

Einladung

Gremium: Rat - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 04.07.2022, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Dorfkrug Delfshausen, Delfshauser Straße 141, 26180 Rastede

Rastede, den 23.06.2022

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 15.03.2022
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Umbesetzung von Ausschüssen
Vorlage: 2022/113 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 6 9. Änderung des Bebauungsplans 6 G - Rastede I/II Ortskern
Vorlage: 2022/075 Berichterstatter: Herr Kammer
- TOP 7 2. Änderung des Bebauungsplans 21 B - Südende
Vorlage: 2022/076 Berichterstatter: Herr Kammer
- TOP 8 Änderung der Entgeltregelung für die Kindertagesstätten - Anpassung Essensgeld
Vorlage: 2022/058 Berichterstatter: Herr Segebade
- TOP 9 Haushalt 2021 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben über 5.000 Euro
Vorlage: 2022/047 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 10 Haushalt 2021 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben unter 5.000 Euro
Vorlage: 2022/048 Berichterstatter: Bürgermeister Krause

Einladung

- | | | |
|--------|--|---------------------------------|
| TOP 11 | Zuwendungen des Jahres 2021
Vorlage: 2022/103 | Berichterstatterin: Frau Lamers |
| TOP 12 | Zuwendungen des Jahres 2022
Vorlage: 2022/108 | Berichterstatterin: Frau Lamers |
| TOP 13 | Änderung der Festsetzung des Verkaufspreises für gewerbliche Bauflächen im Bereich "Industriegebiet Liethe"
Vorlage: 2022/091 | Berichterstatterin: Frau Lamers |
| TOP 14 | Festsetzung der Verkaufspreise für das Baugebiet Wahnbek, Nördlich der Feldstraße II. Bauabschnitt
Vorlage: 2022/097 | Berichterstatterin: Frau Lamers |
| TOP 15 | Bericht des Bürgermeisters | |
| TOP 16 | Anfragen und Hinweise | |
| TOP 17 | Einwohnerfragestunde | |
| TOP 18 | Schließung der Sitzung | |

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung
gez. Thorsten Bohmann
1. stellvertretender Ratsvorsitzender

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

Vorlage-Nr.: 2022/113

freigegeben am **21.06.2022**

Stab

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Datum: 21.06.2022

Umbesetzung von Ausschüssen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Herr Max Kunze wird als Ersatz für Herrn Jan Hoffmann als Beigeordneter in den Verwaltungsausschuss entsandt.
Stellvertreter von Frau Dr. Sabine Eyting wird Herr Jann Hoffmann.
Stellvertreter von Herrn Max Kunze wird Frau Sandra Peters.
2. Herr Jan Hoffmann wird als Ersatz für Frau Dr. Sabine Eyting in den Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen entsandt.
3. Frau Dr. Sabine Eyting wird als Ersatz für Herrn Jan Hoffmann in den Feuer-schutzausschuss entsandt.

Sach- und Rechtslage:

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat gebeten, folgende Umbesetzungen in den Ratsausschüssen vorzunehmen:

a) Verwaltungsausschuss:

Herr Max Kunze wird Herrn Jan Hoffmann ersetzen.

Als Stellvertreter von Frau Dr. Sabine Eyting wird Herr Jan Hoffmann berufen.

Als Stellvertreter von Herrn Max Kunze wird Frau Sandra Peters berufen.

b) Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Herr Jan Hoffmann wird Frau Dr. Sabine Eyting ersetzen.

c) Feuerschutzausschuss

Frau Dr. Sabine Eyting wird Herrn Jan Hoffmann ersetzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Keine.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/075

freigegeben am **16.05.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 16.05.2022

9. Änderung des Bebauungsplans 6 G - Rastede I/II Ortskern

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	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 Gemeindeentwicklung und Bauen am 20.06.2022 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 9. Änderung des Bebauungsplans 6 G 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 9. Änderung des Bebauungsplans 6 G durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst Hintergrundstücke westlich der Peterstraße, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (sh. Vorlage 2019/128) wurde dieser Bereich als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Die dortigen Vorgaben sollen in einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden und eine veränderte bauliche Ausnutzbarkeit regeln.

Insoweit werden zwei Vollgeschosse (bisher eins) zulässig sein, wobei die Traufhöhe maximal 6,50 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf.

In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - symmetrisch zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Je Wohneinheit sind volle 140 qm Grundstücksfläche erforderlich. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze anzulegen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine, da Baurechte zuvor schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet wurden.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung
3. Begründung

Gemeinde Rastede

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 04.05.2022	<p>Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat zu dieser Bauleitplanung folgende Anregungen:</p> <p>Es wird empfohlen, die Begründung um das Kapitel der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ergänzen, da im Umfeld der Änderungen auch Straßenverkehrswege vorhanden sind, von denen Emissionen ausgehen.</p> <p>Die untere Wasserbehörde hat zur Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung folgende Anregungen:</p> <p>Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, im Zuge der Innenverdichtung den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu verwenden. Um Ansammlungen von wild abfließendem Oberflächenwasser zu vermeiden, sollten bei Neubauten die Grundstücke maximal auf die Höhe der angrenzenden bestehenden Grundstückshöhen angefüllt werden.</p>	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits zum überwiegenden Teil realisiert. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ vor. Anlass für diese 9. Änderung war das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Bei der 9. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.</p> <p>Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt. Damit ergeben sich durch die 9. Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz oder neue Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Daher wird der Anregung des Landkreises nicht nachgekommen. Der inhaltliche Umfang der Bebauungsplanänderung wird nicht um die Thematik „Immissionsschutz“ erweitert.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits weitgehend realisiert. Die nebenstehenden Hinweise werden in die Begründung in das Kapitel „Belange des Klimaschutzes“ aufgenommen.</p>

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Aus Sicht der Bauleitplanung ergehen folgende Anregungen:</p> <p>Es soll eine maximal zulässige Gesamthöhe festgesetzt werden. Nach Ziffer 2.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung wird die Firsthöhe (FH) oder die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bestimmt. Die Abweichung von den Begrifflichkeiten der PlanzV 1990 wäre insofern erläuterungsbedürftig.</p> <p>Da mit textlicher Festsetzung § 2 Nr. 2 neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser als zulässig festgesetzt werden sollen, sollte die textliche Festsetzung § 2 Nr. 3 zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit auch eine Festsetzung für Doppelhäuser oder für Doppelhaushälften beinhalten.</p> <p>Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Der 9. Änderung ist kein Planteil beigefügt, es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan. Daher ist die Planzeichenverordnung hier nicht relevant. In § 16 und 18 BauNVO ist als Festsetzungsmöglichkeit nur die Höhe baulicher Anlage ohne weitere Differenzierung genannt. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird in der textlichen Festsetzung jedoch hinter Gesamthöhe in Klammern das Wort „Oberkante baulicher Anlagen“ ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. In der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 3 werden zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit die folgenden kursiven Wörter ergänzt: In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ <i>Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte)</i> zulässig.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p> <p>04.05.2022</p>	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem zur baulichen Weiterentwicklung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>


9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesamt für Denkmalpflege	Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die 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 Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.	Der nebenstehende Hinweis war bereits in den Entwurfsunterlagen enthalten. Die genaue Formulierung wird angepasst.
3	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 03.05.2022	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend realisiert. Auf Ebene dieser Bebauungsplanänderung wird daher kein Erfordernis für eine Luftbildauswertung erkannt. In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden hat und daher der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel besteht.

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN	<p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p><u>Fläche A</u></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN		
4	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 28.04.2022</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend realisiert. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ vor. Bei der 9. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigelegt ist. Die Ausführungen in der Begründung zu den Bodenverhältnissen werden als ausreichend erachtet. Die Baugrundverhältnisse sind im Zuge der Ausführungsplanung zu analysieren.</p>

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LBEG	<p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaurechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend realisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 19.04.2022</p>	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Die Versorgungsleitungen des OOWV befinden sich gemäß beigefügten Lageplan innerhalb der Verkehrsflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Bei der 9. Änderung handelt es sich zudem um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p>

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

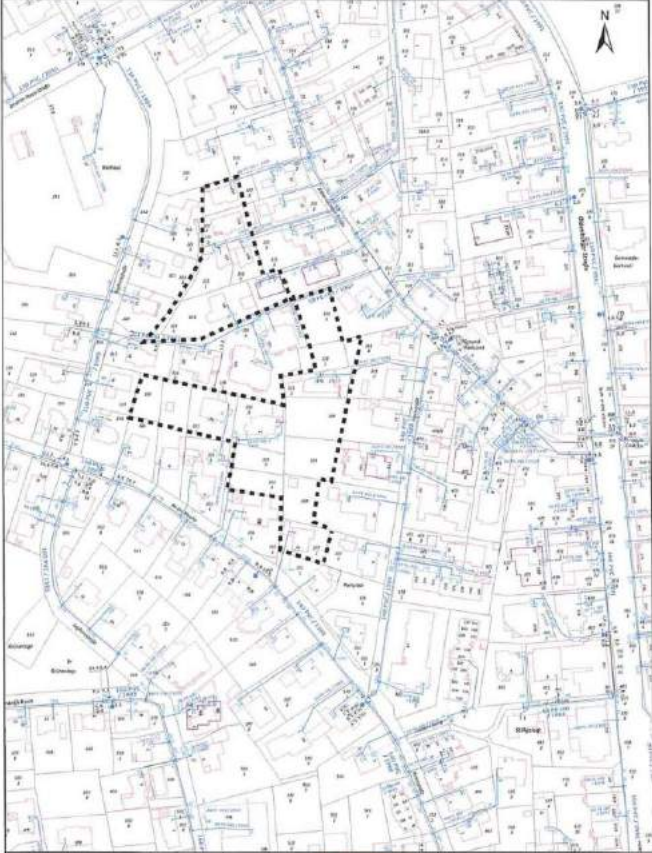


Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Versorgungssicherheit</p> <p>Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Rastede durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u></p> <p>Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall aus, um die vorgesehene Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (EG + 1 OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p> <p>Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,4 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist realisiert. Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist im Bestand grundsätzlich sichergestellt. Im Zuge einzelner Hochbaumaßnahmen ist der Brandschutz im Zuge der Objektplanung sicherzustellen.</p>



9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Die bestehenden Hydranten 022019, 022096, 022097 und 022018 im Umkreis des Plangebietes können bei Einzelentnahme 72m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Ver- und Entsorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellaunahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge einzelner Hochbaumaßnahmen ist der Brandschutz im Zuge der Objektplanung sicherzustellen.</p> <p>Das Plangebiet ist weitgehend realisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	 <p>Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.</p> <p>BST Westerstede Tel.: 04488/845211</p>  <p>gemeinsam - nachhaltig - transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 26919 Brake</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022</p>  <p>Thema: OOWV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang 8-Plan 6G, 9.Ä</p> <p>Maßstab: 1:2.000 Erstellt am: 29.09.2022</p>	

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 165-167 28195 Bremen</p> <p>12.04.2022</p>	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in den Begründungen aufgenommen werden.</p> <p><u>Bebauungsplan 6G - 9. Änderung:</u></p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Bahnhof Rastede und verschiedenen Bushaltestellen. Damit gibt es sowohl eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr in Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven wie auch Busverbindungen in Richtung Oldenburg und in verschiedene Ortsteile von Rastede.</p> <p><u>Bebauungsplan 21B - 2 Änderung:</u></p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Haltestelle „Rastede, Lindenstraße“, die von den Linien 340, 342, 345, 347, 349 und N31 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg und Jaderberg bzw. Wiefelstede. Die Linie 347 ist eine Bürgerbuslinie, die mit einem 8-sitzigen Kleinbusses betrieben wird. Die Linien 342, 345 und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Bei der N31 handelt es sich um ein Nachtangebot von Samstag auf Sonntag.</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>Wir möchten Sie bitten, Ihren E-Mail-Verteiler zu ändern. Bitte verwenden Sie statt info@vbn.de die E-Mail-Adresse: bauleitplanung@vbn.de. Damit wird sichergestellt, dass die Unterlagen im richtigen Postfach landen. Die E-Mail-Adresse beu@vbn.de bleibt unverändert bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Abwägung dazu erfolgt im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 21B, 2. Änderung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	<p>EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg</p> <p>29.03.2022</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, Neuerstellung 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 daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	<p>Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G “Rastede I/II Ortskern“ vor. Bei der 9. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p>

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<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:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungspläne-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Ann-Kathrin Marzalla unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2307.</p>	Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 29.04.2022
2. Landkreis Wesermarsch mit Schreiben vom 22.04.2022
3. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 22.04.2022
4. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 21.04.2022
5. Bundesamt für Infrastruktur und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 20.04.2022
6. Die Autobahn GmbH des Bundes – Außenstelle Oldenburg – mit Schreiben vom 07.04.2022
7. GASCADE Gastransport GmbH mit Schreiben vom 06.04.2022
8. Gemeinde Ovelgönne mit Schreiben vom 01.04.2022
9. TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 30.03.2022
10. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 30.03.2022
11. Avacon Netz GmbH / DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 30.03.2022
12. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 29.03.2022
13. Ammerländer Wasseracht mit Schreiben vom 29.03.2022

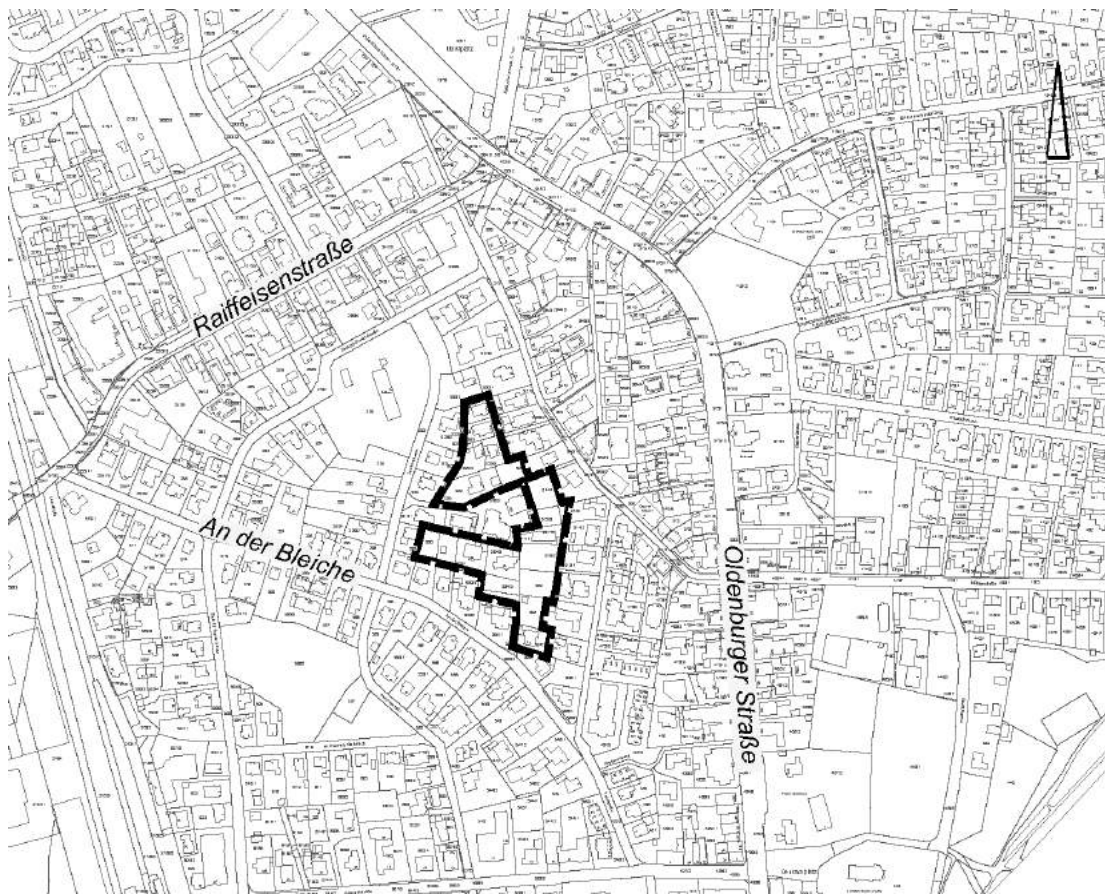


Gemeinde Rastede
9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1		Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.	

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) und (3) NBauO
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Mai 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (1) und § 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich (Tagespresse) bekannt gemacht.

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ mit der Begründung und die örtlichen Bauvorschriften haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

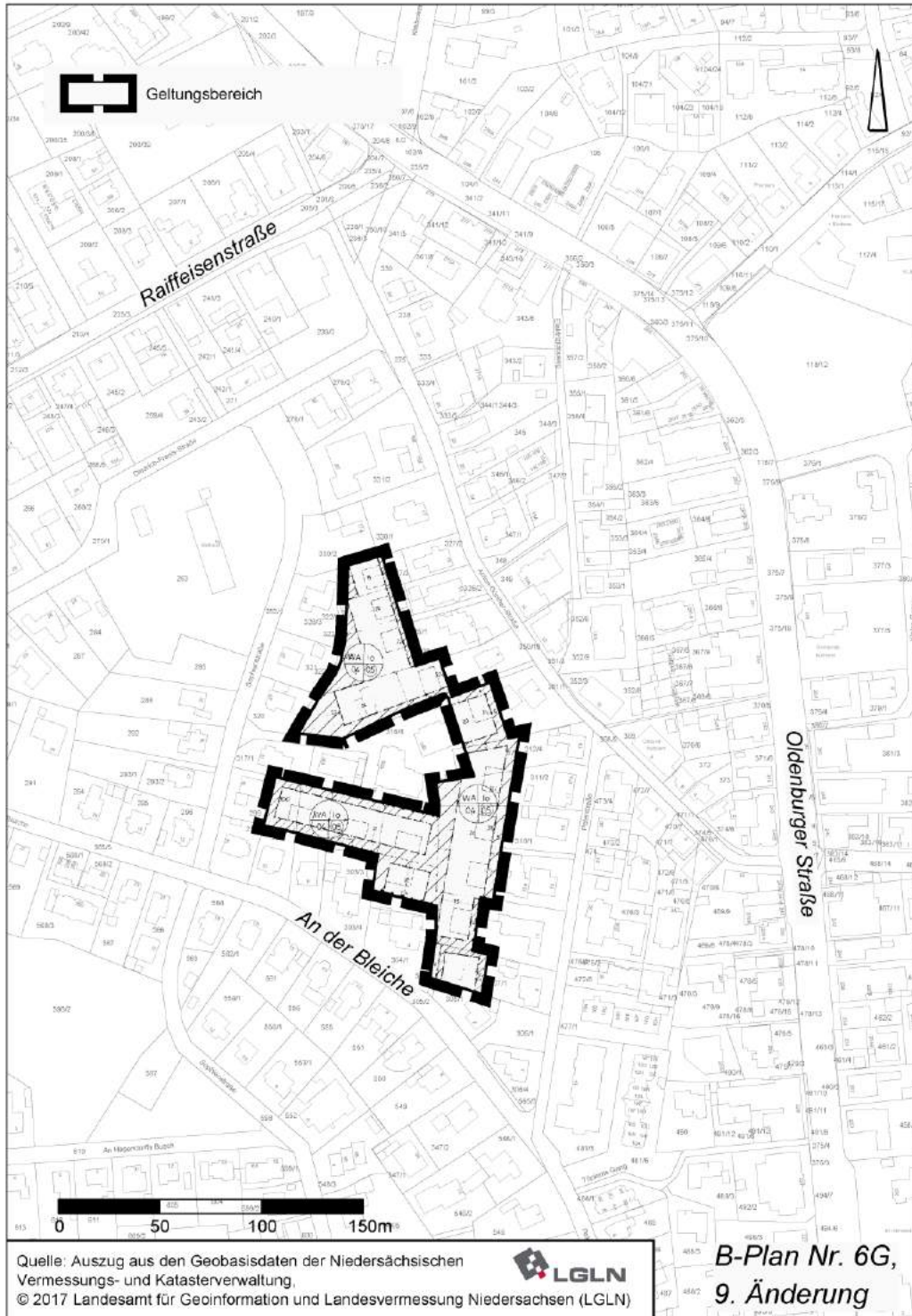
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Übersichtsplan 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G



Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ umfasst die nach § 4 BauNVO festgesetzten Baugebiete Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

§ 2 Festsetzungen

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 20 BauNVO i.V.m. § 9 BauGB und § 16 BauNVO maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig.
4. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 6,50 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 10,50 m über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
6. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort. Der Punkt 1 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung entfällt, der Punkt 2 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung besteht fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch

mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“.

2. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.

3. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“:

5. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

6. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 5 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die 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 Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

Baugesetzbuch - BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)

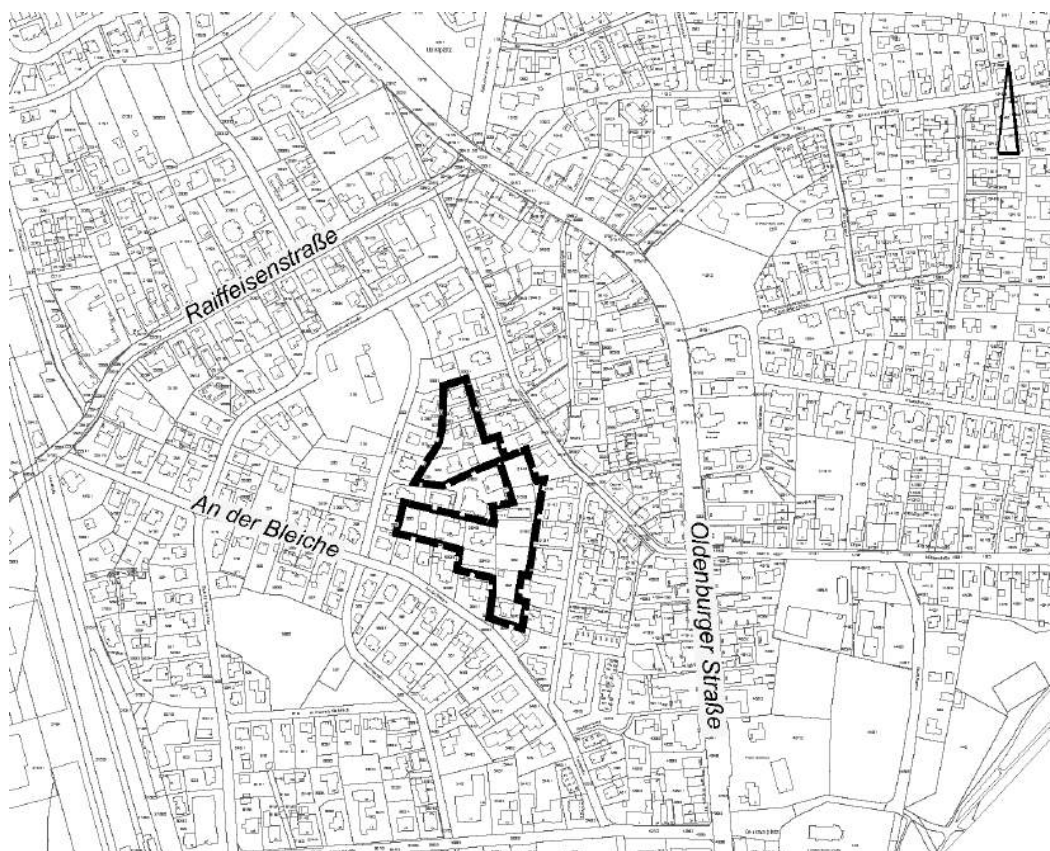
Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“



Begründung

Mai 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	2
1.1	Anlass der Planung	2
1.2	Rechtsgrundlagen	2
1.3	Geltungsbereich der Planung	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen	5
2.	Ziele und Zwecke der Planung	9
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	12
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	12
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	13
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	13
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	15
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	18
3.4	Belange des Denkmalschutzes	19
3.5	Belange des Klimaschutzes	19
3.5	Kampfmittel	20
3.6	Belange der Erschließung	20
4.	Inhalte der Festsetzungen	20
5.	Örtliche Bauvorschriften	21
6.	Daten zum Verfahrensablauf	22
7.	Grösse des Plangebietes	22

0. Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-
machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei vorliegender Änderung handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands und um
eine Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der
Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich
grenzen zu allen Seiten bereits bebaute Bereiche an. Die Größe der Grundfläche beträgt
deutlich weniger als 20.000 qm.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und
zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b ge-
nannten Schutzgüter.

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung eines
rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuaufstel-
lungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder
beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss
kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs
in Natur und Landschaft aufgehoben.

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, zwischen der Sophienstraße im
Westen sowie der Anton-Günther Straße und der Peterstraße im Osten, südöstlich des Rat-
hauses. Anlass für diese Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene
Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungs-
druck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen
zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts
zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der 9. Änderung handelt es sich um einen
reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G sind das Baugesetz-
buch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-
verordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Dar-
stellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische

Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Die Änderung erfasst die rückwärtig zur Sophienstraße, zur Anton-Günther Straße, zur Peterstraße und zur Straße Auf der Bleiche gelegenen Flächen. Der Geltungsbereich der 9. Änderung wird im Wesentlichen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der in der ersten Zeile entlang der o.g. Straßen gelegenen Grundstücke gebildet (siehe Übersichtsplan). Die 9. Änderung erfasst die dort festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete. Bei der 9. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Entlang der – außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen – ersten Bauzeilen der Sophienstraße sind überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Nordwestlich des Geltungsbereichs wird derzeit an der Sophienstraße ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohneinheiten errichtet. Von der Sophienstraße zweigt in Richtung Osten ein kurzer Stich ab. Hier wurden in der Vergangenheit zwei Mehrfamilienhäuser mit 6 bzw. 9 Wohnungen gebaut (planungsrechtlich gesichert über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G). Über den Stich sind auch nördlich zwei im Geltungsbereich dieser 9. Änderung gelegene Wohnhäuser erschlossen.



Rückwärtig zur Sophienstraße gelegene Wohnhäuser im nördlichen Geltungsbereich der 9. Änderung

An der Straße An der Bleiche liegen – außerhalb des Geltungsbereiches - ein- bis zweigeschossige ältere großzügige Einfamilienhäuser. Es bestehen private Zufahrten zu den rückwärtig gelegenen Gartenbereichen. Hier sind auf einzelnen Grundstücken bereits rückwärtig ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser realisiert worden.

An der Peterstraße befinden sich – außerhalb des Geltungsbereiches dieser 9. Änderung überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser. Auf der westlichen Seite der Peterstraße wurde in jüngerer Zeit ein größeres zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss errichtet. Auf den rückwärtigen Flächen zur Peterstraße - im Änderungsbereich gelegen - wurde bereits ein Doppelhaus errichtet. Dieses wird über eine private Zufahrt erreicht. Auf der östlichen Seite der Peterstraße sind ein Seniorenwohnheim und mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden.



