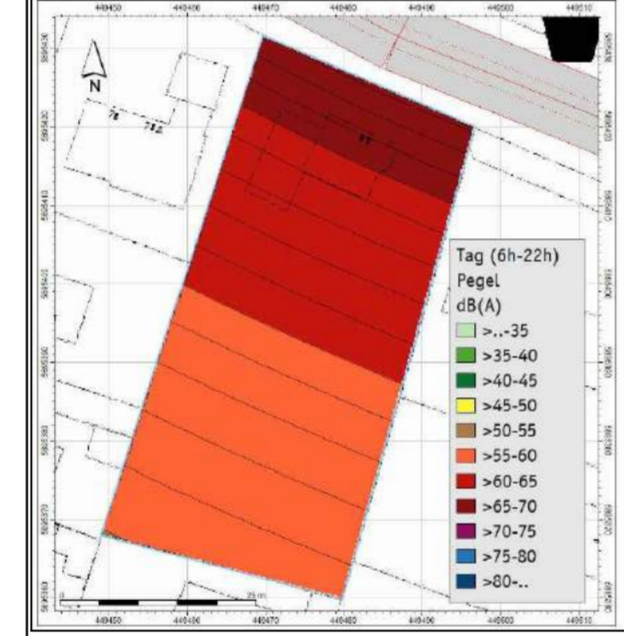


### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

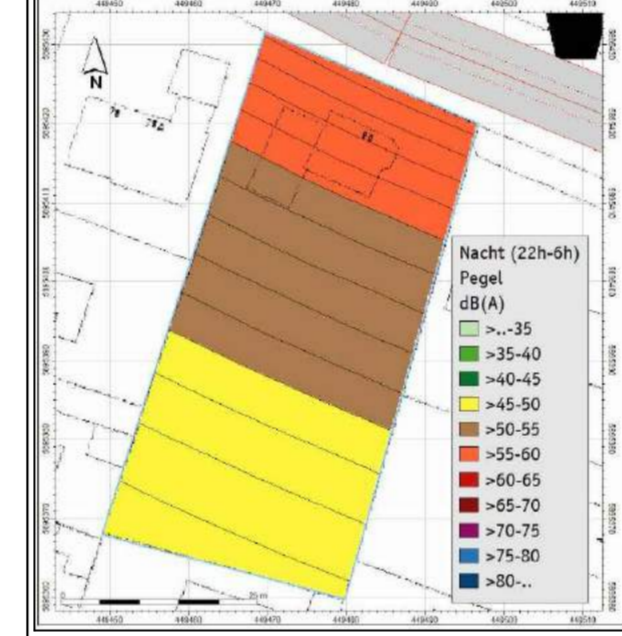
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 & WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) gem. § 4 BauNVO ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je 140 m<sup>2</sup> Baugrundstück maximal eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) gem. § 4 BauNVO ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei Einzelhäusern und je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einer Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 & WA 2) gem. § 4 BauNVO sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) gem. § 4 BauNVO sind Staffelgeschosse oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO).
- Es gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
Firsthöhe (FH): obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Schulstraße) gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite
- Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den mit LPB II bis LPB V (Lärmpegelbereich II bis Lärmpegelbereich V) gekennzeichneten Bereichen beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 1409 die folgenden erforderlichen gesamtgewichteten Schalldämm-Maße (R<sub>w</sub>, ges) durch die gesamten Außenbauteile (Massivwand, Fenster, ggf. Lüftungsöffnungen, Dachkonstruktion etc.) einzuhalten:  
**Lärmpegelbereich II:**  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w</sub>, ges=30 dB  
Büroräume u. ähnliches: erf. R<sub>w</sub>, ges=30 dB  
**Lärmpegelbereich III:**  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w</sub>, ges=35 dB  
Büroräume u. ähnliches: erf. R<sub>w</sub>, ges=30 dB  
**Lärmpegelbereich IV:**  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w</sub>, ges=40 dB  
Büroräume u. ähnliches: erf. R<sub>w</sub>, ges=35 dB  
**Lärmpegelbereich V:**  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w</sub>, ges=45 dB  
Büroräume u. ähnliches: erf. R<sub>w</sub>, ges=50 dB  
Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

- Innerhalb des Beurteilungsbereiches von > 55-60 dB (A) bei Tag in den allgemeinen Wohngebieten entsprechend Beikarte 1 sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nur zulässig, wenn sie sich auf der geräuschabgewandten Seite befinden und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so geplant werden, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.
- Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von > 60-70 dB (A) bei Tag in den allgemeinen Wohngebieten entsprechend Beikarte 1 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nur zulässig, wenn sie sich auf der geräuschabgewandten Seite befinden und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so geplant werden, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.
- Innerhalb des Beurteilungsbereiches von > 45-50 dB (A) bei Nacht in den allgemeinen Wohngebieten entsprechend Beikarte 2 sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von > 50-60 dB (A) bei Nacht in den allgemeinen Wohngebieten entsprechend Beikarte 2 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite auszurichten und mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

### Beikarte 1: Beurteilungspegel Tags



### Beikarte 2: Beurteilungspegel Nachts



### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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 u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese 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. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch 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 auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Die oben angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) anzuwenden.

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80".
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von 20° bis 45° zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)  
Dies gilt nicht für:  
- Dachgauben, Dachkerker, Krüppelwalm, Wintergärten,  
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie -Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig. (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) sowie § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede die "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB 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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az 207009-8 ; Stand vom 07.05.2020).

Westerstede, den.....  
.....  
Dipl. Ing. Alfred Menger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, .....  
..... (Unterschrift)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede, .....  
.....  
Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am .....nach Erörterung dem Entwurf der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung und die Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede, .....  
.....  
Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Rastede, .....  
.....  
Bürgermeister

### AUSFERTIGUNG

Die Satzung der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, .....  
.....  
Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Rastede, .....  
.....  
Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rastede, .....  
.....  
Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, .....  
.....  
Bürgermeister

### PLANZECHNERKLÄRUNG

Anlage 2 zu Vorlage 2021/034

- Art der baulichen Nutzung**  
 allgemeines Wohngebiet  
max. 2 Wo maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,4  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II  
FH ≤ 9,50m maximal zulässige Firsthöhe, z.B. 9,50 m  
TH ≤ 4,50m maximal zulässige Traufhöhe, z.B. 4,50 m

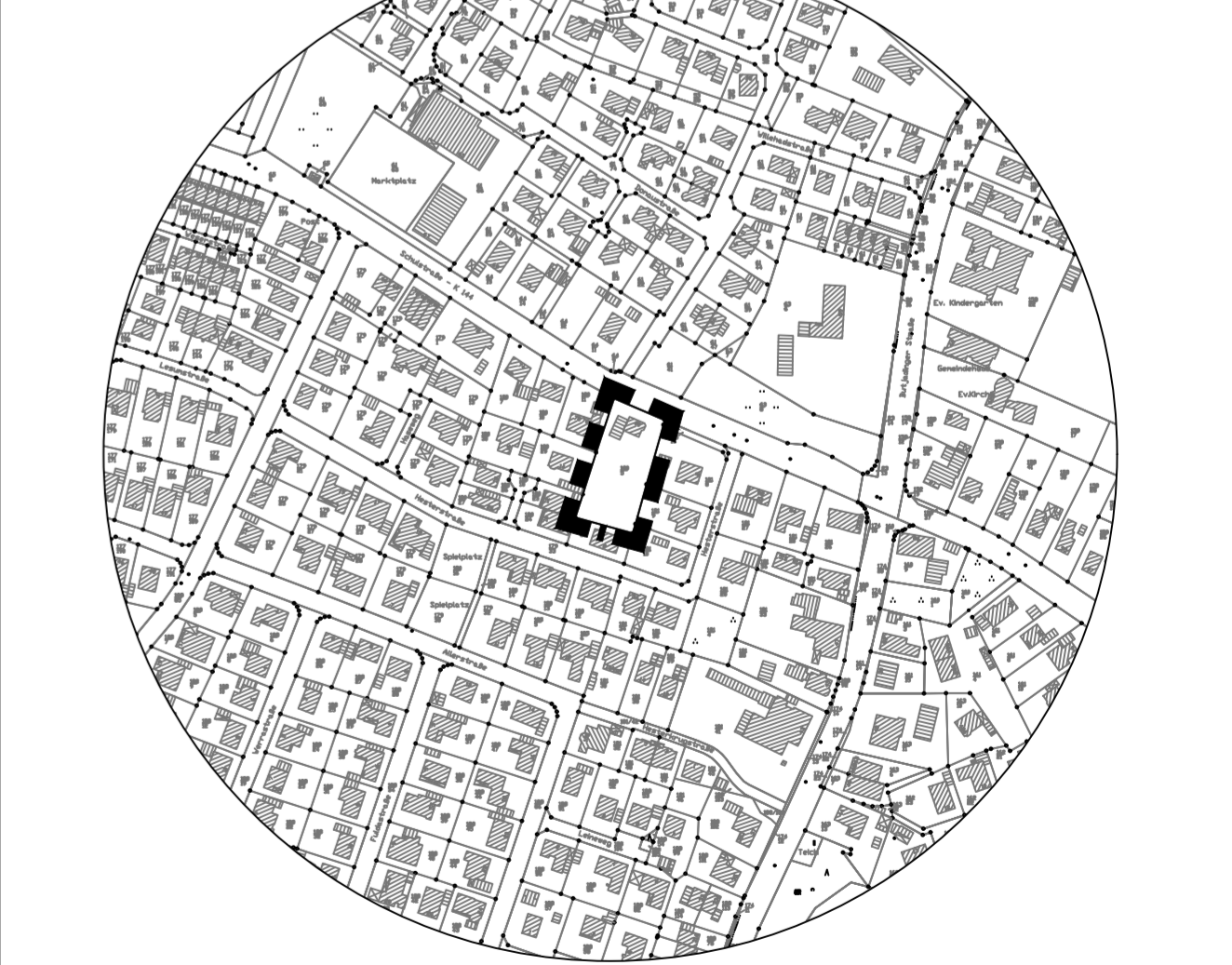
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 offene Bauweise  
 Baugrenze

- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III  
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

## Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## "4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung 09.03.2021



# GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



---

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 – „Schulstraße 80“

mit örtlichen Bauvorschriften

# Begründung

Endfassung

24.02.2021

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40





# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.5	Konzept zur verträglichen Innenentwicklung der Gemeinde Rastede	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht	7
4.6	Kampfmittel	7
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Bauweise	9
5.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>11</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>11</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>12</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	12
8.2	Planverfasser	13

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede plant im Ortsteil Wahnbek die Nachverdichtung einer vorhandenen Siedlung auf einem bereits bebauten Grundstück und stellt zu diesem Zweck die „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“ auf.

Die Gemeinde Rastede reagiert auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und den dadurch angespannten Wohnungsmarkt nicht nur mit der Neuausweisung neuer Wohngebiete sondern vorrangig mit der Nachverdichtung vorhandener Siedlungen. Hierfür wurde im Jahr 2019 durch die NWP, Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung, das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung aufgestellt. Die vorhandenen Siedlungslagen wurden hierin einer Bestandsanalyse unterzogen, in einem Zielkonzept wurde daraufhin festgelegt, unter welchen Gesichtspunkten eine Nachverdichtung in den jeweiligen Siedlungsgebieten erfolgen kann. Im Rahmen konkreter Bauvorhaben sollen nun die hiervon betroffenen Bebauungspläne an das Innenentwicklungskonzept angepasst werden, wie in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 14.

Anlass der Planung ist die Nachverdichtung des Grundstücks „Schulstraße 80“ im zentralen Bereich der Ortschaft Wahnbek. Auf dem Grundstück befindet sich im nördlichen Teil ein älteres Gebäude, das im Rahmen der weiteren Planungen abgerissen werden soll. Der restliche Grundstücksteil ist unbebaut und wird aktuell als Garten genutzt. Seitens eines Vorhabenträgers liegt der Gemeinde Rastede ein konkretes Konzept für die geplante Nachverdichtung des ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück vor, auf dessen Grundlage der Aufstellungsbeschluss für die vorhandene Bebauungsplanänderung gefasst wurde. Dieses Konzept sieht die Errichtung von insgesamt 6 Einfamilienhäusern vor, die zwei verschiedenen Bautypen entsprechen, die sich durch ihre Gestaltung in den vorhandenen Siedlungsraum einfügen. Die Erschließung erfolgt dabei ausgehend von der Schulstraße im mittleren Teil des Grundstücks über einen Privatweg, an den jeweils westlich und östlich drei Wohngrundstücke angeschlossen werden.

Trotz des konkreten Vorhabens handelt es sich bei der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 um eine Angebotsplanung. Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist damit einerseits das o.g. Innenentwicklungskonzept sowie die konkreten Planungen des Vorhabenträgers für den Änderungsbereich.

Dem entsprechend erfolgt im Rahmen der „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Schulstraße 80“ die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) mit einer Regelung der maximal zulässigen Wohneinheiten. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen geregelt. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und der Vorhabenträger damit nicht explizit an sein vorgelegtes Konzept gebunden ist, werden gem. § 84 (3) Nr. 1 und Nr. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften definiert, die Vorgaben zur Gestaltung der künftigen Gebäude treffen, damit sich diese gestalterisch in den vorhandenen Siedlungsraum einfügen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) BauNVO dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist damit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Schulstraße 80“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup> sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Da die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung (vgl. Kap. 4.1).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14- Schulstraße 80“ wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 500 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14- Schulstraße 80“ umfasst eine ca. 0,2 ha große Fläche südlich der Schulstraße im Ortsteil Wahnbek. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein großzügiges Wohngrundstück mit einem älteren Wohngebäude im nördlichen Teil. Der südliche Teil wird als Garten genutzt.

Die Schulstraße, an dessen Verlauf sich das Grundstück befindet, bildet eine der Haupteinschlüsse des Ortes Wahnbek und östlich des Geltungsbereiches auch den Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungsunternehmen. Der südlich anschließende Siedlungsbereich ist überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 (zuletzt geändert am 26.09.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die Gemeinde Rastede ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Mit der Nachverdichtung eines vorhandenen Wohngrundstücks im zentralen Bereich von Wahnbek wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig. Die Gemeinde Rastede sowie explizit die als Grundzentrum dargestellte Ortschaft Wahnbek hat hiernach als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Wohnbauflächenangebot Sorge zu tragen. Dem wird über die Nachverdichtung vorhandener Wohnbauflächen Rechnung getragen. Für das Plangebiet selbst werden im RROP keine Aussagen getroffen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993 wird der Planungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Da in der „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“ allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden, wird die vorliegende Bebauungsplanänderung gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 14 „Wahnbek“ aus dem Jahr 1974 vor, für den es bereits drei Änderungen gibt. In diesem ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie einer offenen, zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen lassen, wie zu dieser Zeit üblich, ausschließlich für den straßenseitigen Grundstücksteil eine Bebauung zu, so dass die Verdichtung des bereits bebauten Grundstücks derzeit nicht möglich wäre. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan auch im Hinblick auf die sonstigen Inhalte für dieses Grundstück an das Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2019 angepasst werden. Mit Inkrafttreten der „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 für diese Fläche aufgehoben.

### **3.5 Konzept zur verträglichen Innenentwicklung der Gemeinde Rastede**

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes durch eine anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung fällt es der Gemeinde Rastede zunehmend schwerer, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Neben der Ausweisung von neuen Wohngebieten möchte die Gemeinde auch die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale nutzen und somit nach den Vorgaben der Bundesregierung den Flächenverbrauch reduzieren. Hierzu wurde seitens der NWP, Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung, im Jahr 2019 das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung aufgestellt, das sowohl im Hauptort Rastede als auch in den Ortschaften Hahn-Lehmden und Wahnbek die verschiedenen Potenziale der Innentwicklung aufzeigt und ein einheitliches Zielkonzept definiert, um die vorhandenen Siedlungsstrukturen vor einer Fehlentwicklung zu schützen. Dieses Konzept dient im Falle von konkreten Planungsabsichten als Hilfestellung bei der Änderung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowie bei der Beurteilung von Bauanfragen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 südlich der Schulstraße im zentralen Bereich der Ortschaft Wahnbek befindet sich

in der Zone 2 (Zone mittlerer Dichte), der südliche Teil in der Zone 3 (Zone mit geringster Dichte). Innerhalb der Zone 2, entlang der Schulstraße, sind maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschosse mit einer Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,50m sowie einer Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50m zulässig. Neben den Höhen der Wohngebäude wird auch die Wohnungsdichte im Innentwicklungskonzept geregelt. Innerhalb der Zone 2 ist je 140 m<sup>2</sup> Baugrundstück maximal eine Wohneinheit zulässig, jedoch maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude.