Peterstraße Blick Richtung Norden (Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung)

Auf der westlichen Seite der Anton-Günther-Straße – außerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung - befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Auf der östlichen Seite der Anton-Günther-Straße liegen mehrere größere Mehrfamilienhäuser. Von der Anton-Günther-Straße aus führen private Erschließungswege in den nördlichen Bereich dieser 9. Änderung hinein. Auf den rückwärtigen Flächen wurden eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus errichtet:



Zufahrt auf die rückwärtigen Grundstücksbereich an der Anton-Günther-Straße



Zufahrt auf die rückwärtigen Grundstücksbereich an der Anton-Günther-Straße

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

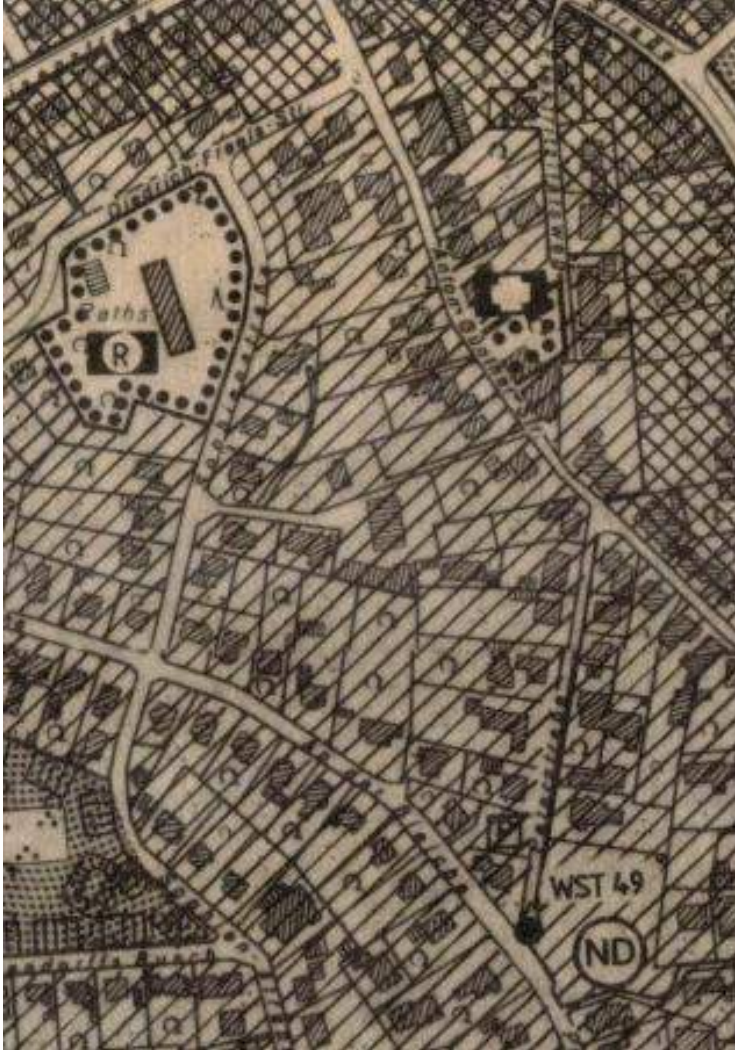
Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Im Mai 2017 hat der Landkreis Ammerland seine allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms bekannt gemacht und damit das

Aufstellungsverfahren eingeleitet. Durch die Bekanntmachung der Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des RROP für die Dauer der Neuaufstellung.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den Geltungsbereich dieser 9. Änderung als Wohnbaufläche dar.

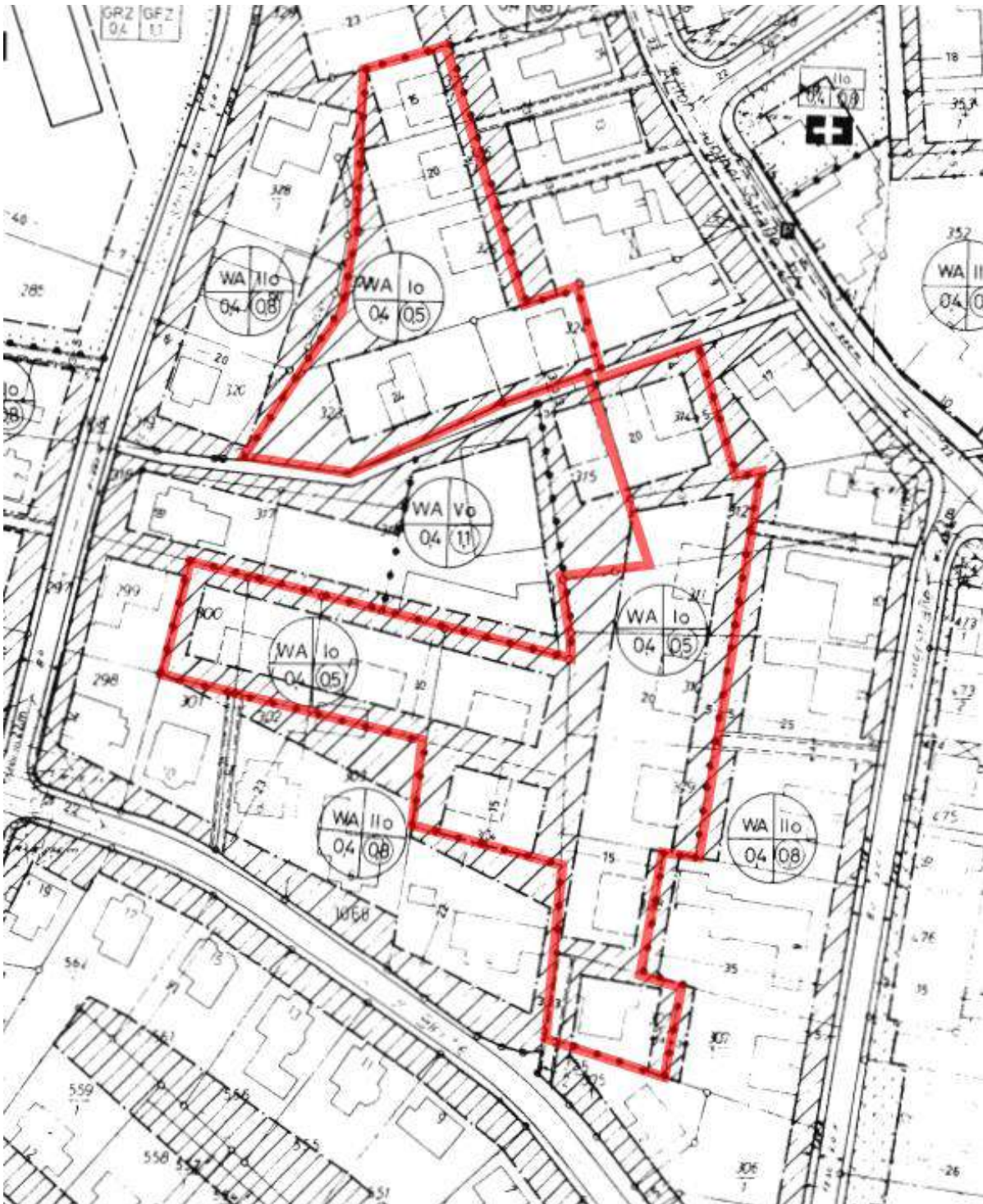


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ für die Flächen westlich der Anton-Günther-Straße vor.

Der Bebauungsplan Nr. 6G ist bereits seit 1979 rechtskräftig. Im Bebauungsplan Nr. 6G sind für das Gebiet dieser 9. Änderung Allgemeine Wohngebiete, maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ für den Geltungsbereich dieser 9. Änderung

Die 1. und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G, die 4. Änderung (Sammeländerung A), die 5. Änderung (Sammeländerung B) und die 8. Änderung sind für diese 9. Änderung nicht relevant.

Im Zuge der 6. Änderung (Sammeländerung C) wurden u.a. für das Gebiet dieser 9. Änderung die folgenden Festsetzungen getroffen:

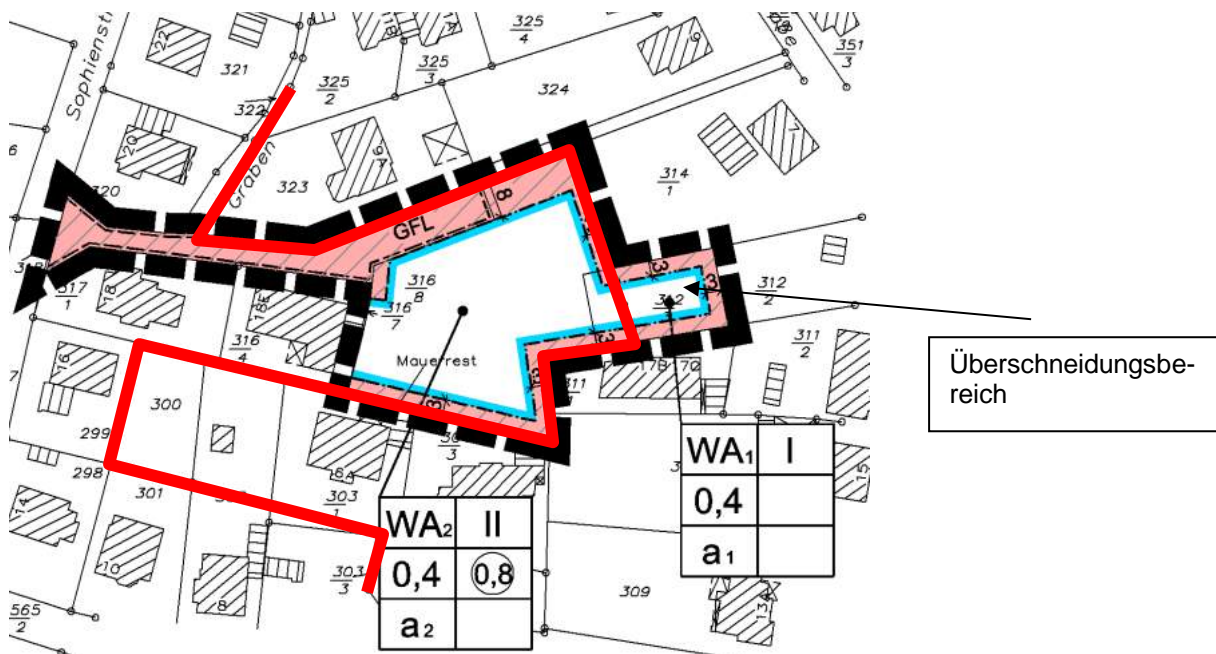
1. In den von der Satzung betroffenen Baugebieten sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig)
2. In den von der Satzung betroffenen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen darf (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Von allen vorgenannten Festsetzungen ausgenommen sind Gebäude, die bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden Satzung die in den Festsetzungen 1. und 2. genannten zulässigen Höchstmaße überschreiten. Bei Umbau- und Erweiterungsarbeiten dürfen jedoch die Überschreitungen nicht vergrößert werden.



Übersichtsplan aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ (Sammeländerung C)

Am östlichen Rand tangiert die 9. Änderung die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G. Für den Überschneidungsbereich wird maximal 1 Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.



7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 9. Änderung (in rot)

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser 9. Änderung liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Rastede, südöstlich des Rathauses. Die 9. Änderung erfasst die rückwärtigen Flächen der Bebauung an der Sophienstraße, der Straße An der Bleiche, der Peterstraße und der Anton-Günther-Straße. Bei dieser 9. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die im Änderungsbereich gelegenen rückwärtigen Grundstücksflächen sind bereits zum Teil mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut. Die rückwärtigen Grundstücke sind über private Erschließungsstiche von den angrenzenden Straßen erschlossen. Das Plangebiet unterliegt einem großen Entwicklungsdruck. In jüngster Zeit wurde insbesondere nördlich des Plangebietes, aber auch im nördlichen Änderungsbereich und auf den an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücken einige Häuser neu errichtet. Dazu war zum Teil der Abriss von älteren Gebäuden erforderlich. Nördlich des Plangebietes wurden größere Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 Wohnungen realisiert.

Für den Änderungsbereich ist eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit zu erwarten. Auch vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit abzusehen. Dies Plangebiet liegt zentral in der Ortslage. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung an.

Ein Privateigentümer hat Interesse an der Realisierung einer Senioren- und Pflegewohngemeinschaft und/ oder Singlewohnungen ggf. mit einer Tiefgarage auf einem Hintergrundstück an der Peterstraße bekundet. Es sollen kleine Wohnungen erstellt werden. Dies ist auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner bisherigen Änderungen nicht

zulässig. Der für dieses Grundstück rechtskräftig vorliegende Bebauungsplan Nr. 6G und seine 6. Änderung weisen für die rückwärtigen Grundstücke an der Peterstraße u.a. maximal ein Vollgeschoss, eine Gebäudelänge von maximal 20,0 m und maximal 2 Wohneinheiten je Baukörper aus. Außerdem sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Nähere Festsetzungen zur Traufhöhe und zur zulässigen Gebäudehöhe werden nicht getroffen, örtliche Bauvorschriften wurden nicht erlassen.

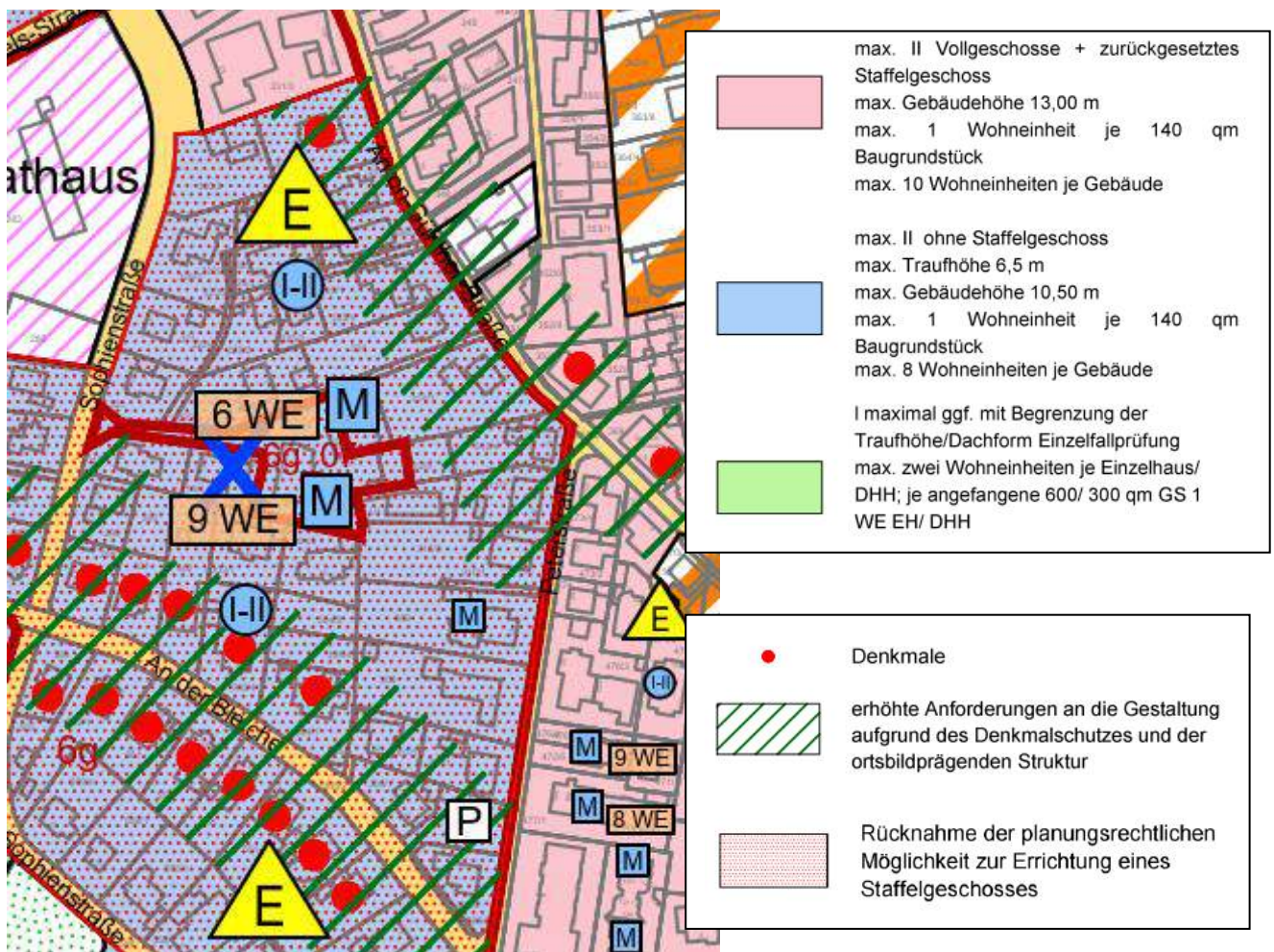
Die Gemeinde steht den Planungen zur Errichtung einer Senioren- und Pflegewohngemeinschaft oder auch kleinen Wohnungen für Singles positiv gegenüber. Bei Betrachtung des Wohnungsmarktes in der Gemeinde Rastede ist festzustellen, dass kleinere Wohnungen einerseits stark nachgefragt werden, andererseits aber nur wenig angeboten werden. Die starke Nachfrage resultiert u.a. auch aus dem demografischen Wandel, der sowohl in der Verringerung der im Haushalt lebenden Personen als auch in einer älter werdenden Gesellschaft zum Ausdruck kommt. Insgesamt steigt damit das Erfordernis, im Gemeindegebiet auch Wohnraum in Mehrfamilienhäusern anzubieten. Das Plangebiet ist dazu aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Ortskern von Rastede besonders geeignet.

Die Gemeinde Rastede hat ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

- Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen; ggf. Rücknahme von Baurechten
- maßvolle Verdichtung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung im Ortskern
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Die Wohnquartiere wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und die Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt. Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet. Die Kennziffern für die jeweiligen Zonen sind in der nachstehenden Abbildung wiedergegeben.

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung; Oldenburg Mai 2019



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 9. Änderung

Der Geltungsbereich der 9. Änderung liegt in dem Konzept innerhalb der mittleren Dichtezone (blaue Zone). Für die blaue Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 8 Wohneinheiten
- Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,50 m
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m

Für die blaue Zone im Änderungsbereich wurde zudem die Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses angeregt.

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung. Im Zuge dieser 9. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei dieser Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist beige-fügt.

Für das Plangebiet werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. 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. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig.

Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung sowie zu den erforderlichen Stellplätzen erlassen: Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten bzw. entlastet. Im gesamten Plangebiet und angrenzende sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus.

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ wird verwiesen.

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

- Der Landkreis Ammerland hat empfohlen, die Begründung um das Kapitel der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ergänzen, da im Umfeld der Änderungen auch Straßenverkehrswege vorhanden seien, von denen Emissionen ausgehen würden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits zum überwiegenden Teil realisiert. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ vor. Anlass für diese 9. Änderung war das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Bei der 9. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt. Damit ergeben sich durch die 2. Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz oder neue Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Daher wird der Anregung des Landkreises nicht nachgekommen. Der inhaltliche Umfang der Bebauungsplanänderung wird nicht um die Thematik „Immissionsschutz“ erweitert.

- Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Ammerland hat Hinweise zur Beschränkung des Versiegelungsgrades und zum Abfluss von Oberflächenwasser vorgebracht.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend realisiert. Die Hinweise wurden in die Begründung in das Kapitel „Belange des Klimaschutzes“ aufgenommen.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass nach Ziffer 2.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung die Firsthöhe oder die Oberkante der baulichen Anlagen nicht aber eine Gesamthöhe festgesetzt werden könne. Die Abweichung von den Begrifflichkeiten der PlanzV 1990 sei erläuterungsbedürftig.

Der 9. Änderung ist kein Planteil beigefügt, es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan. Daher ist die Planzeichenverordnung hier nicht relevant. In § 16 und 18 BauNVO ist als Festsetzungsmöglichkeit nur die Höhe baulicher Anlage ohne weitere Differenzierung genannt. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird in der textlichen Festsetzung jedoch hinter Gesamthöhe in Klammern das Wort „Oberkante baulicher Anlagen“ ergänzt.

- Der Landkreis Ammerland hat empfohlen, in die textliche Festsetzung § 2 Nr. 3 zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit auch eine Festsetzung für Doppelhäuser oder für Doppelhaushälften aufzunehmen, da mit textlicher Festsetzung § 2 Nr. 2 neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser als zulässig festgesetzt würden.

Der Anregung wurde entsprochen. In der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 3 werden zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit die folgenden kursiven Wörter ergänzt: In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ *Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte)* zulässig.

- Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat Hinweise zur Meldepflicht von archäologischen Funden vorgebracht.

Der Hinweis war bereits in den Entwurfsunterlagen enthalten. Die genaue Formulierung wurde angepasst.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat angemerkt, dass die alliierten Luftbilder nicht auf Abwurfkampfmittel ausgewertet wurden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend realisiert. Auf Ebene dieser Bebauungsplanänderung wird daher kein Erfordernis für eine Luftbildauswertung erkannt. In der Begründung wurde der Hinweis ergänzt, dass keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden hat und daher der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel besteht.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf die Auswertungsmöglichkeiten im NIBIS Kartenserver zum Baugrund und zum Bergwerkseigentum hingewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend realisiert. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ vor. Bei der 9. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Die Ausführungen in der Begründung zu den Bodenverhältnissen werden als ausreichend erachtet. Die Baugrundverhältnisse sind im Zuge der Ausführungsplanung zu analysieren.

- Der OOWV hat auf seine Leitungen im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Die Versorgungsleitungen des OOWV befinden sich gemäß beigefügten Lageplan innerhalb der Verkehrsflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Bei der 9. Änderung handelt es sich zudem um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.

- Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat Hinweise zum Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungen im Plangebiet und die Leitungsabfragemöglichkeit im Internet hingewiesen.

Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G "Rastede I/II Ortskern" vor. Bei der 9. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und mit unterschiedlichen Gebäudetypen bebaut. Planungsrechtlich unterliegt der Bereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 G in der Ursprungsfassung und in der 6. Änderung. Planungsrechtlich unberegelte Flächen befinden sich nicht im Plangebiet.

In der aktuellen Ausprägung sind vor allem individuell gestalteten Gärten ausgeprägt. Auch sind noch markante Einzelbäume mit Artenschutzrelevanz in den Vorgartenbereichen und auch rückwärtig anzutreffen.

Das Ortsbild wird im Wesentlichen durch Wohngebäude mit Hausgärten und Gehölzbeständen und Altbäumen geprägt.

Im Plangebiet sind überwiegend mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gering eingestuft.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor, vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad². Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) liegt zwischen 0 - 150 mm/a und kann als gering eingestuft werden. Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt zwischen 7,5 und 10 m NHN³. Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG im Plangebiet nicht verzeichnet. Im Plangebiet sind keine besonderen klimatischen Funktionsräume ausgeprägt, jedoch wirken die gestalteten Gärten und Gehölze gegenüber Versiegelungen ausgleichend.

➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

Im Zuge dieser 9. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6G und seiner 6. Änderung bestehen fort, insbesondere die Angaben zur Grundflächenzahl, die das Maß der zulässigen Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen umfasst, werden beibehalten.

² NIBIS[®] Kartenserver (2021) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover
³ NIBIS[®] Kartenserver (2021) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

Somit beziehen sich die Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- Im Änderungsbereich werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe/ Gebäudehöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig.
- Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Ziel der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ist die Ermöglichung einer rückwärtigen Bebauung mit zwei Vollgeschossen und die Deckelung der städtebaulichen Dichte auf ein verträgliches Maß.

Zusammenfassend handelt es sich bei der Änderung um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient der Absicherung eines Nachverdichtungspotenzials. Die Grundflächenzahl wird nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass insgesamt keine höheren flächigen Ausnutzungen des Gebietes gegenüber dem bestehenden Planungsrecht möglich werden. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Höhenfestsetzungen werden aufgrund der innerörtlichen Lage in einer verträglichen Art und Weise einer städtebaulichen Verdichtung durchgeführt.

Demnach werden mit der 9. Änderung weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch negative Veränderungen des Gebietscharakters vorbereitet, die zu einer erheblichen Landschafts- bzw. Ortbildveränderung führen würden. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten.

Ein Eingriff liegt nicht vor, so dass auch keine Eingriffsbilanzierung durchgeführt wird. Auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

➤ **Artenschutz**

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Anhand der Habitatqualitäten des innerörtlichen Bereiches sind Vorkommen von siedlungstoleranten gehölzbrütenden und gebäudebrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen.

Im Bereich der Großgehölze können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein, wie auch an und in alten Gebäudeteilen.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) erwarten lassen.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben – auch über das Maß der festgesetzten Bestände hinaus, insbesondere der Altbaumbestände im Straßensaum. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebiet erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Sofern in Gebäuden oder abgängigen, zu fällenden Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Abriss, Sanierung oder Fällung auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen nur dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten ist. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen vollständig bebauten Bereich handelt und die Planung bestandsorientiert vorgenommen wird, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störempfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen oder von Gebäudeabriss und –umbau möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen werden.

Sollten dennoch bei Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss dauerhafte Lebensstätten wie Fledermausquartiere oder Bruthöhlen etc. betroffen sein, sind im räumlichen Zusammenhang geeignete Fledermauskästen oder Nisthilfen zu installieren, um die ökologische Funktion aufrecht erhalten zu können.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 2 km das Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“ (EU Kennzahl 2715-331) und befindet sich östlich vom Plangebiet.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zum einen bereits nahezu vollständig bebaut ist und zum anderen gliedernde Siedlungs- und Gehölzstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind, die das FFH Gebiet sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgrenzen.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (etwa 9,5 km) mit der Hunteniederung (EU-Kennzahl DE2816-401) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietsystem Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Schloßpark, Park Hagen (LSG WST 00057) befindet sich ca. 300 m südöstlich vom Plangebiet. Aufgrund der langjährigen Bestandssituation und der Art der Planung, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet begründet. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt und werden ebenfalls nicht durch die Planung beeinträchtigt.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Rastede. Die 9. Änderung erfasst die rückwärtigen Flächen der Bebauung an der Sophienstraße, der Straße An der Bleiche, der Peterstraße und der Anton-Günther-Straße.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für den Änderungsbereich eine blaue Zone ausgewiesen. Für den Bereich dieser 9. Änderung werden die Inhalte und Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung umgesetzt. Dies beinhaltet zum einen eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von einem auf zwei Vollgeschosse, zum anderen aber auch eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10,50 m und der Traufhöhe auf 6,50 m und den Ausschluss von Staffelgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist ein geneigtes Dach zulässig/ möglich, in dem Wohnnutzungen zulässig sind. Um eine zu hohe Dichte auszuschließen, wird ebenfalls in Anlehnung an das Konzept maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück festgesetzt. Zulässig sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig.

Insgesamt wird durch die Änderung die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch neue Planvorhaben überprägt wird.