Die Zone 3 als Zone mit geringster Dichte deckt überwiegend die Einfamilienhausgebiete im Gemeindegebiet Rastede ab. Dies gilt im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für den rückliegenden Grundstücksbereich. Hierin sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die Begrenzung der Trauf- und Gebäudehöhe sowie eine Festlegung auf bestimmte Dachformen soll lt. Aussage des Innenentwicklungskonzeptes abhängig vom Gebietstyp im Einzelfall geprüft werden. In Zone 3 ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> für ein Einfamilienhaus sowie je angefangene 300 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte mindestens eine Wohneinheit zulässig. Maximal sind jedoch je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.

Das der Bebauungsplanänderung zugrundeliegende Konzept zur Bebauung des Grundstücks „Schulstraße 80“ orientiert sich bereits am Konzept zur verträglichen Innenentwicklung der Gemeinde Rastede. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen damit den von der Gemeinde definierten Zielvorstellungen.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup> sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“ hat eine Gesamtgröße von 1.979 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet. Außerdem trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 keine Grünfestsetzungen und / oder sonstige Ausgleichsflächen, so dass kein Kompensationsflächendefizit entsteht.

#### **Artenschutzrechtliche Belange**

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan bzw. einer Änderung 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.

Für die „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Schulstraße 80“ gelten die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG. Demnach sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, sofern Baumfäll- und Rodungsarbeiten erforderlich sind, nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit gem. § 39 BNatSchG, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Sollten Baumfällungen, Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten oder auch Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. notwendig werden, so sind trotzdem in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere von z. B. Vögeln oder Fledermäusen) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind.

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese 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. Sie ist in diesen 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 auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat (vgl. Hinweis Nr. 4 und Nr. 5).

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 Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Kreisstraße 114- Schulstraße und wird durch hiervon ausgehenden Straßenverkehrsgeräuschen belastet. Zur Gewährleistung der Einhaltung der entsprechenden Orientierungswerte gem. DIN 18005 an der geplanten Wohnbebauung wurde durch das Ingenieurbüro itap ein schalltechnisches Gutachten<sup>1</sup> erstellt, in dem die Verkehrsgeräuschimmissionen auf dem Plangebiet sowie die Einteilung der betrachteten Flächen in Lärmpegelbereiche nach den Vorgaben der DIN 4109 dargelegt werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für die geplanten Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den am stärksten belasteten Baugrenzen um jeweils < 14 dB(A) bzw. < 15 dB(A) überschritten werden. Es werden Lärmpegelbereiche von II bis V erreicht.

<sup>1</sup> ITAP INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Rastede. Oldenburg, 20.04.2020

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind für die gesamten Außenbauteile der Gebäudefassaden die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 einzuhalten.

Im Gutachten werden die Lärmpegelbereiche sowie die Beurteilungspegel tags und nachts für jedes Geschoss einzeln berechnet. Die berechnete Belastung unterscheidet sich abhängig von der Geschosshöhe. Nach herrschender Meinung ist es auf Ebene des Bebauungsplanes ausreichend die höchsten Lärmbelastungen zu ermitteln und entsprechend festzusetzen. Dargestellt sind in der Planzeichnung daher die jeweils berechneten Pegelverläufe für die am stärksten belasteten Stockwerke (2. OG). Eine zweigeschossige Bauweise ist nur im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) zulässig. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Dennoch beziehen sich zugunsten der Übersichtlichkeit des Bebauungsplanes die Festsetzungen auf die berechneten Pegelverläufe für das 2. OG. Die Pegelverläufe zwischen dem 1. OG und 2. OG unterscheiden sich nur um bis zu etwa 5m. Das bedeutet, dass durch den Bezug der Festsetzungen auf das 2. OG nur ein kleiner Teilbereich des WA 1 in einem höheren Pegelbereich liegt, als bei einem Bezug auf das 1. OG. Es ist davon auszugehen, dass die Bauherren in der Regel einheitliche Fenster und Schalldämmvorrichtungen für ihr Gebäude wählen, sodass dieser Unterschied in der Baupraxis nicht zum Tragen kommt. Die konkrete Berechnung der Schalldämmwerte für Einzelvorhaben kann dennoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Die Gemeinde hat durch den Bezug der Festsetzungen auf die höchsten Lärmbelastungen einen ausreichenden Schutz aller Stockwerke sichergestellt und den Belangen des Immissionsschutzes somit abschließend Rechnung getragen.

Aus diesem Grund werden in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 die vorgenannten Lärmpegel- und Beurteilungspegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Die entsprechenden Anträge werden im Rahmen der Ausführungsplanung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland beantragt.

### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

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 Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 Abs. 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, 26121 Oldenburg, als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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 Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht**

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). Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. 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 Reststoffen/Abfällen“) (s. Hinweise).

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungs- oder Lagerungsanlagen z.B. ehemalige Müllkippen) 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 liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

#### **4.6 Kampfmittel**

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 Hammeln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.



## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, an einem vorgeprägten Standort im Rahmen einer Nachverdichtung weiteren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach den konkreten Planungsabsichten eines Investors sollen hier sechs Einfamilienhäuser entstehen. Damit sich diese in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, sind innerhalb der festgesetzten allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem.§ 1 (6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Da es sich um eine kleinteilige Planung in einem baulich vorgeprägten Bereich handelt, können sich die entsprechenden Nutzungen durch ein hohes Verkehrsaufkommen oder andere Störeffekte (Lärm, Licht, Geruch, usw.) künftig negativ auf die geplanten Wohnnutzungen sowie die angrenzenden Wohnsiedlung auswirken.

### **5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden**

Grundlage für die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 getroffenen Festsetzungen ist das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2019. Damit sich die Planungen zur Nachverdichtung in die vorhandenen Wohnstandorte einfügen, ist die Regelung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Gebäuden ein wichtiger Bestandteil der vorliegenden Planung. Diesbezüglich wird der Geltungsbereich der 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 in zwei Bereiche eingeteilt für die verschiedene Festsetzungen getroffen werden.

Innerhalb des WA1, das sich direkt an der Schulstraße befindet, ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je 140 m<sup>2</sup> Baugrundstück maximal eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb des WA2, das den rückliegenden Grundstücksteil abdeckt, ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei Einzelhäusern und je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einer Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Einheitlich sind im gesamten Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Zur größtmöglichen Ausnutzung des baulich vorgeprägten Siedlungsbereiches wird in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Regelung der zulässigen Bauhöhen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt unter anderem über die Festsetzung der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr.3 BauNVO als Höchstmaß. Diese orientieren sich ebenfalls am Konzept zur verträglichen Innenentwicklung der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2019. Dem entsprechend wird im WA1 direkt an der Schulstraße eine maximal II- geschossige Bauweise (II) festgesetzt. Im südlichen, zurückliegenden Teil des Grundstücks wird entsprechend des Innenentwicklungskonzeptes eine I-geschossige Bauweise (I) festgesetzt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen auch über die Festsetzung der Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, die sich auch am Innenentwicklungskonzept der Gemeinde sowie an dem für das Grundstück entwickelten Baukonzept orientieren. Dem entsprechend wird im WA1 eine Traufhöhe von  $TH \leq 6,50\text{m}$  sowie eine Firsthöhe von  $FH \leq 10,50\text{m}$  festgesetzt. Im WA2 wird zur Höhenstaffelung eine Traufhöhe von  $TH \leq 4,50\text{m}$  sowie eine Firsthöhe von  $FH \leq 9,50\text{m}$  festgesetzt. Durch die dezidierte Höhenregelung werden bauliche Fehlentwicklungen im vorgeprägten Siedlungsraum vermieden.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO sind Staffelgeschosse oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO). Staffelgeschosse wirken insgesamt massiver als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Diese Bauform wird derzeit verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfrage will sich die Gemeinde Rastede zwar nicht grundsätzlich entziehen, aber nur in den Bereichen zulassen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage und der Struktur dafür eignen oder aufgrund der vorhandenen Struktur dafür eignen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Maßgebend sind hierbei die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Schulstraße), gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

#### **5.4 Bauweise**

Entsprechend der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan Nr. 14 und somit in Anlehnung an die benachbarte Bebauung wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

#### **5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt und so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die geplante Wohnbebauung geschaffen wird. Die Baugrenze hält lediglich zur nördlich an das Plangebiet angrenzenden „Schulstraße“ einen Abstand von 5,00m ein und orientiert sich damit ebenfalls an dem Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1974. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch künftig ein einheitliches Straßenbild in der Ortsmitte von Wahnbek erhalten bleibt und dennoch ausreichend Spielraum für die Nachverdichtung dieses baulich vorgeprägten Siedlungsraumes bereitgestellt wird.

Zusätzlich sind Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO innerhalb des 5,00 m breiten Bereiches zwischen der Schulstraße und der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig. Diese Festsetzung dient zusätzlich der Schaffung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet.

## 5.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen, die von der Schulstraße ausgehen, werden auf der Grundlage der vorliegenden Schallprognose in der „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14- Schulstraße 80“ passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Der lärmbeeinträchtigte Planungsraum wird dabei als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Für die ermittelten Lärmpegelbereiche II bis V sind die in der nachfolgend genannten Tabelle genannten Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der jeweils gesamten Außenbauteile (üblicherweise bestehend aus Massivwand, Dachkonstruktion, Fenster und ggf. Lüftungsöffnungen) einzuhalten. Die Dimensionierung der Bauteile ist im Zuge der Ausführungsplanung zu detaillieren.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB (A)	Erforderliches gesamtbewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach der DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Innerhalb des Beurteilungsbereiches von > 55-60 dB (A) bei Tag in den allgemeinen Wohngebieten entsprechend Beikarte 1 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur geräuschabgewandten Seite zu planen und auszurichten oder durch geeignete Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von > 60-70 dB (A) bei Tag in den allgemeinen Wohngebieten entsprechend Beikarte 1 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nur zulässig, wenn sie sich auf der geräuschabgewandten Seite befinden und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so geplant werden, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.

Innerhalb des Beurteilungsbereiches von > 45-50 dB (A) bei Nacht in den allgemeinen Wohngebieten entsprechend Beikarte 2 sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von > 50-60 dB (A) bei Nacht in den allgemeinen Wohngebieten entsprechend Beikarte 2 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite auszurichten und mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Die Karten mit den Beurteilungspegeln sind der Planzeichnung zur „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“ zu entnehmen.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Dem entsprechend sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von 20° bis 45° zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.

Darüber hinaus sind im Plangebiet glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### • Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Schulstraße. Die innere Erschließung wird über eine private Erschließung geregelt, die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht verbindlich festgesetzt wird.

- **ÖPNV**  
Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Wahnbek, Schulstraße", die von den Linien 323,340, 345, 347, 349 und N31 bedient wird. Die Linie 323 und 340 bieten regelmäßige Fahrten in Richtung Oldenburg an, die Linie 340 verkehrt auch noch in Richtung Rastede und Jaderberg bzw. Wiefelstede. Die Fahrten der Linien 345,347 und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**  
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die entsprechenden Anträge zur Oberflächenentwässerung werden im Rahmen der Ausführungsplan eingereicht.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **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

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen 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 Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

## 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der „4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14- Schulstraße 80“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner** 

**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)*

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

**Vorlage-Nr.: 2021/008**

freigegeben am **23.02.2021**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 28.01.2021**

### **Aufzeichnung u. Veröffentlichung von Aufzeichnungen öffentlicher Gremiensitzungen - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	23.03.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Ohne.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat einen Antrag auf Prüfung der technischen und rechtlichen Voraussetzungen zur Aufzeichnung und Veröffentlichung von Aufzeichnungen der öffentlichen Gremiensitzungen des Rates der Gemeinde Rastede gestellt. Der Antrag ist der Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Der Antrag gliedert sich in insgesamt drei Teilbereiche, wobei der dort benannte dritte Teilbereich den Beschluss(teil-)vorschlag umfasst, dass die Prüfung des Antrages vor den Osterferien 2021 abgeschlossen werden soll, um eine umfassende Beratung und einen entsprechenden Beschluss in der Thematik noch in dieser Ratsperiode durchführen zu können. Zu diesem Teil des Beschlussvorschlages ist auszuführen, dass die zeitliche Komponente allenfalls eingeschränkt erreichbar sein wird.

Voraussetzung für die Einräumung eines etwaigen Rechtes, wie in dem Antrag dargelegt, ist eine Ergänzung / Änderung der Hauptsatzung. Dabei sind im Falle einer grundsätzlichen Zustimmung weitere Details (z. B. Dauer der Veröffentlichung der Aufnahme) sinnvollerweise zu erarbeiten. Details hierzu sind aber zurzeit noch nicht bekannt und können zum jetzigen Zeitpunkt auch noch nicht erarbeitet werden, da eine grundsätzliche Zustimmung erst in der nächsten Ratssitzung, voraussichtlich am 04.05.2021, erfolgen kann. Im Hinblick auf die erforderliche Mehrheit für eine Änderung der Hauptsatzung (auf die Ausführungen weiter unten wird verwiesen) reicht aus Sicht der Verwaltung eine Beratung im Verwaltungsausschuss (politisch) nicht aus. Vielmehr sollte der Antrag bereits im Vorfeld im Rat behandelt werden, um zu übersehen, ob überhaupt Aussicht auf eine entsprechende Mehrheit besteht.

Die Beratung kann deshalb nur dergestalt erfolgen, dass in einem ersten Prüfungsschritt die Frage der grundsätzlichen Zustimmung zu einer Änderung der Hauptsatzung behandelt und in einem zweiten Schritt dann die konkrete Ausgestaltung möglicher Detailregelungen vorgenommen wird. Dies wäre folglich die zurzeit geplante Sitzung des Rates unmittelbar vor den Sommerferien.

Hiervon losgelöst ergeben sich zum zweiten Teilbereich des Beschlussvorschlages nachfolgende Anmerkungen. Dabei sei darauf hingewiesen, dass aus Gründen der besseren Lesbarkeit die Darstellung in verkürzter Form erfolgt. Wenn im Folgenden vom Rat die Rede ist, sind damit auch die sonstigen öffentlich tagenden Gremien gemeint.

Ebenso gelten die Ausführungen grundsätzlich auch für sogenannte Hybrid-Sitzungen, d.h., dass ein Teil der Sitzungsteilnehmenden anwesend und weitere über Onlineverbindungen zugeschaltet sind. Allerdings ist hier im Zusammenhang mit der derzeitigen Corona-Situation eine Besonderheit zu berücksichtigen. Gemäß § 182 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 kann der Bürgermeister im Benehmen mit dem Vorsitzenden des Rates in der Ladung anordnen, dass alle oder einzelne Abgeordnete per Videokonferenztechnik an der Sitzung der Vertretung teilnehmen können, soweit dies technisch möglich ist; dies gilt für Sitzungen des Verwaltungsausschusses und der beratenden Ausschüsse entsprechend mit der Maßgabe, dass die oder der Vorsitzende die Anordnung trifft.

Grundsätzlich sind Sitzungen des Rates öffentlich; für die Sitzungen der Fachausschüsse wurde die grundsätzliche Öffentlichkeit bestimmt. Dieser Öffentlichkeitsgrundsatz ist Ausfluss des Verfassungsrechts und insoweit durch den niedersächsischen Gesetzgeber lediglich in gewisser Hinsicht konkretisiert worden. Dass die Geschäftsordnung des Rates diese Regelung übernimmt, hat dem Grunde nach keine Bedeutung, sondern ist in erster Linie deklaratorische Natur.

Aus diesem verfassungsrechtlich gebotenen Grundsatz folgt jedoch nicht, dass jedwede Form von Veröffentlichung der Sitzungsinhalte damit gleichermaßen erlaubt und gebilligt wird beziehungsweise werden muss. So wird deutlich zwischen einer Sitzungsöffentlichkeit und einer Medienöffentlichkeit unterschieden. Darüber hinaus wäre noch eine Unterscheidung zwischen Medienöffentlichkeit mit begrenztem Wirkungskreis (zum Beispiel Zeitung in Printform) und unbegrenztem Wirkungskreis (Internet) möglich.

Derzeit sind Film- und Tonaufnahmen allgemein nicht zulässig. Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Geschäftsordnung (§ 17 Absatz 1) die Zustimmung gegeben, dass zum Zwecke der Fertigung einer Niederschrift eine Tonbandaufnahme durch die Protokollführung erfolgen kann. Diese Aufnahme ist jedoch nach der Genehmigung der Niederschrift, also in der Regel nach der nächsten Sitzung, zu löschen.

Nachdem bereits in einigen anderen Bundesländern (zum Beispiel Saarland, Hessen, Nordrhein-Westfalen) Fragen im Hinblick auf die technische Nutzbarkeit der Film- und Tonaufzeichnung von Ratssitzungen gestellt worden waren, hat der niedersächsische Gesetzgeber 2016 reagiert und die verfassungsrechtlich erforderliche Ergänzung des Nds. Kommunalverfassungsrechts (NKomVG) vorgenommen.