Ein Privateigentümer hat Interesse an der Realisierung einer Senioren- und Pflegewohngemeinschaft ggf. mit einer Tiefgarage und auch Singlewohnungen auf einem Hintergrundstück an der Peterstraße bekundet. Es sollen kleine Wohnungen erstellt werden, ein konkretes Konzept liegt jedoch bislang nicht vor. Mit den geplanten Änderungen der Festsetzungen im Zuge dieser 9. Änderung ist die Errichtung einer Senioren- und Pflegewohngemeinschaft möglich, die Anzahl der zulässigen Wohnungen richtet sich dabei u.a. auch nach der

Grundstücksgröße. Zulässig sind 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück, jedoch maximal 8 Wohnungen. Die Gemeinde Rastede steht den Planungen grundsätzlich positiv gegenüber, die Vorstellungen fügen sich strukturell in die Umgebung ein. Direkt angrenzend an den Änderungsbereich, rückwärtig zur Sophienstraße sind bereits zwei Mehrfamilienhäuser mit 6 bzw. 9 Wohnungen vorhanden. Östlich der Anton-Günther-Straße sowie östlich der Peterstraße sind bereits weitere Mehrfamilienhäuser und Seniorenwohnungen vorhanden.

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich eine Mehrfamilienhausbebauung grundsätzlich als verträglich dar. Die Grundstücke liegen zum einen in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen. Zum anderen ist die Bebauung an der Peterstraße bereits durch Mehrfamilienhäuser und auch „Seniorenwohnungen“ geprägt. Auf den rückwärtigen Nachbargrundstücken im rückwärtigen Bereich zwischen Sophienstraße, Anton-Günther-Straße, Peterstraße und Straße Auf der Bleiche bestehen bereits Einzel- und Doppelhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser. Mit den getroffenen Festsetzungen, insbesondere der Trauf- und Gebäudehöhe, der Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen und dem Ausschluss von Staffelgeschossen, kann eine Nachbarschaftsverträglichkeit hergestellt werden.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

Südlich des Plangebietes befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude, nördlich ist ein denkmalgeschütztes Gebäude vorhanden.

Als Residenzort verfügt die Gemeinde Rastede über einige wichtige ortsbildprägende Straßenzüge, die den Charakter der Gemeinde ausmachen und daher in ihrer Prägung unbedingt erhalten bleiben sollten.

Über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G sind aufgrund der Häufung von Denkmälern und dem Ensembleschutz besondere Ansprüche an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt. Für diesen Bereich wurde eine zusätzliche örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung und zur Dacheindeckung getroffen. Das Gebiet dieser 9. Änderung liegt rückwärtig und ist weder von der Straße An der Bleiche noch von der Anton-Günther-Straße im Bereich der Denkmale einsehbar. Daher werden die Denkmale durch die Planung nicht negativ tangiert.

3.5 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Bei der 9. Änderung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und der Absicherung eines Nachverdichtungspotenzials. Durch die Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme von Flächen jenseits der gewachsenen Ortsränder vermindert werden.

Die bestehende Erschließung ermöglicht eine Süd- oder Westausrichtung der Dachflächen, so dass die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik effizient genutzt werden kann. Diese Ausrichtung ermöglicht auch eine gute Belichtung und Besonnung und führt damit zu guten bioklimatischen Bedingungen.

Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, im Zuge der Innenverdichtung den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu verwenden. Um Ansammlungen von wild abfließendem Oberflächenwasser zu vermeiden, sollten bei Neubauten die Grundstücke maximal auf die Höhe der angrenzenden bestehenden Grundstückshöhen angefüllt werden.

3.5 Kampfmittel

Es hat keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden. Es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel.

3.6 Belange der Erschließung

Das Plangebiet ist bereits realisiert und erschlossen.

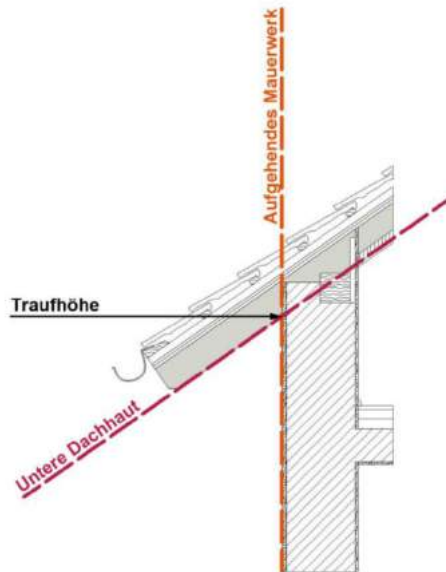
Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Bahnhof Rastede und verschiedenen Bushaltestellen. Damit gibt es sowohl eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr in Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven als auch Busverbindungen in Richtung Oldenburg und in verschiedene Ortsteile von Rastede.

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind in Anlehnung an den Bestand nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung werden maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gesamthöhe/Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) wird auf 10,50 m, die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Nachstehende Skizze veranschaulicht den Bemessungspunkt für die festgesetzten Traufhöhen (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk):



Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung sind in den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort. Insbesondere die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Geschossflächenzahl bleiben unverändert. Die in der Sammeländerung C (6. Änderung) ausgewiesene abweichende Bauweise bleibt bestehen. Hier darf die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Rastede sollen bebaute Bereiche in der Ortslage, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer

Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung erlassen.

Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

7. GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G beträgt ca. 1,0 ha.

Rastede, den

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/076

freigegeben am **17.05.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 16.05.2022

2. Änderung des Bebauungsplans 21 B - Südende

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	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 Gemeindeentwicklung und Bauen am 20.06.2022 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 21 B 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 2. Änderung des Bebauungsplans 21 B durchgeführt. Auf die bisherigen Beratungen (s. Vorlagen 2020/180 und 2022/006) wird verwiesen. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete östlich der Eisenbahnstrecke im Bereich zwischen Am Stratjebusch, Feldbreite und Oldenburger Straße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (sh. Vorlage 2019/128) wurde dieser Bereich im Wesentlichen als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Davon ausgenommen ist der straßenbegleitende Teil an der Oldenburger Straße (Mischgebiet), der als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet ist.

In der „grünen Zone“ (in der Satzung gem. Anlage 1 als Teilbereich II gekennzeichnet) wird weiterhin eine eingeschossige Bauweise zulässig sein, wobei nunmehr die Traufhöhe maximal 4,50 m und die Gesamthöhe maximal 9,50 m betragen darf. Hierdurch wird in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand sichergestellt, dass sich künftige Neu- und Umbauten in die vorhandene Bebauung einfügen. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - künftig zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus beziehungsweise Doppelhaushälfte zulässig sind. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

In der „blauen Zone“ (in der Satzung gem. Anlage 1 als Teilbereich I gekennzeichnet) werden weiterhin zwei Vollgeschosse zulässig sein, wobei nunmehr die Traufhöhe maximal 6,50 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf. Hierdurch wird in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand sichergestellt, dass sich künftige Neu- und Umbauten in die vorhandene Bebauung einfügen. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - künftig zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten.

Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Je Wohneinheit sind volle 140 qm Grundstücksfläche erforderlich. Die Ausnahme zu dieser Regelung bildet das Grundstück Oldenburger Str. 129, da dieses bereits im Bestand über 11 genehmigte Wohneinheiten verfügt. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine, da die Baurechte zuvor auch schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet werden.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung
3. Begründung

Gemeinde Rastede

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21B „Südende“

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 04.05.2022	<p>Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat zur Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung folgende Anregungen:</p> <p>Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 B der Gemeinde Rastede bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken. In der Begründung werden keine Aussagen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgeführt, dies ist zu ergänzen.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1984 enthält bereits Festsetzungen zum passiven Schallschutz. Im Einzelnen:</p> <p>Bahnlärm:</p> <p>Für das Planfeststellungsverfahren zur Elektrifizierung der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven (Westseite des Plangebietes) sind seinerzeit schalltechnische Berechnungen durchgeführt worden. Im Ergebnis wurde trotz der vorgesehenen 4,00 m hohen Lärmschutzwand am Gebäude "Eichenstraße 1" Beurteilungspegel von 58 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts ermittelt. Für das Gebäude "Eichenstraße 21" wurden Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden zumindest zur Nachtzeit deutlich überschritten.</p>	<p>Siehe dazu weiter unten zu den einzelnen Punkten.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert. Anlass für diese 2. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21B „Südende“ und die Sammeländerung C (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B) für die im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete vor.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Da für Reine Wohngebiete höhere Schutzansprüche gelten (Orientierungswerte von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts), können Überschreitungen hier nicht ausgeschlossen werden. Nach der aktuellen DIN 4109 würde sich unter Berücksichtigung des Frequenzbonus für Schienengeräusche ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) ergeben, welches dem Lärmpegelbereich IV entspricht. Dies übersteigt den in der textlichen Festsetzung Nr. 2 c) festgelegten Lärmpegelbereich II deutlich. Es ist außerdem aufgrund des hohen Beurteilungspegels davon auszugehen, dass sich die Geräuscheinwirkungen deutlich weiter als die bahnseitige Gebäudezeile in Richtung Osten erstrecken.</p> <p>Straßenverkehrslärm:</p> <p>Auf der östlichen Seite des Plangebietes verläuft die "Oldenburger Straße K131". Aus dem Planfeststellungsverfahren zum Kreisverkehr K131/K133 sowie der Verkehrsermittlung der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2019 ist ersichtlich, dass die "Oldenburger Straße" einen DTV über 10.000 KFZ/24h aufweist. Der Abstand von der Straßenmitte zur Baugrenze beträgt lediglich 14 m. Nach den Diagrammen im Anhang zum Entwurf der DIN 18005-1:2022-02 sind Beurteilungspegel von mindestens 65,5 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts zu erwarten. Damit werden die hier geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete überschritten. Es würde sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 dB(A) ergeben, welcher dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen ist.</p> <p>Die zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wären bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels zusätzlich zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Zuge dieser 2. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21B gelten fort. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser 2. Änderung. Daher wird das Plangebiet in die Teilbereiche I und II gegliedert:</p> <p>Für die erste Bauzeile entlang der Oldenburger Straße sind die Empfehlungen für die blaue Zone des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung in Ansatz gebracht. Entsprechend sind in den Mischgebieten hier zwei Vollgeschosse (bereits im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzt) mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m zulässig (Trauf- und Gesamthöhe in der 2. Änderung neu ausgewiesen). Staffelgeschosse werden im Zuge dieser 2. Änderung oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Die Grundstücke sind in Teilbereich I im Wesentlichen bereits vollständig bebaut. Zusätzliche Möglichkeiten für eine Nachverdichtung in Teilbereich I ergeben sich durch Anbauten, Aufstockungen oder Abriss bestehender Gebäude.</p> <p>Für das übrige Plangebiet sind die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt. Für die Teilbereiche II wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Im Bebauungsplan Nr. 21B ist bereits maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung besteht fort. Zur Absicherung der vorhandenen Gebäudekubatur wird die Festsetzung von einem Vollgeschoss durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Gebäudehöhe von 9,50 m ergänzt. Staffelgeschosse sind unzulässig.</p> <p>Insgesamt werden im Rahmen dieser 2. Änderung keine neuen Baumöglichkeiten etwa durch zusätzliche Baufelder oder die Erhöhung der zulässigen Geschosse geschaffen. Im Gegenteil wird die zulässige Gebäudehöhe durch die Festsetzung von Gebäudehöhen gedeckelt. Auch die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Zuge dieser 2. Änderung nicht verändert. Damit ergeben sich durch die 2. Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz oder neue Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Da die nächtlichen Beurteilungspegel oberhalb von 45 dB(A) liegen, welcher zur Sicherstellung eines gesunden Nachtschlafes bei teilgeöffneten Fenstern als ausreichend angesehen wird, werden die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 b) getroffenen Forderungen für Schlafräume als nicht ausreichend angesehen. Die Schalldämmung der Schlafräume muss auch während der Nachtzeit bestehen bleiben, weshalb schalldämmte Lüftungsanlagen erforderlich sind, da die Anlegung auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite nicht ausreichend ist, um die nächtlichen Beurteilungspegel unter 45 dB(A) zu bringen.</p> <p>Durch die geplante Nachverdichtung ist mit der Errichtung weiterer schutzbedürftiger Räume bzw. Immissionsorte zu rechnen, denen durch die unzureichenden Festsetzungen nach dem heutigen Stand des Immissionsschutzes kein ausreichender Schallschutz zugesprochen wird. Aufgrund der großen schalltechnischen Vorbelastung des Plangebietes wird es für erforderlich gehalten, die textlichen Festsetzungen an den aktuellen Stand der Berechnungstechnik und der aktualisierten Normgebung anzupassen.</p> <p>Die untere Wasserbehörde hat zur Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung folgende Anregungen:</p> <p>Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, im Zuge der Innenverdichtung den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu verwenden. Um Ansammlungen von wild abfließendem Oberflächenwasser zu vermeiden, sollten bei Neubauten die Grundstücke maximal auf die Höhe der angrenzenden bestehenden Grundstückshöhen angefüllt werden.</p>	<p>Nach Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 21 B im Jahr 1984 sind im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Elektrifizierung der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven 4,00 m hohe Lärmschutzwände realisiert worden. Mit den Lärmschutzwänden hat sich die Immissionssituation hinsichtlich des Bahnlärms in den letzten Jahren deutlich verbessert. Die Gemeinde Rastede sieht derzeit – insbesondere aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes - keinen Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ erneut aufzugreifen. Sollte sich zukünftig ein Handlungsbedarf ergeben, wird die Gemeinde Rastede entsprechend reagieren.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen werden die Bedenken des Landkreises nicht geteilt. Der inhaltliche Umfang der Bebauungsplanänderung wird nicht um die Thematik „Immissionsschutz“ erweitert.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits weitgehend realisiert. Die nebenstehenden Hinweise werden in die Begründung in das Kapitel „Belange des Klimaschutzes“ aufgenommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Aus Sicht der Bauleitplanung ergehen folgende Anregungen:</p> <p>Die für ein einzelnes Flurstück (ohne Angabe der Flur) bestimmte und unter kumulativen Bedingungen formulierte textliche Festsetzung § 2 Nr. 1, Absatz 2 sollte in eigener planerischer Verantwortung überprüft werden.</p> <p>Es soll eine maximal zulässige Gesamthöhe festgesetzt werden. Nach Ziffer 2.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung wird die Firsthöhe (FH) oder die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bestimmt. Die Abweichung von den Begrifflichkeiten der PlanzV 1990 wäre insofern erläuterungsbedürftig.</p> <p>In der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 7 sollte sicherlich festgesetzt werden, dass bei Doppelhaushälften (nicht bei Doppelhäusern) je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist.</p> <p>Es wird empfohlen, auch die Verfahrensvermerke um die örtlichen Bauvorschriften zu ergänzen.</p> <p>Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Die Flur und die Gemarkung werden in den textlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Flur und die Gemarkung wurden in den textlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt. In Bezug auf die mögliche Abweichung von der festgesetzten maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen ist das Flurstück in der textlichen Festsetzung konkret genannt. Auch die Anzahl der tatsächlich genehmigten Wohnungen ist in der textlichen Festsetzung aufgeführt. Insofern ist die Festsetzung aus Sicht der Gemeinde Rastede hinreichend konkret und das Abweichungsmaß eindeutig bestimmt. Der Gemeinde Rastede ist ein Urteil des VG München (Urteil vom 07.12.2010 - M 1 K 10.1206) bekannt, wonach eine solche Festsetzung nicht beanstandet wurde. Die dort beklagte Gemeinde hatte die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf drei Wohnungen beschränkt und bestehende und wieder errichtete Wohnungen von dieser Beschränkung ausgenommen.</p> <p>Der 2. Änderung ist kein Planteil beigefügt, es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan. Daher ist die Panzeichenverordnung hier nicht relevant. In § 16 und 18 BauNVO ist als Festsetzungsmöglichkeit nur die Höhe baulicher Anlage ohne weitere Differenzierung genannt. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird in der textlichen Festsetzung jedoch hinter Gesamthöhe in Klammern das Wort „Oberkante baulicher Anlagen“ ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen, die textliche Festsetzung wird redaktionell entsprechend geschärft. Entsprechende Ausführungen zur Doppelhaushälfte waren in der Begründung bei der Wiedergabe der Empfehlungen aus dem Standortkonzept auch bereits in der Entwurfsfassung enthalten.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p> <p>05.05.2022</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven, Bahn- km 11,030 - 11,280. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p>	<p>Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 B "Südende" vor. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Insofern werden keine neuen Baurechte geschaffen.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Deutsche Bahn AG	<p>Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsanlagen, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.</p> <p>Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p> <p>Der 2. Änderung ist kein Planteil beigefügt. DB Gelände wird nicht überplant.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 B "Südende" vor. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21B hatte sich die Gemeinde mit dem Immissionsschutz auseinandergesetzt und passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Die Gemeinde Rastede sieht derzeit – insbesondere aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes - keinen Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ erneut aufzugreifen. Sollte sich zukünftig ein Handlungsbedarf ergeben, wird die Gemeinde Rastede entsprechend reagieren.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Deutsche Bahn AG	Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Der Deutschen Bahn AG wird das Ergebnis der Abwägung nach Abschluss des Planverfahrens mitgeteilt.
3	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 04.05.2022	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem zur Nachverdichtung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die 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 Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der nebenstehende Hinweis war bereits in den Entwurfsunterlagen enthalten. Die genaue Formulierung wird angepasst.
4	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 02.05.2022	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.	Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert. Auf Ebene dieser Bebauungsplanänderung wird daher kein Erfordernis für eine Luftbildauswertung erkannt. In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden hat und daher der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel besteht.

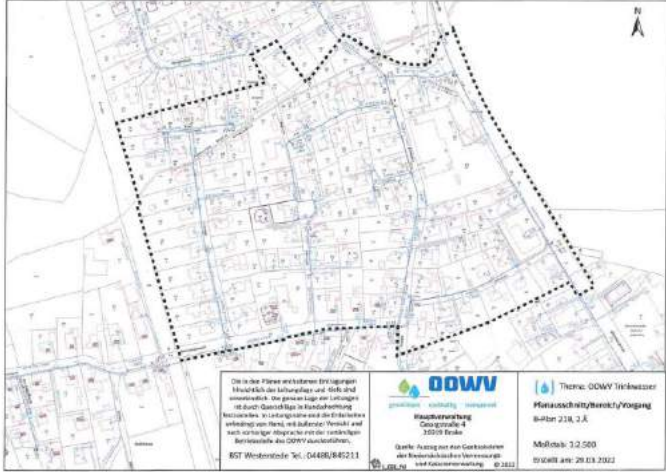
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN	<p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigelegte Kartenunterlage):</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p><u>Fläche A</u></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung LGLN	<p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p> <div style="text-align: center;"> </div>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</p> <p>29.04.2022</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbea.niedersachsen.de.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaurechtigkeiten finden Sie unter www.lbea.niedersachsen.de/Berabau/Berabauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21B „Südende“ vor. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Die Ausführungen in der Begründung zu den Bodenverhältnissen werden als ausreichend erachtet. Die Baugrundverhältnisse sind im Zuge der Ausführungsplanung zu analysieren.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p> <p>19.04.2022</p>	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Versorgungssicherheit</p> <p>Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Rastede durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u></p> <p>Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall aus, um die vorgesehene Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (EG + 1 OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p>	<p>Die Versorgungsleitungen des OOWV befinden sich gemäß beigefügten Lageplan innerhalb der Verkehrsflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Bei der 2. Änderung handelt es sich zudem um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,5 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Die bestehenden Hydranten innerhalb und im Umkreis des Plangebietes können bei Einzelentnahme je nach Lage 24 m³/h, 48 m³/h oder 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz des Plangebietes bereitstellen.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umliegarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist vollständig realisiert.</p> <p>Das Plangebiet ist vollständig realisiert. Die Löschwasserversorgung ist im Bestand sichergestellt.</p> <p>Das Plangebiet ist vollständig realisiert.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stuehnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p> 	
7	<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 165-167 28195 Bremen 12.04.2022</p>	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in den Begründungen aufgenommen werden.</p> <p><u>Bebauungsplan 6G - 9. Änderung:</u></p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Bahnhof Rastede und verschiedenen Bushaltestellen. Damit gibt es sowohl eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr in Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven wie auch Busverbindungen in Richtung Oldenburg und in verschiedene Ortsteile von Rastede.</p>	<p>Eine Abwägung dazu erfolgt im Zuge des Bebauungsplanes 6G - 9. Änderung.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung VBN	<p><u>Bebauungsplan 21B - 2 Änderung:</u></p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Haltestelle „Rastede, Lindenstraße“, die von den Linien 340, 342, 345, 347, 349 und N31 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg und Jaderberg bzw. Wiefelstede. Die Linie 347 ist eine Bürgerbuslinie, die mit einem 8-sitzigen Kleinbusses betrieben wird. Die Linien 342, 345 und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Bei der N31 handelt es sich um ein Nachtangebot von Samstag auf Sonntag.</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>Wir möchten Sie bitten, Ihren E-Mail-Verteiler zu ändern. Bitte verwenden Sie statt info@vbn.de die E-Mail-Adresse: bauleitplanung@vbn.de. Damit wird sichergestellt, dass die Unterlagen im richtigen Postfach landen. Die E-Mail-Adresse beu@vbn.de bleibt unverändert bestehen.</p>	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.
8	EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg 29.03.2022	<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>Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 B „Südende“ vor. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<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 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:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplene-abrufen.</p>	Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Ann-Kathrin Marzalla unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2307.</p>	
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 29.04.2022 2. Landkreis Wesermarsch mit Schreiben vom 22.04.2022 3. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 22.04.2022 4. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 20.04.2022 5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 20.04.2022 6. Die Autobahn GmbH des Bundes – Außenstelle Oldenburg – mit Schreiben vom 07.04.2022 7. GASCADE Gastransport GmbH mit Schreiben vom 07.04.2022 8. Gemeinde Ovelgönne mit Schreiben vom 01.04.2022 9. TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 30.03.2022 10. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 30.03.2022 11. Avacon Netz GmbH / DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 30.03.2022 12. Ammerländer Wasseracht mit Schreiben vom 29.03.2022 13. GTG Nord – Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 16.03.2022 			



Gemeinde Rastede
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21B „Südende“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1		Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.	

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Mai 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Rastede“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ mit der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich (Tagespresse) bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

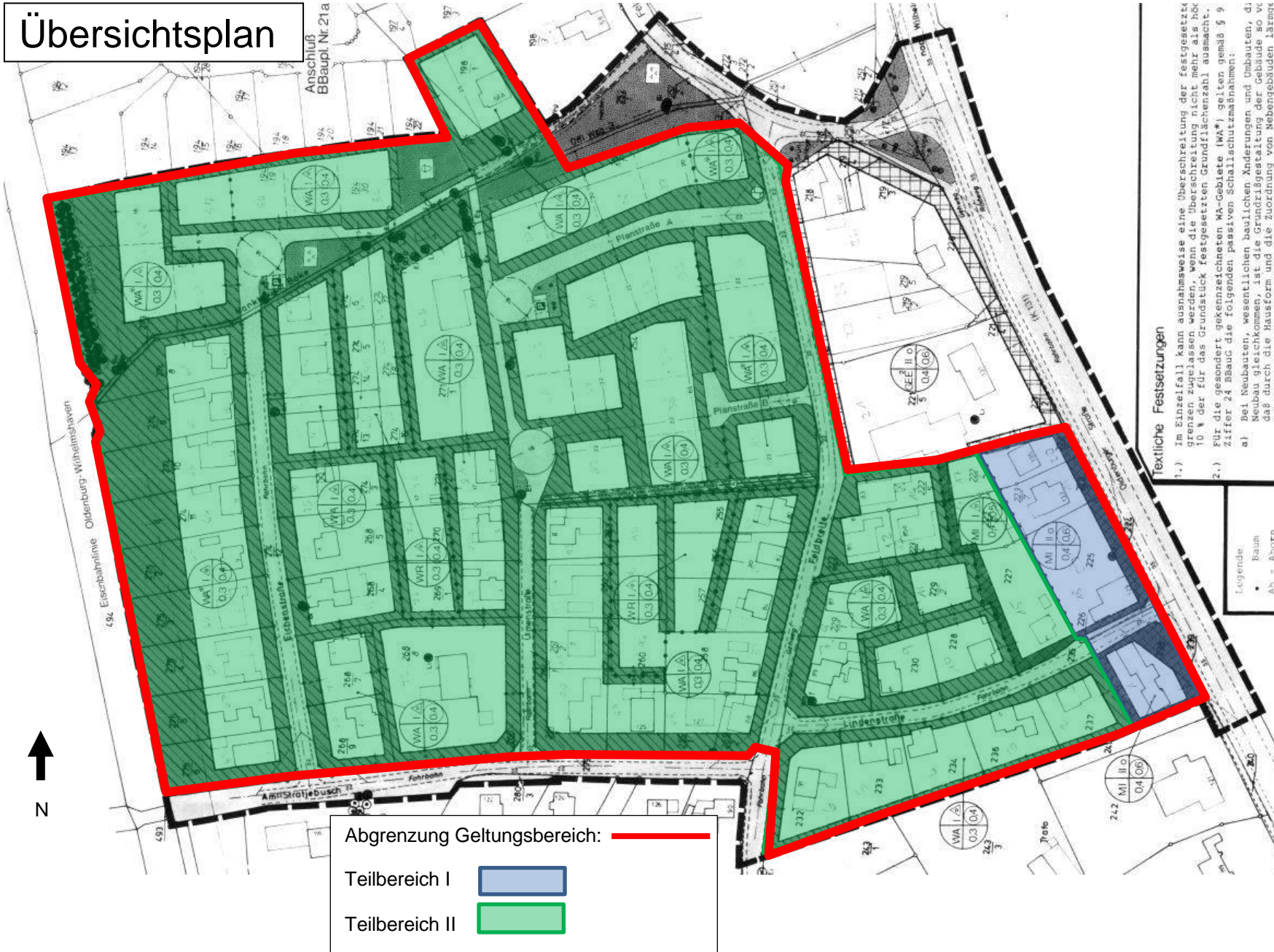
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Übersichtsplan



Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ umfasst die im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA), Reinen Wohngebiete (WR) und Mischgebiete (MI) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

§ 2 Festsetzungen

Teilbereich I

1. In den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Abweichend ist auf dem Flurstück 225/2, Flur 43, Gemarkung Rastede (Oldenburger Straße Nr. 129) bei Modernisierung und Instandsetzung und bei Abgang durch einen Schaden (z.B. Brand) ein Neubau mit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B zulässiger Wohnungsanzahl (11 Wohnungen) zulässig.

2. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt.

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 6,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Gesamthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 10,50 m über Bezugspunkt.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

3. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
4. Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 21B gelten fort.

Teilbereich II

5. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
6. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.

7. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
8. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
9. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und für die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt.

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Gesamthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 9,50 m über Bezugspunkt.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) Satz 2 BauGB und § 16 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten, in den Reinen Wohngebieten und in den Mischgebieten Staffelgeschosse unzulässig.
11. Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 21B gelten fort. Der Punkt 1 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung entfällt, der Punkt 2 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung besteht fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B.

2. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Querriegel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glas-konstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

3. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B.

5. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.

6. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 5 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die 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 Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

Baugesetzbuch - BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“



Begründung

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Mai 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	2
1.1	Anlass der Planung	2
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich der Planung	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen	5
2.	Ziele und Zwecke der Planung	8
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	13
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	13
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	13
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	13
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	17
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	21
3.4	Belange des Klimaschutzes	22
3.5	Kampfmittel	22
3.6	Belange des Verkehrs	23
4.	Inhalte der Festsetzungen	23
5.	Örtliche Bauvorschriften	24
6.	Daten zum Verfahrensablauf	25

Anhang 1: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan

0. Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend baulich genutzt. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung angepasst bzw. erweitert. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche beträgt zwischen 20.000 qm und 70.000 qm. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es sind keine weiteren kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung liegt im Hauptort Rastede, im südlichen Siedlungsbereich westlich der Oldenburger Straße. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 21B und für Teile des Plangebietes (Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete) die Sammeländerung C (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B) vor.

Anlass für diese 2. Änderung ist das in jüngster Zeit vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser 2. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert bzw. erweitert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese 2. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 21B liegt im Hauptort Rastede, im südlichen Siedlungsbereich westlich der Oldenburger Straße. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 21B und seine 1. Änderung (Sammeländerung C für die Allgemeine Wohngebiete und Reinen Wohngebiete) vor.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 B umfasst die im Bebauungsplan Nr. 21 B festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, Reinen Wohngebiete und Mischgebiete. Die Allgemeinen Wohngebiete befinden sich beidseitig der Eichenstraße, beidseitig der Ulmenstraße und beidseitig Am Renkenkamp, beidseitig der Lindenstraße und beidseitig des nördlichen Teils der Straße Feldbreite. Die Reinen Wohngebiete umfassen die rückwärtig gelegenen Flächen zwischen Eichenstraße und Ulmenstraße und zwischen Ulmenstraße und der Straße Feldbreite. Die Mischgebiete liegen westlich der Oldenburger Straße. Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 21B festgesetzten Gewerbegebiete werden nicht von der 2. Änderung erfasst.

Bei der 2. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Im Plangebiet dominiert die freistehende Einfamilienhausbebauung. Lediglich im Mischgebietes an der Oldenburger Straße ist ein größeres, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen und einer gewerblichen Einheit (Friseurbetrieb) sowie eine Tankstelle vorhanden. Nördlich des Mehrfamilienhauses befinden sich an der Oldenburger Straße zwei weitere wohngenutzte ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser.



Mehrfamilienhaus Oldenburger Straße Ecke Lindenstraße

Die Wohngebäude im gesamten übrigen Plangebiet stellen sich als klassische Einfamilienhäuser dar. Sie weisen zum aller größten Teil optisch und planungsrechtlich nur ein Vollgeschoss auf. Am nördlichen Plangebietsrand, am Spielplatz gelegen, und westlich rückwärtig der Ulmenstraße sind optisch zweigeschossige Wohnhäuser vorhanden. Auf einigen Grundstücken, insbesondere an der Ulmenstraße, ist eine rückwärtige Bebauung realisiert. Die Erschließung erfolgt hier über die vorderen privaten Grundstücke. Die Freibereiche der Einfamilienhäuser sind als private Gärten angelegt.



Blick in die Straße Feldbreite in Richtung Norden



Blick in die Eichenstraße in Richtung Süden

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Im Mai 2017 hat der Landkreis Ammerland seine allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms bekannt gemacht und damit das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Durch die Bekanntmachung der Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des RROP für die Dauer der Neuaufstellung.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 21B als Wohnbauflächen und das Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 21B als gemischte Baufläche dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungspläne

Für das Gebiet dieser 2. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 21B „Südende“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 21B ist bereits seit Juni 1984 rechtskräftig. Im Bebauungsplan Nr. 21B werden Allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiete, Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, wobei die Reinen Wohngebiete die rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen zwischen Eichenstraße und Ulmenstraße sowie zwischen Ulmenstraße und der Straße Feldbreite umfassen. Die eingeschränkten Gewerbegebiete und die Mischgebiete liegen entlang der Oldenburger Straße. Die eingeschränkten Gewerbegebiete werden von dieser 2. Änderung nicht erfasst.

Für die **Allgemeinen Wohngebiete** sind maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

Für die **Reinen Wohngebiete** sind ebenfalls maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise mit maximal 2 Wohnungen zulässig.

Die **Mischgebiete** an der Oldenburger Straße sind gegliedert. In der ersten Bauzeile entlang der Oldenburger Straße sind maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise ausgewiesen. Für die zur Oldenburger Straße rückwärtige Bauzeile sind maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

Über textliche Festsetzung ist geregelt, dass im Einzelfall ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden kann, wenn die Überschreitung nicht mehr als höchstens 10 % der für das Grundstück festgesetzten Grundflächenzahl ausmacht. Für einige gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiete im östlichen und westlichen Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.



Textliche Festsetzungen

- 1.) Im Einzelfall kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Bauleistungen zugelassen werden, wenn die Überschreitung nicht mehr als höchstens 10 % der für das Grundstück festgesetzten Grundflächenzahl ausmacht.
- 2.) Für die gesondert gekennzeichneten WA-Gebiete (WA*) gelten gemäß § 9 Abs. 2 Ziffer 24 Bauo die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen:
 - a) Bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die ein Neubau gleichkommen, ist die Grundrissgestaltung der Gebäude so vorzuziehen, die durch die Hausform und die Zuordnung von Nebenräumen Lärmgeschützwahlbereiche auch außerhalb der Gebäude entstehen.

Legende

- Baum
- Ah = Ahorn
- B1 = Birke

Für den Bebauungsplan Nr. 21B liegt die Sammeländerung C (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B) vor. Im Zuge der Sammeländerung C wurden u.a. für die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete dieser 2. Änderung die folgenden Festsetzungen getroffen:

1. In den von der Satzung betroffenen Baugebieten sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig).
2. In den von der Satzung betroffenen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen darf (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Von allen vorgenannten Festsetzungen ausgenommen sind Gebäude, die bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden Satzung die in den Festsetzungen 1. und 2. genannten zulässigen Höchstmaße überschreiten. Bei Umbau- und Erweiterungsarbeiten dürfen jedoch die Überschreitungen nicht vergrößert werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzten Mischgebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete wurden von der Sammeländerung nicht erfasst.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung liegt im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Rastede, westlich der Oldenburger Straße. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21B „Südende“ und die Sammeländerung C (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B) für die im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete vor. Die im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sind nicht Gegenstand dieser 2. Änderung.

Anlass für diese 2. Änderung ist das in jüngster Zeit vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Einige Grundstücke im Bereich dieser Änderung sind nur relativ gering bebaut und/ oder sind älter, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale durch Anbauten oder Aufstockungen, ggf. auch durch Abriss ergeben. Das Plangebiet liegt zentral und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für bauliche Entwicklungen an.

Im Zuge dieser 2. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert bzw. ergänzt. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21B gelten fort. Für die Allgemeinen und Reinen Wohngebiete entfällt der Punkt 1 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung, der Punkt 2 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung besteht fort. Die Sammeländerung bezieht sich nicht auf die im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzten Mischgebiete und

eingeschränkten Gewerbegebiete. Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.


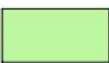
Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde das nachstehende Zielkonzept erarbeitet.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:


- Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen; ggf. Rücknahme von Baurechten
- maßvolle Verdichtung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung im Ortskern
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Die Wohnquartiere wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und die Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt. Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21B ist nur von den Zonen II (mittlere städtebauliche Dichte - blaue Zone) und III (geringe städtebauliche Dichte - grüne Zone) betroffen. Eine Zone von höchster Dichte (Zone I) liegt nicht im Geltungsbereich:

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung; Oldenburg Mai 2019



	max. II ohne Staffelgeschoss max. Traufhöhe 6,5 m max. Gebäudehöhe 10,50 m max. 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück max. 8 Wohneinheiten je Gebäude
	I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform Einzelfallprüfung max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH

	Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses
--	--

Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 2. Änderung

Der östliche Rand dieser 2. Änderung entlang der Oldenburger Straße liegt im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit mittlerer städtebaulicher Dichte (blaue Zone). Für die blaue Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 8 Wohneinheiten
- Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,50 m
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m

Für die blaue Zone im Änderungsbereich wurde zudem die Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses angeregt.

Das gesamte übrige Bereich dieser 2. Änderung liegt im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit geringer Dichte (grüne Zone). Für die grüne Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS
1 WE EH/ DHH
- Maximal 1 Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe und der Gebäudehöhe; abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen/ Einzelfallprüfung

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser 2. Änderung. Daher wird das Plangebiet in die Teilbereiche I und II gegliedert. Für die erste Bauzeile entlang der Oldenburger Straße werden die Empfehlungen für die blaue Zone in Teilbereich I in Ansatz gebracht. Für das übrige Plangebiet (rückwärtige Bauzeile des Mischgebietes an der Oldenburger Straße und die festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 21B) werden die Empfehlungen für die grüne Zone in Teilbereich II berücksichtigt (s. Übersichtsplan).

Teilbereich I in der blauen Zone

Für die erste Bauzeile entlang der Oldenburger Straße werden die Empfehlungen für die blaue Zone in Ansatz gebracht. Entsprechend sind in den Mischgebieten hier zwei Vollgeschosse (bereits im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzt) mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m zulässig (Trauf- und Gesamthöhe in der 2. Änderung neu ausgewiesen). Staffelgeschosse werden im Zuge dieser 2. Änderung oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. 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.

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 oder aufgrund der vorhandenen Struktur dafür eignen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. In den Mischgebieten wird maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt. Im Bestand ist auf dem Eckgrundstück Oldenburger Straße/ Lindenstraße (Oldenburger Straße Nr. 129) bereits ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen vorhanden. Dieses wird auch planungsrechtlich mit der Anzahl der genehmigten Wohnungen festgesetzt.

Die Grundstücke in Teilbereich I sind im Wesentlichen bereits vollständig bebaut. Zusätzliche Möglichkeiten für eine Nachverdichtung ergeben sich durch Anbauten, Aufstockungen oder Abriss bestehender Gebäude.

Teilbereich II in der grünen Zone

Für das übrige Plangebiet (rückwärtige Bauzeile des Mischgebietes an der Oldenburger Straße und die festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 21B) werden die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt. Die Teilbereiche II sind derzeit weniger dicht bebaut als die Teilbereiche I. Sie bieten sich daher für eine Nachverdichtung weniger an. Das gilt einerseits aufgrund ihrer Lage abseits der Oldenburger Straße und andererseits aufgrund des Bestandes. Für die Teilbereiche II wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Im Bebauungsplan Nr. 21B ist bereits maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung besteht fort. Zur Absicherung der vorhandenen Gebäudekubatur wird die Festsetzung von einem Vollgeschoss durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Gebäudehöhe von 9,50 m ergänzt. Damit wird die bestehende Struktur und Gebäudekubatur abgesichert und Nachbarschaftskonflikte vermieden. Davon abweichende bestehende Trauf- und Gebäudehöhen genießen Bestandsschutz.

Staffelgeschosse sind unzulässig. Die örtliche Bestandaufnahme hat ergeben, dass Staffelgeschosse hier untypisch sind. Es dominiert klar das geneigte Dach. Die vorhandene einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden. 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.

Im Bebauungsplan Nr. 21B war für die Allgemeinen Wohngebiete bereits festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser, für die Reinen Wohngebiete, dass nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig sind. In der Sammeländerung wurde festgesetzt, dass maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung). Diese Festsetzungen bzw. die Unterscheidung in die Allgemeinen Wohngebiete und rückwärtigen Mischgebiete einerseits und die rückwärtigen Reinen Wohngebiete andererseits wird im Wesentlichen fortgesetzt:

In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

In den Reinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig. In den Reinen Wohngebieten sind bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern sowie die Anzahl der Einstellplätze regeln. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B.

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-

/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten bzw. entlastet.

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 21B wird verwiesen.

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

- Der Landkreis Ammerland hat kritisiert, dass in der Begründung keine Aussagen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen enthalten sind. Trotz der Lärmschutzwand würden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zumindest zur Nachtzeit deutlich überschritten. Nach der aktuellen DIN 4109 würde sich unter Berücksichtigung des Frequenzbonus für Schienengeräusche ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) ergeben, welches dem Lärmpegelbereich IV entspreche. Dies übersteige den in der textlichen Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes festgelegten Lärmpegelbereich II deutlich. Auch durch die Oldenburger Straße würden die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete überschritten. Es würde sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 dB(A) ergeben, welcher dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen sei. Die zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wären bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels zusätzlich zu berücksichtigen. Durch die geplante Nachverdichtung sei mit

der Errichtung weiterer schutzbedürftiger Räume bzw. Immissionsorte zu rechnen. Durch die unzureichenden Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan sei nach dem heutigen Stand kein ausreichender Schallschutz zugesprochen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert. Anlass für diese 2. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21B „Südende“ und die Sammeländerung C (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B) für die im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete vor.

Im Zuge dieser 2. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21B gelten fort. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.

Das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser 2. Änderung. Daher wird das Plangebiet in die Teilbereiche I und II gegliedert:

Für die erste Bauzeile entlang der Oldenburger Straße sind die Empfehlungen für die blaue Zone des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung in Ansatz gebracht. Entsprechend sind in den Mischgebieten hier zwei Vollgeschosse (bereits im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzt) mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m zulässig (Trauf- und Gesamthöhe in der 2. Änderung neu ausgewiesen). Staffelgeschosse werden im Zuge dieser 2. Änderung oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Die Grundstücke sind in Teilbereich I im Wesentlichen bereits vollständig bebaut. Zusätzliche Möglichkeiten für eine Nachverdichtung in Teilbereich I ergeben sich durch Anbauten, Aufstockungen oder Abriss bestehender Gebäude.

Für das übrige Plangebiet sind die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt. Für die Teilbereiche II wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Im Bebauungsplan Nr. 21B ist bereits maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung besteht fort. Zur Absicherung der vorhandenen Gebäudekubatur wird die Festsetzung von einem Vollgeschoss durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Gebäudehöhe von 9,50 m ergänzt. Staffelgeschosse sind unzulässig.

Insgesamt werden im Rahmen dieser 2. Änderung keine neuen Baumöglichkeiten etwa durch zusätzliche Baufelder oder die Erhöhung der zulässigen Geschosse geschaffen. Im Gegenteil wird die zulässige Gebäudehöhe durch die Festsetzung von Gebäudehöhen gedeckelt. Auch die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Zuge dieser 2. Änderung nicht verändert. Damit ergeben sich durch die 2. Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz oder neue Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes.

Nach Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 21 B im Jahr 1984 sind im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Elektrifizierung der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven 4,00 m hohe Lärmschutzwände realisiert worden. Mit den Lärmschutzwänden hat sich die Immissionssituation hinsichtlich des Bahnlärms in den letzten Jahren deutlich verbessert. Die Gemeinde Rastede sieht derzeit – insbesondere aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes - keinen Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ erneut aufzugreifen. Sollte sich zukünftig ein Handlungsbedarf ergeben, wird die Gemeinde Rastede entsprechend reagieren.

Aus den vorgenannten Gründen werden die Bedenken des Landkreises nicht geteilt. Der inhaltliche Umfang der Bebauungsplanänderung wird nicht um die Thematik „Immissionsschutz“ erweitert.

- Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Ammerland hat Hinweise zur Beschränkung des Versiegelungsgrades und zum Abfluss von Oberflächenwasser vorgebracht.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend realisiert. Die Hinweise wurden in die Begründung in das Kapitel „Belange des Klimaschutzes“ aufgenommen.

- Der Landkreis Ammerland hat empfohlen, die für ein einzelnes Flurstück (ohne Angabe der Flur) bestimmte und unter kumulativen Bedingungen formulierte textliche Festsetzung § 2 Nr. 1, Absatz 2 in eigener planerischer Verantwortung zu überprüfen.

Die Flur und die Gemarkung wurden in den textlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt. In Bezug auf die mögliche Abweichung von der festgesetzten maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen ist das Flurstück in der textlichen Festsetzung konkret genannt. Auch die Anzahl der tatsächlich genehmigten Wohnungen ist in der textlichen Festsetzung aufgeführt. Insofern ist die Festsetzung aus Sicht der Gemeinde Rastede hinreichend konkret und das Abweichungsmaß eindeutig bestimmt. Der Gemeinde Rastede ist ein Urteil des VG München (Urteil vom 07.12.2010 - M 1 K 10.1206) bekannt, wonach eine solche Festsetzung nicht beanstandet wurde. Die dort beklagte Gemeinde hatte die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf drei Wohnungen beschränkt und bestehende und wieder errichtete Wohnungen von dieser Beschränkung ausgenommen.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass nach Ziffer 2.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung die Firshöhe oder die Oberkante der baulichen Anlagen nicht aber eine Gesamthöhe festgesetzt werden könne. Die Abweichung von den Begrifflichkeiten der PlanzV 1990 sei erläuterungsbedürftig.

Der 2. Änderung ist kein Planteil beigefügt, es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan. Daher ist die Planzeichenverordnung hier nicht relevant. In § 16 und 18 BauNVO ist als Festsetzungsmöglichkeit nur die Höhe baulicher Anlage ohne weitere Differenzierung genannt. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird in der textlichen Festsetzung jedoch hinter Gesamthöhe in Klammern das Wort „Oberkante baulicher Anlagen“ ergänzt.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass in der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 7 festgesetzt werden sollte, dass bei Doppelhaushälften (nicht bei Doppelhäusern) je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist. Die Verfahrensvermerke sollten um die örtlichen Bauvorschriften ergänzt werden.

Der Anregung wurde entsprochen, die textliche Festsetzung wurde redaktionell entsprechend geschärft. Entsprechende Ausführungen zur Doppelhaushälfte waren in der Begründung bei der Wiedergabe der Empfehlungen aus dem Standortkonzept auch bereits in der Entwurfsfassung enthalten. Verfahrensvermerke wurden um die örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

- Die Deutsche Bahn AG hat Hinweise zur Umsetzungsebene vorgebracht. Planfestgestelltes DB Gelände dürfte nicht überplant werden. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb seien gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Der 2. Änderung ist kein Planteil beigefügt. DB Gelände wird nicht überplant. Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 B "Südende" vor. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21B hatte sich die Gemeinde mit dem Immissionsschutz auseinandergesetzt und passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Die Gemeinde Rastede sieht derzeit – insbesondere aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes - keinen Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ erneut aufzugreifen. Sollte sich zukünftig ein Handlungsbedarf ergeben, wird die Gemeinde Rastede entsprechend reagieren.

- Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat Hinweise zur Meldepflicht von archäologischen Funden vorgebracht.

Der Hinweis war bereits in den Entwurfsunterlagen enthalten. Die genaue Formulierung wurde angepasst.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat angemerkt, dass die alliierten Luftbilder nicht auf Abwurfkampfmittel ausgewertet wurden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert. Auf Ebene dieser Bebauungsplanänderung wird daher kein Erfordernis für eine Luftbildauswertung erkannt. In der Begründung wurde der Hinweis ergänzt, dass keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden hat und daher der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel besteht.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf die Auswertungsmöglichkeiten im NIBIS Kartenserver zum Baugrund und zum Bergwerkseigentum hingewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21B „Südende“ vor. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Die Ausführungen in der Begründung zu den Bodenverhältnissen werden als ausreichend erachtet. Die Baugrundverhältnisse sind im Zuge der Ausführungsplanung zu analysieren.

- Der OOWV hat auf seine Leitungen im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Die Versorgungsleitungen des OOWV befinden sich gemäß beigefügten Lageplan innerhalb der Verkehrsflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Bei der 2. Änderung handelt es sich zudem um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.

- Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat Hinweise zum Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungen im Plangebiet und die Leitungsabfragemöglichkeit im Internet hingewiesen.

Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 B „Südende“ vor. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ Derzeitiger Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21B, einschließlich seiner 1. Änderung. Für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung sind im Bebauungsplan Nr. 21B Allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Die Gebiete sind bereits erschlossen und bebaut.

Die Misch- und Wohngebietsflächen werden durch eine unterschiedliche Bebauung von Einfamilienhäusern mit einrahmenden Garten- und Heckenstrukturen geprägt. Eine hochwertige Biotopstruktur findet sich nicht im Plangebiet vor, die Wertigkeit wird bestimmt durch die Hausgärten mit Gehölzbeständen und Altbäumen.

Die Böden des Plangebietes sind überwiegend als mittlerer Pseudogley-Podsol ausgeprägt, die Bodenfruchtbarkeit liegt zwischen mittel und gering, Suchräume für schutzwürdige Böden befinden sich nicht im Plangebiet. Es besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad von unversiegelten Freiflächen bis verdichteten Bereichen. Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG nicht verzeichnet². Die Grundwasserneubildungsrate im

² NIBIS^R Kartenserver (2021) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

langjährigen Mittel (1981 bis 2010) liegt zwischen 50 bis 150 mm/a, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt 10 bis 12,5 m³.

➤ **Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung**

Die Änderungsbereiche werden auf Grundlage des Dichtekonzeptes im Wesentlichen in zwei Teilbereiche aufgeteilt.

Für den Teilbereich I (Mischgebiet in der ersten Bauzeile entlang der Oldenburger Straße) gelten folgende Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung:

- Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m
- Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen,
- Zulässig sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus

Die Teilbereiche II umfassen die übrigen Mischgebiete (rückwärtig entlang der Oldenburger Straße), die Allgemeinen und Reinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 21B. Der prägende Gebäudebestand wird als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt, um die bestehende Struktur abzusichern und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

Im Einzelnen gelten folgende Festsetzungen:

- Zulässig ist eine Traufhöhe von maximal 4,50 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,50 m (ein Vollgeschoss war bereits im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzt)
- Staffelgeschosse sind unzulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- In den Reinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig. In den Reinen Wohngebieten sind bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Es werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B werden die Grundflächenzahlen gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass sich insgesamt keine höhere Versiegelung/Ausnutzung der Grundflächen ergibt. Es werden Trauf- und Gebäudehöhen in Anlehnung an den Bestand festgesetzt, so dass auch in Bezug auf die Ortsbildbeeinträchtigungen

³ NIBIS[®] Kartenserver (2021) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen. Auch werden die Grünfestsetzungen nicht verändert.

Demnach werden insgesamt in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch höhere Gebäude vorbereitet. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten. Ein Eingriff liegt nicht vor.

Eine Eingriffsbilanzierung wird demnach nicht durchgeführt, auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

➤ **Artenschutz**

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Anhand der Habitatqualitäten des innerörtlichen Bereiches sind Vorkommen von siedlungstoleranten gehölzbrütenden und gebäudebrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen.

Im Bereich der Großgehölze können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein, wie auch an und in alten Gebäudeteilen.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) erwarten lassen.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben – auch über das Maß der festgesetzten Bestände hinaus, insbesondere der Altbaumbestände im Straßensaum. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebiet erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Sofern in Gebäuden oder abgängigen, zu fallenden Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Abriss, Sanierung oder Fällung auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen nur dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten ist. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen vollständig bebauten Bereich handelt und die Planung bestandsorientiert vorgenommen wird, so dass sich die Störfunktion der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störeffindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen oder von Gebäudeabriss und –umbau möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen werden.

Sollten dennoch bei Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss dauerhafte Lebensstätten wie Fledermausquartiere oder Bruthöhlen etc. betroffen sein, sind im räumlichen Zusammenhang geeignete Fledermauskästen oder Nisthilfen zu installieren, um die ökologische Funktion aufrecht erhalten zu können.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 1,5 km das Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“ (EU Kennzahl 2715-331) und befindet sich östlich vom Plangebiet.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zum einen bereits nahezu vollständig bebaut ist und zum anderen gliedernde Siedlungs- und Gehölzstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind, die das FFH Gebiet sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgrenzen.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (etwa 9 km) mit der Hunteniederung (EU-Kennzahl DE2816-401) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Stratje-Busch (LSG WST 00083) grenzt westlich an das Plangebiet an. Aufgrund der langjährigen Bestandssituation und der Art der Planung, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet begründet. Weitere

Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt und werden ebenfalls nicht durch die Planung beeinträchtigt.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung liegt im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Rastede. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde Rastede für die erste Bauzeile entlang der Oldenburger Straße im Bestand eine größere Dichte und auch ein größeres Verdichtungspotenzial erkannt und diesen Bereich entsprechend als blaue Zone (Zone mittlerer Dichte) dargestellt. Die für die blaue Zone maximalen Kennziffern wurden vorstehend wiedergegeben. Die Maximalwerte werden im Zuge dieser Änderung berücksichtigt. Damit ergeben sich zum Teil Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung, zum Teil werden die Maximalwerte im Bestand auch bereits erreicht oder überschritten.

Der wirksame Bebauungsplan hat für die Mischgebiete entlang der Oldenburger Straße bereits zwei Vollgeschosse zugelassen. Um eine Nachbarschaftsverträglichkeit abzusichern, wird die Gebäudehöhe in Anlehnung an das Konzept auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Der bestehende Bebauungsplan hatte hierzu bislang keine Aussage getroffen. Zulässig sind auf der Grundlage dieser 2. Änderung maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude. Um eine zu hohe Dichte auszuschließen, wird ebenfalls in Anlehnung an das Konzept maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück festgesetzt. Für das Wohngebäude Oldenburger Straße Nr. 129 werden die bestehenden 11 Wohnungen planungsrechtlich abgesichert. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist ein geneigtes Dach zulässig/ möglich, in dem Wohnnutzungen zulässig sind.

Das übrige Plangebiet besteht überwiegend aus älteren Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss mit niedriger Traufe und Satteldach. Diese Bereiche liegen abseits der Oldenburger Straße. In die vorhandene Struktur würden sich neue Wohnhäuser mit Staffelgeschossen, hohen Traufen und hohen Gebäudehöhen nicht einfügen. Hohe Traufhöhen und Gebäudehöhen würden möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten führen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21B lässt hier bereits nur ein Vollgeschoss zu. Diese Festsetzung wird nicht geändert. Im Zuge dieser 2. Änderung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die die bestehenden Strukturen aufnehmen und absichern. So wird die Traufhöhe auf maximal 4,50 m und die Gesamthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Staffelgeschosse sind unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

In den Reinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig. In den Reinen Wohngebieten sind bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Da sich die Reinen Wohngebiete ausschließlich auf den rückwärtigen Flächen befinden, wird hier auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern verzichtet. Auch im Ursprungsbebauungsplan waren hier nur Einzelhäuser zulässig. Die Zulässigkeit auf dem Ursprungsbebauungsplan wird damit im Zuge

dieser 2. Änderung nicht erweitert. Doppelhäuser würden auf den rückwärtigen Grundstücksflächen eine zu hohe städtebauliche Dichte erzeugen und zu viel Verkehr nach sich ziehen.

Die bereits in der Sammeländerung ausgewiesene abweichende Bauweise bleibt für die Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete bestehen. Hier darf die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich dieser 2. Änderung erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Insgesamt wird durch die Änderung die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch neue Planvorhaben überprägt wird.

3.4 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Bei der 2. Änderung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und der Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit.

Die bestehende Erschließung ermöglicht eine Süd- oder Westausrichtung der Dachflächen, so dass die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik effizient genutzt werden kann. Diese Ausrichtung ermöglicht auch eine gute Belichtung und Besonnung und führt damit zu guten bioklimatischen Bedingungen.

Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, im Zuge der Innenverdichtung den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu verwenden. Um Ansammlungen von wild abfließendem Oberflächenwasser zu vermeiden, sollten bei Neubauten die Grundstücke maximal auf die Höhe der angrenzenden bestehenden Grundstückshöhen angefüllt werden.

3.5 Kampfmittel

Es hat keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden. Es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel.

3.6 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist bereits realisiert und vollständig erschlossen.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Haltestelle „Rastede, Lindenstraße“, die von den Linien 340, 342, 345, 347, 349 und N31 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg und Jaderberg bzw. Wiefelstede. Die Linie 347 ist eine Bürgerbuslinie, die mit einem 8-sitzigen Kleinbusses betrieben wird. Die Linien 342, 345 und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Bei der N31 handelt es sich um ein Nachtangebot von Samstag auf Sonntag.

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 21B nach § 3, § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR), Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) gemäß Übersichtsplan.

Teilbereich I

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus

Abweichend ist auf dem Flurstück 225/2, Flur 43, Gemarkung Rastede (Oldenburger Straße Nr. 129) bei Modernisierung und Instandsetzung und bei Abgang durch einen Schaden (z.B. Brand) ein Neubau mit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B zulässiger Wohnungsanzahl (11 Wohnungen) zulässig.

- maximale Traufhöhe 6,50 m
- maximale Gesamthöhe/ Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) 10,50 m
- Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses sind unzulässig.

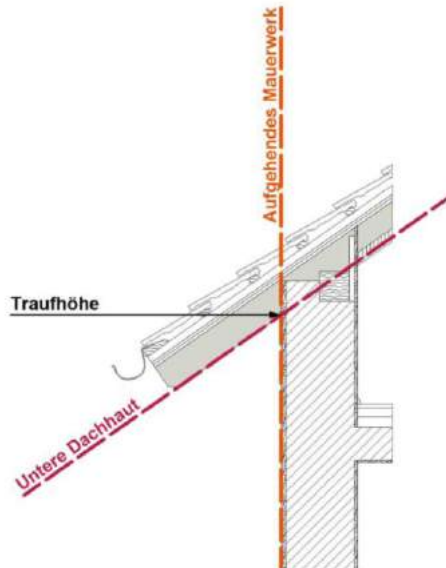
Teilbereich II

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- In den Reinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig. In den Reinen Wohngebieten sind bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- maximale Traufhöhe 4,50 m
- maximale Gebäudehöhe/ Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) 9,50 m

- Staffelgeschosse sind unzulässig

Nachstehende Skizze veranschaulicht den Bemessungspunkt für die festgesetzten Traufhöhen (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk):



5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B.

Gemäß § 84 (1) Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten.

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung erlassen.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die beiden Merkmale Trauf- und Gebäudehöhe (s. textliche Festsetzung) und Dachneigung (örtliche Bauvorschrift) besonders hervor. Die Gemeinde Rastede sichert mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Ortsbild ab und erreicht

ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild. Unter Berücksichtigung vorhandener Wohngebiete im Plangebiet und angrenzend soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltungselement fortgeführt werden. Die Dächer sollen ausreichende Ansichtsflächen aufweisen.

Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

Anhang 1: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 b beinhaltet Reines Wohngebiet 0,41 ha Allgemeines Wohngebiet 6,74 ha Mischgebiet 0,59 ha, insgesamt Baugebiete in einer Größe von rd. 7,74 ha. Es umfasst einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Bereich im zentralen und südöstlichen Siedlungszusammenhang von Rastede, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist, aber auch Mischnutzungen liegen vor.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,3 in den Allgemeinen Wohngebieten und Reinen Wohngebieten sowie von 0,4 im Mischgebiet und der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf 50 % der Grundfläche ist insgesamt eine maximale Versiegelung zwischen 45 % und 60 % der Bauflächen anzunehmen.</p> <p>Mit der 2. Änderung werden die Grundflächenzahlen und die Baugrenzen der Ursprungsplanung, einschließlich bestehender Änderungen nicht verändert, so dass sich keine relevante Änderung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand ergibt.</p>
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	nicht erkennbar, da es sich um ein bereits planungsrechtlich abgesichertes Gebiet handelt, welches bereits bebaut und erschlossen ist.
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 b befindlichen Grünflächen bleiben unverändert bestehen. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem bestehende Wohn- und Mischnutzung planungsrechtlich beibehalten und abgesichert werden. Neben der Regulierung des prägenden Gebäudebestandes als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden auch Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung zugrunde gelegt.
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Die wesentlichen Belange der Ursprungsplanung, die zu umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme führen könnten, werden mit der Änderung nicht berührt.
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Nicht relevant

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	<p>Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B wird durchgeführt, um die bestehenden Nutzungen abzusichern und auf Grundlage des gemeindlichen Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung zu begrenzen. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung geändert.</p> <p>Aufgrund der Bestandssituation und der derzeit bereits umgesetzten Bautätigkeiten und des Flächen-drucks ist die Umsetzung der Planung mit den prognostizierten Auswirkungen wahrscheinlich.</p>
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<p>Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 B „Südende“ umfasst nur Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 21B „Südende“. Zudem schließen im Umfeld weitere Wohn- und Mischgebiet an, so dass aufgrund der Bestandssituation und der innerörtlichen Lage keine über den Bestand hinausgehenden kumulativen Wirkungen abgeleitet werden können.</p>
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	<p>Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen.</p>
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<p>Von der Bebauung ist das Plangebiet selbst betroffen. Die Bereiche sind weitgehend bereits versiegelt und bebaut.</p>
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<p>keine besonderen Bedeutungen oder Empfindlichkeiten</p>
2.6 folgende Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht relevant
2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht relevant

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht relevant
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht relevant
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht relevant
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht relevant

Fazit

Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/058

freigegeben am **28.04.2022**

GB 2

Sachbearbeiter/in: Sundermann, Fritz

Datum: 27.04.2022

Änderung der Entgeltregelung für die Kindertagesstätten - Anpassung Essensgeld

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.05.2022	Ausschuss für Generationen, Gleichstellung und Soziales
N	17.05.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

Die Entgeltrichtlinie für die kommunalen Kindergärten wird dahingehend geändert, dass mit Wirkung ab dem 01.08.2022 das monatliche Entgelt für das Essensgeld 70 Euro beträgt.

Sach- und Rechtslage:

Die Mittagsverpflegung in den kommunalen Kindertagesstätten wird von externen Lieferanten zubereitet und geliefert. Aufgrund der Entwicklung der Energiekosten und der steigenden Lebensmittelkosten haben die Lieferanten eine Anpassung ihrer Lieferpreise für das Mittagessen zum 01.05.2022 beziehungsweise zum 01.08.2022 vorgenommen.

Das von den Eltern für das Mittagessen zu zahlende Entgelt ist in der Entgeltrichtlinie für die kommunalen Kindergärten mit aktuell 58 Euro monatlich festgesetzt. Diese Entgeltrichtlinie wird auch von den in Trägerschaft Dritter befindlichen Kindertagesstätten angewandt.

Aufgrund der von den Lieferanten vorgenommenen Erhöhung ihrer Lieferpreise ist auch eine Anpassung des von den Eltern zu zahlenden Entgeltes angezeigt. Die Verwaltung schlägt daher mit Wirkung ab dem Beginn des Kindergartenjahres 2022/2023, somit ab dem 1.8.2022, eine Anpassung des Essensentgeltes von bisher 58 Euro auf dann 70 Euro monatlich vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mehreinnahmen aus der Erhöhung der Elternentgelte decken die Mehrkosten aufgrund der von den Lieferanten vorgenommenen Preisanpassungen.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

1. Entgeltrichtlinie Stand 01.01.2018

Mit Wirkung ab dem **01. Januar 2018** hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am 12.12.2017 folgende Änderung der **Entgeltrichtlinie** für die kommunalen Kindergärten beschlossen:

A)

Die Richtlinie zur Entgeltregelung der Kindertagesstätten wird mit Wirkung ab dem 01.01.2018 wie folgt neu gefasst:

„Richtlinie zur Entgeltregelung der Kindertagesstätten

1. Der Anteil der Elternentgelte an den Ausgaben des Ergebnishaushaltes soll ab dem 01.01.2011 = 25 % betragen. Dabei werden die besondere Finanzhilfe des Landes für die Freistellung von Elternbeiträgen im letzten Kindergartenjahr und die Zuschüsse für Integrationsgruppen den Elternentgelten zugerechnet. Die Ansätze des Finanzhaushaltes bleiben außer Betracht.
2. Die Entgelte werden in Form eines Fixbetrages erhoben, der in Abhängigkeit derjenigen Kinder erhoben wird, die zur Zeit der Entgelterhebung im Haushalt leben. Das Entgelt ist hierbei ab 4 Kindern gleich bleibend.
3. Besuchen aus einer Familie gleichzeitig mehrere Kinder eine Kindertagesstätte, so ermäßigt sich das Entgelt beim 1. Geschwisterkind um 35 % und beim 2. Geschwisterkind um 100 %. Für jedes weitere Geschwisterkind ist kein Entgelt zu entrichten. Diese Ermäßigung gilt nicht für die Entgelte der Sonderdienste und für das Essengeld. Für eine Übergangszeit vom 01.08.2013 bis zum 31.07.2014 ermäßigt sich das Entgelt beim 2. Geschwisterkind um 75 %.
4. Für Sonderdienste (Früh-/Mittagsdienst) werden Entgelte für g a n z e Monate erhoben.“

B)

Aufgrund der „Richtlinie zur Entgeltregelung der Kindertagesstätten“ werden die Entgelte für die kommunalen Kindergärten ab dem 01.01.2018 wie folgt neu festgesetzt:

Krippe:

Entgelte für die Regelbetreuung 5 Stunden vormittags: 210,-- Euro

Entgelte für Sonderdienste: Früh- bzw. Mittagsdienst je ½ Stunde 20,-- Euro

Kindergarten:

Entgelte für die Regelbetreuung 4 Stunden vormittags oder nachmittags:

Im Haushalt lebende Kinder: 1 = 96,-- Euro

2 = 91,-- Euro

3 = 86,-- Euro

4 und mehr = 81,-- Euro

Entgelte für die Regelbetreuung 5 Stunden vormittags oder nachmittags:

Im Haushalt lebende Kinder: 1 = 118,-- Euro

2 = 113,-- Euro

3 = 108,-- Euro

4 und mehr = 103,-- Euro

Entgelte für die Ganztagesbetreuung:

Im Haushalt lebende Kinder: 1 = 200,-- Euro
2 = 190,-- Euro
3 = 180,-- Euro
4 und mehr = 170,-- Euro

Entgelte für die Schnuppergruppe:

Im Haushalt lebende Kinder: 1 = 41,-- Euro
2 = 38,-- Euro
3 = 35,-- Euro
4 und mehr = 32,-- Euro

Entgelte für Sonderdienste: Früh- bzw. Mittagsdienst je ½ Stunde 11,-- Euro
Essensgeld für Ganztagesgruppen 58,-- Euro

Hort:

Entgelte für die Regelbetreuung 4 ¼ Stunden nachmittags:

Im Haushalt lebende Kinder: 1 = 114,-- Euro
2 = 109,-- Euro
3 = 104,-- Euro
4 und mehr = 99,-- Euro

Entgelte für Sonderdienste: Essensgeld 58,-- Euro

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/047

freigegeben am **13.04.2022**

Stab

Sachbearbeiter/in: Röben

Datum: 08.04.2022

Haushalt 2021 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben über 5.000 Euro

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	26.04.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

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

Sach- und Rechtslage:

In der Anlage sind die für das Haushaltsjahr 2021 (seit September 2021) angefallenen über- und außerplanmäßigen Ausgaben 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 Haushalts 2021 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 bei den einzelnen Maßnahmen im Rahmen der entsprechenden Vorlagen benannt.

Anlagen:

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben seit September 2021 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 auf die Summe der Überschreitung eines jeweiligen Budgets. Den in der Anlage aufgeführten Aufwendungen/Auszahlungen sind also gegebenenfalls vorangegangene über- und außerplanmäßige Ausgaben hinzuzurechnen, woraus sich im Ergebnis eine Überschreitung von 5.000 Euro ergeben hat.

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben - 2021

Anlage 1 zu Vorlage 2022/047

Verschiebung von Mitteln innerhalb des Ergebnishaushaltes (über 5.000 €)

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	Produkt/ Kostenstelle	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung für die Bereitstellung weiterer Mittel (Mittelverschiebung)
1	22.09.2021	TH5_021	P1.05.02.218000.002	Gebäude Feldbreite (ohne Schulbudget)	Gesamtschule, Geld	521020GD	19.243,10 €	Für die Ausstattung der neuen Modulklassen am Standort Feldbreite mit neuem Mobiliar wurden im Ergebnishaushalt entsprechende Haushaltsmittel erforderlich.
2	23.09.2021	TH4_01	9121160001	Grundschule Wahnbek mit Wohnung	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke, Geld	410000GD	2.719,35 €	Der Fußbodenbelag des Lehrerzimmers der Grundschule Wahnbek wies erhebliche Schadstellen auf. Im Rahmen der Neuausstattung des Lehrerzimmers wurden zudem weitere Mängel festgestellt. Eine Sanierung des Fußbodenbelags war zwingend notwendig.
3	02.12.2021	TH4_01	9111123011	Rathaus, Baumgartenstraße	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke, Geld	410000GD	2.694,05 €	Die Schadensersatzleistung der Gothaer Versicherung für den Einbruch in der Baumgartenstraße 10 wurde dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt.
4	02.12.2021	TH4_01	9157323002	Dorfgemeinschaftshaus Nethen	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke, Geld	410000GD	3.680,00 €	Die Schadensersatzleistung der Gothaer Versicherung für den Wasserschaden (Rohrbruch) im Dorfgemeinschaftshaus Nethen wurde dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt.
5	02.12.2021	TH4_01	9153818001	WC-Gebäude Rennplatz	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke, Geld	410000GD	2.349,88 €	Die Schadensersatzleistung der Gothaer Versicherung für den Vandalismusschaden im WC-Gebäude Rennplatz wurde dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt.
6	02.12.2021	TH4_01	9121130001	Grundschule Kleibrok	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke, Geld	410000GD	10.678,75 €	Die Schadensersatzleistung der Gothaer Versicherung für den Wasserschaden in der Grundschule Kleibrok wurde dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt.
7	13.12.2021	TH6_01	P1.06.00.511000	Räumliche Planung und Entwicklungsmaßnahmen	Räumliche Planung/ Entwicklungsmaßnahmen, Geld	610100GD	8.679,54 €	Aufgrund von unvorhergesehenen Ausgaben zum Klageverfahren BPl. 100 (Ergänzungsverfahren mit zusätzlichen Planungsleistungen, Gutachten und Konzepten) mussten dem Budget Räumliche Planung/Entwicklungsmaßnahmen weitere Mittel zur Verfügung gestellt werden.
8	13.12.2021	TH4_01	9212610001	Löschwasserstellen	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke, Geld	410000GD	21.427,74 €	Entsprechend der Vorlage 2021/048 müssen die Feuerlöschteiche im Rahmen der Verkehrssicherungspflichten eingezäunt werden. Dafür ist es erforderlich, vorab Rodungsarbeiten im Bereich der Teichränder vorzunehmen und die Teiche vor Errichtung der Zäune zu entschlammen.
9	13.12.2021	TH6_01	9538130051	Sach- und Dienstleistungen, Regenwasser	Fäkalienabfuhr, Schmutz-/ Niederschlagswasser, Toiletten, Geld	610200GD	57.601,95 €	Auf Grundlage des Beschlusses vom VA am 07.12.2021 (Vorlage 2021/196) soll die Erstellung einer Starkregengefahrenkarte beauftragt werden.
10	13.12.2021 11.02.2022	TH3_02	P1.03.03.111500	Finanzverwaltung und Rechnungsprüfung	Haushalt und Finanzen, Geld	320000GD	18.998,33 €	Zur technischen Unterstützung bei der Erstellung der Haushalte und der Jahresabschlüsse wurde eine entsprechende Software angeschafft. Zudem wurden aufgrund der hohen Liquiditätslage weitere Mittel für den Ausgleich der Verwahrentgelder (Negativzinsen) benötigt.
11	13.12.2021	TH5_020	P1.05.02.414000	Maßnahmen der Gesundheitspflege	Allgemeine Ordnung, Geld	520000GD	57.578,24 €	Aufgrund der Corona-Pandemie war ein vorübergehender Betrieb eines gemeindeeigenen Testzentrums auf dem Bauhofgelände erforderlich. Die für diesen Betrieb angefallenen Sachkosten mussten außerplanmäßig zur Verfügung gestellt werden.
12	13.12.2021	TH5_020	P1.05.02.414000	Maßnahmen der Gesundheitspflege	Allgemeine Ordnung, Personal	520000PA	33.978,10 €	Aufgrund der Corona-Pandemie war ein vorübergehender Betrieb eines gemeindeeigenen Testzentrums auf dem Bauhofgelände erforderlich. Die für diesen Betrieb angefallenen Personalkosten mussten außerplanmäßig zur Verfügung gestellt werden.
13	20.12.2021	TH4_01	9121130001	Grundschule Kleibrok	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke, Geld	410000GD	12.932,82 €	Die Schadensersatzleistung der Gothaer Versicherung für den Wasserschaden in der Grundschule Kleibrok wurde dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt.
14	21.12.2021	TH6_01	P1.06.00.511000	Räumliche Planung und Entwicklungsmaßnahmen	Räumliche Planung/ Entwicklungsmaßnahmen, Geld	610100GD	30.000,00 €	Es wurden weitere Mittel im Budget Räumliche Planung/Entwicklungsmaßnahmen erforderlich, u.a. für eine städtebauliche Voruntersuchung im Bereich Wahnbek sowie für eine planungsrechtliche Situationsdarstellung im Bereich Nethenerfeld.

Verschiebung von Mitteln innerhalb des Ergebnishaushaltes (über 5.000 €)

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	Produkt/ Kostenstelle	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung für die Bereitstellung weiterer Mittel (Mittelverschiebung)
15	11.01.2022	TH6_01	9538130003	RWRB	Fäkalienabfuhr, Schmutz-/ Niederschlagswasser, Toiletten, Geld	610200GD	21.166,52 €	Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit müssen insgesamt sieben Regenwasserrückhaltebecken eingezäunt werden. Vor Errichtung der Zaunanlagen müssen die Gewässer aufgereinigt und störendes Gehölz entfernt werden. Hierfür fallen zusätzliche Kosten an.
16	26.01.2022 01.02.2022	TH3_01	P1.03.02.111230	Organisation und Einrichtungen	Personal und Organisation, Geld	310000GD	12.215,52 €	Aufgrund der Corona-Pandemie wurden den Mitarbeiter*innen der Gemeinde Rastede Selbsttests und Schutzmasken zur Verfügung gestellt. Diese Kosten sind zusätzlich entstanden.
17	28.01.2022	TH6_01	9538110001	RWRB	Fäkalienabfuhr, Schmutz-/ Niederschlagswasser, Toiletten, Geld	610200GD	89.500,42 €	Durch das Starkregenereignis im Juni 2021 mussten besonders im Bereich des Regenwasserkanals viele zusätzliche und nicht geplante Arbeiten durchgeführt werden. Diese im Rahmen der Gefahrenabwehr durchgeführten Arbeiten waren zwingend notwendig.
18	11.02.2022	TH3_02	P1.03.03.611000	Steuern, allgemeine Zuweisungen, Umlagen	Finanzwirtschaft, Geld	320100GD	405.547,26 €	Aufgrund eines deutlich höheren Gewerbesteueraufkommens als veranschlagt musste eine entsprechend höhere Gewerbesteuerumlage an das Land Niedersachsen abgeführt werden.

Verschiebung von Mitteln innerhalb des Finanzhaushaltes (über 5.000 €)

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung für die Bereitstellung weiterer Mittel (Mittelverschiebung)
1	22.09.2021	IH3_01	11.009096.510	Telefonanlage inkl. Lizenzen, Rathaus	Anschaffungen Orga/Einrichtungen durch Stab	ANSCHAFF. ORGA/E	669,30 €	Bedingt durch einen nicht absehbaren zeitlichen Mehraufwand bei der Umsetzung der Maßnahme kommt es zu entsprechenden Mehrkosten. Der zeitliche Mehraufwand ist bedingt durch eine nicht eingeplante erweiterte Konfiguration und Hardwareanpassung.
2	22.09.2021	IH6_01	11.077132.500	Loyer Weg (Emsoldstraße - Am Heidkamp), Straßen	Gemeindestraßen	GEMEINDE STRAßEN	200.000,00 €	Aufgrund von Testbohrungen wurde festgestellt, dass sich unterhalb der vorhandenen Asphaltfläche des Loyer Weges keine straßenbautaugliche Schottererschicht befindet. Die vorhandene Bodenschicht musste somit so weit abgetragen werden, dass Platz für eine neue, durchgehend homogene Schottertragschicht geschaffen werden kann (Vorlage 2021/128). Dies führt zu entsprechenden Mehrkosten.
3	23.09.2021	IH6_01	11.071991.500	BPl. 100 Im Göhlen, RWK	Im Göhlen	BPL. 100	11.303,27 €	Zur Sicherstellung der Verkehrssicherungspflicht musste das Regenwasserrückhaltebecken im Baugebiet noch in 2021 eingezäunt werden. Hierfür standen keine entsprechenden Mittel zur Verfügung.
4	08.10.2021	IH5_011	11.029037.500	Erneuerung Dachstuhl, Kindergarten Voßbarg	Baumaßnahmen Kindergarten Voßbarg durch GB1	BAUMAßN. KIGA VOßBARG	40.000,00 €	Durch die mittlerweile statisch bedingte Einbeziehung des Dachbereichs über dem Sportraum in die Gesamtmaßnahme und der daraus resultierenden Massenmehrung sowie aufgrund diverser Preissteigerungen erhöht sich das Investitionsvolumen deutlich.
5	28.10.2021	IH3_03	11.003063.525	Zuschuss SW-Beitrag 2021, Wirtschaftsförderung	Wirtschaftsförderung	WIRTSCHAFTSF ÖRDERUNG	7.000,00 €	Das Budget für die Schmutzwasserzuschüsse musste aufgrund entsprechender Zuschussanträge aufgestockt werden.
6	28.10.2021	IH5_011	11.028407.500	Brennwertheizungsanlage, Waldkindergarten Mühlen	Baumaßnahmen Waldkindergarten Mühlenstraße durch GB1	BAUMAßN. WALDKIGA	8.000,00 €	Der Waldkindergarten Mühlenstraße bekommt eine eigene Brennwertheizungsanlage, um unabhängig mit Wärme versorgt zu werden. Bisher wurde die Wärmeversorgung notdürftig über das Vereinsheim der DLRG sichergestellt. Die Maßnahme war noch nicht vorgesehen, musste jedoch aufgrund der durch das Starkregenereignis im Juni 2021 bedingten Schäden noch in 2021 umgesetzt werden.
7	28.10.2021	IH6_01	11.082958.500	Umrüstung LED Schillerstraße, Straßenbeleuchtung	Straßenbeleuchtung	STRAßENBE LEUCHTUNG	6.125,41 €	Die Straßenbeleuchtung an der Schillerstraße ist im ganzen Zug abgängig. Die großteils defekten Leuchtköpfe mit den eingesetzten Energiesparlampen sind nicht mehr neu zu beschaffen. Dieser Straßenzug soll mit neuen LED-Leuchtmitteln ausgerüstet werden. Da die Beleuchtung nun teils komplett ausgefallen und die Verkehrssicherungspflicht nicht mehr gegeben ist, musste die Umrüstung zeitnah in 2021 umgesetzt werden.
8	02.12.2021; 21.12.2021	IH6_01	11.071997.500 11.077035.500 11.082957.500	SAB Loyer Weg bis Emsoldstraße, RWK; SAB Loyer Weg bis Emsoldstraße, Straßen; SAB Loyer Weg bis Emsoldstraße, Straßenbeleuchtung	SAB Loyer Weg (Buchenstraße - Emsoldstraße)	SAB LOYER WEG I	14.051,15 €	Für den Ausgleich der Schlussrechnungen mussten in 2021 entsprechende Mittel zur Verfügung gestellt werden.
9	13.12.2021	IH6_01	11.077130.500	SAB Loyerbergstraße, Straßen	SAB Loyerbergstraße	SAB LOYERBERG STRAßE	37.000,00 €	Nach dem Fräsen der Straße stellte sich heraus, dass der Unterbau sehr heterogen war, keine ausreichende Asphalttschicht als Unterbau vorhanden war und die teilweise vorhandene Schottertragschicht nicht als Straßenunderbau genutzt werden konnte. Dementsprechend wurde für diesen Bereich ein entsprechender Aufbau gewählt, der auch für die übrigen Bereiche ausgeschrieben wurde. Es kommt somit zu Massenmehrungen und Mehrkosten.
10	13.12.2021	IH3_03	11.003071.525	Zuschuss an HGV Weihnachtsbeleuchtung, Wirtschaftsförderung	Wirtschaftsförderung	WIRTSCHAFTSF ÖRDERUNG	9.871,05 €	Der Austausch der Weihnachtsbeleuchtung (Friedenseiche) wurde über den HGV beauftragt. Hierfür wurde dem HGV ein entsprechender Zuschuss gewährt.
11	17.12.2021	IH5_020	11.036232.510	Fahrzeug LF10, Feuerwehr Loy-Barghorn	Anschaffung Fahrzeuge Feuerwehr Loy-Barghorn durch GB2	FAHRZEUGE FW LOY-BARGHORN	5.950,00 €	Für den Ausgleich der Vergabekosten (Ausschreibungsverfahren über die KWL) mussten überplanmäßig Mittel bereitgestellt werden.