Die Regelung in § 64 Abs. 2 NKomVG lautet:

*In öffentlichen Sitzungen sind Bildaufnahmen zulässig, wenn sie die Ordnung der Sitzung nicht gefährden. Film- und Tonaufnahmen von den Mitgliedern der Vertretung mit dem Ziel der Berichterstattung sind in öffentlicher Sitzung nur zulässig, soweit die Hauptsatzung dies bestimmt. Abgeordnete der Vertretung können verlangen, dass die Aufnahme ihres Redebeitrages oder die Veröffentlichung der Aufnahme unterbleibt.*

Voraussetzung für die beantragte Möglichkeit von Film- und Tonaufnahmen ist zunächst die Aufnahme in der Hauptsatzung; dies gilt nicht für den Zeitraum der rechtlich festgestellten Corona-Situation.

Der Umfang des rechtlichen Eingriffes durch derartige Maßnahmen wird durch die Rechtsprechung als allgemein so hoch eingeschätzt, dass eine Änderung der Geschäftsordnung des Rates nicht ausreichend ist. Neben den materiell rechtlichen Voraussetzungen, die, wie oben ausgeführt, ohnehin mit Konkretisierungen versehen sein sollten, ist die formelle Voraussetzung für die Änderung der Hauptsatzung eine Beschlussfassung mit einer qualifizierten Mehrheit der Mitglieder des Rates, folglich mindestens mit 18 Mitgliedern.

Weitere Voraussetzung ist, dass die Film- und Tonaufnahmen „mit dem Ziel der Berichterstattung“ gefertigt werden; das bedeutet, dass Privatpersonen nicht die Möglichkeit gegeben ist, Aufnahmen durchzuführen. Lediglich Bildaufnahmen können im Einzelfall gestattet werden, wenn eine ausdrückliche Zustimmung der dargestellten Personen vorliegt. Einzelheiten des Presserechtes werden an dieser Stelle nicht weiter beleuchtet.

Von dieser Regelung, wonach die Aufnahme nur für die Berichterstattung vorgenommen werden darf, kann (wohl) abgewichen werden, wenn es ausschließlich um die Selbstdarstellung der Arbeit und des Wirkens des jeweiligen Organs geht.

Insgesamt entscheidend in dieser Regelung ist der Abschnitt, dass entsprechende Aufnahmen nur von den Mitgliedern des Rates gemacht werden dürfen. Zu den sonstigen Teilnehmern einer Sitzung (zum Beispiel Bedienstete und Einwohner) wird weiter unten Stellung genommen.

In der Rechtsprechung betreffend die Aufnahmen von Mitgliedern des Rates wird seit langer Zeit die Auffassung vertreten, dass die Mitglieder der Vertretung wohl nur ein eingeschränktes beziehungsweise modifiziertes Persönlichkeitsrecht bei der Ausübung ihres Mandates haben, folglich sich nicht grundsätzlich bei Vorliegen sämtlicher sonstiger Voraussetzungen gegen die Durchführung solcher Aufnahmen wenden können. Dies folgt aus der Wahrnehmung eines Mandates mit grundsätzlich öffentlicher Wirkung. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht uneingeschränkt; vielmehr kann in einem nicht genau abgrenzbaren Bereich durchaus die Situation auftreten, dass sehr wohl Rechte der Abgeordneten unzulässig eingeschränkt werden könnten.

Um diesen möglichen Rechtsverletzungen wirksam begegnen zu können, hat der niedersächsische Gesetzgeber verfügt, dass Abgeordnete verlangen können, dass die Aufnahme ihres Redebeitrages oder die Veröffentlichung der Aufnahme unterbleibt.

Die Folge hieraus kann also sein, dass bei entsprechender Wahrnehmung dieser Rechte – auf die technischen Aspekte wird noch gesondert eingegangen – die Aufnahme der Beratung unterbrochen wird beziehungsweise werden muss und damit ein Gesamtzusammenhang nicht oder nicht mehr vollständig herstellbar beziehungsweise nachvollziehbar ist.

Anderes gilt für sonstige an der Sitzung Beteiligte. Diese haben aufgrund ihrer Teilnahme oder Tätigkeit keine Einschränkung ihrer Persönlichkeitsrechte hinzunehmen verbunden mit der Folge, dass jedwede Aufnahme, insbesondere auch aus datenschutzrechtlichen Gründen, von ihrer Einwilligung abhängt. Ob diese Einwilligung von den Einwohnern erteilt werden würde, wurde nicht abgefragt und kann deshalb auch nicht beurteilt werden. Ohnehin wäre hier jedes Mal erneut die Einwilligung einzuholen.

Für sonstige Dritte (z. B. Ingenieurbüros) wurde eine nicht repräsentative Abfrage durchgeführt mit der Folge, dass die Einwilligung eher nicht erteilt werden würde. Von den Bediensteten, für die ebenfalls entsprechende Rechte gelten, wurde überwiegend eine erforderliche Einwilligung abgelehnt.

Selbst wenn man also grundsätzlich die Aufnahme ermöglichen wollte, würde in aller Regel nur ein Teilaspekt, nämlich der der Beratung, aufgenommen und übertragen werden können, wobei sich aus den vorgenannten Gründen selbst hier noch Unterbrechungen ergeben können. Ein Gesamtzusammenhang wäre dann, wenn überhaupt, nur noch über die Verbindung Film- und Tonaufnahme sowie Protokollaufzeichnung herstellbar.

Als Zwischenfazit kann man feststellen, dass allein schon aus diesen Gründen heraus bislang eine Vielzahl von Kommunen gerade nicht die Möglichkeit einer Aufnahme in Erwägung gezogen hat. Ob und inwieweit man sich eine qualitative Verbesserung des Sitzungsverlaufes und der Beratungstätigkeit für die Öffentlichkeit hiervon verspricht, liegt in der Beurteilungssphäre der Abgeordneten. Die bestehende Fülle an Informationsmaterial zeigt zu diesem Thema jedoch ein insgesamt ausgewogenes Bild: ebenso, wie sich Befürworter einer solchen Regelung finden, gibt es ebenso viele mit durchaus nachvollziehbaren Argumenten aufwartende Gegner.

Bezüglich der technischen Aspekte gibt es, soweit man den Finanzaufwand nicht beachtet, dem Grunde nach keine Grenze; selbst mit einem überschaubaren Budget lassen sich technisch wertige Aufnahmen erzielen. Als Voraussetzung wird aber immer wieder betont, dass nur eine entsprechend qualitativ hochwertige Aufnahme geeignet ist, um auch eine hochwertige Dokumentation sicherzustellen und allein auf diesem Wege nicht dem Ansehen des Gremiums Schaden zuzufügen. Es wird also bei entsprechender Erwartung an das technische Equipment die Forderung zu stellen sein, dass neben einem entsprechend geeigneten Sitzungsraum auch die Abgeordneten entsprechend dargestellt werden können; auf den Bereich der Einwohner beziehungsweise der Bediensteten wurde bereits unter den rechtlichen Aspekten kurz eingegangen. Hier wäre dann auch erforderlich, dass sämtliche Abgeordnete uneingeschränkt über technische Möglichkeiten am Platz verfügen sollten, um bei der technischen Darstellung gleich behandelt werden zu können. Dies bedeutet eine Vergleichbarkeit der Platzsituation in Bezug auf zum Beispiel Licht-, Gehör- und Sichtverhältnisse.

Wenn außerdem Sitzungen auch wieder im Ratssaal des Rathauses möglich sein sollten, müssen voraussichtlich verschiedene Platzverhältnisse der Kamera ermöglicht werden, um nicht nur die jeweiligen Sitzungsteilnehmer sondern auch zum Beispiel die Präsentationsfläche darstellen zu können. Erforderlich wird also auch ein entsprechendes Mischpult mit weiteren zusätzlichen technischen Bestandteilen sein, welches auch einer gesonderten personellen Begleitung bedarf. Hinzu kommt arbeitsplatzbezogenen für den Teilbereich der Stelle „Öffentlichkeitsarbeit“ die Möglichkeit der technischen Bearbeitung der Aufnahmen, sodass, entsprechend den Überlegungen des Antrages, unter den genannten Einschränkungen eine Zuordnung zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten erfolgen kann. Ob neben den grundsätzlich technischen Anforderungen das Personal auch über entsprechende Qualifikationen verfügt, um dies in der gebotenen Qualität abbilden zu können, ist mindestens fraglich. Folglich haben sich Kommunen häufig professionelle Dienste von Dritten gesichert, die, unabhängig vom finanziellen Aufwand, aber auch entsprechende räumliche Bedingungen beanspruchen beziehungsweise vorfinden müssten.

Die insoweit veränderten Bedingungen für die Durchführung einer sogenannten Hybrid-Sitzung (vgl. oben) sind dem Grunde nach nicht zwingend geringer, denn die technischen Möglichkeiten zur Verfolgung der Sitzung müssten für die teilnehmenden Abgeordneten ebenfalls bestehen und bedürfen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auch einer entsprechenden Konferenzleitung. Auf weitere Besonderheiten gegenüber „normalen“ Sitzungen, wie zum Beispiel namentliche Abstimmung, wird hier nicht weiter eingegangen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bei den finanziellen Aspekten lassen sich die Kosten zum jetzigen Zeitpunkt nur sehr ungenau beziffern, da weder eine Entscheidung hinsichtlich der Qualität der Aufnahme noch der technischen Ausgestaltung vorliegt. So wird gerade von kleineren Kommunen (zu denen die Gemeinde Rastede mit rund 23.000 Einwohner nicht mehr gehört) ein Umfang von je Jahr zwischen 5.000 bis 7.000 Euro genannt, bei größeren Kommunen zwischen 20.000 bis 40.000 Euro als voraussichtliche Kosten veranschlagt.

Gemessen am Sitzungsaufwand aus der „Vor-Corona-Zeit“ kann man, würde man die Aufgaben insgesamt durch Personal im Rathaus durchführen lassen, wenigstens von Personalaufwendungen in Höhe von rd. 12.500 Euro/Jahr ausgehen dürfen. Ob dies ein Nettoaufwand bleibt, wird auch davon abhängig sein, ob und inwieweit Veränderungen im Bereich des Protokolls damit verbunden wären. Hinzu kämen die Investitions- und Unterhaltungskosten für die Beschaffung des erforderlichen Equipments, gegebenenfalls Veränderungen in der räumlichen Situation.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen



B90/GRÜNE RATSFRAKTION, BUCHENSTRASSE 44, 26180  
RASTEDE

Gemeinde Rastede  
Herrn Bürgermeister Lars Krause  
Sophienstraße 27

26180 Rastede

Per Mail an: kobbe@rastede-de

**Fraktion im Gemeinderat Rastede**

Sabine Eyting, Sprecherin  
Gerd Langhorst, stellv. Sprecher  
Jörn Benjes  
Sandra Peters  
Eckart Roesse

Buchenstraße 44  
26180 Rastede  
Tel. 04402-696393  
sabine.eyting@ewetel.net  
[www.gruene-rastede.de](http://www.gruene-rastede.de)

**Prüfung der technischen und rechtlichen Voraussetzungen zur Aufzeichnung und Veröffentlichung von Aufzeichnungen der öffentlichen Gremiensitzungen des Rates der Gemeinde Rastede.**

*Sehr geehrter Herr Bürgermeister Krause,*

die Angehörigen des Rates der Gemeinde Rastede wirken als gewählte Vertreterinnen und Vertreter der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Rastede bei der Willensbildung und Entscheidungsfindung in unserer Kommune mit.

Mit Übernahme des Mandates erhalten wir als Mandatsträger\*innen das Vertrauen unserer Wählerinnen und Wähler und verfolgen auf dieser Grundlage den festen Willen die bestmöglichen Entscheidungen für unsere Gemeinde zu treffen. Komplexe Sachverhalte, begrenzte Ressourcen und unterschiedliche Sichtweisen führen dazu, dass Gruppen und Fraktionen im Gemeinderat -aber auch einzelne Mandatsträgerinnen und Mandatsträger- zu unterschiedlichen Bewertungen und Entscheidungen kommen.

Auch wenn formal die Mitglieder einer Kommunalvertretung mit Ausnahme des Bürgermeisters nicht zu den Personen des öffentlichen Lebens zählen, so kann dennoch eine Videoaufzeichnung und Veröffentlichung von Redebeiträgen mit der Zustimmung der Mandatsträger erfolgen.

Denn kaum ein Themenkomplex hat seit vielen Jahren eine breitere öffentliche Wahrnehmung in unserer Gemeinde erfahren, als die der Bürgerbeteiligung und Bürgerinformation. Aus gutem Grund sieht unsere Geschäftsordnung im Grundsatz die Öffentlichkeit von Sitzungen (§ 2) sowie die Dokumentation von Entscheidungen und Aussagen (§ 17) in Protokollen vor. Hierdurch besteht schon heute die Möglichkeit, öffentlichen Sitzungen des Rates sowie der Ratsausschüsse beizuwohnen und zu verfolgen, mit welchen Argumentationen und Aussagen wir als Mandatsträger\*innen unser Handeln und letztendlich eine Entscheidung für die Gemeinde Rastede und Ihre Bürgerinnen und Bürger treffen.

Diese Möglichkeit wird nach unserer Bewertung unzureichend genutzt. Der Grund hierfür liegt in dem unverhältnismäßig hohen persönlichen Aufwand und momentan auch der persönliche Gefährdung durch die Pandemie, um zur Sitzungszeit am Sitzungsort sein zu können. Diese Distanz zwischen der Wahrnehmung unserer Mitbürgerinnen und Mitbürger und unseren Entscheidungen und Abwägungen bildet ein Spannungsfeld, welches eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zunehmend erschwert. Nach unserem Empfinden sollte es den Bürgerinnen und Bürger ermöglicht werden, mit einfachsten technischen Mitteln sich ein eigenes Bild von den unterschiedlichen politischen Positionen in unserer Gemeinde bilden zu können.

Längst ist die Digitalisierung in unseren Alltag eingezogen. So wäre es eine folgerichtige Entscheidung, die Sitzung der Ratsgremien parallel zum Sitzungsprotokoll auf der Internetseite der Gemeinde Rastede für einen begrenzten Zeitraum zu veröffentlichen. Insbesondere berufstätige und jüngere Bürgerinnen und Bürger, deren Informationsquellen weitgehend digitaler Art sind, würden von diesem zusätzlichen Angebot profitieren.

Aus diesem Grund stelle ich für die Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN den Antrag:

- 1. Die öffentlichen Sitzungen der Ratsgremien sollen mit Videokamera aufgezeichnet und zeitversetzt gleichzeitig mit den Protokollen auf der Internetseite der Gemeinde Rastede für einen begrenzten Zeitraum veröffentlicht werden.**
- 2. Dazu sind zunächst die technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Aufzeichnung und Veröffentlichung der Aufzeichnungen von öffentlichen Sitzungen der Gremien der Gemeinde Rastede zu prüfen.**
- 3. Die Prüfung wird vor den Osterferien abgeschlossen, um eine umfassende Beratung und Beschluss noch in dieser Ratsperiode durchführen zu können.**

Die technische Umsetzung sollte hierbei mit einfachen, marktverfügbaren Mitteln erfolgen. Entscheidend ist es, dass die Sitzungen vollständig aufgezeichnet werden und dem Publikum einen zeitversetzten Nachvollzug der Beratungen ermöglichen.

Dies könnte beispielsweise durch das Aufzeichnen mit einer Videokamera und späterem Upload auf die Internetseite der Gemeinde Rastede erfolgen. Eine weitere Bearbeitung des Mitschnitts sollte wenn möglich nur dahingehend erfolgen, dass auch einzelne Tagesordnungspunkte verlinkt wären, sodass sie selektiv angewählt werden können.

Mit freundlichen Grüßen



Sabine Eyting

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2021/042**

freigegeben am **14.04.2021**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

**Datum: 29.03.2021**

### **Neufassung Flächennutzungsplan / Leitlinien Bürgerbeteiligung - Antrag Gruppe CDU - Bündnis 90/Die Grünen**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	27.04.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Bereits mit Schreiben vom 18.10.2018 – als Anlage 1 zu dieser Vorlage nochmals angefügt – hatte die Gruppe CDU/Grüne den Antrag auf Neuaufstellung / Aktualisierung des Flächennutzungsplanes gestellt. Da diese Planung eine Form eines Gemeindeentwicklungskonzeptes haben kann, war gleichzeitig beantragt worden, die im Zuge dieser Aufgabenstellung erforderliche Information und Beteiligung der Bürger durch eine Beschlussfassung über entsprechende Leitlinien mindestens zu ergänzen. Eine erste Beratung hierzu hatte stattgefunden (vgl. Beratung vom 05.03.2019, Vorlage 2019/025 nebst Anlage) und mit dem Ergebnis geendet, dass eine Arbeitsgruppe aus Politik und Verwaltung einen Rahmen hierfür schaffen solle.

Die aus diesem Antrag erkennbaren Schwerpunkte umfassen unterschiedliche Überlegungen, die sich auch mit jeweils unterschiedlichen Rechtsfolgen darstellen.

#### 1. Gemeindeentwicklungskonzept / Flächennutzungsplanung

Bereits vor dem in Rede stehenden Antrag war ein entsprechender Antrag auf Neufassung des Flächennutzungsplanes gestellt worden. Mit Vorlagen 2017/191 und 2017/191A war durch Beschluss des Verwaltungsausschusses am 09.10. bzw. 26.10.2017 festgelegt worden, dass eine Erarbeitung der Neufassung des Flächennutzungsplanes stattfinden solle. Durch Beschluss vom 28.02.2018 (vgl. Vorlage 2018/073) wurde die Vergabe der entsprechenden Planzeichnung beauftragt.

Die entsprechenden Vorermittlungen für die Rahmendaten zur Neufassung des Flächennutzungsplanes waren in der Folge daraufhin erarbeitet worden. Der Verwaltung gegenüber war jedoch auch kommuniziert worden, dass eine Beratung dieser Angelegenheit im Hinblick auf die erwarteten weitreichenden Folgen nur dann vorgenommen werden sollte, wenn sichergestellt sei, dass ein Abschluss der Arbeit bis zum Ende der Wahlperiode des Rates 2016 bis 2021 sichergestellt werden könne. Da insbesondere im Zuge der Durchführung der Wahl des Bürgermeisters ebenfalls eine Beratung nicht angestrebt werden sollte, war und ist eine abschließende Beratung über die Ziele des Flächennutzungsplanes, basierend möglicherweise auf einem Gemeindeentwicklungskonzept, innerhalb des genannten Zeitraumes nicht mehr sichergestellt gewesen. Folglich wurden die weiteren Arbeiten hierfür ausgesetzt. Wenn und soweit eine Änderung der bisherigen Überlegungen einsetzen sollte, kann vergleichsweise zeitnah mit der Aufnahme der ersten Beratung begonnen werden. Soweit dies in die Wahlperiode 2021 bis 2026 fällt, wäre gegebenenfalls im Vorfeld der Beratung zu beschließen, ob, wie auch in der bisherigen Beratung festgelegt, wieder eine Arbeitsgruppe gegründet werden sollte.

## 2. Leitlinien Bürgerbeteiligung

Gemäß § 85 Abs. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) informiert der Bürgermeister die Einwohnerinnen und Einwohner in geeigneter Weise über wichtige Angelegenheiten der Gemeinde. Bei wichtigen Planungen und Vorhaben der Gemeinde soll er die Einwohnerinnen und Einwohner rechtzeitig und umfassend über die Grundlagen, Ziele, Zwecke und Auswirkungen informieren. Dabei ist so vorzugehen, dass Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung besteht. Durch diese gesetzliche Festlegung in der Novelle des Gesetzes von 1996 ist die Aufgabe einer geeigneten Öffentlichkeitsarbeit unentziehbar auf den Bürgermeister übergegangen und zwar nicht nur für seinen besonderen Zuständigkeitsbereich, sondern für wichtige Angelegenheiten aller Organe und der Kommune in Gänze.

Dies umfasst insoweit natürlich auch Aufgabenstellungen, die sich aufgrund von besonderen Rechtsvorschriften, wie zum Beispiel dem Baugesetzbuch, ergeben. Dabei beinhaltet der Begriff der Information voll umfänglich Möglichkeiten der Beteiligung, also Information, Konsultation, Einbeziehung oder sogar die Kooperation. Nur die Ermächtigung, also die abschließende Entscheidung bestimmter Aufgabenbereiche durch die Öffentlichkeit im weitesten Sinne, ist hier von nicht berührt, denn unabhängig von den Regelungen des NKomVG hat der Rat in seiner Gesamtheit auch immer wieder deutlich gemacht, dass jedwede Form des Letztentscheidungsrechtes bei der politischen Vertretung liegen wird.

Gerade im Bereich spezieller Fachplanungen wird zwar durch die vorgenannten Ausführungen geregelt, wie die Art und Weise der Information ausgestaltet wird beziehungsweise werden kann. Die Inhalte hierzu sind hiermit jedoch nicht umfasst, sondern bedürfen im Zweifelsfalle der vorherigen politischen Beratung.

Wenn und soweit also über ein Gemeindeentwicklungskonzept oder aber über eine Neufassung des Flächennutzungsplanes beraten wird, ist frühzeitig zu entscheiden, mit welcher Information der Bürgermeister die Öffentlichkeit im vorgenannten Sinne informieren soll. Bei Bauleitplanungen beispielsweise erfolgt dies nach vorheriger Beratung eines Entwurfes, der der Öffentlichkeit vorgestellt werden soll.

Ungeachtet der insoweit klaren und eindeutigen Regelung in Bezug auf die „Informationshoheit“ des Bürgermeisters hat es dennoch eine Information der politischen Gremien über die beabsichtigte Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gegeben. Hierin wurden die nachfolgend näher beschriebenen Formate dargestellt:

- **Bürgerdialog**

Es werden pro Jahr drei Bürgerversammlungen angeboten, die im Ortskern von Rastede, in Wahnbek und in Hahn-Lehmden stattfinden. Der Bürgermeister berichtet über Schwerpunkte der gemeindlichen Entwicklung im abgelaufenen Jahr und gibt einen Ausblick für das jeweils kommende Jahr. Die Bürgerversammlungen sollen maximal zweieinhalb Stunden dauern, wobei die Berichte nicht mehr als 45 Minuten in Anspruch nehmen sollen. Die Bürgerversammlungen werden auf mehrere Wochen verteilt, um Bürgerinnen und Bürgern trotz zeitweiliger Abwesenheit (Urlaub etc.) eine Teilnahme zu ermöglichen. Eine frühzeitige Ankündigung erfolgt über die örtlichen Medien sowie auf der Homepage der Gemeinde Rastede.

- **Bürgermeister vor Ort**

Der Bürgermeister bietet verteilt über das jeweilige Jahr Sprechstunden für Bürgerinnen und Bürger an. Diese Sprechstunden sollen in den Bauerschaften stattfinden. Die Sprechstunden werden in örtlichen Medien sowie auf der Homepage der Gemeinde Rastede angekündigt. Die Sprechstunden sind jeweils für eineinhalb Stunden geplant. Darüber hinaus können selbstverständlich individuelle Termine im Rathaus vereinbart werden.

- **Bürgerinformationen**

Um über Entwicklungen in der Gemeinde Rastede zu informieren, wird bedarfsorientiert zu Bürgerinformations-Veranstaltungen eingeladen. Hierzu kann beispielsweise die Information über einen Straßenausbau, die Entwicklung eines neuen Wohn- oder Gewerbegebiets oder die Änderung von Flächennutzungsplänen gehören. Dabei soll für die Bürgerinnen und Bürger eine größtmögliche Transparenz geschaffen werden, zum Beispiel über Aushänge an Stellwänden, in Form einer Präsentation oder ähnliches. Bei den Bürgerinformations-Veranstaltungen ist darauf zu achten, dass genügend Zeit für Fragen oder Diskussionen für Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung steht.

- **Themenbezogene öffentliche Arbeitsgruppen**

Zu größeren Themenkomplexen, die von öffentlichem Interesse sind, können Arbeitsgruppen eingerichtet werden. Zu jeder Arbeitsgruppe wird öffentlich eingeladen, direkt betroffene Vereine oder Bürgerinnen und Bürger werden gegebenenfalls mit einem direkten Anschreiben zur Arbeitsgruppe eingeladen.

Alle interessierten Rasteder Bürgerinnen und Bürger sind zur Teilnahme aufgefordert. Die Redebeiträge werden auf drei Minuten pro Wortbeitrag begrenzt. Es wird ein Teilnahmeprotokoll erstellt. Dieses Instrument wäre denkbar bei der Gestaltung von Ortsmittelpunkten (Dorfplätze) oder der (Weiter-)Entwicklung von Sportstättenkonzepten.



- **Online-Befragungen**

Um ein Meinungsbild von Rasteder Bürgerinnen und Bürgern zu erhalten, können online-Befragungen durchgeführt werden. Diese sind öffentlich bekannt zu machen. Gerade bei ortsspezifischen oder altersspezifischen Maßnahmen ist diese Form der Beteiligung in Erwägung zu ziehen. Denkbar wäre beispielsweise die Ausgestaltung von Dorfgemeinschaftshäusern, öffentlichen Treffpunkten oder die Ausgestaltung von Spielplätzen. Um qualifizierte Rückmeldungen erhalten zu können, sind bei der Befragung der mögliche Rahmen aufzuzeigen (gestalterisch, finanziell etc.) sowie eine einfache und verständliche Sprache zu wählen.

Im Rahmen der Informationsveranstaltung im Februar 2020 hatten sich Rat und Verwaltung nicht nur darauf verständigt, sich nicht nur mit der Thematik sowie den vorgestellten Ansätzen noch einmal auseinanderzusetzen und im Nachgang weiterführende beziehungsweise ergänzende Vorschläge zu machen, sondern auch mit den vorgestellten Formaten zu starten, um Erfahrungen und Rückschlüsse sammeln zu können.

Aufgrund der kurz darauf aufgetretenen Corona-Pandemie konnten zunächst nur ein Bürgerdialog in Hahn-Lehmden am 05.03.2020 sowie fünf Bürgermeister-vor-Ort Veranstaltungen in Bekhausen und Loy im Februar sowie in Neusüdende, Delfshausen und Wahnbek im Sommer und Herbst 2020 stattfinden. Darüber hinaus war vom Bürgermeister ein sogenannter mobiler Bürgerdialog organisiert worden, wobei am 25.09. und am 02.10.2020 jeweils rund 25 Bürgerinnen und Bürgern an einer Informationsfahrt per Fahrrad durch die Gemeinde mit anschließendem Meinungsaustausch teilgenommen haben.

Insgesamt wurden die durchgeführten Formate aus Sicht des Bürgermeisters jedenfalls zufriedenstellend angenommen und bilden daher auch die Grundlage für das weitere Vorgehen. Wenn und soweit in der zweiten Jahreshälfte wieder weitere Aktivitäten möglich sein sollten, werden die vorbeschriebenen Maßnahmen wieder aufgenommen und gegebenenfalls situativ ergänzt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Zurzeit keine.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine

**Anlagen:**

Anlage 1: Antrag CDU-Bündis90/Die Grünen



**Susanne Lamers**

Gruppensprecherin  
Ringstraße 325, 26180 Rastede  
Tel.: 04402 4969 / 0171 7785618  
Mail: [susanne.lamers@ewe.net](mailto:susanne.lamers@ewe.net)



**Gerd Langhorst**

stellv. Gruppensprecher  
Seilerweg 20, 26180 Rastede  
Tel.: 04402 3306 / 0160 97749467  
Mail: [gerdlanghorst@me.com](mailto:gerdlanghorst@me.com)

Gemeinde Rastede  
Bürgermeister Dieter von Essen  
Sophienstraße 27  
26180 Rastede

Rastede, 18. Oktober 2018

Sehr geehrter Herr Bürgermeister von Essen,

im Namen der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragen wir:

**Mit der Änderung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Rastede werden die Grundlagen für ein Gemeindeentwicklungskonzept beschlossen. Bereits im Verfahren um die Änderung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Bürger umfassend informiert und beteiligt. Die Leitlinien hierfür sind durch den Rat zu beschließen.**

Begründung:

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und ein sich daran anschließendes Gemeindeentwicklungskonzept sind für eine Kommune hinsichtlich der zukünftigen Ausrichtung von elementarer Bedeutung. Von daher ist für uns nicht nur eine umfassende Bürgerinformation sondern auch eine Bürgerbeteiligung unabdingbar.

Dazu ist es aus unserer Sicht zunächst erforderlich, entsprechende Leitlinien über Art, Umfang und Gebrauch (Anwendung) einer Bürgerbeteiligung zu formulieren, um diese auch bei künftigen Beteiligungsprozessen analog anwenden zu können.

Die Verwaltung wird aufgefordert dem Rat Vorschläge auszuarbeiten und zum Beschluss vorzulegen.

Mit freundlichem Gruß

Susanne Lamers

Gerd Langhorst

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

**Vorlage-Nr.: 2021/054**

freigegeben am **16.04.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Meinen, Mathias

**Datum: 15.04.2021**

### **Festsetzung Verkaufspreis Baugebiet Wahnbek, Nördlich Feldstraße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.04.2021	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	27.04.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Verkaufspreis für das Baugebiet „Ipwege-Nördlich Feldstraße“ wird für den ersten Vermarktungsabschnitt auf 190 Euro/m<sup>2</sup> festgesetzt. Der im Verkaufspreis enthaltene Ablösungsbetrag für den Anteil des Erschließungsbeitrages nach der Erschließungsbeitragssatzung beträgt 31,13 Euro/m<sup>2</sup>.

Die ebenfalls im Verkaufspreis enthaltenen Abwasserbeiträge betragen entsprechend der Abwasserbeitragssatzung:

- a) Schmutzwasserbereich 3,34 Euro/m<sup>2</sup>
- b) Regenwasserbereich 1,00 Euro/m<sup>2</sup>

Die Kosten für die Hausanschlusschächte sind im Gesamtpreis ebenfalls enthalten.

2. Auf der Grundlage der bestehenden Vergabebedingungen der Gemeinde Rastede wird den Interessenten für den Erwerb eines Grundstückes für den Bau eines Einfamilienhauses in einer Quote von maximal 50 % der bestehenden Grundstücke die Wahlmöglichkeit eingeräumt, alternativ zum Kauf des Grundstückes ein Erbbaurecht hieran zu begründen, wobei der anfängliche Zinssatz 1,0 % beträgt. Eine erstmalige Erhöhung des Zinssatzes erfolgt frühestens nach 10 Jahren. Über die Höhe eines veränderten Zinssatzes ist zu gegebener Zeit gesondert zu beschließen. Eine Übertragung des Erbbaurechtsangebotes, soweit die Quote nicht ausgeschöpft wird, ist auf einen weiteren Vermarktungsabschnitt möglich, soweit die Quote von insgesamt 50 % der Grundstücke nicht überschritten wird.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die für den Bereich des vorliegenden Vermarktungsabschnittes eingeräumte Möglichkeit des Erbbaurechts auch bei dem weiteren Vermarktungsabschnitt und bei weiteren Baugebieten, die für Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern einen Gesamtpreis von mehr als 150 Euro/m<sup>2</sup> festlegen, zu berücksichtigen.
4. Im Übrigen bleiben die Vergabebedingungen unberührt.

### **Sach- und Rechtslage:**

Bereits mit Vorlage 2020/142 waren die Grunddaten für die Festsetzung des Verkaufspreises für Einfamilienhausgrundstücke im ersten Vermarktungsabschnitt des in Rede stehenden Bereiches mitgeteilt worden. Bei der letztendlichen Festsetzung des Verkaufspreises war jedoch die Bitte geäußert worden, die Möglichkeiten einer Reduzierung des Kaufpreises zu prüfen.

Die Verwaltung hat daraufhin, um der gesetzlichen Forderung nach der Festlegung des Verkaufspreises Rechnung tragen zu können, ein Gutachten bei dem dafür zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg (GAG) beauftragt. Das Gutachten schließt mit einem Marktwert von 190 Euro/m<sup>2</sup> ab. Das Gutachten ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt. Dabei handelt es sich um einen Mindestwert, der je Quadratmeter verkaufter Grundstücksfläche gilt, nicht etwa um einen Durchschnittswert. Würde dies möglich sein, wäre damit der gesetzlichen Forderung aus § 125 Abs. 1 des NKomVG zu folgen sein. Da dann ein - jedenfalls für eine Teilfläche - höherer Preis zu erzielen wäre, müsste folglich der erhöhte Preis der neue „volle Wert“ im Sinne des Gesetzes sein.

Unabhängig davon war zusätzlich die Bitte geäußert worden, die Kommunalaufsicht beim Landkreis Ammerland zu beteiligen, um die Möglichkeit der Preisreduzierung unter Berücksichtigung der bereits genannten gesetzlichen Grundlage prüfen zu lassen. Neben der Verwaltung hat zeitgleich offensichtlich auch die SPD-Fraktion eine derartige Anfrage gestellt. Die Antwort der Kommunalaufsichtsbehörde an die SPD-Fraktion ist deckungsgleich mit der an die Verwaltung und dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt. Dabei ergeben sich die auch von der Verwaltung vorab dargestellten Feststellungen:

- Das Gutachten des GAG ist für die Gemeinde bindend.
- Eine Unterschreitung des Mindestverkaufspreises ist nur möglich, wenn dieser an Kriterien ausgerichtet wird, die eine Übertragung auf vergleichbare Fälle ermöglichen.