Verschiebung von Mitteln innerhalb des Finanzhaushaltes (über 5.000 €)

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung für die Bereitstellung weiterer Mittel (Mittelverschiebung)
12	17.12.2021	IH5_020	11.036231.510	HLF 10, Feuerwehr Loy-Barghorn	Anschaffung Fahrzeuge Feuerwehr Loy-Barghorn durch GB2	FAHRZEUGE FW LOY-BARGHORN	950,00 €	Für den Ausgleich der Vergabekosten (Ausschreibungsverfahren über die KWL) mussten überplanmäßig Mittel bereitgestellt werden.
13	17.12.2021	IH6_01	11.077121.500	Erneuerung Parkstraße, Straßen	Gemeindestraßen	GEMEINDE STRAßEN	51.000,00 €	Die ursprüngliche Planung, den vorhandenen Straßenbelag mit einer Straßenfräse zu fräsen, war nicht möglich, da die vorhandenen Findlinge nicht gefräst werden konnten (aus den Bodenerkundungen waren die Findlinge nicht ersichtlich und somit nicht Gegenstand des Vertrages). Daher musste die Schicht entnommen werden und in einer mobilen Brechanlage gebrochen werden. Insgesamt wurden zwei Nachträge für die geänderten und zusätzlichen Leistungen gefordert.
14	21.12.2021	IH4_01	11.015035.510	BPl. 111 Am Dorfplatz - Ankauf	Am Dorfplatz	BPL. 111 (WOHNUNGS BAU)	1.631,85 €	Im Rahmen der Herstellung der Baugrundstücke sind zusätzliche Kosten für die Entsorgung einer sich im Erdreich befindlichen großen Baumwurzel entstanden.
15	21.12.2021	IH5_021	11.045357.510	Röntgengerät + Zubehör, KGS Wilhelmstraße	Anschaffungen Gesamtschulen durch GB2	ANSCHAFF. GESAMT SCHULEN	29.989,58 €	Haushaltsmittel für die Ausstattung mit Lehrmitteln wurden im Rahmen einer Gesamtanmeldung des Fachbereichs Physik im Ergebnishaushalt angemeldet und veranschlagt. Eine Mittelverschiebung aus dem Ergebnishaushalt in dieser Höhe ist nicht möglich. Im Ergebnishaushalt (Schulbudget KGS) wurden die entsprechenden Mittel gesperrt.
16	22.12.2021	IH3_03	11.003056.525	Zuschuss BPl. 113 Bodenaustausch, Wirtschaftsförderung	Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße	BPL. 113 (WIRTSCHAFTS FÖRDERUNG)	28.641,38 €	Im Rahmen der Erwerbs eines Gewerbegrundstückes im Bereich der Bürgermeister-Brötje-Straße wurde einer Firma ein Zuschuss für einen erforderlichen Bodenaushub gewährt. Die Mittel mussten für 2021 außerplanmäßig bereitgestellt werden.
17	22.12.2021	IH5_011	11.028405.510	Sonnenschutz Sandkasten, Waldkindergarten Mühlenstraße	Baumaßnahmen Waldkindergarten Mühlenstraße durch GB1	BAUMAßN. WALDKIG	5.000,00 €	Ursprünglich war die Beschaffung eines einfachen Sonnensegels vorgesehen. Umgesetzt wurde eine qualitativ höherwertige Lösung, für die nicht genügend Haushaltsmittel bereit standen.
18	11.01.2022	IH4_01	11.015046.510	BPl. 115 Roggenmoorweg - Ankauf	Roggenmoorweg	BPL. 115 (WOHNUNGS BAU)	281.438,62 €	Zum Zeitpunkt der Haushaltsaufstellung 2021 war noch nicht klar ersichtlich, wie sich die Vertragsausgestaltung mit dem Vorhabenträger auf die einzelnen Ansätze hinsichtlich der Flächen Moorweg und dem Bauhofsgelände Roggenmoorweg darstellt. Nach Abschluss der Verträge steht nun fest, dass ein Betrag in Höhe von 281.438,62 € dem BPl. 115 Roggenmoorweg zuzuordnen ist. Da der Haushaltsansatz bisher beim Moorweg erfolgte, ist eine entsprechende Mittelverschiebung zum Roggenmoorweg erforderlich.

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/048

freigegeben am **12.04.2022**

Stab

Sachbearbeiter/in: Röben

Datum: 08.04.2022

Haushalt 2021 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben unter 5.000 Euro

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	26.04.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

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

Sach- und Rechtslage:

In der Anlage sind die für das Haushaltsjahr 2021 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 2021 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 bei den einzelnen Maßnahmen im Rahmen der entsprechenden Vorlagen benannt.

Anlagen:

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben für das Haushaltsjahr 2021 in Höhe von jeweils unter 5.000 Euro.

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben - 2021

Anlage 1 zu Vorlage 2022/048

Verschiebung von Mitteln innerhalb des Ergebnishaushaltes (unter 5.000 €)

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	Produkt/ Kostenstelle	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung für die Bereitstellung weiterer Mittel (Mittelverschiebung)
1	02.03.2021	TH4_01	P1.04.02.522200	Grunderwerb zur Weiterveräußerung von Bauland	Grunderwerb zur Weiterveräußerung von Bauland, Geld	410500GD	273,43 €	Die KDO hat die Kosten für die Software "WebGis" in 2021 erhöht.
2	26.05.2021	TH4_01	9155110050	Umkleidegebäude Rennplatz	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke, Geld	410000GD	2.004,97 €	Die Schadensersatzleistung der Gothaer Versicherung für den Leitungswasserschaden im Umkleidegebäude Rennplatz wird dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt.
3	10.06.2021	TH5_02	9126100001	Brandschutz, ohne Einzelfeuerwehr	Feuerwehren, Geld	520050GD	3.593,87 €	Hinsichtlich der Umsetzung des Feuerwehrbedarfsplans wurde eine rechtliche Beratung erforderlich.
4	02.07.2021	TH3_02	P1.03.03.111500	Finanzverwaltung und Rechnungsprüfung	Haushalt und Finanzen, Geld	320000GD	2.543,70 €	Aufgrund der Einstellung von zusätzlichem Personal im Laufe des Jahres mussten drei weitere Lizenzen für die Finanzsoftware SAP angeschafft werden.
5	11.02.2022	TH5_011	9365999111	Krippe Hahn-Lehmden	Förderung andere Kindertagesstätten, Geld	511120GD	4.494,83 €	Im Bereich der Krippe Hahn-Lehmden wurden unvorhergesehen mehr "Geschwisterzuschüsse" erforderlich als für 2021 eingeplant.

Verschiebung von Mitteln innerhalb des Finanzhaushaltes (unter 5.000 €)

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung für die Bereitstellung weiterer Mittel (Mittelverschiebung)
1	25.02.2021	IH4_01	I1.015062.525	BPl. 111 Förderung Geringverdiener, Wohnbau	Am Dorfplatz	BPL. 111 (WOHNUNGS BAU)	2.419,47 €	Der Förderbetrag fällt in 2021 insgesamt höher aus als veranschlagt.
2	25.03.2021	IH6_01	I1.082949.525	Kostenanteil Kreisverkehr K134, Straßenbeleuchtung	Straßenbeleuchtung	STRAßENBEL EUCHTUNG	1.240,91 €	Die Umsetzung der Maßnahme am Kreisverkehr Borbecker Weg erfolgte unplanmäßig. Die angefallenen Kosten zum Anschluss der neuen Kreisverkehr-Beleuchtung an das Stromnetz der EWE sind unabdingbar.
3	19.04.2021	IH6_01	I1.077035.500	SAB Loyer Weg bis Emsoldstraße, Straßen	SAB Loyer Weg (Buchenstraße - Emsoldstraße)	SAB LOYER WEG I	1.606,01 €	Bedingt durch eine nicht absehbare Leitungsverlegung (Baumwurzeln mussten umgangen werden) sind die Kosten für den Endausbau bezüglich der Straßenbeleuchtung höher ausgefallen.
4	26.05.2021	IH6_01	I1.077103.500	Verbesserung Kösliner Straße - Straße	SAB Kösliner Straße	SAB KÖSLINER STR	2.093,85 €	Die Planungskosten für die Verbesserung der Kösliner Straße sind in 2021 höher ausgefallen als eingeplant.
5	26.05.2021	IH6_01	I1.083937.510	Verkleidung Ladestation, Öffentliches Grün	Öffentliches Grün/Landschaftsbau	ÖFFENTL. GRÜN/LANDSCHAFTSBAU	1.993,25 €	Ein zusätzlicher Wetterschutz an der Fahrrad-Ladestation am Dorfplatz Hahn-Lehmden wurde zwingend erforderlich, da die Station im Sockelbereich bereits Korrosion ansetzte.
6	26.05.2021	IH3_01	I1.009099.510	Elektrischer Treppensteiger, Rathaus	Baumaßnahmen Orga/Einrichtungen durch GB1	BAUMAßN. ORGA/EINRICHTUNGEN	3.320,10 €	Für das Rathaus wurde ein ergonomischer Treppensteiger erforderlich, um den logistischen Transport von schweren Gegenständen in den Keller zu erleichtern. Der Aufzug ist dafür nicht geeignet, weil er lediglich für den Transport zwischen Erdgeschoss und dem zweiten Obergeschoss eingesetzt werden kann.
7	21.07.2021	IH5_021	I1.043226.500	Überdachung an Holzhütte, Grundschule Loy	Baumaßnahmen Grundschule Loy durch GB1	BAUMAßN. GS LOY	117,00 €	Aufgrund von coronabedingten Materialpreiserhöhungen fallen die Kosten für die neue Überdachung der Holzhütte an der Grundschule Loy höher aus als eingeplant.
8	08.10.2021	IH5_02	I1.034735.510	Turbospritze, Feuerwehr Hahn	Anschaffungen Feuerwehr Hahn durch GB2	ANSCHAFF. FW HAHN	117,21 €	Die Anschaffungskosten für die Turbospritze übersteigen den Haushaltsansatz um 117,21 €.
9	28.10.2021	IH4_01	I1.015035.510	BPl. 111 Am Dorfplatz - Ankauf	Am Dorfplatz	BPL. 111 (WOHNUNGS BAU)	1.670,16 €	Die Gebühren für die Anlegung einzelner Grundbuchblätter bei den Wohnbaugrundstücken fallen aufgrund einer Anhebung der Gebühren deutlich höher aus.
10	13.12.2021	IH5_021	I1.043232.510	Sechseckrekanlage, Grundschule Loy	Baumaßnahmen Grundschule Loy durch GB1	BAUMAßN. GS LOY	4.000,00 €	Für den Hort Loy (Grundschule Loy) ist die außerplanmäßige Anschaffung einer Sechseckrekanlage vorgesehen.
11	13.12.2021	IH5_011	I1.0030010.510	Geschirrspülmaschine, Hort Feldbreite	Baumaßnahmen Hort Feldbreite durch GB1	BAUMAßN. HORT FELDBREITE	4.090,15 €	Die Spülmaschine (Industriestandard) im Hort Feldbreite musste nach einem technischen, irreparablen Defekt ersetzt werden. Der Spüler ist dringend erforderlich um die hygienischen Standards im Hort zu gewährleisten.
12	20.12.2021	IH3_01	I1.009098.510	Erweiterung Zeiterfassungssoftware, Orga	Anschaffungen Orga/Einrichtungen durch Stab	ANSCHAFF. ORGA/E	3.020,00 €	Die Kosten für die Anbindung der "Baumgartenstraße" an die neue Telefonanlage im Rathaus sind höher ausgefallen als veranschlagt.
13	11.01.2022	IH5_02	I1.034738.510	Hochwasserschutzpumpe, Feuerwehr Hahn	Anschaffungen Feuerwehr Hahn durch GB2	ANSCHAFF. FW HAHN	2.923,83 €	Für die Feuerwehr Hahn musste eine Hochwasserschutzpumpe aufgrund eines Defekts ersatzbeschafft werden. Die Hochwasserpumpe wird für den Dienstbetrieb dringend benötigt.
14	26.01.2022	IH5_021	I1.040223.500	Schulhofsanierung, Grundschule Hahn-Lehmden	Baumaßnahmen Grundschule Hahn-Lehmden durch GB1	BAUMAßN. GS HAHN-LEHMEN	4.595,70 €	Im Zuge der Kanalarbeiten für den Regenwasserkanal musste ein alter Schacht zusätzlich abgebrochen werden. Die Toranlage zum Schulhof zeigte nach dem Freilegen große Schäden auf und musste erneuert werden. Der Fahrradstand konnte nur mit einer neuen zusätzlichen Leitung am neuen Kanalsystem angeschlossen werden. Alle beschriebenen zusätzlichen Maßnahmen waren im Vorfeld nicht zu erkennen.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/103

freigegeben am **16.06.2022**

Stab

Sachbearbeiter/in: Dürhagen, Julian

Datum: 09.06.2022

Zuwendungen des Jahres 2021

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	27.06.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage 1 – Teil A – aufgeführten Zuwendungen werden angenommen und für den angegebenen förderungsfähigen Zweck verwendet.

Sach- und Rechtslage:

Über die Annahme und Vermittlung von Zuwendungen ab einer Wertgrenze in Höhe von über 100 Euro entscheidet gemäß § 111 Abs. 7 Satz 3 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in Verbindung mit § 26 Abs. 1 Satz 1 Kommunalhaushalts- und -kassenverordnung grundsätzlich der Rat. Sind von einem Zuwendungsgeber mehrere Zuwendungen in einem Jahr geleistet worden, ist ab summenmäßiger Überschreitung der Wertgrenze ebenfalls der Rat für die Annahme der Zuwendung zuständig.

Anlage 1 – Teil A (Beschluss über die Annahme von Spenden)

In 2021 sind noch nicht beschlossene Zuwendungen mit einem Zuwendungswert in Höhe von insgesamt 10.903,69 Euro bei der Gemeinde Rastede eingegangen. Über die Annahme dieser Zuwendung hat der Rat zu entscheiden.

Anlage 1 – Teil B (Kenntnisnahme über die Annahme von Spenden)

- keine -

Anlage 1 – Teil C (Bereits beschlossene oder zur Kenntnis genommene Spenden)

Für 2021 wurde bereits positiv über die Annahme der Zuwendungen mit einem Zuwendungswert in Höhe von insgesamt 7.854 Euro beschlossen.

Die bereits im Juli 2021 (Vorlage-Nr. 2021/118) beschlossene Spende der EWE Vertrieb GmbH in Form von sieben gebrauchten Tablets mit einem Zuwendungswert in Höhe von 875 Euro konnte nicht realisiert werden, da die Konzernrichtlinien der EWE Zuwendungen an die öffentliche Hand ausschließt. Stattdessen wurden die Tablets dem Förderverein der KGS zugewendet.

Finanzielle Auswirkungen:

Für den Erhalt der Zuwendungen müssen beziehungsweise mussten keine eigenen finanziellen Mittel eingesetzt werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Übersicht über die Zuwendungen des Jahres 2021

Zuwendungen des Jahres 2021

Annahme und Vermittlung von Zuwendungen über 100,00 € pro Spender

Teil A - Beschluss über die Annahme von Spenden						
Einrichtung / Außenstelle	Datum der Zuwendung	Zuwendungsart	Zuwendungswert	Zuwendungsgeber Vor-und Nachnahme / Firmenname	Zuwendungszweck/ Sachspende	Gesamtwert pro Spender
Kindergarten Loy	04.11.2021	Sachspende	442,00 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Cajon Set inkl. Versand	1.936,00 €
Kindergarten Loy	04.11.2021	Sachspende	372,00 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Holzpferd inkl. Versand	
Kindergarten Loy	04.11.2021	Sachspende	77,00 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Tretraktor inkl. Versand	
Kindergarten Loy	22.11.2021	Sachspende	16,00 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; 10 Materialschalen	
Kindergarten Loy	02.12.2021	Sachspende	235,40 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Malfenster	
Kindergarten Loy	06.12.2021	Sachspende	75,21 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Aquarellfarben	
Kindergarten Loy	20.09.2021	Sachspende	303,43 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Hörspitz "Motiv-Quiz"	
Kindergarten Loy	01.10.2021	Sachspende	54,99 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Fahrrad Puky "Wutsch"	
Kindergarten Loy	21.10.2021	Sachspende	239,97 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Bierzeltgarnituren	
Kindergarten Loy	26.11.2021	Geldspende	120,00 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Ponyreiten	
Grundschule Wahnbeck	06.09.2021	Sachspende	1.620,00 €	Ludwig Freytag GmbH & Co. KG	Förderung der Erziehung; 10 Ipad Air	1.620,00 €
Grundschule Loy	28.10.2021	Sachspende	349,63 €	Freundeskreis Grundschule Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Set Sandkastenspielzeug	349,63 €
KGS	22.03.2021	Sachspende	165,00 €	Gerrit Veltrup	Förderung der Erziehung; 11 PC-Kameras	165,00 €
KGS	05.07.2021	Sachspende	160,00 €	Förderverein KGS	Förderung der Erziehung; Laptop	260,00 €
KGS	27.12.2021	Sachspende	100,00 €	Förderverein KGS	Förderung der Erziehung; Notebook	
Grundschule Wahnbeck	30.12.2021	Sachspende	658,00 €	Freundeskreis Grundschule Wahnbeck	Förderung der Erziehung; 2 Transportwagen f. Ball u. Sandspielzeug	658,00 €
Kita Mühlenstr.	06.07.2021	Sachspende	2.031,93 €	Förderverein Kiga Mühlenstraße e. V.	Förderung der Erziehung; Forscherschrank Bene mit 2 Tischen	4.814,00 €
Kita Mühlenstr.	20.05.2021	Sachspende	155,20 €	Förderverein Kiga Mühlenstraße e. V.	Förderung der Erziehung; 2 Hocker	
Kita Mühlenstr.	12.02.2021	Sachspende	289,07 €	Förderverein Kiga Mühlenstraße e. V.	Förderung der Erziehung; Montage und Anlieferung der Multi Turnwand	
Kita Mühlenstr.	12.02.2021	Sachspende	1.481,00 €	Förderverein Kiga Mühlenstraße e. V.	Förderung der Erziehung; Airgym. fliegender Teppich für Bewegungsraum	
Kindergarten Buschweg	06.12.2021	Sachspende	198,84 €	IKEA Deutschland GmbH & Co. KG	Förderung der Erziehung; Spielküche, 2 Puppenmöbel, Topf-Set, 2 Bügelperlen, 5x Kreide, Knetmasse, 2 Lilabo, Matte, Würfspiel	198,84 €
KGS	23.12.2021	Geldspende	500,00 €	Bestattungshaus Behrens, Funke und Ott	Förderung der Erziehung; 500 € für Projekt "Deutsch als Zweitsprache"	500,00 €
Grundschule Hahn-Lehmden	19.02.2021	Sachspende	402,22 €	Dau Immobilien GmbH	Förderung der Erziehung; 1 Apple Ipad inkl. Zubehör	402,22 €
			10.903,69 €			

Teil B - Kenntnisnahme über die Annahme von Spenden						
Einrichtung / Außenstelle	Datum der Zuwendung	Zuwendungsart	Zuwendungswert	Zuwendungsgeber Vor-und Nachname / Firmenname	Zuwendungszweck/ Sachspende	Gesamtwert pro Spender
ohne						
			- €			

Teil C - Bereits beschlossene oder zur Kenntnis genommene Spenden						
Einrichtung / Außenstelle	Datum der Zuwendung	Zuwendungsart	Zuwendungswert	Zuwendungsgeber Vor-und Nachname / Firmenname	Zuwendungszweck/ Sachspende	Gesamtwert pro Spender
Kommunale Kindertagesstätten	03.06.2021	Sachspende	3.927,00 €	Steuerberater Björn Finkeisen	Förderung der Erziehung; "Lolli-Tests" im Rahmen von Corona-Maßnahmen	3.927,00 €
Kommunale Kindertagesstätten	03.06.2021	Sachspende	1.309,00 €	Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH	Förderung der Erziehung; "Lolli-Tests" im Rahmen von Corona-Maßnahmen	1.309,00 €
Kommunale Kindertagesstätten	03.06.2021	Sachspende	1.309,00 €	Popken Fashion Group	Förderung der Erziehung; "Lolli-Tests" im Rahmen von Corona-Maßnahmen	1.309,00 €
Kommunale Kindertagesstätten	03.06.2021	Sachspende	1.309,00 €	August Brötje GmbH	Förderung der Erziehung; "Lolli-Tests" im Rahmen von Corona-Maßnahmen	1.309,00 €
			7.854,00 €			

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

Vorlage-Nr.: 2022/108

freigegeben am **16.06.2022**

Stab

Sachbearbeiter/in:

Datum: 14.06.2022

Zuwendungen des Jahres 2022

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	27.06.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage 1 – Teil A – aufgeführten Zuwendungen werden angenommen und für den angegebenen förderungsfähigen Zweck verwendet.

Sach- und Rechtslage:

Über die Annahme und Vermittlung von Zuwendungen ab einer Wertgrenze in Höhe von über 100 Euro entscheidet gemäß § 111 Abs. 7 Satz 3 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in Verbindung mit § 26 Abs. 1 Satz 1 Kommunalhaushalts- und -kassenverordnung grundsätzlich der Rat. Sind von einem Zuwendungsgeber mehrere Zuwendungen in einem Jahr geleistet worden, ist ab summenmäßiger Überschreitung der Wertgrenze ebenfalls der Rat für die Annahme der Zuwendung zuständig.

Anlage 1 – Teil A (Beschluss über die Annahme von Spenden)

In 2022 sind noch nicht beschlossene Zuwendungen mit einem Zuwendungswert in Höhe von 513,16 Euro bei der Gemeinde Rastede eingegangen. Über die Annahme dieser Zuwendung hat der Rat zu entscheiden.

Anlage 1 – Teil B (Kenntnisnahme über die Annahme von Spenden)

- keine -

Anlage 1 – Teil C (Bereits beschlossene oder zur Kenntnis genommene Spenden)

- keine -

Finanzielle Auswirkungen:

Für den Erhalt der Zuwendungen müssen beziehungsweise mussten keine eigenen finanziellen Mittel eingesetzt werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Übersicht über die Zuwendungen des Jahres 2022

Zuwendungen des Jahres 2022

Annahme und Vermittlung von Zuwendungen über 100,00 € pro Spender

Teil A - Beschluss über die Annahme von Spenden						
Einrichtung / Außenstelle	Datum der Zuwendung	Zuwendungsart	Zuwendungswert	Zuwendungsgeber Vor-und Nachnahme / Firmenname	Zuwendungszweck/ Sachspende	Gesamtwert pro Spender
Grundschule Wahnbek	01.04.2022	Sachspende	236,70 €	Freundeskreis der GS Wahnbek	Förderung der Erziehung; Spiel "Jump and Throw", Motorik Bewegungssset, 4 Schwungseil	513,16 €
Grundschule Wahnbek	01.04.2022	Sachspende	97,46 €	Freundeskreis der GS Wahnbek	Förderung der Erziehung; 4 Spaten-Sets	
Grundschule Wahnbek	20.04.2022	Sachspende	179,00 €	Freundeskreis der GS Wahnbek	Förderung der Erziehung; Spiel- und Pausenkiste	
			513,16 €			

Teil B - Kenntnisnahme über die Annahme von Spenden						
Einrichtung / Außenstelle	Datum der Zuwendung	Zuwendungsart	Zuwendungswert	Zuwendungsgeber Vor-und Nachnahme / Firmenname	Zuwendungszweck/ Sachspende	Gesamtwert pro Spender
ohne						
			- €			

Teil C - Bereits beschlossene oder zur Kenntnis genommene Spenden						
Einrichtung / Außenstelle	Datum der Zuwendung	Zuwendungsart	Zuwendungswert	Zuwendungsgeber Vor-und Nachnahme / Firmenname	Zuwendungszweck/ Sachspende	Gesamtwert pro Spender
ohne						
			- €			

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

Vorlage-Nr.: 2022/091

freigegeben am **15.06.2022**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 30.05.2022

Änderung der Festsetzung des Verkaufspreises für gewerbliche Bauflächen im Bereich "Industriegebiet Liethe"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	27.06.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

Der Verkaufspreis für die noch zu veräußernden gewerblichen Bauflächen im Bereich „Industriegebiet Liethe“ wird auf 35,00 Euro/m² festgesetzt.

Sach- und Rechtslage:

Mit Vorlage 2014/228 war der Verkaufspreis für die in Rede stehenden Flächen auf insgesamt 22,00 Euro/m² festgesetzt worden. Der seinerzeit festgesetzte Verkaufspreis resultierte im Wesentlichen aus dem Umstand, dass für industriell nutzbare Flächen eine Anpassung an den Verkaufspreis des Bereiches „Industriegebiet Am Autobahnkreuz Nord“ in dieser Größenordnung vorgesehen war. Zwischenzeitlich ist der Verkaufspreis für die Flächen im Industriegebiet „Am Autobahnkreuz Nord“ auf 35,00 Euro/m² angehoben worden; vgl. Vorlage 2020/114. Diese Anhebung war insbesondere dem Umstand geschuldet, dass die zwischenzeitliche Preisentwicklung sich auch im gewerblichen Baubereich widerspiegelt hat. Im Hinblick darauf ist auch eine Anpassung des Verkaufspreises für das Industriegebiet Liethe zu prüfen.

Das Industriegebiet hat sich in den vergangenen Jahren nicht nur einer gegenüber früheren Zeiten deutlich erhöhten Nachfrage erfreut. Vielmehr konnten dort auch zwischenzeitlich eine Reihe wertiger Unternehmen angesiedelt werden. Nach wie vor besteht Interesse am möglichen Ankauf der Flächen, welches sich auch unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen des Kommunalrechts in einem aktualisierten Verkaufspreis niederschlagen sollte. Der Kaufpreis von 35,00 Euro/m² wird aus Sicht der Verwaltung insbesondere deshalb als gerechtfertigt angesehen, da es sich unter Berücksichtigung der bauleitplanerischen Festsetzung nahezu nur noch um Grundstücksbereiche handelt, die im Hinblick auf das einzuhaltende Lärmkontingent nicht industriell, sondern nur noch gewerblich genutzt werden dürfen. Auf die entsprechende Anlage zu dieser Vorlage wird insoweit verwiesen.

Da aber im sonstigen gewerblichen Bereich in der Gemeinde Rastede mittlerweile ein Verkaufspreis von 40,00 Euro/m² festgesetzt worden ist – der von allen betroffenen Unternehmen bislang ohne weitere Anmerkungen akzeptiert worden ist – wird hier vorgeschlagen, unter Berücksichtigung einer entsprechenden Abstufung von 5,00 Euro/m² ebenfalls so zu verfahren. Die Abstufung ist insbesondere deshalb aus Sicht der Verwaltung gerechtfertigt, weil, anders als zum Beispiel die Flächen im Bereich Leuchtenburg, der Autobahnzugang weiter entfernt liegt.

Die Kaufpreisbestandteile für den Verkaufspreis in Höhe von 35,00 Euro/m² setzen sich wie folgt zusammen: Der Grundstückskaufpreis beträgt 20,75 Euro/m². Die Erschließungs- und Kanalbaubeiträge betragen 14,25 Euro/m², wobei im Rahmen der Richtlinie zur Wirtschaftsförderung für den Bereich „Schmutzwasserkanal“ der Zuschuss von 1,82 Euro/m² bereits berücksichtigt ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Hinblick auf die insgesamt noch zur Verfügung stehenden Flächen ergibt sich gegenüber dem jetzigen Verkaufspreis ein Mehrertrag von 206.700 Euro.

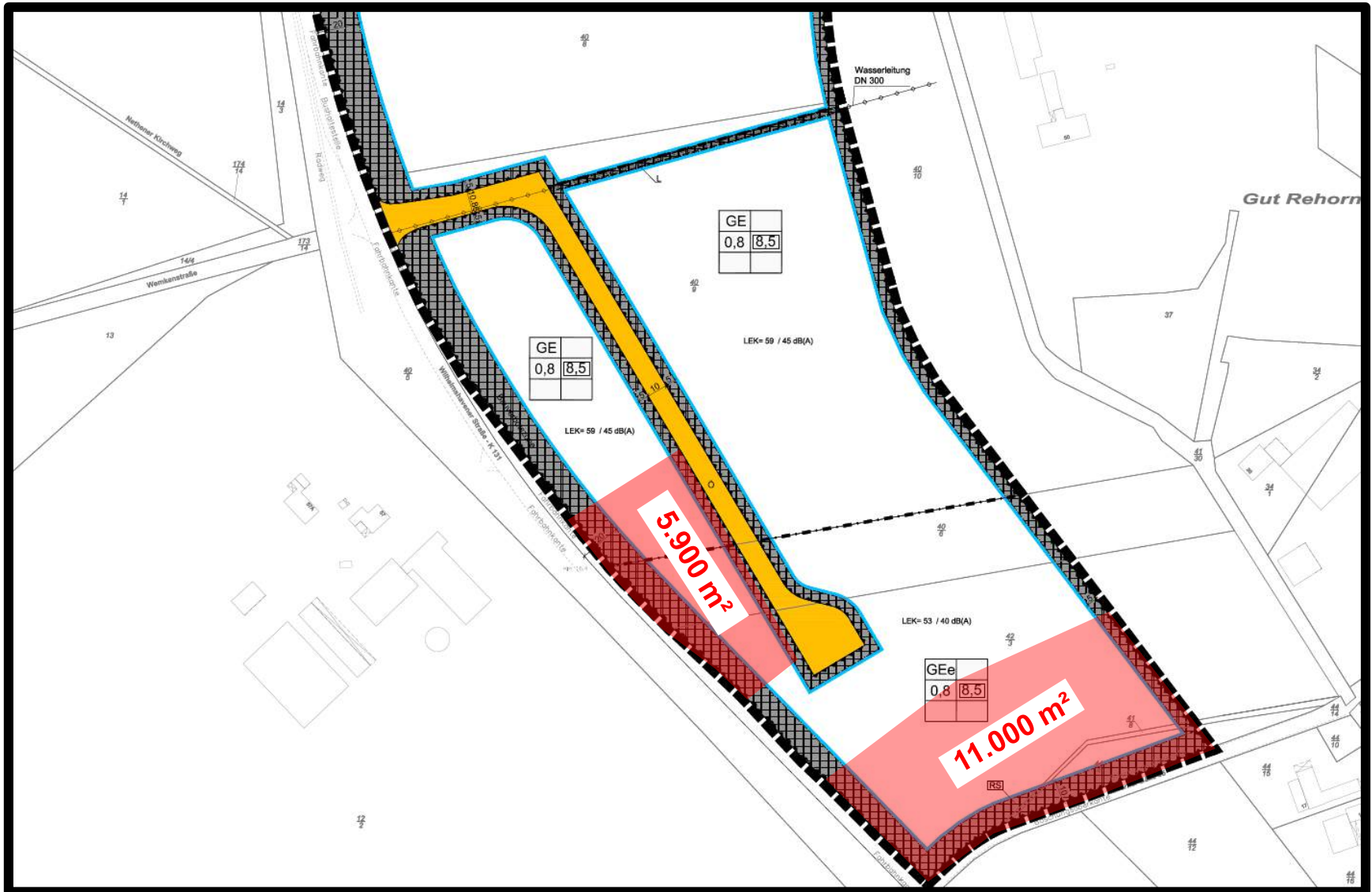
Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Lageplan

Anlage 1 zu Vorlage 2022/091



Lageplan – Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 15 A

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

Vorlage-Nr.: 2022/097

freigegeben am **16.06.2022**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Michaela Schmidt

Datum: 03.06.2022

Festsetzung der Verkaufspreise für das Baugebiet Wahnbek, Nördlich der Feldstraße II. Bauabschnitt

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	27.06.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Der Verkaufspreis für das Baugebiet „Ipwege-Nördlich Feldstraße, II. Bauabschnitt“ wird für Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser auf 270 Euro/m² festgesetzt. Der im Verkaufspreis enthaltene Ablösungsbetrag für den Anteil des Erschließungsbeitrages nach der Erschließungsbeitragsatzung beträgt 31,13 Euro/m².

Die ebenfalls im Verkaufspreis enthaltenen Abwasserbeiträge betragen entsprechend der Abwasserbeitragsatzung:

- a) Schmutzwasserbereich 3,34 Euro/m²
- b) Regenwasserbereich 1,00 Euro/m²

Die Kosten für die Hausanschlussschächte 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 1,5 % beträgt. Eine erstmalige Erhöhung des Zinssatzes erfolgt frühestens nach 10 Jahren. Eine Übertragung des Erbbaurechtsangebotes, soweit die Quote nicht ausgeschöpft wird, ist auf einen weiteren Vermarktungsabschnitt möglich, soweit die Quote von insgesamt 50 % der benannten Grundstücke nicht überschritten wird.

3. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt im II. Halbjahr 2022. Es werden 26 Grundstücke für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern (Anlage 4 – rot markierter Bereich) angeboten.
4. Im Übrigen bleiben die Vergabebedingungen unberührt.

Sach- und Rechtslage:

In Anlehnung an den Ratsbeschluss vom 04.05.2021 (Vorlage Nr. 2021/54) wird die Sach- und Rechtslage für den Verkauf des Grundstücke des II. Bauabschnittes wie folgt dargelegt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg beim Landesamt für Geoinformation und Landvermessung hat zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 27.04.2022 für Bauplätze für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser einen Verkehrswert von 270 Euro/m² ermittelt.

In dem aktuellen Gutachten spiegelt sich bei der Wertfeststellung die allgemeine Preisentwicklung wieder. Der Überlegung der Gemeinde, die Festsetzung der Grundstückspreise in der Form frei zu wählen, das es insbesondere Familien mit mittleren Einkommens ermöglicht wird, Wohneigentum zu schaffen, steht die Regelung des § 125 Abs. 1 S. 2 NKomVG, wonach die Gemeinde Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden darf, entgegen. Unter dem Begriff „voller Wert“ versteht man einen Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Gegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der volle Wert ist somit der Markt- beziehungsweise Verkehrswert. Die gesetzlichen Vorgaben führen somit dazu, dass die Gemeinde verpflichtet ist, sich der Preisentwicklung dahingehend zu stellen, sodass sie die gutachterlich festgestellten Werte als Grundlage für die anstehende Vermarktung heranzieht.

In diesem Zusammenhang wird hier auch noch einmal auf die Stellungnahme der Kommunalaufsicht des Landkreises Ammerland hingewiesen, dass als Ausfluss des Verfassungsgrundsatzes des Rechtsstaatsprinzips und des Willkürverbotes Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Sie ist somit nicht berechtigt, Einzelne zu begünstigen, indem sie ihnen Vermögensgegenstände unter ihrem objektiven Wert veräußert. Des Weiteren fordern auch der Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit und die Vermögensbetreuungspflicht die Veräußerung des Gemeindevermögens nur zum vollen Wert. Eine Unterschreitung des vollen Wertes, die eine Subvention darstellt, setzt ein besonderes öffentliches Interesse voraus und ist nur im Rahmen und zum Zwecke einer besonderen Aufgabenerfüllung zulässig, die jedoch nicht gegeben ist.

Als Instrumentarium der Abmilderung des gestiegenen Aufwandes zur Erlangung von Wohneigentum eröffnet die Gemeinde auch in diesem Bauabschnitt die Möglichkeit, Grundstücke im Rahmen des Erbbaurechts zu erhalten. Dabei wird nach durchgeführtem Vergabeverfahren dem erfolgreichen Bewerber die Möglichkeit eröffnet, zwischen Kauf und Erbbaurecht zu wählen. Die Verfügungsgewalt über das Grundstück wird dem Erbbauberechtigten für 99 Jahre angeboten. Insoweit ist der im Rahmen des Beschlussvorschlages unterbreitete Zinssatz von 1,5 % mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren gerechtfertigt. Eine Anpassung des Zinssatzes erfolgt frühestens nach 10 Jahren.

Darüber hinaus besteht weiterhin für Bauinteressierte die Möglichkeit, entsprechend der Förderrichtlinie zur Förderung des Erwerbs von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken (Anlage 3) Fördermittel für die Erstellung eigengenutzten Wohneigentums zu erhalten.

Weitere Möglichkeiten einer Preisreduktion für dieses Gebiet sind zwar grundsätzlich geprüft, jedoch im Ergebnis letztendlich verworfen worden. Hierzu gehört beispielsweise die Reduzierung der jeweiligen Grundstücksgrößen der einzelnen Grundstücke. Zum einen sind die Erschließungsarbeiten hier bereits zum Zeitpunkt der ersten Beratung abgeschlossen und würden 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.

Mit Blick auf die bestehende und voraussichtlich weiter steigende Inflation wird die Vermarktung der Grundstücke nicht, wie im Beschluss vom 05.11.2019 (Vorlage 2019/129) vorgesehen, auf die Jahre 2022 und 2023 aufteilt. Die 26 Grundstücke für Ein- und Doppelhäuser werden im II. Halbjahr 2022 angeboten. Die komplette Vermarktung der 26 Grundstücke für Ein- und Doppelhäuser in diesem Jahr dient als Maßnahme, den steigenden Baukosten entgegenzuwirken.

Im Übrigen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bauplatz, der für die Bebauung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist (Anlage 4 – blau markierter Bereich), einen Verkehrswert von 390 Euro/m² ermittelt. Der Verkauf dieser Fläche soll unter Berücksichtigung von Vergaberichtlinien erfolgen, die insbesondere Regelungen für die Erstellung von preiswerten Wohnraum vorsehen und in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt 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 ergeben sich durch den Verkauf der Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern Einnahmen in Höhe von $8.472,5 \text{ m}^2 \times 270,00 \text{ Euro/m}^2 = 2.287.575 \text{ Euro}$. Hinzu kommen die Einnahmen aus den Erbbaurechtsverträgen für die Erschließung der Flächen in Höhe von $8.472,5 \text{ m}^2 \times 31,13 \text{ Euro/m}^2 = 263.748,92 \text{ Euro}$. Somit ergeben sich Einnahmen in Höhe von mindestens 2.551.323,92 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 – Grundstückswertgutachten

Anlage 2 – Vergabekriterien der Gemeinde

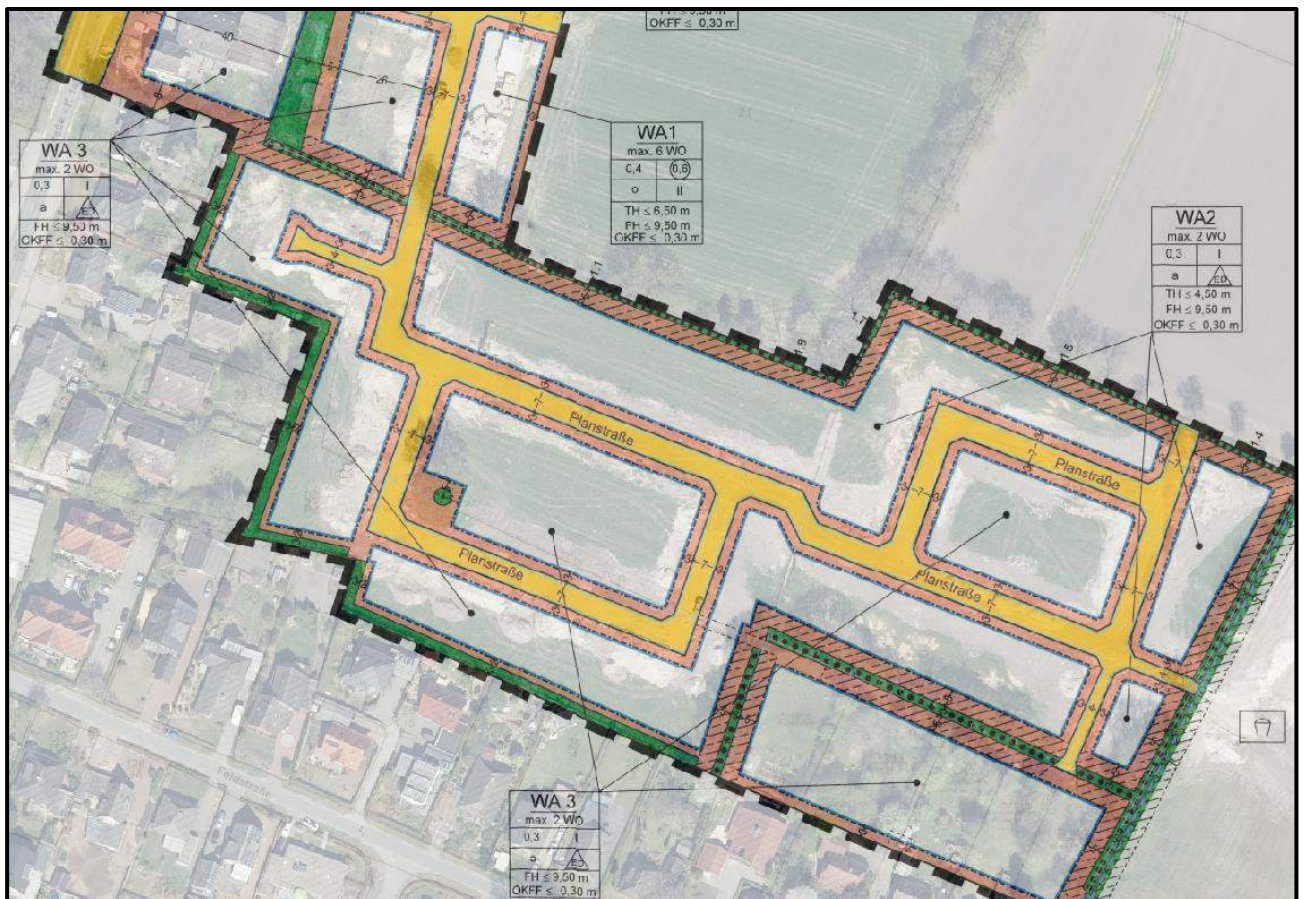
Anlage 3 – Förderrichtlinie für die Schaffung von Wohnraum

Anlage 4 – Grundstücksübersicht



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Rastede, Wahnbek Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“ - EFH



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“ und „Moltebeerenweg“)
Gesamtfläche:	650 m ² (als fiktive Bauplatzgröße)
Grundbuchbezirk:	Rastede
Grundbuchblatt:	unbestimmt
Eigentümer(in):	Gemeinde Rastede

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 27.04.2022 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Holger Seifert
Gutachter:	Dipl.-Immobilienwirt Thorsten Schmidt
Gutachter:	Betriebswirt Frank Wellmann

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes - Bauplatz für Einzel- und Doppelhäuser (ein Vollgeschoss; Grundflächenzahl = 0,3) - für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.04.2022 mit

270 €/m²

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.6	Unterlagen	5
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
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	7
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	8
2.4	Künftige Entwicklungen	9
2.4.1	Demographische Entwicklung	9
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	9
2.5	Entwicklungszustand	9
3	Ermittlung des Verkehrswertes	10
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
3.3.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	15
3.4	Verkehrswert	16
4	Anlage zum Gutachten: Merkblatt Gutachterausschuss	17

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 17 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Gemeinde Rastede, Rastede
Auftragsdatum:	31.12.2021
Aktenzeichen Auftraggeber:	1.13 - Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“
Verwendungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes für die Grundstücke im II. Vermarktungsabschnitt des Baugebietes „Nördlich Feldstraße“.
Besonderheiten:	./.
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	eine Ortsbesichtigung hat nicht stattgefunden, das Gebiet ist dem Gutachterausschuss bekannt.

1.2 Weitere Angaben

Es soll nach Aktenlage der fiktive Wert für einen künftigen Bauplatz zur Größe von 650 m² im Bereich „WA 2 und WA 3“ des Bebauungsplanes 114 der Gemeinde Rastede für die mögliche Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermittelt werden.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 27.04.2022.

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.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 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
- Unterlagen über die Bauleitplanung

1.7 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 → Wir über uns → Datenschutz.

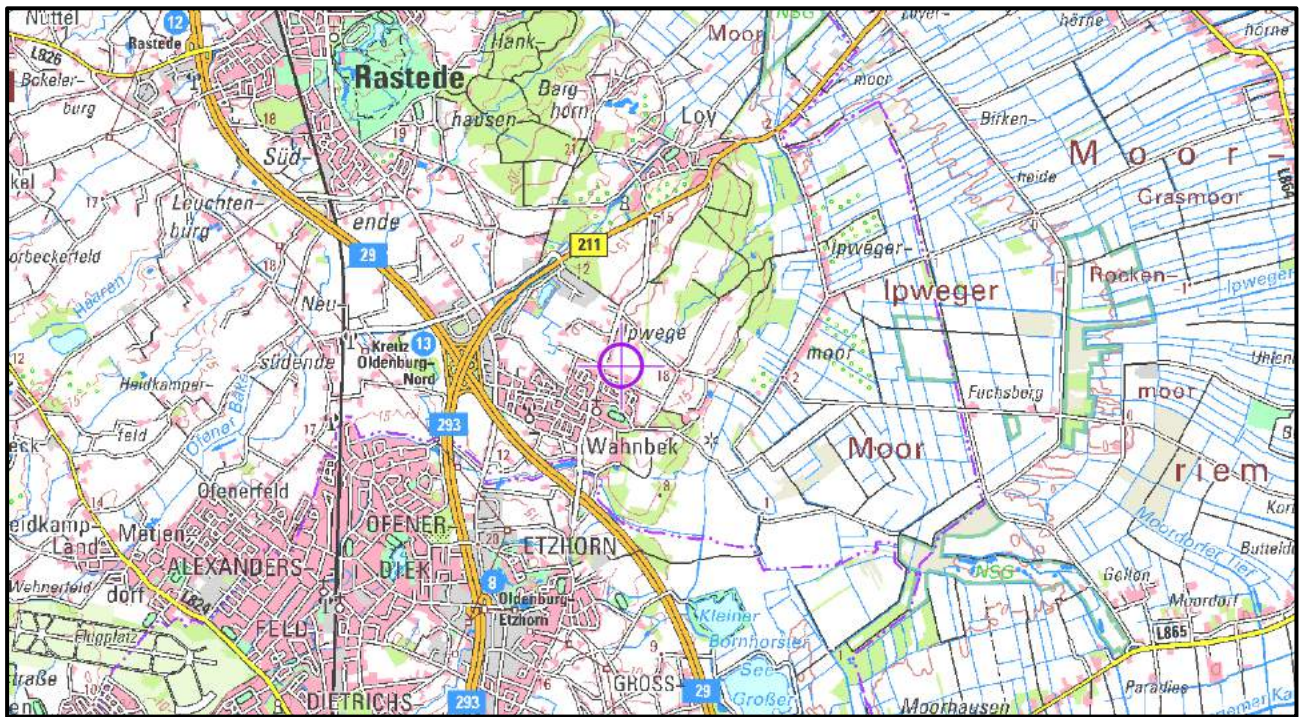
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

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

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022



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.

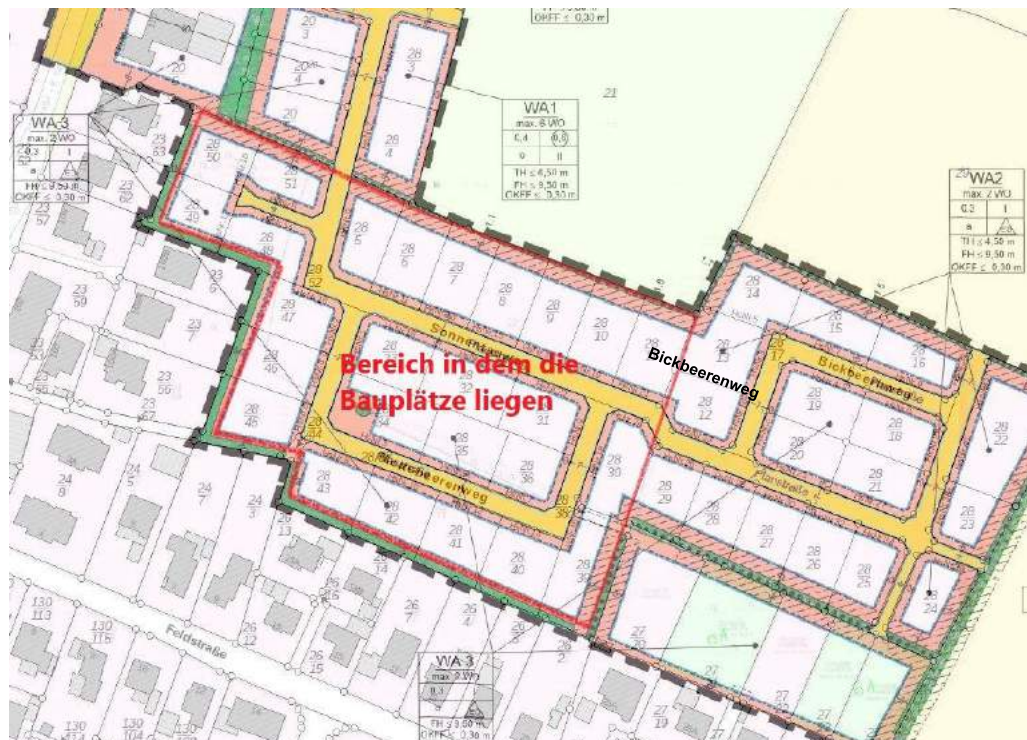
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das gesamte Baugebiet hat eine Fläche von rd. 1,6 ha. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Die Größe des fiktiven Bewertungsobjektes wurde mit 650 m² angegeben.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022



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

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Gemeinde Rastede bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 4,2 % zu erwarten (Entwicklung seit 2012). Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

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 (§ 3 ImmoWertV) 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. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

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 (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder 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 Baubsubstanz 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 § 6 (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 geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

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

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (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 (§ 40 (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 bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

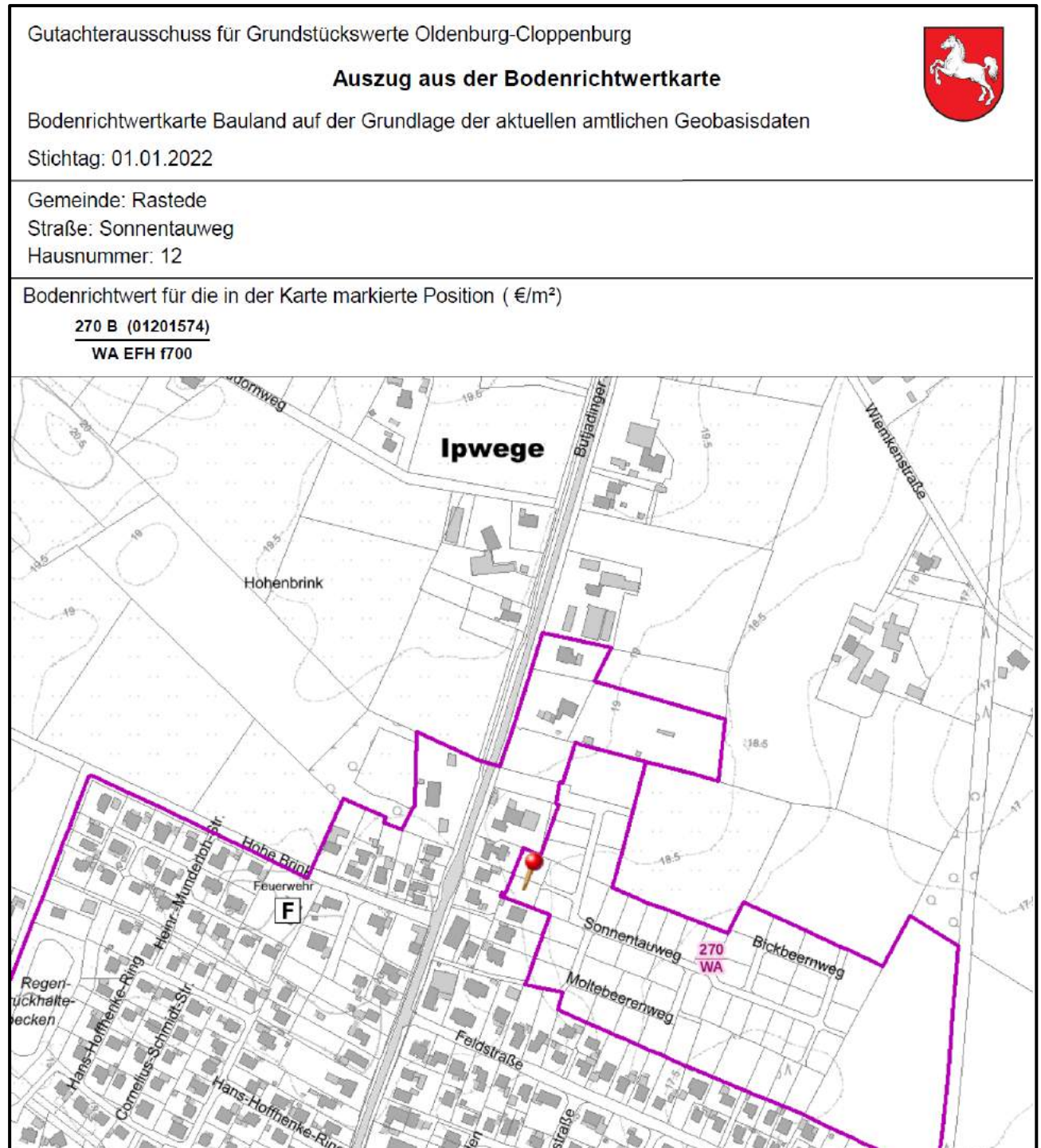
Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 270 €/m² ermittelt. 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
Grundstücksfläche:	Grundstücksgröße von 700 m ²

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – ohne Maßstab – (Werte in €/m²)

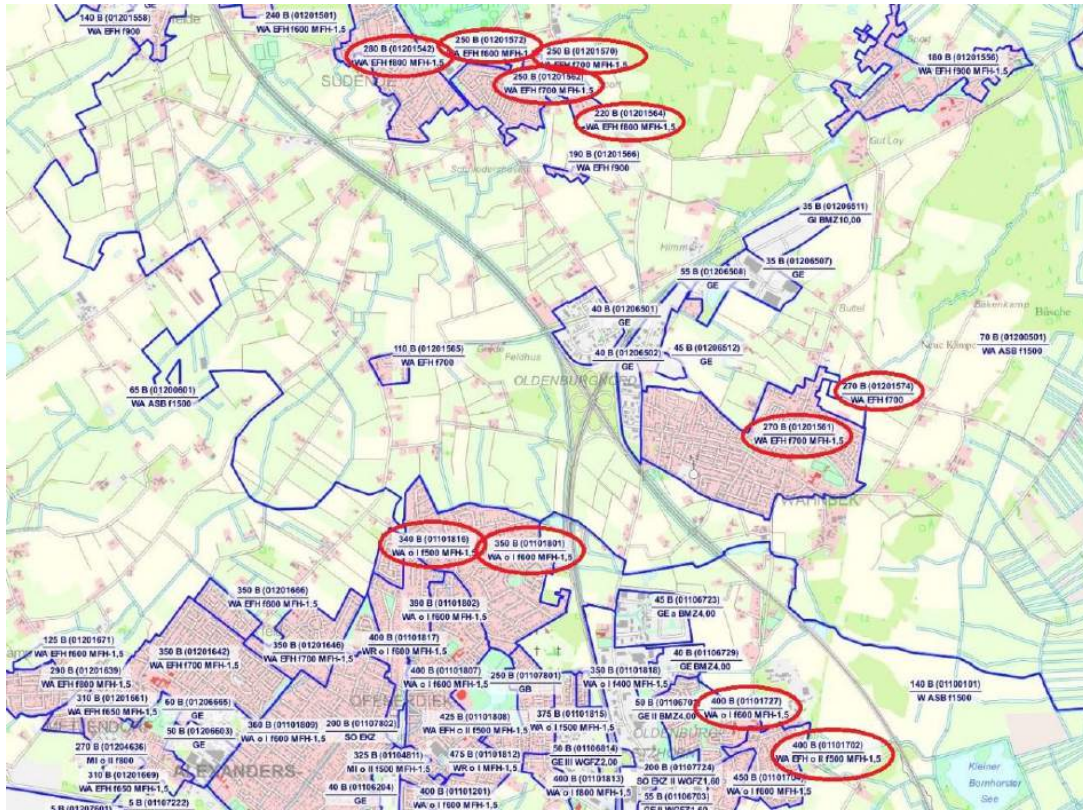


Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2022 © 2022 

Vergleichswerte

Für die Untersuchung wurden Kauffälle berücksichtigt, die im Bereich des Ortes Wahnbek sowie in den umliegenden Richtwertgebieten inklusive der Randbereiche der Stadt Oldenburg liegen, die mit dem fiktiven Bauplatz in etwa vergleichbar sind und die **nicht** von der öffentlichen Hand veräußert wurden.