Beispielhaft werden die Bildung privaten Eigentums oder der Zuzug junger Familien genannt. Diese Überlegungen sind jedoch größtenteils bereits in die Vergabekriterien der Gemeinde (vgl. Anlage 3) eingeflossen. Dass dennoch eine zum Teil mehrfache Überzeichnung der zur Verfügung stehenden Flächen in der Vergangenheit erfolgt und auch hier zu erwarten steht, zeigt, dass es ein kaufwilliges Klientel aus allen Schichten der Bevölkerung gibt und dass es gerade keine Rechtfertigung geben kann für eine Preisreduzierung, denn das möglicherweise auf diese Art gewollte Ziel wird ja bereits jetzt (mehr als) erreicht.

Es müssten also weitere Kriterien hinzutreten, wobei im Wesentlichen nur eine Abstufung nach Einkommensverhältnissen verbliebe. Zum einen liegen solche Daten nicht vor und müssten unter Berücksichtigung der Veränderung der bestehenden Vergabekriterien zusätzlich erhoben werden. Dabei wäre fraglich, wie systematisch bedingte Einkommensunterschiede (z. B. Angestellte, Selbstständige, Beamte) vergleichbar gemacht werden sollten. Zum anderen wäre fraglich, welches Einkommen und welche Einkommenshöhe anzusetzen wäre, denn mit der Förderrichtlinie für die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Rastede (vgl. Anlage 4) ist ja bereits eine besondere Einkommenssituation von Interessenten berücksichtigt.

Auch wäre selbst bei Ermittlung eines solchen Wertes fraglich, ob der potenzielle Kreis von Interessenten nicht auch trotzdem die ursprüngliche Preisfestsetzung akzeptieren würde. Hierbei wird auf die Erfahrung der zuletzt zur Vermarktung anstehenden Baugebiete verwiesen.

Letztendlich verbleibt auch die Frage, welche Auswirkung eine Reduzierung des Preises haben würde, selbst wenn eine solche einen Umfang von 20 % auf den Grundstückskaufpreis umfassen würde. Der sich aus der Einsparung in Verbindung mit dem betroffenen Grundstück unter Berücksichtigung des typischen Laufzeitraumes von Hypothekendarlehen von 20 bis 30 Jahren ergebende Betrag würde sich auf eine monatliche Belastung nur sehr geringfügig auswirken.

Eine wirkliche Entlastung wäre zu erzielen, wenn der Grundstückskaufpreis (zunächst) gänzlich entfallen würde. Diese Möglichkeit würde sich mit der Eröffnung der Bestellung eines Erbbaurechtes zugunsten der Käufer ergeben können. Über einen festzulegenden Zeitraum wären dabei zwar Erbbauzinsen zu zahlen, allerdings nicht die Tilgungsbeträge an ein Kreditinstitut. Zwar bliebe das Grundstück im Eigentum der Gemeinde, allerdings stünde es für einen „überlebenslangen“ Zeitraum – typischer Weise 99 Jahre – in der Verfügungsgewalt des Erbbauberechtigten. Für die Gemeinde, die dieses Verfahren bereits in der Vergangenheit praktiziert hatte, ergäbe sich überdies der Vorteil, dass die Grundstücke, langfristig gesehen, in der Zugriffsmöglichkeit der Gemeinde verblieben. Dabei könnte ein Erbbauzins zurzeit günstig angeboten werden, da auch die Gemeinde bei entsprechender Finanzierung am Kapitalmarkt ausgesprochen günstige Zinsen erhalten würde. Der insoweit im Rahmen des Beschlussvorschlages unterbreitete Zinssatz von 1 % wäre dabei ausreichend, um neben den Kapitalkosten weiteren Aufwand der Gemeinde, wie zum Beispiel mögliche Mehrkosten durch die Gewährung von Zuschüssen nach der Förderrichtlinie für die Schaffung von vergünstigten Wohnraum, abzudecken.

Eine Preissituation für den Erbbauzins ist im Übrigen gesetzlich nicht vorgegeben. Sinnhaft muss er sich, soll er entsprechende Wirksamkeit entfalten, im Wesentlichen an den marktüblichen Zinsen orientieren. Dies könnte auch mit der Zielsetzung einhergehen, eine ansonsten höchstens alle drei Jahre mögliche Anhebung des Erbbauzinses, zum Beispiel auf den Ablauf des Zinsbindungszeitraumes für einen entsprechenden Kredit der Gemeinde festzulegen und eine Veränderung nur in dem Umfang vorzunehmen, in dem die Gemeinde unter Umständen selbst von entsprechenden Zinserhöhungen betroffen wäre.

Würde man für ein Durchschnittsgrundstück von rund 760 m<sup>2</sup> eine Kostenersparnis von rund 155 Euro/m<sup>2</sup> zugrunde legen – die Erschließungskosten wären unabhängig vom Erbbaurecht sofort zu zahlen – würde sich eine monatlich geringere Belastung von über 400 Euro ergeben können.

Dabei könnte durch die Gemeinde nach einem gewissen Zeitraum, beispielsweise nach Ablauf eines durchschnittlichen Laufzeitraumes für Hypothekendarlehen für das Haus, das Grundstück durchaus auch dann zu aktuell geltenden Marktpreisbedingungen veräußert werden. Der Umfang der Erbbaurechtsgrundstücke sollte aus Sicht der Verwaltung dabei maximal so groß sein, dass jedenfalls die Estandskosten der Gemeinde gedeckt sein würden. Damit könnte jedenfalls in diesem Baugebiet eine Quote von Erbbaugrundstücken in Höhe von insgesamt 50 % angeboten werden. Für den ersten Vermarktungsabschnitt würde sich daraus eine Anzahl von sieben Grundstücken ergeben, da eine entsprechende Zuordnung auf Quadratmeterebene gewählt worden ist.

Im Übrigen könnte bei der Vergabe der Erbbaurechtsgrundstücke so verfahren werden, dass die Vergabekriterien an sich nach wie vor Berücksichtigung finden. Insofern bliebe es bei der dortigen Rangreihenfolge, indem zunächst den Interessenten die Möglichkeit des Wahlrechtes zwischen Kauf oder Erbbaurecht angeboten wird. Soweit in einem Vermarktungsabschnitt möglicherweise niemand von der Möglichkeit Gebrauch machen würde, würde dies kein Problem darstellen, sondern ermöglicht, wie bisher, den Verkauf zu bisherigen Bedingungen. Die insoweit vorgeschlagene Quote von 50 % würde damit eine Maximalquote darstellen. Soweit alle Möglichkeiten ausgeschöpft worden sind, verbliebe für die jeweils restlichen Grundstücke der Kauf, wobei über die Anwendung der Vergabekriterien dann bereits auch eine entsprechende soziale Abstufung erfolgt sein könnte.

Im Zusammenhang mit der Beratung zur Festsetzung von Verkaufspreisen für Baugrundstücke sind weitere Anträge der Fraktion UWG (vgl. Vorlage 2021/053) und Bündnis 90/Die Grünen (vgl. Vorlage 2021/052) vorgelegt worden. Auf die Ausführungen zu den Vorlagen wird insoweit verwiesen.

Eine Berücksichtigung des Antrages der UWG hätte keine unmittelbare Auswirkung auf die Preisgestaltung und kann deshalb separat behandelt werden.

Für den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gilt dies grundsätzlich ebenfalls, jedoch mit folgenden Einschränkungen:

- Die mögliche Einräumung des Erbbaurechtes wird hier an eine individuelle Einkommenssituation geknüpft. Zu der grundsätzlichen Problematik der Ermittlung des Einkommens wurde bereits Stellung genommen. Auch hier wäre jedoch eine Beratung möglich, da die vorgeschlagene Regelung nicht den Mindestkaufpreis, sondern nur den Kreis der Anspruchsberechtigten berühren würde.
- Die Verwaltung hatte bislang die politische Diskussion so wahrgenommen, dass die Preissituation eines Baugebietes allgemein niedriger ausfallen sollte, ohne dass dies in weitere Differenzierungen der Anspruchsvoraussetzungen münden müsste. Deshalb sind im Rahmen dieser Vorlage keine weiteren Ausführungen hierzu erfolgt.
- Da es sich bei dem vom GAG ermittelten Wert um einen Mindestwert handelt, ist eine Erhöhung, z.B. gekoppelt an die Grundstücksfläche, möglich.

- Die Frage der Mehrfamilienhäuser, auch mit einer quotalen Berücksichtigung besonderer sozialer Bedingungen, wurde bereits in anderen Baugebieten, zuletzt im Baugebiet „Südlich Schlosspark IV, Friedrichskamp“ berücksichtigt. Aus Sicht der Verwaltung gilt dies auch weiterhin, kommt jedoch aktuell in dem Vermarktungsabschnitt dieses Baugebietes nicht zum Tragen, da keine entsprechenden Grundstücke in diesem Bereich vorgesehen sind.

Unabhängig von den vorgenannten Hinweisen in Bezug auf die entsprechenden Anträge der Fraktionen bestünde außerdem die Möglichkeit, dass von der Verwaltung vorgestellte Verfahren auch noch für das Baugebiet „Im Göhlen“, gegebenenfalls in weiteren Vermarktungsabschnitten, zu berücksichtigen. Damit würde auch im Hauptort eine solche Regelungsmöglichkeit Anwendung finden können. Dies auch deshalb, da aufgrund des Normenkontrollverfahrens lediglich bislang sechs Kaufverträge geschlossen worden sind.

Nachteilig an dieser Lösung wäre der teilweise Entfall von Liquidität für die Gemeinde, die unter Umständen dazu eingesetzt werden würde, zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen mit vergleichsweise geringem Aufwand zu schaffen. Eine solche Folge würde sich allerdings grundsätzlich auch dann ergeben, wenn eine Reduzierung des Kaufpreises für alle Grundstücke möglich gewesen wäre.

Weitere Möglichkeiten einer Preisreduktion für dieses Gebiet sind zwar grundsätzlich geprüft, jedoch im Ergebnis letztendlich verworfen worden. Hierzu gehört beispielsweise die Reduzierung der jeweiligen Grundstücksgröße der einzelnen Grundstücke. Zum einen waren die Erschließungsarbeiten hier bereits zum Zeitpunkt der ersten Beratung abgeschlossen und hätten folglich nur mit einem erheblichen zusätzlichen Aufwand verändert werden können. Zum anderen sind die Grundstücke aufgrund der Größe und des Zuschnittes überwiegend nicht geeignet, aufgeteilt werden zu können.

Darüber hinaus hätte eine solche Maßnahme, selbst wenn sie technisch noch möglich gewesen wäre, das Problem zusätzlicher Auswirkungen, zum Beispiel im Hinblick auf zusätzlichen Verkehr, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Abwägungsvorgang nicht berücksichtigt worden wären. Solche Überlegungen könnten also allenfalls bei neuen Baugebieten unter Einbeziehung eines entsprechenden städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Auf die Sach- und Rechtslage wird verwiesen. Bei Anwendung entsprechender Überlegungen und der Ausnutzung einer Quote für Erbbaugrundstücke von 50 % der Gesamtgrundstücke ergäben sich Einnahmen in Höhe von rund 2,7 Millionen Euro.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Die durch die Bautätigkeit begründeten Auswirkungen auf das Klima sind insgesamt bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hinreichend beleuchtet worden.

## **Anlagen:**

Anlage 1 – Grundstückwertgutachten

Anlage 2 – Antwort der Kommunalaufsichtsbehörde nach Anfrage der SPD

Anlage 3 – Vergabekriterien der Gemeinde Rastede

Anlage 4 – Förderrichtlinie für die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Rastede





Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg

# Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Rastede, Wahnbek Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“



Niedersachsen

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Rastede
Straße, Hausnummer:	Wahnbek Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“
Gemarkung:	Rastede
Flur:	50
Flurstück(e):	unbestimmt (im Bereich der neuen Straßen „Sonnentauweg“, „Moltebeerenweg“ und „Bickbeerenweg“)
Gesamtfläche:	650 m <sup>2</sup> (als fiktive Bauplatzgröße)
Grundbuchbezirk:	Rastede
Grundbuchblatt:	unbestimmt
Eigentümer(in):	Gemeinde Rastede

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 12.11.2020 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Holger Seifert
Gutachter:	Architekt Dipl.-Ing. Bernhard Brakenhoff
Gutachter:	Immobilienberater Patrick Lanfer

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.11.2020 mit

**190 €/m<sup>2</sup>**

ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Wertermittlungsstichtag	4
1.3	Qualitätsstichtag	4
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.5	Unterlagen	5
1.6	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>6</b>
2.1	Lagemerkmale	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	7
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	7
2.2.2	Nutzung	7
2.2.3	Erschließungszustand	7
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	8
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	8
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	8
2.3.3	Rechte und Belastungen	9
2.4	Künftige Entwicklungen	9
2.4.1	Demographische Entwicklung	9
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	9
2.5	Entwicklungszustand	9
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>10</b>
3.1	Grundlagen	10
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	10
3.1.2	Kaufpreissammlung	10
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	10
3.1.4	Literatur	10
3.2	Wertermittlungsverfahren	11
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	11
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	11
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
3.3	Bodenwert	12
3.4	Verkehrswert	15
<b>4</b>	<b>Anlage zum Gutachten: Merkblatt Gutachterausschuss</b>	<b>16</b>

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 16 Seiten.

---

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Gemeinde Rastede, Rastede
Auftragsdatum:	07.10.2020
Aktenzeichen Auftraggeber:	1.13 - Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“
Verwendungszweck:	Kalkulation von Grundstückspreisen im Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“
Besonderheiten:	Es soll, nach Aktenlage, der fiktive Wert für einen künftigen Bauplatz zur Größe von 650 m <sup>2</sup> im Bereich „WA 2 und WA 3“ des Bebauungsplanes 114 der Gemeinde Rastede ermittelt werden.
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	eine Ortsbesichtigung hat nicht stattgefunden, das Gebiet ist dem Gutachterausschuss bekannt.

### 1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 12.11.2020.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

### 1.3 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

### 1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

## 1.5 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
(Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte, Fotos)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters

## 1.6 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber/in und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

**Datenschutzerklärung:** Informationen über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sowie Ihrer diesbezüglichen Rechte sind in der Datenschutzerklärung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) enthalten. Die Datenschutzerklärung des LGLN ist einsehbar unter [www.lgln.niedersachsen.de](http://www.lgln.niedersachsen.de) → Wir über uns → Datenschutz.



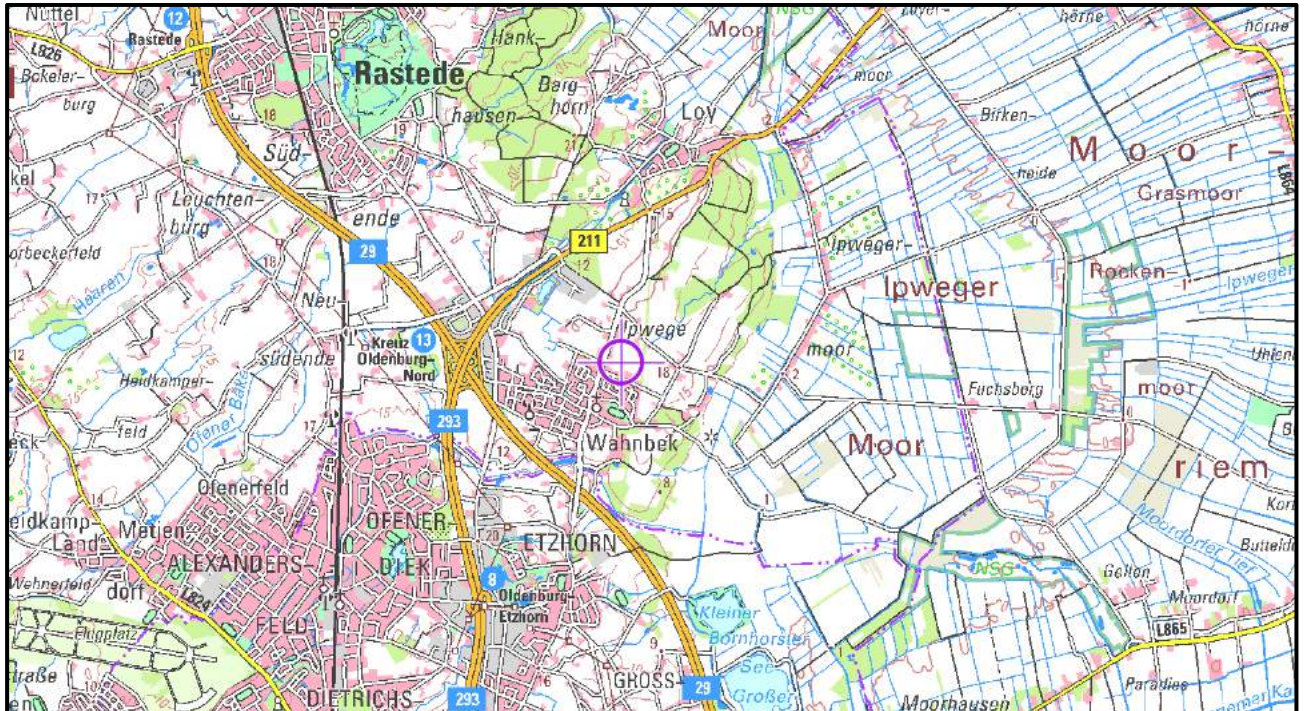
## 2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

### 2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemeinde Rastede im Hauptort Rastede im Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“.

#### Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019



Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland bestimmt in der Gemeinde Rastede den Ort Rastede als Mittelzentrum und gibt ihm die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“. Zudem hat der Ort Rastede als anerkannter Luftkurort die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung". Des Weiteren werden in der Gemeinde Rastede die Orte Wahnbek und Hahn-Lehmden dort als Grundzentrum ausgewiesen und haben die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“.

Die Gemeinde hat rd. 22.000 Einwohner (Quelle: LSN-Online – Stand 30.09.2016).

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Wahnbek, ca. 0,5 km (Luftlinie) vom Ortszentrum und ca. 6 km (Luftlinie) vom Zentrum des Ortes Rastede (Sitz der Gemeindeverwaltung) entfernt. Die Kreisstadt Westerstede ist ca. 22 km (Luftlinie) und das Oberzentrum Oldenburg ca. 8 km (Luftlinie) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle „Wahnbek - Schule“ an der -K 144- „Schulstraße“ (Entfernung ca. 600 m Luftlinie) und der Anschluss an den öffentlichen Fernverkehr durch den ca. 6 km (Luftlinie) entfernten Bahnhof in Rastede gegeben.

Die Anbindung an das Autobahnnetz besteht durch die ca. 3 km (Luftlinie) entfernte Anschlussstelle „Oldenburg-Etzhorn“ A 293.  
Kindergarten und Grundschule befindet sich in Wahnbek. Weiterführende Schulen incl. der gymnasialen Oberstufe befinden sich in Rastede.

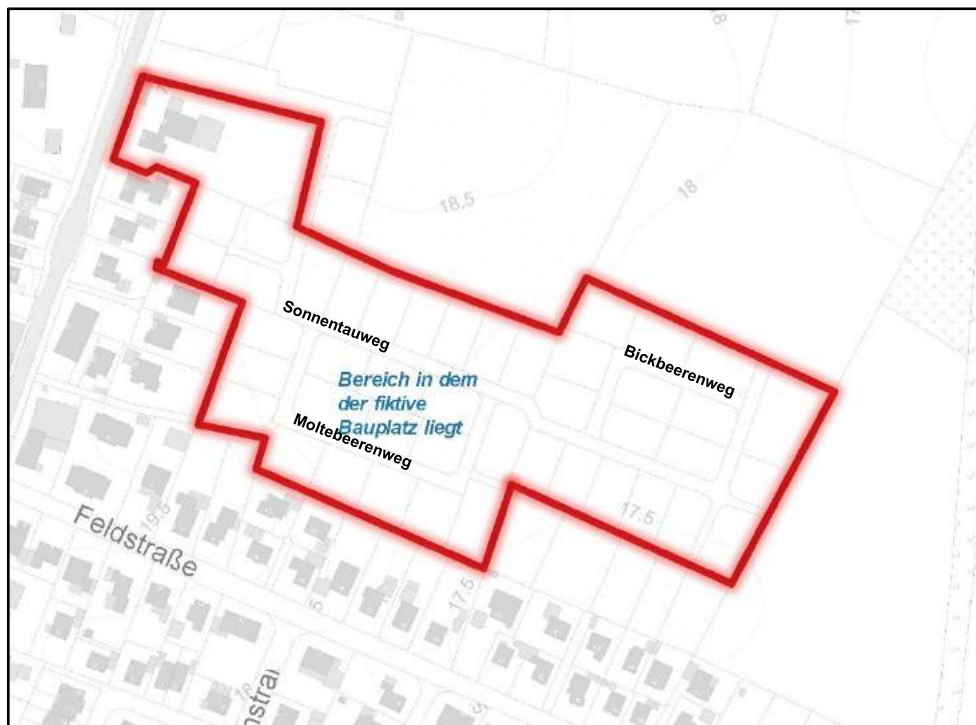
## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das gesamte Grundstück ist 161.268 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Die Größe des fiktiven Bewertungsobjektes wurde mit 650 m<sup>2</sup> angegeben.

#### Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019



### 2.2.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut. Es stellt sich, nach Aktenlage, örtlich derzeit als Rohbaulandfläche dar.

### 2.2.3 Erschließungszustand

Es wird eine vollständige Erschließung nach Baugesetzbuch und Niedersächsischem Kommunalabgabengesetz im üblichen Rahmen vorausgesetzt.

## 2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Der Gutachterausschuss geht von einer ortsüblichen Bebaubarkeit aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor.

## 2.3 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften.

#### Bebauungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des seit dem 10.09.2019 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 114 der Gemeinde Rastede, in Bereichen die mit WA 2 und WA 3 bezeichnet sind.

#### WA 2

Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	eingeschossige Bebauungsmöglichkeit für Einzel- und Doppelhäuser (Max 2 WE)
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Traufhöhe:	4,5 m
Firsthöhe:	9,5 m

#### WA 3

Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	eingeschossige Bebauungsmöglichkeit für Einzel- und Doppelhäuser (Max 2 WE)
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Traufhöhe:	keine
Firsthöhe:	9,5 m

### 2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjektes sind die auf das Grundstück bezogenen nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Der Gutachterausschuss geht bei seiner weiteren Betrachtung von erschlossenen baureifen Grundstücken aus.



### 2.3.3 Rechte und Belastungen

Der Gutachterausschuss legt ein unbelastetes Grundstück zu Grunde.

## 2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

### 2.4.1 Demographische Entwicklung

Auf der Internetseite [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) sind für die einzelnen Kommunen Prognosen der Bevölkerungsentwicklung von 2012 bis 2030 veröffentlicht worden.

Für die Gemeinden des Landkreises Ammerland, mit dem Landkreis und dem Land Niedersachsen sind folgende Werte dargestellt:

Bevölkerungs-vorausberechnung - Bevölkerungsstruktur  
Relative Bevölkerungsentwicklung (%)

Kommunen	2012	2020	2025	2030
Ammerland, LK	0,0	3,4	4,5	5,1
Niedersachsen	0,0	0,0	-0,8	-1,8
Apen	0,0	2,8	3,4	3,9
Bad Zwischenahn	0,0	4,5	5,9	6,7
Edeweicht	0,0	2,8	3,5	3,9
Rastede	0,0	2,9	3,8	4,2
Westerstede	0,0	1,1	1,2	1,0
Wiefelstede	0,0	7,0	9,8	11,3

Quelle: Statistische Ämter der Länder, Ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen | BertelsmannStiftung

-Stand April 2018

### 2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

## 2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand **Bauland für Wohnen**.

### 3 Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.1 Grundlagen

##### 3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

##### 3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

##### 3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienermittlungsvorordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006) (Berichtigung vom 01.07.2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz AT vom 11.04.2014 B3)

##### 3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktberichte
Ernst/Zinkahn/	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe,
Bielenberg/Krautzberger	Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag
Gerardy/Möckel/Troff/	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung),
Bischoff	OLZOG Verlag

---

## 3.2 Wertermittlungsverfahren

### 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

### 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 8 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 14 (2) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

### 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren an, da es sich um eine unbebaute Fläche handelt und somit vornehmlich der Bodenwert zu ermitteln ist. Die Ermittlung des Bodenwerts hat nach § 16 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu erfolgen. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und / oder Vergleichsfaktoren / Bodenrichtwerten zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

### 3.3 Bodenwert

Der Bodenwert unbebauter Grundstücke ist in der Regel vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 16 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 (1) Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen.

#### Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag für den Bereich des Wertermittlungsobjekts keinen zonierten Bodenrichtwert abgeleitet.

In der angrenzenden Zone (gesamter Ort Wahnbek) ist zum Stichtag 31.12.2019 ein Bodenrichtwert von 170 €/m<sup>2</sup> vom Gutachterausschuss ermittelt worden. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück mit einer ortsüblichen Größe, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

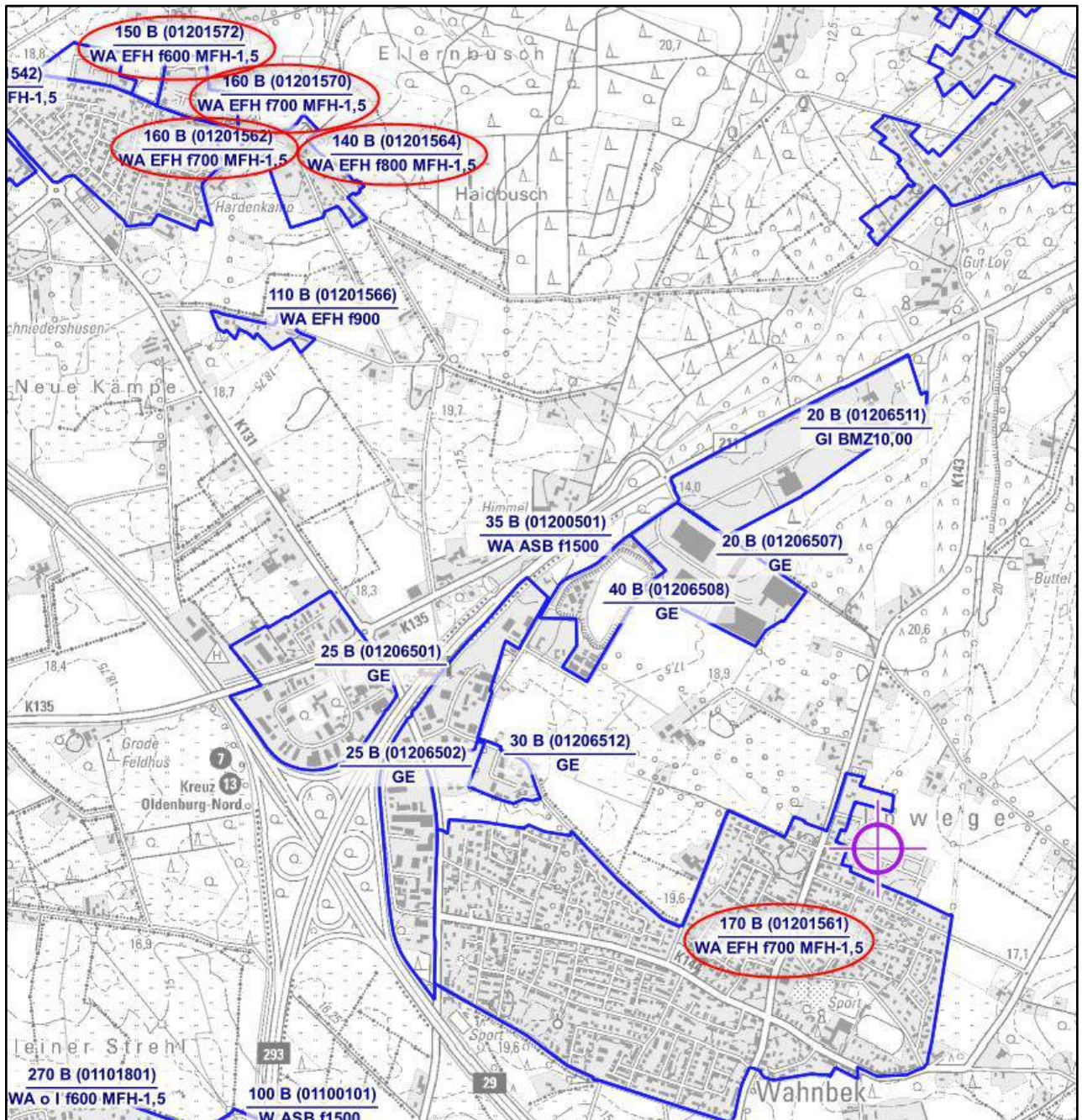
Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Ergänzungen zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise oder Anbauart:	offene Bauweise
Geschosszahl:	eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
Grundstücksfläche:	Grundstücksgröße von 700 m <sup>2</sup>



## Vergleichswerte

Für die Untersuchung wurden Kauffälle berücksichtigt, die im Bereich des Ortes Wahnbek sowie in den umliegenden Richtwertgebieten (siehe folgende Abbildung der entsprechenden Bereiche) liegen, die mit dem fiktiven Bauplatz in etwa vergleichbar sind und die **nicht** von der Gemeinde Rastede veräußert wurden.

Abbildung mit der Kennzeichnung der ausgewählten Bereiche



In der Kaufpreissammlung sind ab dem Jahr 2015 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle für derartig vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lage	Vertrags- datum	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis
				m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>
1	Rastede	Buchenstraße	Mai. 15	1.150	140.000	121,74
2	Rastede	Loyer Weg	Nov. 15	903	162.000	179,40
6	Rastede	Hinter den Linden	Jan. 18	600	108.000	180,00
7	Rastede	Am Sportplatz	Jan. 19	855	120.555	141,00
8	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	900	180.000	200,00
9	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	508	101.600	200,00
10	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	800	160.000	200,00
Mittelwert:			Jan. 18	817	138.879 €	174,59 €

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise ergibt sich ein mittlerer Bodenwert von rd. 175 €/m<sup>2</sup>.

Die oben aufgeführten Vergleichspreise liegen jedoch bis zu 5 Jahre zurück. Um zu einem aktuellen Wert für den fiktiven Bauplatz zu gelangen, muss noch eine zeitliche Anpassung erfolgen. Als Grundlage hierfür greift der Gutachterausschuss zum einen auf die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Indexreihe für Bauland und zum anderen auf die Erfahrungswerte aus der Grundstücksbewertung zurück.

Ausgehend von den aufgeführten Kauffällen sowie der beschriebenen tatsächlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten ermittelt der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der zeitlichen Anpassung den Bodenwert zu 190 €/m<sup>2</sup>.

### 3.4 Verkehrswert

Nach § 8 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Bodenwert im Vergleichswertverfahren durch aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt

#### **Rastede, Wahnbek Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“**

zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2020 und zum Qualitätsstichtag 12.11.2020 zu

**190 €/m<sup>2</sup>**

**(in Worten: Einhundertneunzig Euro je Quadratmeter)**

ermittelt.

Datum der Sitzung: 12.11.2020

Brakenhoff	Seifert	Lanfer
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg**

Stau 3, 26122 Oldenburg

Telefon: 0441 - 9215 577 Fax: 0441 - 9215 503

E-Mail: gag-ol-clp@lgl.niedersachsen.de

Oldenburg, den 20.11.2019

(Mosch)

Ausfertigungen:

## 1. Auftraggeber und Eigentümer: (PDF-Datei)

Gemeinde Rastede  
Sophienstraße 27  
26180 Rastede  
preuschhoff@rastede.de

**4 Anlage zum Gutachten: Merkblatt Gutachterausschuss**

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.



Landkreis Ammerland · Ammerlandallee 12 · 26655 Westerstede

1.  
Herrn  
Rüder Kramer  
SPD-Fraktion  
Am Hankhauser Busch 32  
26180 Rastede



Der Landrat

Auskunft erteilt  
Herr Denker  
Dezernat I  
Zimmer 282  
Telefon 04488 56-2820  
Fax 04488 56-2819  
E-Mail r.denker@ammerland.de  
Zentrale 04488 56-0  
Fax 04488 56-444

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
11.03.2021

Mein Zeichen  
15.02

Datum  
16.03.2021

### **Verkauf kommunaler Grundstücke; Festlegung von Kaufpreisen für Wohnbau- und Gewerbegrundstücke**

Sehr geehrter Herr Fraktionsvorsitzender Kramer,

auf Ihre Eingabe vom 11.03.2021 in der o.g. Angelegenheit möchte ich als Kommunalaufsichtsbehörde mit Blick auf die gesetzlichen Bestimmungen wie folgt eingehen.

Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden (§ 125 Abs. 1 Satz 2 NKomVG). In dieser Vorschrift kommt zunächst der Verfassungsgrundsatz des Rechtsstaatsprinzips und des Willkürverbotes zum Ausdruck, wonach u. a. die Gemeinden nicht Einzelne zu begünstigen berechtigt sind, indem sie ihnen Vermögensgegenstände unter ihrem objektiven Wert veräußern. Auch der Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit und die Vermögensbetreuungspflicht fordert eine Veräußerung nur zum vollen Gegenwert.

Als voller Wert wird der maximale Wert anzusehen sein, der sich am Markt erzielen lässt, mithin in der Regel der Verkehrswert. Zur Ermittlung von Grundstückswerten werden die §§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) herangezogen. Dieser kann sich durchaus von dem fortgeführten Wert unterscheiden, mit dem der Vermögensgegenstand in der Bilanz ausgewiesen ist.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (auch Marktwert oder „gemeiner Wert“ genannt) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die ImmoWertV legt allgemeine Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien fest und konkretisiert die Auslegung der Verkehrsdefinition in § 194 BauGB. Sie ist bindend für amtliche zugelassene Sachverständige und Gutachterausschüsse der Katasterbehörden. Die dazu erlassenen Wertermittlungsrichtlinien (WertR) enthalten Hinweise zur Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien und sollen eine objektive Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.

In Ausnahmefällen lässt § 125 Abs. 1 NKomVG auch eine Vermögensveräußerung unter dem vollen Wert zu. Eine solche Subvention setzt jedoch ein besonderes öffentliches Interesse voraus und kann nur im Rahmen und zum Zwecke der Aufgabenerfüllung zulässig sein. So wäre ein derartiger Ausnahmefall vorstellbar, wenn durch die Veräußerung eine Aufgabe der Gemeinde gefördert wird, die sonst von der Gemeinde selbst erfüllt werden müsste. Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses könnte z.B. bejaht werden, wenn die Gemeinde Grundstücke an die Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft zum Zwecke der Schaffung sozialen Wohnraumes unter dem Verkehrswert veräußert.

Bei einer Gewerbeansiedlung könnte z. B. berücksichtigt werden, dass im Verhältnis der ausgewiesenen Gewerbeflächen und der Zahl der ansiedlungswilligen Unternehmen das Angebot die Nachfrage übersteigt, wodurch Grundstücke in der Regel nicht zu den hohen Einstandspreisen zu verkaufen sind. Das kann dazu führen, dass die Grundstücke in der Regel nicht zum vollen Wert veräußert werden können, um die zeitnahe Erreichung der kommunalen Zielsetzung der Ansiedlung von Gewerbe und Industrie nicht zu gefährden. Innerhalb dieses Rahmens kann eine Veräußerung von Gewerbe- und Industrieflächen zu einem Preis, der unterhalb des Verkehrswertes liegt, noch als zulässig angesehen werden, soweit in dem Preisnachlass nicht eine erhebliche Begünstigung des Erwerbers liegt.

Die rechtliche Anforderung und Begründung einer Ausnahme ist umso größer, je stärker die Abweichung der Gegenleistung vom Grundstückswert ist. Nicht zuletzt ist von der Gemeinde zu beachten, dass bei einer Veräußerung nicht zum vollen Wert das europäische Beihilferecht zu beachten wäre.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist seitens der Gemeinde der volle Wert der Vermögensgegenstände zu ermitteln. Dieses Recht steht der Gemeinde im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung in eigener Verantwortung und Zuständigkeit zu. Die Frage der technischen Ermittlung des vollen Wertes ist ebenso der Gemeinde in eigener Verantwortung übertragen. Wesentlich ist, dass im Falle der Erstellung eines Wertermittlungsgutachtens beispielsweise durch die Katasterbehörden die Gemeinde bindet, mithin die Anforderungen zum Vorliegen einer Ausnahme deutlich wachsen können.

Hiernach möchte ich auf Ihre konkrete Frage, ob unter Berücksichtigung der Ausführungen ein vom Gutachterausschuss ermittelter Verkehrswert durch Ratsbeschluss unterschritten werden darf bzw. was mindestens erhoben werden müsste, wie folgt eingehen:

Eine solche Unterschreitung ist unter der Voraussetzung möglich, dass die Veräußerung von Grundstücken unter dem Verkehrswert durch nachvollziehbare Beschlüsse des Rates begründet ist. Hierzu gehört die Feststellung des vollen Wertes wie oben beschrieben sowie eine Begründung der politischen Entscheidung zur Reduzierung des Kaufpreises auf eine vom Rat gewollte Höhe. Dabei müsste die Angemessenheit der Reduzierung an Kriterien ausgerichtet worden sein, die eine Übertragung



auf vergleichbare Fälle ermöglichen. Angenommen, die Gemeinde verfolgt die Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele und möchte dabei den sozialen Wohnungsbau bzw. die Bildung privaten Eigentums unter sozialen Gesichtspunkten für die heimische Bevölkerung oder den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung berücksichtigen, um dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde mit den damit verbundenen positiven Auswirkungen auf die örtliche Gemeinschaft zu ermöglichen, so muss die Vergabe von Grundstücken transparent und nachvollziehbar nach einheitlichen Maßstäben erfolgen. Möglich wäre dies anhand entsprechender vom Rat beschlossener Vergabe-Richtlinien. Eine Reduzierung findet nach hiesiger Auffassung allerdings auch ihre Grenze. Diese dürfte sich unter Berücksichtigung des Baurohlandpreises und der Erschließungskosten ergeben. Gegebenenfalls könnte die Gemeinde noch ergänzend einen für die Gemeinde einheitlichen Infrastrukturzuschlag berücksichtigen.

Bei Vorliegen aller Voraussetzungen müsste die Gemeinde in der weiteren Ausführung der Ratsbeschlüsse für die Überlassung entsprechend vergünstigter Baugrundstücke in ihren europarechtskonform gestalteten Grundstückskaufverträgen außerdem Vorkehrungen treffen, die den Zweck solcher Vergünstigungen sichern, um beispielsweise Spekulationsabsichten vorzubeugen bzw. die verfolgten städtebaulichen Ziele durchsetzen zu können. Dabei wäre ggf. sicherzustellen, dass ein angemessener Teil der gewährten Vergünstigung durch Abschöpfung eines Mehrerlöses an die Gemeinde zurückerstattet werden muss, wenn die eigene Nutzung vor Ablauf einer vom Rat festgelegten Bindefrist aufgegeben werden soll (Verkauf, Vermietung...). Ob und inwieweit entsprechende Vertragsmuster verfügbar sind, erschließt sich mir aktuell nicht.

Die Gemeinde Rastede erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

Denker

2.  
Abdruck an die

Gemeinde Rastede  
Sophienstraße 27  
26180 Rastede

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage



## SPD-Fraktion

im Rat der Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland  
Kommunalaufsicht  
Herr Ralf Denker  
Ammerlandallee 12

26655 Westerstede

Rüdiger Kramer, Vorsitzender  
Am Hankhauser Busch 32  
26180 Rastede  
Tel. 04402/8 11 65  
mobil 0152-56771444  
e-mail: ruedigerkramer@ewe.net

Rastede, 11. Mrz. 2021

### Verkauf kommunaler Grundstücke Festsetzung von Kaufpreisen für Wohnbaugrundstücke

Sehr geehrter Herr Denker,

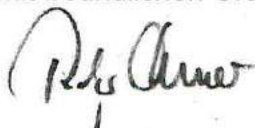
wie bekannt beabsichtigen wir, in Wahnbek im Baugebiet Feldstraße kommunale Grundstücke zu verkaufen. Wir sind nun gehalten, den Kaufpreis festzulegen.

Die Gemeindeverwaltung hatte im September 2020 dem VA und dem Rat einen Beschlussvorschlag unterbreitet, wonach der Grundstückspreis für Wohnhäuser (max. 2 WE) 185,00 € (270,00 € für Häuser bis zu 6 Wohneinheiten) betragen sollte. Diese Vorlage wurde auf meinen Antrag einstimmig zurückverwiesen in den Finanz- und Wirtschaftsausschuss, da unseres Erachtens die Verkaufspreise zu hoch sind und nochmals diskutiert werden sollten. Die Verwaltung teilte daraufhin mit, dass sie jetzt für Wahnbek ein Gutachten vom Katasteramt anfordern werde, da die Grundstücke - wie uns bereits mehrmals erläutert worden sei, nicht unter Wert verkauft werden dürften. Das dann erstellte Gutachten ergab sogar einen Grundstückspreis von 190,00 €.

In Kürze werden wir jetzt abschließend über die Grundstückspreise entscheiden müssen. Meine Fraktion ist der Ansicht, dass wir durchaus den vom Gutachterausschuss festgestellten Grundstückspreis unterschreiten dürfen. Dies sehen die anderen Fraktionen ähnlich. Uns wurde mitgeteilt, dass eine Unterschreitung aber nicht möglich sei. Entscheidend sei die Tatsache, dass wir ein Gutachten erstellen lassen haben. Damit wäre das Ganze nicht mehr zu ändern. Da wir nicht unter Wert verkaufen dürfen, komme nunmehr sogar nur der hohe Grundstückspreis in Frage. Andere Ammerlandgemeinden würden dies ebenso handhaben.

Mir scheint das Ganze nicht plausibel und ich bitte daher um Mitteilung, ob ein vom Gutachterausschuss festgestellter Marktpreis durch Ratsbeschluss unterschritten werden darf. Daneben wäre ich dankbar, wenn eine Aussage dahingehend getroffen werden könnte, was mindestens erhoben werden muss. Ich gehe davon aus, dass wir nicht unter den Einstiegspreis gehen dürfen, wir im Übrigen aber auch noch einen Infrastrukturausgleich erheben können.

Mit freundlichen Grüßen



Rüdiger Kramer



## Richtlinie

### der Gemeinde Rastede über die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken

#### (Grundstücksvergaberichtlinie)

#### 1. Anwendungsbereich

Innerhalb der von der Gemeinde Rastede ausgewiesenen Wohnbaugebiete werden 55 % der Grundstücke an Bewerber/innen mit Kindern vergeben und 35 % an Bewerber/innen ohne Kinder. Die restlichen 10 % der Grundstücke werden für den Geschosswohnungsbau, insbesondere Mietwohnungen, oder soziale Einrichtungen vorgehalten.

Diese Richtlinie gilt für den Erwerb von (Teil-)Grundstücken von der Gemeinde Rastede durch die Bewerbergruppen mit und ohne Kinder für die Eigennutzung (Selbstbezug).

Die Vergabekriterien für die Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, werden jeweils separat durch den Rat der Gemeinde Rastede beschlossen.

#### 2. Begriffsdefinitionen

- Bewerber/innen  
Volljährige, geschäftsfähige Personen, die sich auf ein Grundstück bewerben.
- Familienmitglieder  
Sämtliche Mitglieder der Familie bis zum zweiten Grad der Verwandtschaft (Bewerber/innen, Kinder, Enkel, Eltern, Großeltern und Geschwister)

#### 3. Kriterien

Bei der Vergabe der Grundstücke gelten die folgenden Hauptkriterien:

##### Kinder

Berücksichtigt werden Kinder bis einschließlich 16 Jahren, die dauerhaft im Haushalt leben. Für das erste Kind gibt es 9 Punkte, für das zweite 6, für das dritte 3 und für jedes weitere Kind 1,5 Punkte.

##### Arbeitsort Rastede

Sofern mindestens ein/e Bewerber/in ihren/seinen Arbeitsort in der Gemeinde Rastede hat, erhält das Bewerberpaar pauschal 4,5 Punkte. Der Nachweis des Arbeitsplatzes ist durch Arbeitsverträge, eine Bestätigung des Arbeitgebers und/oder Gehaltsabrechnungen nachzuweisen.



Sofern mindestens ein/e Bewerber/in einer selbstständigen Tätigkeit innerhalb der Gemeinde nachgeht, erhält das Bewerberpaar pauschal 4,5 Punkte. Der Nachweis der Selbstständigkeit ist durch Gewerbeanmeldungen und Einkommensnachweise (z.B. Steuerbescheid) zu erbringen.

Für den Arbeitsort werden pro Bewerbung maximal 4,5 Punkte vergeben.

#### Wohnort Rastede

Bewerber/innen die ihren Hauptwohnsitz bereits in der Gemeinde Rastede haben oder in der Vergangenheit hatten, erhalten 3 Punkte je Bewerber/in, maximal 6 Punkte je Bewerbung.

#### Behinderung und gesundheitliche Beeinträchtigung

Für Familienmitglieder, die am Stichtag (Tag der Bewerbung) im gemeinsamen Haushalt leben, im zukünftigen Haushalt ihren Hauptwohnsitz haben werden und die eine der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen, werden max. 3 Punkte vergeben:

- Schwerbehinderte Familienmitglieder (im Sinne des Schwerbehindertengesetzbuches IX) mit einem Grad von 70 oder mehr.
- Pflegebedürftige Familienmitglieder (im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes) bei einer Zuordnung der Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 3.

Zum Nachweis der Schwerbehinderung bzw. der Pflegebedürftigkeit sind der Schwerbehindertenausweis bzw. der Bescheid der Pflegekasse vorzulegen.

Sollten aufgrund der erreichten Punktzahl (Punktgleichheit) mehr Bewerber/innen einen Anspruch auf ein Grundstück haben, als tatsächlich zur Verfügung stehen, wird folgendes Nebenkriterium herangezogen:

#### Wohneigentum

Diejenigen Bewerber/innen, die bisher kein Wohneigentum in der Gemeinde Rastede haben, erhalten jeweils 3 Punkte.

Sofern weiterhin Punktgleichheit herrscht, entscheidet das Los.

Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

#### **4. In Kraft treten**

Diese Richtlinie tritt am 05.11.2019 in Kraft



---

Krause  
Bürgermeister

## Richtlinie

### der Gemeinde Rastede zur Förderung des Erwerbs von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken

#### 1. Geltungsbereich

Die Richtlinie gilt für den Erwerb von (Teil-)Grundstücken von der Gemeinde Rastede, die für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Reihenhausbauung innerhalb der von der Gemeinde ausgewiesenen Neubaugebiete vorgesehen sind. Die Richtlinie findet für maximal 10 % der vorgenannten (Teil-)Grundstücke in den jeweiligen Neubaugebieten Anwendung. Sofern das Neubaugebiet in Vermarktungsabschnitte unterteilt ist, gilt die 10 % Beschränkung für die jeweiligen Abschnitte. Förderanteile, die in einem Abschnitt nicht abgerufen werden, werden dem nächsten Abschnitt hinzugerechnet.

#### 2. Gegenstand der Förderung

Gegenstand der Förderung ist die Bezuschussung des Grundstückskaufpreises.

Beiträge nach dem Baugesetzbuch, Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und Kaufvertragskosten, sowie alle übrigen gesetzlich geregelten Kosten bzw. Abgaben sind nicht Bestandteil der Förderung.

#### 3. Förderempfänger

Förderempfänger sind natürliche Personen, die innerhalb eines Neubaugebietes ein (Teil-)Wohnbaugrundstück von der Gemeinde Rastede zur Eigennutzung (Selbstbezug) erwerben.

Bauträger (beispielsweise Unternehmer oder Investoren) sind von dieser Richtlinie ausgenommen.

#### 4. Höhe der Förderung

Die Förderhöhe für volljährige Personen (Grundstücksbewerber) beträgt 10 % je Person, insgesamt maximal 20 % und für weitere Personen (z.B. je Kind, je Pflegebedürftige im Haushalt) jeweils 5 %, insgesamt maximal 10 %. Die maximale Höhe der Förderung beträgt 30 %.

#### 5. Fördervoraussetzungen

Eine Förderung kann nur erhalten, wer

- ein netto-positiv-Einkommen nachweist, dass die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein im Sinne des § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) einhält (Nachweis gem. Nr. 6 dieser Richtlinie);

- zum Zeitpunkt der Antragsstellung mindestens drei Jahre in der Gemeinde Rastede seinen alleinigen Wohnsitz hat oder in der Vergangenheit mindestens fünf Jahre hatte;
- kein Wohneigentum hat;
- und den Wohnraum zur Eigennutzung (Selbstbezug) für mindestens zehn Jahre errichtet.

Wird der Wohnraum vor Ablauf der vorgenannten Frist vermietet oder verkauft, so ist die volle Förderung zu erstatten.

## 6. Verfahren

Bei einer Bewerbung auf ein Grundstück der Gemeinde Rastede innerhalb eines Neubaugebietes ist anzugeben, ob ein Antrag auf Förderung gestellt wird. Zur Ermittlung des Förderanspruchs ist das netto-positiv-Einkommen nachzuweisen.

Das netto-positiv-Einkommen entspricht dem durchschnittlichen Nettoarbeitslohn der letzten drei Jahre vor Antragsstellung. Der Nettoarbeitslohn ergibt sich aus den Einkommenssteuerbescheiden der jeweiligen Jahre, die bei Antragsstellung vorzulegen sind oder durch einen entsprechenden Bescheid der für Wohnberechtigungsscheine zuständigen Stelle, dass die Einkommensgrenzen des NWoFG eingehalten werden.

Es ist nachzuweisen, dass keine Einkünfte aus sonstigen Tätigkeiten vorhanden sind. Der Nachweis kann z.B. durch Kontoauszüge erbracht werden.