Abbildung mit der Kennzeichnung der ausgewählten Bereiche



In der Kaufpreissammlung sind ab dem Jahr 2019 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle für derartig vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lage	Vertragsdatum	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis
				m ²		€/m ²
1	Ohmstede	Südring	Feb. 20	900	290.000	322
2	Ohmstede	Gersteweg	Apr. 20	684	218.880	320
3	Ohmstede	Südring	Jun. 20	880	215.000	244
5	Ohmstede	Wabenweg	Jul. 20	600	174.000	290
6	Ohmstede	Wabenweg	Aug. 20	798	239.280	300
12	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	900	180.000	200
13	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	508	101.600	200
14	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	800	160.000	200
15	Rastede	Feldbreite	Mai. 19	1.652	360.000	218
17	Rastede	Cäcilienring	Dez. 20	873	225.000	258
18	Rastede	Am Stratjebusch	Jun. 21	600	189.000	315
19	Rastede	Feldstraße	Aug. 21	654	137.350	210
21	Rastede	Feldbreite	Sep. 21	1.000	275.000	275
Mittelwert:			Mai. 20	835	212.701 €	258

3.3.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise und des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von rd. 260 €/m² ab.

Die oben aufgeführten Vergleichspreise liegen bis zu 3 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.

Ferner muss noch die teilweise nachteilige Lage des Bewertungsobjektes gegenüber den zur Verfügung stehenden Vergleichspreisen berücksichtigt werden.

Ausgehend von den aufgeführten Kauffällen sowie der beschriebenen tatsächlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten und der beiden genannten Einflüsse, ermittelt der Gutachterausschuss den Bodenwert zu

270 €/m².

3.4 Verkehrswert

Nach § 6 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“

- Bauplatz für Einzel- und Doppelhäuser (*ein Vollgeschoss; Grundflächenzahl = 0,3*) -

zum Wertermittlungstichtag 27.04.2022 und zum Qualitätstichtag 27.04.2022 zu

270 €/m²

(in Worten: Zweihundertsiebzig Euro je Quadratmeter)

ermittelt.

Datum der Sitzung: 27.04.2022

Schmidt	Seifert	Wellmann
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 02.05.2022

(gez. Renken)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber und Eigentümer: nur als 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.

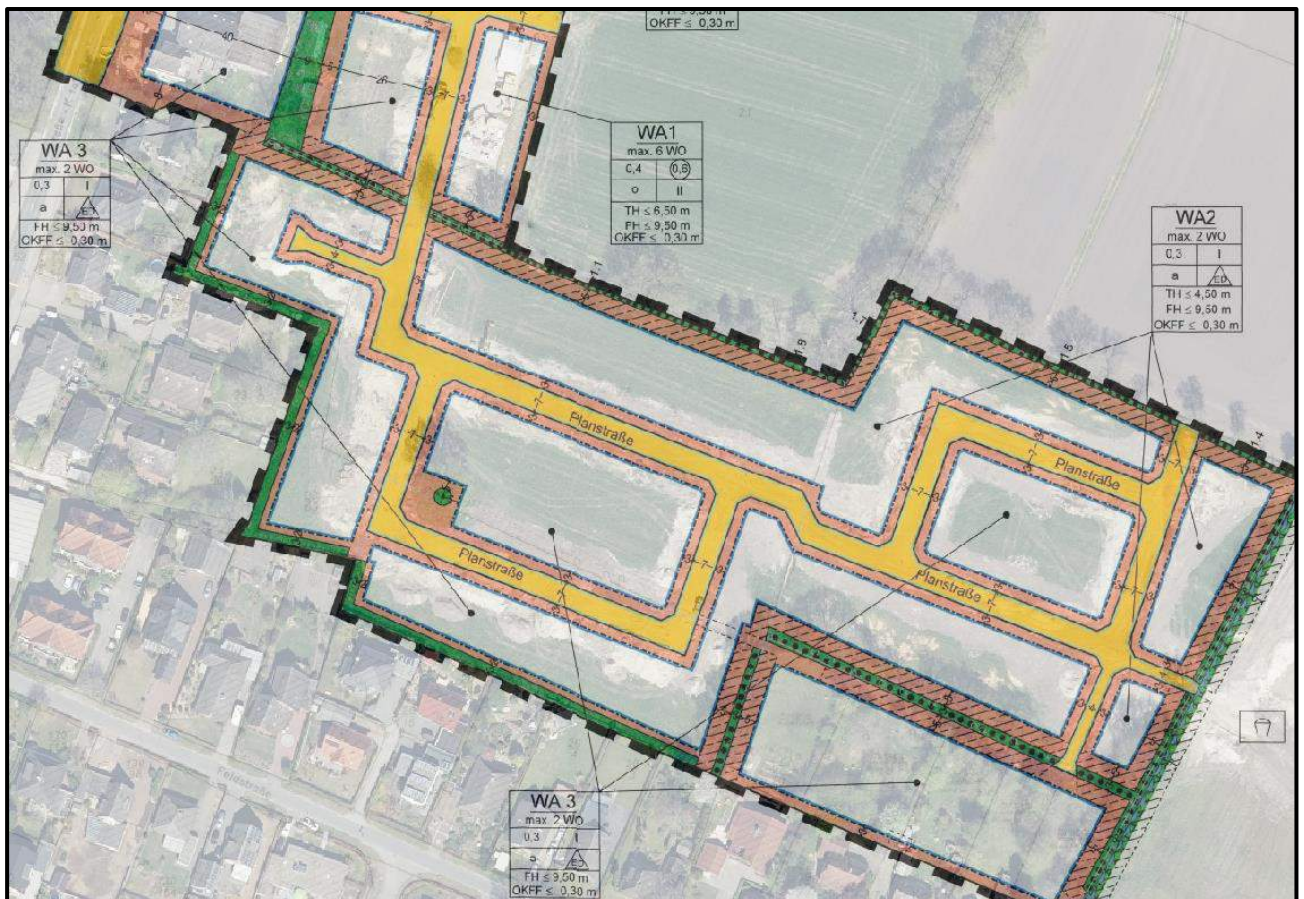
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Rastede, Wahnbek Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“ - MFH



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:	730 m ² (als fiktive Bauplatzgröße)
Grundbuchbezirk:	Rastede
Grundbuchblatt:	unbestimmt
Eigentümer(in):	Gemeinde Rastede

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 27.04.2022 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Holger Seifert
Gutachter:	Dipl.-Immobilienwirt Thorsten Schmidt
Gutachter:	Betriebswirt Frank Wellmann

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes - Bauplatz für Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse; Grundflächenzahl = 0,4) - für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.04.2022 mit

390 €/m²

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätstichtag	4
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.6	Unterlagen	5
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
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	7
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	8
2.4	Künftige Entwicklungen	8
2.4.1	Demographische Entwicklung	8
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	9
2.5	Entwicklungszustand	9
3	Ermittlung des Verkehrswertes	10
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
3.3.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	15
3.4	Verkehrswert	16
4	Anlage zum Gutachten: Merkblatt Gutachterausschuss	17

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 17 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Gemeinde Rastede, Rastede
Auftragsdatum:	31.12.2021
Aktenzeichen Auftraggeber:	1.13 - Neubaugebiet „Nördlich Feldstraße“
Verwendungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes für die Grundstücke im II. Vermarktungsabschnitt des Baugebietes „Nördlich Feldstraße“.
Besonderheiten:	./.
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	eine Ortsbesichtigung hat nicht stattgefunden, das Gebiet ist dem Gutachterausschuss bekannt.

1.2 Weitere Angaben

Es soll nach Aktenlage der fiktive Wert für einen künftigen Bauplatz zur Größe von 730 m² im Bereich „WA 1“ des Bebauungsplanes 114 der Gemeinde Rastede für die mögliche Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermittelt werden.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 27.04.2022.

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.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 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
- Unterlagen über die Bauleitplanung

1.7 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 → Wir über uns → Datenschutz.

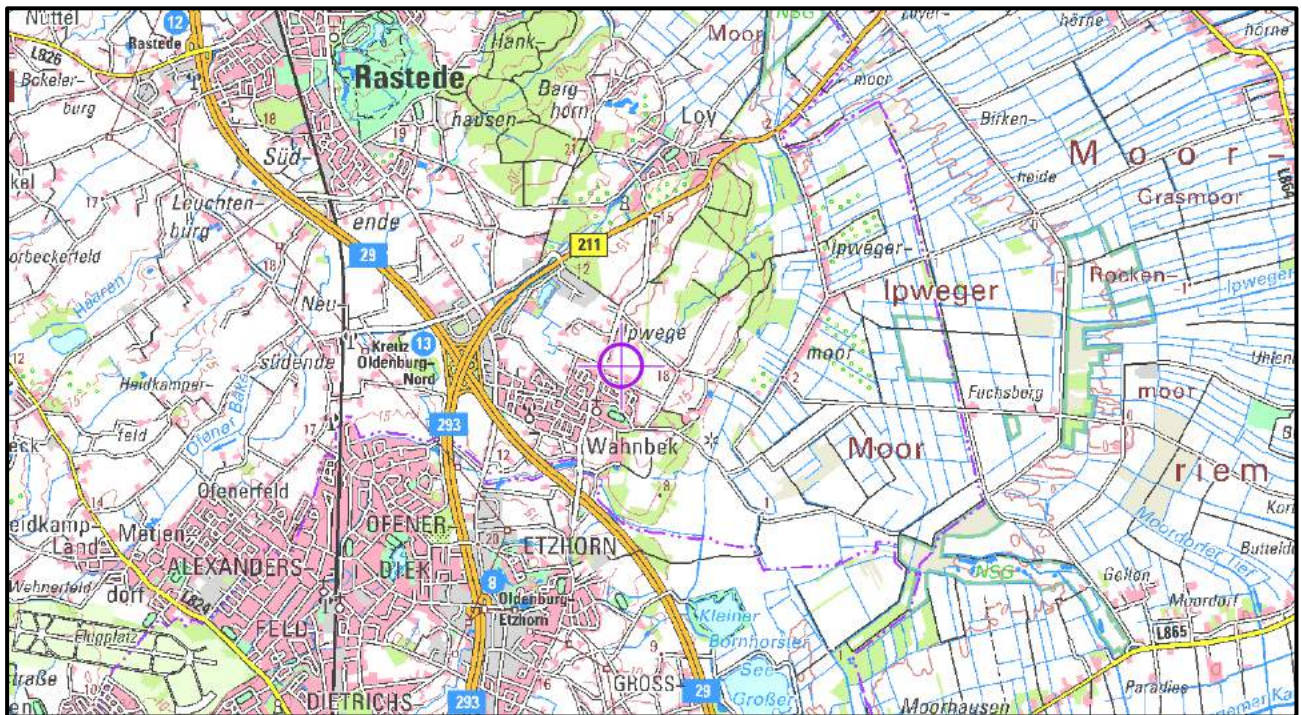
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

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

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022



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.

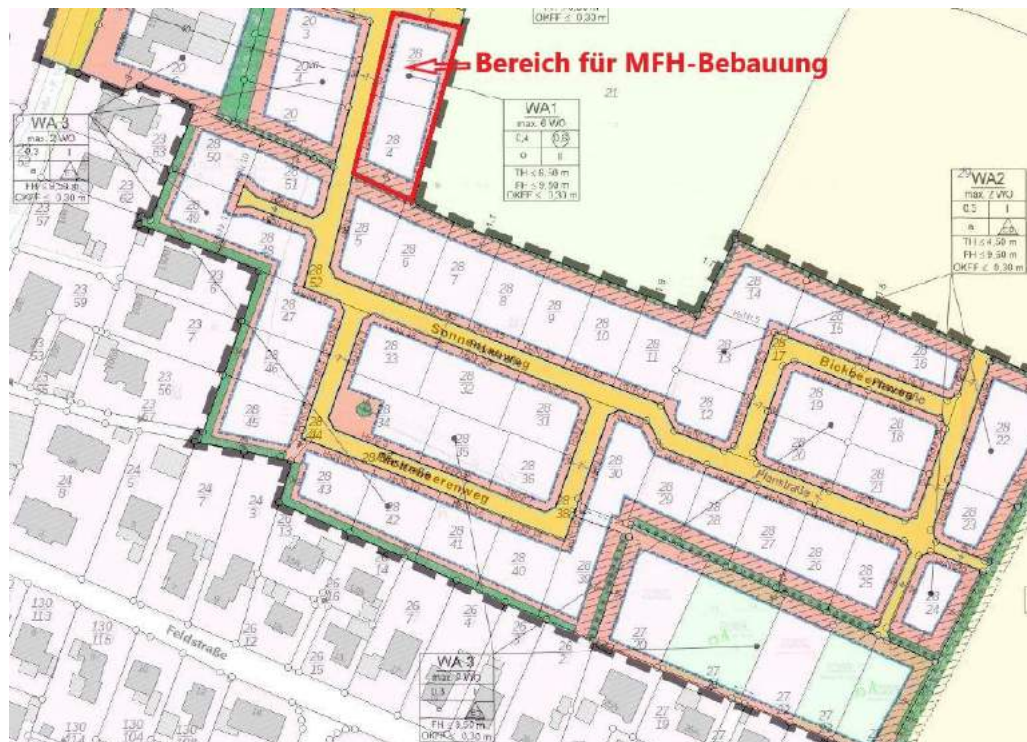
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das gesamte Baugebiet hat eine Fläche von rd. 1,6 ha. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Die Größe des fiktiven Bewertungsobjektes wurde mit 730 m² 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 1 bezeichnet ist.

WA 1

Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit für Mehrfamilienhäuser (Max 6 WE)
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Traufhöhe:	6,5
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

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Gemeinde Rastede bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 4,2 % zu erwarten (Entwicklung seit 2012). Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

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 (§ 3 ImmoWertV) 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. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger Kleiber Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Grundstücksmarktberichte Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), 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 (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder 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 Baubsubstanz 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 § 6 (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 geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

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

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (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 (§ 40 (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 bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

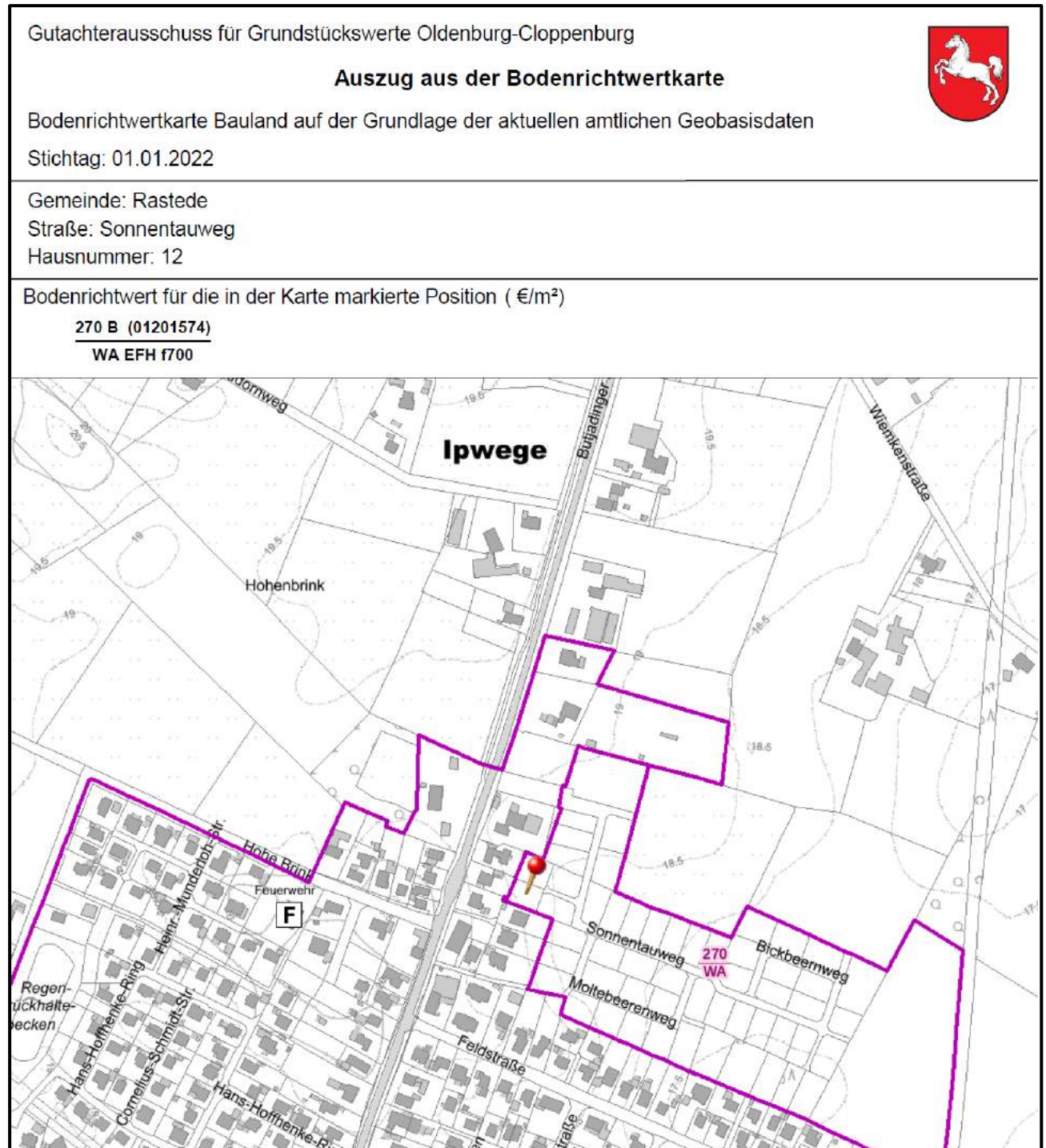
Bodenrichtwerte


Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 270 €/m² ermittelt. 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
Grundstücksfläche:	Grundstücksgröße von 700 m ²

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – ohne Maßstab – (Werte in €/m²)



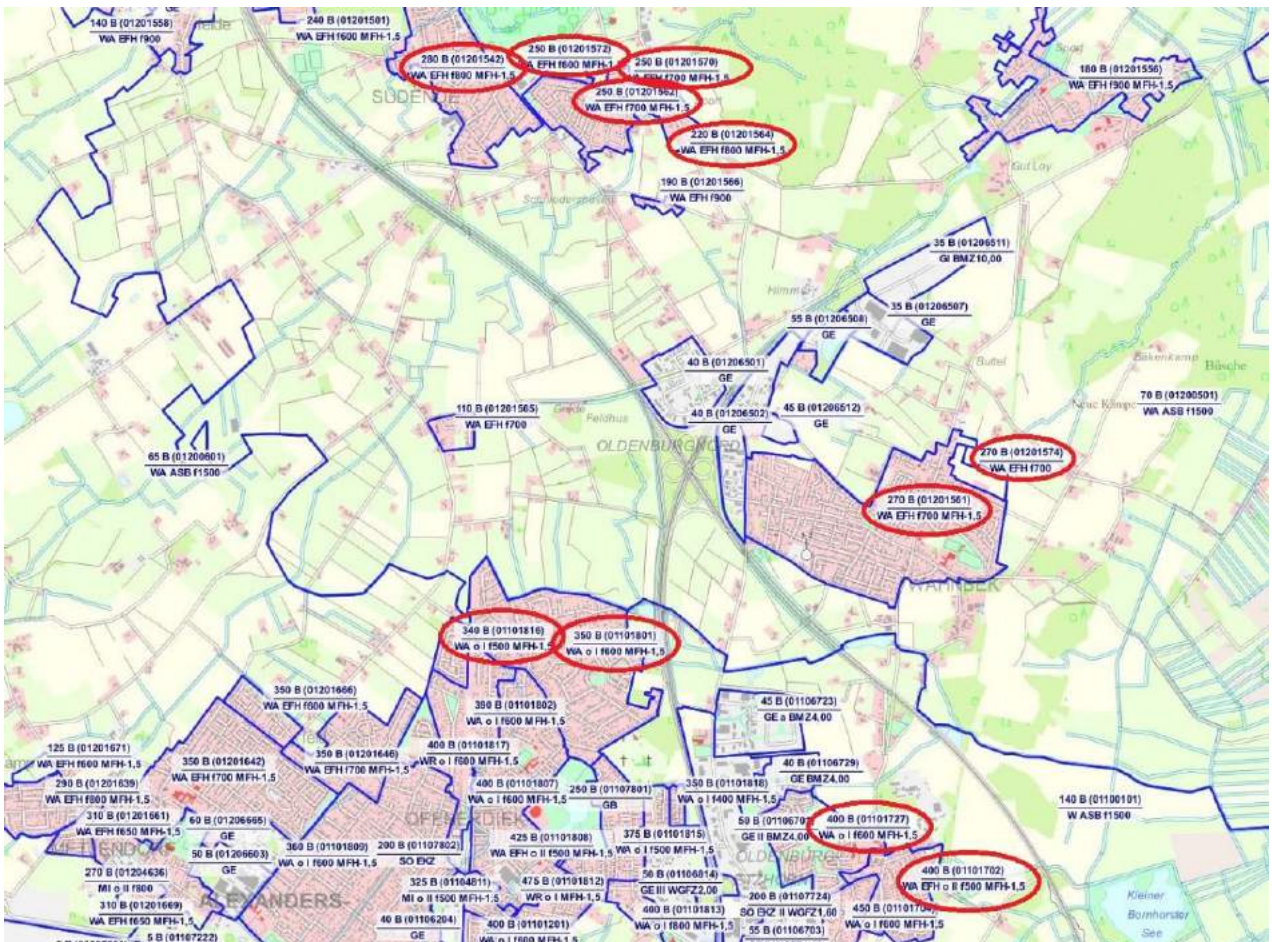
Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2022 © 2022 

Vergleichswerte

Da nicht genügend aktuelle Vergleichsfälle mit reiner Mehrfamilienhausbebauung zur Verfügung stehen, wird um zu einem entsprechenden Wert zu gelangen, zunächst der Wert für ein Einfamilienhausgrundstück (EFH-Grundstück) ermittelt.

Für die Untersuchung wurden Kauffälle berücksichtigt, die im Bereich des Ortes Wahnbek sowie in den umliegenden Richtwertgebieten inklusive der Randbereiche der Stadt Oldenburg liegen, die mit dem fiktiven Bauplatz in etwa vergleichbar sind und die **nicht** von der öffentlichen Hand veräußert wurden.

Abbildung mit der Kennzeichnung der ausgewählten Bereiche



In der Kaufpreissammlung sind ab dem Jahr 2019 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle für derartig vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lage	Vertragsdatum	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis
				m ²		€/m ²
1	Ohmstede	Südring	Feb. 20	900	290.000	322
2	Ohmstede	Gersteweg	Apr. 20	684	218.880	320
3	Ohmstede	Südring	Jun. 20	880	215.000	244
5	Ohmstede	Wabenweg	Jul. 20	600	174.000	290
6	Ohmstede	Wabenweg	Aug. 20	798	239.280	300
12	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	900	180.000	200
13	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	508	101.600	200
14	Rastede	Loyer Weg	Mrz. 19	800	160.000	200
15	Rastede	Feldbreite	Mai. 19	1.652	360.000	218
17	Rastede	Cäcilienring	Dez. 20	873	225.000	258
18	Rastede	Am Stratjebusch	Jun. 21	600	189.000	315
19	Rastede	Feldstraße	Aug. 21	654	137.350	210
21	Rastede	Feldbreite	Sep. 21	1.000	275.000	275
Mittelwert:			Mai. 20	835	212.701 €	258

3.3.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise und des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert für ein Einfamilienhausgrundstück von rd. 260 €/m² ab.

Die oben aufgeführten Vergleichspreise liegen bis zu 3 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.

Ferner muss noch die nachteilige Lage des Bewertungsobjektes gegenüber den zur Verfügung stehenden Vergleichspreise berücksichtigt werden.

Ausgehend von den aufgeführten Kauffällen sowie der beschriebenen tatsächlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten und der beiden genannten Einflüsse, ermittelt der Gutachterausschuss den Bodenwert für ein Einfamilienhausgrundstück (EFH) zu 270 €/m².

Zur Umrechnung des Wertes für das EFH-Grundstück auf den Wert eines Mehrfamilienhausgrundstück (MFH-Grundstück) greift der Gutachterausschuss auf eine Auswertung für den Grundstücksmarktbericht 2021 (letzter veröffentlichter Bericht) zurück.

Dort ist unter 5.3 folgende Aussage zum Geschosswohnungsbau im Landkreis Ammerland gemacht worden:

In den **Städten und Gemeinden der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch** liegen die Kauffälle von Grundstücken **für Mehrfamilienhausbebauung** – bei größerer Streuung – **rund 50 %** über den Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Der Gutachterausschuss ermittelt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der der Untersuchung aus dem Grundstücksmarktbericht sowie der Randlage zu Rastede den Bodenwert zu

390 €/m².

3.4 Verkehrswert

Nach § 6 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“

- Bauplatz für Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse; Grundflächenzahl = 0,4) -

zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2022 und zum Qualitätsstichtag 27.04.2022 zu

390 €/m²

(in Worten: Dreihundertneunzig Euro je Quadratmeter)

ermittelt.

Datum der Sitzung: 27.04.2022

Schmidt	Seifert	Wellmann
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 02.05.2022

(gez. Renken)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber und Eigentümer: nur als 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.



**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 -

Bebauung
"Ipwege"
Aufteilur
Gemarkung

840 m ²
Plan angefertigt
Vermessung
Alfred II

II. Vermarktungsabschnitt
(2022/2023), 26 Grundstücke
für EH/DH und 2 Grundstücke
für MFH

I. Vermarktungsabschnitt
(2020/2021), 18 Grundstücke