Sofern mehr Anträge auf Förderung gestellt werden, als Grundstücke gem. Nr. 1 (10 % Beschränkung) zur Verfügung stehen, ist die Reihenfolge, die sich aus der Bepunktung gem. Grundstücksvergaberichtlinie der Gemeinde Rastede ergibt, maßgeblich.

Der Erhalt einer Förderung aus anderen Förderprogrammen (z.B. von Bund oder Land) ist für die Gewährung unschädlich.

Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.

## 7. In Kraft treten

Diese Richtlinie tritt am 05.11.2019 in Kraft.

Rastede, den 05.11.2019



Krause

- Bürgermeister -



## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2021/052A**

freigegeben am **29.04.2021**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

**Datum: 28.04.2021**

### **Erweiterung der Vergaberichtlinien für Baugrundstücke - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

**Beratungsfolge:**

Status

Ö

Datum

04.05.2021

Gremium

Rat

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, nach dem Verkauf der Wohnbaugrundstücke im ersten und zweiten Verkaufsabschnitt des Wohnbaugebiets „Nördlich Feldstraße“ in Ipwege, eine Evaluierung hinsichtlich der vorgenommenen Grundstücksvergaben vorzunehmen und im Anschluss den politischen Gremien zur weiteren Beratung über die Vergabekriterien vorzulegen.

### **Sach- und Rechtslage:**

## **Beschlussauszug**

**öffentliche Sitzung des Finanz- und Wirtschaftsausschusses vom 26.04.2021**

### **Tagesordnungspunkt 7**

**Erweiterung der Vergaberichtlinien für Baugrundstücke - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

**Vorlage: 2021/052**

### **Sitzungsverlauf:**

Herr Langhorst weist eingangs darauf hin, dass Einvernehmen unter den Fraktionen herrscht, die Tagesordnungspunkte 7 und 8 gemeinsam zu beraten und anschließend separat darüber abzustimmen.

Frau Dr. Eying stellt noch einmal umfassend den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vor, der einerseits einen dreigeteilten Vergabeschlüssel und zudem ergänzende Vergabekriterien zum bisherigen Verfahren beinhaltet. Schwerpunkte bilden

dabei die Einräumung eines Erbbaurechts, die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus und die Bereitstellung von kleineren Grundstücken, um auch alternativen Bauformen Raum zu bieten. Sie bemerkt ergänzend, dass es der Fraktion auch darum geht, die Vergabekriterien ausgewogen zu gestalten, um den Neubürgern eine schnelle Verwurzelung im jeweiligen Ort zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund des aktuell zum Verkauf anstehenden Baugebiets in Ipwege führt sie aus, dass mit der Vergabe von Erbbaurechten eine wesentliche Forderung der Grünen mit eingeflossen ist. Darüber hinaus liegen hinsichtlich der zuletzt im Herbst 2019 geänderten Vergabekriterien noch keine Erfahrungswerte vor, sodass sie den Vorschlag unterbreitet, vor einer weiteren Beratung über den eingereichten Antrag zunächst die beiden Verkaufsabschnitte in Ipwege zu vermarkten und anschließend die erfolgte Vergabe zu evaluieren.

Herr Henkel bemerkt, dass die soziale Komponente bei der Vermarktung von Grundstücken bereits beim Friedrichskamp mit eingeflossen ist und bei den weiteren Überlegungen auch berücksichtigt werden muss, dass sich ein Mietpreis von 6 Euro / qm durch die derzeit zur Verfügung stehenden umfänglichen Förderprogramme erreichen lässt.

Herr Theo Meyer führt hinsichtlich des Antrages der UWG-Fraktion aus, dass damit mehr Flexibilität erreicht werden soll, um Eigentümern den Verkauf eines großen Grundstückes und den Kauf eines kleineren Grundstückes zu erleichtern. Dessen ungeachtet räumt er ein, dass die seitens der Verwaltung dargestellte Problematik hinsichtlich des zeitlichen Ablaufs im Rahmen der Vergabe nachvollziehbar ist, sodass gegebenenfalls die Sachlage noch einmal intensiver betrachtet werden müsste, um Lösungsansätze finden zu können.

Bürgermeister Krause legt dar, dass der Ansatz der UWG nachvollziehbar ist, jedoch potenzielle Bewerber ihr altes Grundstück mit Haus verkaufen müssten, ohne zu wissen, ob sie ein neues Grundstück erhalten. Er weist darauf hin, dass mit der zuletzt im Herbst 2019 erfolgten Änderung der Vergaberichtlinie erst einmal Erfahrungswerte gesammelt werden sollten.

Im weiteren Verlauf der Diskussion werden von Herrn Bohmann, Herrn Janßen, Frau Dr. Eyting, Frau Fisbeck, Herrn Ahlers, Herrn Segebade, Herrn Theo Meyer und Herrn Süre die jeweiligen wohnungsbaupolitischen Grundausrichtungen und Ziele der Fraktionen thematisiert.

Herr Langhorst fasst im Anschluss die Beratung zusammen und unterbreitet nachfolgenden Beschlussvorschlag.

### **Beschlussempfehlung:**

Die Verwaltung wird beauftragt, nach dem Verkauf der Wohnbaugrundstücke im ersten und zweiten Verkaufsabschnitt des Wohnbaugebiets „Nördlich Feldstraße“ in Ipwege, eine Evaluierung hinsichtlich der vorgenommenen Grundstücksvergaben vorzunehmen und im Anschluss den politischen Gremien zur weiteren Beratung über die Vergabekriterien vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Zur Zeit nicht ermittelbar, da diese in Abhängigkeit zu den im Einzelnen beschlossenen möglichen Veränderungen der Vergabekriterien stehen würden.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Antrag

B90/GRÜNE RATSFRAKTION, BUCHENSTRASSE 44,  
26180 RASTEDE

Herrn Bgm.  
Lars Krause  
Rathaus

Per mail an [kobbe@rastede.de](mailto:kobbe@rastede.de)

**Fraktion im Gemeinderat Rastede**

Sabine Eyting, Sprecherin  
Gerd Langhorst, stellv. Sprecher  
Jörn Benjes  
Sandra Peters  
Eckart Roesse

Buchenstraße 44  
26180 Rastede  
Tel. 04402-696393  
[sabine.eyting@ewetel.net](mailto:sabine.eyting@ewetel.net)  
[www.gruene-rastede.de](http://www.gruene-rastede.de)

Rastede, den 19.02.2021

*Sehr geehrter Herr Bürgermeister Krause,*

für die Fraktion Bündnis90/Die Grünen stelle ich folgenden Prüfantrag, den die zuständigen Gremien der Gemeinde Rastede beschließen mögen:

**Erweiterung der Vergaberichtlinien für Baugrundstücke**

**Es soll geprüft werden, ob eine zukünftige Vergabe der Baugrundstücke eines Baugebietes nach folgendem Schlüssel den in der Begründung erläuterten Effekt erzielen wird und rechtlich umsetzbar ist:**

Anteil	Voraussetzungen Bewerber	Preis, Bedingungen
40%	Alle Bewerber	Grundpreis (Verkehrswert)
20%	Alle Bewerber	Bieterverfahren + Vergaberichtlinien (30% zu 70%)
30%	Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze für den Wohnberechtigungsschein nach §3 Abs2 NWoFG um bis zu 40% überschreiten	Grundpreis (Verkehrswert) Erbbaurecht mit Laufzeit von 99 Jahren kann eingeräumt werden
10%	Investorenprojekte, sozialer Wohnungsbau	Preisnachlass vom Grundpreis, begründet mit öffentlicher Interessensquote an sozialem Wohnungsbau. Konzeptvergabe

**Weiterhin hat Bestand, dass die Grundstücke an 55% der Bewerber mit Kinder und 35% Bewerber ohne Kinder verteilt werden.**

**Der Grundquadratmeterpreis ist abhängig von der Grundstücksgröße, entweder linear beginnend bei 400 m<sup>2</sup> oder in Stufen (< 500, 500-600, 600-700, >700) ansteigend.**

**Die Förderrichtlinie der Gemeinde für den Erwerb von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken bleibt unverändert.**

**Die Vergabekriterien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken werden wie folgt neu gefasst:**

<b>Faktoren</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Punkte</b>
Kinder	Jedes Kind in einem Alter von bis zu 18 Jahren, das dauerhaft im Haushalt wohnt.	9
Soziales	Schwerbehinderte Familienmitglieder mit einem Grad von $\geq 70$	6
	Pflegebedürftige Familienmitglieder mit einem Pflegegrad $\geq 3$	6
Vereinbarkeit von Familie/Beruf/Pflege	Familienmitglied 1. Grades (Vater, Mutter, Tochter, Sohn) eines Bewerbers wohnt seit mind. 3 Jahren in Rastede. $\sum$ max 4 Punkte	4
	Bau eines Mehrgenerationenhauses	4
Ehrenamt	Freiwillige Tätigkeit von mehr als 120 h p. a. in einer allg. anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Kirche, Politik seit mehr als 3 Jahren	4
	Freiwillige Tätigkeit von mehr als 120 h p.a. in einer allg. anerkannten Organisation der Hilf- und Rettungsdienste seit mehr als 3 Jahren	5
Wohnort	Jeder Bewerber, dessen Hauptwohnsitz seit mindestens 3 Jahren oder in der Vergangenheit in Rastede liegt	9
	Bislang kein Wohneigentum in Rastede erworben	4
Arbeitsort	Bewerber, die seit mind. 2 Jahren einer sozialversicherungspflichtigen Tätigkeit in Rastede nachgehen. Gilt auch für Selbstständige mit Geschäftssitz in Rastede.	9

**Die jeweiligen Nachweise sind von den Bewerbern zu erbringen.**

Begründung:

Weitere Steuerungsinstrumente sollen in Zukunft angewendet werden, um zu gewährleisten, dass bauwillige Bürger mit geringeren Einkommen eine Chance erhalten, in der Gemeinde Rastede ein Baugrundstück zu erhalten. Zudem sollen soziale und das Gemeinwohl betreffende Kriterien stärker bei der Bauplatzvergabe berücksichtigt werden.

Ein Steuerungsinstrument stellt die Staffelung des qm Preises für Bauland dar. Da wir mit den begrenzten Flächen immer sorgsamer umgehen müssen, sollte Flächensparsamkeit mit dem niedrigsten qm Preis belohnt werden. Dabei sollte überlegt werden, ob es verwaltungsseitig einfacher und sinnvoller ist, den qm linear oder in Stufen ansteigen zu lassen.

Eine Kontigentierung der zur Verfügung stehenden Flächen für bestimmte Bewerbergruppen trägt dafür Sorge, dass auch Haushalte mit geringerem Einkommen ein Grundstück erwerben können. So haben diese Haushalte neben der Wahl kleinerer Grundstücke die Möglichkeit, das Grundstück von der Gemeinde auf Erbpachtbasis zu erwerben und somit einfacher eine Kreditfinanzierung zu ermöglichen.

Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze für den Wohnberechtigungsschein nach §3 Abs2 NWoFG um mehr als 40% überschreiten, erhalten dieses, finanziell zu Lasten der Gemeinde gehende Angebot nicht.

20 % der Grundstücke werden zum Bieterverfahren veräußert, um Mindereinnahmen auf der anderen Seite ausgleichen zu können. Dies bedeutet, derjenige der am meisten bietet, erhält den Zuschlag für das betreffende Grundstück. Die Vergabekriterien sollen aber auch hier Anwendung finden und zwar zu 70 %, so dass die Ziele der Grundstückvergabe weiterhin in die Vergabe einfließen.

Um auch denjenigen Bürgern, die sich kein Eigenheim leisten können, ein Angebot zu machen, halte wir es für sinnvoll, den sozialen Wohnungsbau als Investorenprojekt auf 10% der Flächen über eine moderate Senkung des Grundpreises zu fördern. Hier sollte eine öffentliche Interessenquote geltend gemacht werden. Der Preisnachlass sollte dabei mit der Qualität des vorzustellenden Konzepts (Anzahl der Wohneinheiten, Fläche, Mietdauer, Miethöhe, soziale Aspekte wie Generationendurchmischung, Alleinerziehende, Nachhaltigkeit etc.) korrelieren.

Die allgemeinen Vergabekriterien der Gemeinde wurden differenzierter gestaltet, so dass vielfältige Aspekte des gesellschaftlichen Zusammenlebens, der sozialen Miteinander, kurze Wege zur Arbeit und Familie Eingang gefunden haben. Warum soll z.B. das erste Kind stärker gewichtet werden als das zweite und dritte? Gerade mit zunehmender Zahl an Kindern wird es schwerer, geeigneten Wohnraum zu finden.

Unterstützung von Familien in Kindeerziehung und Pflege sollen stärker Beachtung finden wie auch das ehrenamtliche Engagement der Bürger.

*Mit freundlichen Grüßen*

Gez. Sabine Eyting  
Fraktionssprecherin

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2021/053A**

freigegeben am **29.04.2021**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

**Datum: 28.04.2021**

### **Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken - Antrag der UWG-Fraktion**

**Beratungsfolge:**

Status

Datum

Gremium

Ö

04.05.2021

Rat

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, nach dem Verkauf der Wohnbaugrundstücke im ersten und zweiten Verkaufsabschnitt des Wohnbaugebiets „Nördlich Feldstraße“ in Ipwege, eine Evaluierung hinsichtlich der vorgenommenen Grundstücksvergaben vorzunehmen und im Anschluss den politischen Gremien zur weiteren Beratung über die Vergabekriterien vorzulegen.

### **Sach- und Rechtslage:**

## **Beschlussauszug**

**öffentliche Sitzung des Finanz- und Wirtschaftsausschusses vom 26.04.2021**

### **Tagesordnungspunkt 8**

**Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken - Antrag der UWG-Fraktion**

**Vorlage: 2021/053**

### **Sitzungsverlauf:**

Es wird auf die Beratung unter Tagesordnungspunkt 7 verwiesen.

Es erfolgt keine weitere Aussprache.

### **Beschlussempfehlung:**

Die Verwaltung wird beauftragt, nach dem Verkauf der Wohnbaugrundstücke im ersten und zweiten Verkaufsabschnitt des Wohnbaugebiets „Nördlich Feldstraße“ in Ipwege, eine Evaluierung hinsichtlich der vorgenommenen Grundstücksvergaben vorzunehmen und im Anschluss den politischen Gremien zur weiteren Beratung über die Vergabekriterien vorzulegen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Zurzeit keine.

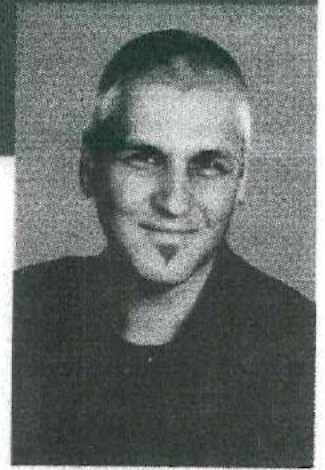
### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Antrag UWG





**Dirk Bakenhus**  
stellvertr. Fraktionsvorsitzender

Eichendorffstraße 42  
26180 Rastede  
Telefon 0 44 02 / 9 15 80 70  
E-Mail dbakenhus@t-online.de

## Anlage 1 zu Vorlage 2021/053A

An  
Herrn Bürgermeister  
Lars Krause  
Sophienstr 27

26180 Rastede

02.03.2021



### Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit stellt die UWG Rastede folgenden Antrag:

„Die Kriterien zur Vergabe von Baugrundstücken werden um folgendes Kriterium ergänzt:

Bewerber, die ein in Rastede vorhandenes, vergleichbares Grundstück, das mindestens 75% größer als das zu erwerbende Grundstück ist veräußern, bekommen 2 Punkte.“

Begründung:

Es gibt immer wieder Fälle, in denen z.B. eine Einzelperson höheren Alters (Kinder aus dem Haus, Ehepartner verstorben o.ä.) ein großes Gebäude auf entsprechendem Grundstück bewohnt, obwohl ein kleineres Haus erwünscht ist. Durch unsere Richtlinien besteht nur eine geringe Wahrscheinlichkeit, dass hier ein kleineres Grundstück erworben werden kann, obwohl dadurch ein größeres Grundstück frei werden könnte. Hier hätte der Bewerber eine Möglichkeit sich z.B. einen seniorengerechten Altersruhesitz zu bauen.

Eine junge Familie hätte dadurch die Möglichkeit ein Haus mit Garten zu erwerben und zu renovieren oder das Grundstück könnte mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden.

Kosten für die Gemeinde entstehen dadurch nicht.

Ökologisch macht es Sinn, wenn der Bau des Altersruhesitzes bzw. die Renovierung oder der Neubau nach modernen Standards erfolgen.

Ich bitte um Vorlage zum nächsten Bauausschuss.

Mit freundlichen Grüßen

Dirk Bakenhus  
UWG Rastede