

Rat

Einladung

Gremium: Rat - öffentlich
Sitzungstermin: Dienstag, 06.10.2020, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Schlosspark-Hotel Hof von Oldenburg, Oldenburger Straße 199,
26180 Rastede

Rastede, den 24.09.2020

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 07.07.2020
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Benennung von stellvertretenden Ausschussvorsitzenden
Vorlage: 2020/147 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 6 Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen", Bereich Freibad Rastede
Vorlage: 2020/133 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 7 Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen", Bereich Palais Rastede
Vorlage: 2020/141 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 8 Bundeszuschuss für investive Kulturmaßnahmen bei Einrichtungen im Inland, Bereich Schlosspark Rastede
Vorlage: 2020/145 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 9 Änderung der Festsetzung des Verkaufspreises für gewerbliche Flächen im Bereich "Am Autobahnkreuz Oldenburg Nord"
Vorlage: 2020/114 Berichterstatter: Herr Langhorst

Einladung

- TOP 10 Festsetzung der Verkaufspreise - Baugebiet "Ipwege - Nördlich Feldstraße"
Vorlage: 2020/142 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 11 Veränderung von Vergabekriterien für die Reihenhausbebauung in Wohn-
baugebieten
Vorlage: 2020/122 Berichterstatter: Herr Röben
- TOP 12 Bericht des Bürgermeisters
- TOP 13 Einwohnerfragestunde
- TOP 14 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause
Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2020/147

freigegeben am **25.09.2020**

Stab

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Datum: 24.09.2020

Benennung von stellvertretenden Ausschussvorsitzenden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.10.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

Frau Dr. Sabine Eyting übernimmt die Funktion der stellvertretenden Ausschussvorsitzenden im Finanz- und Wirtschaftsausschuss.

Herr Thorsten Bohmann übernimmt die Funktion des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden im Kultur- und Sportausschuss.

Sach- und Rechtslage:

Aufgrund von verschiedenen Ausschussumbesetzungen sind die stellvertretenden Ausschussvorsitzenden für den Kultur- und Sportausschuss sowie den Finanz- und Wirtschaftsausschuss neu zu bestimmen.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass anstelle des ausgeschiedenen Ratsmitglieds Jan Hoffmann Frau Dr. Sabine Eyting die Funktion der stellvertretenden Ausschussvorsitzenden im Finanz- und Wirtschaftsausschuss übernimmt.

Die CDU Fraktion hat zudem die Verwaltung darüber informiert, dass anstelle des Ratsmitglieds Reiner Wessels Herr Thorsten Bohmann die Funktion des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden im Kultur- und Sportausschuss übernimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Keine.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2020/133

freigegeben am **31.08.2020**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 28.08.2020

Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen", Bereich Freibad Rastede

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	06.10.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	06.10.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde Rastede saniert das Freibad Rastede. Die Sanierung umfasst sämtliche Teilbereiche des Freibades einschließlich der Technik und des Umkleidegebäudes.
2. Die Gemeinde Rastede erbringt den finanziellen Eigenanteil für das Projekt in Höhe von 55 % der Gesamtkosten mit einem Gesamtbetrag von mindestens 3.971.550 Euro.

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss des Rates vom 11.12.2018 hatte sich die Gemeinde mit dem Projektantrag „Sanierung des Freibades Rastede“ für das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ beworben und gleichzeitig beschlossen, den finanziellen Eigenanteil für das Projekt in Höhe von 55 % für die Laufzeit der Maßnahme zur Verfügung zu stellen (vgl. Vorlage 2018/266).

Zwischenzeitlich ist der Gemeinde aus diesem Bundesprogramm ein Zuschuss für die Sanierungsmaßnahme von bis zu 3,2 Millionen Euro in Aussicht gestellt worden. Dabei ist das Programm gedeckelt in der Zuschusshöhe und führt dazu, dass mindestens 55 % der Gesamtkosten durch die Gemeinde erbracht werden müssen. Weitere Voraussetzung für das Programm ist, dass sich der Rat der Gemeinde Rastede nicht nur ausdrücklich für die Sanierung des Freibades ausspricht, sondern dass auch die Bereitschaft besteht, die entsprechenden Finanzmittel zur Verfügung zu stellen.

Die im Beschlussvorschlag genannte Summe entspricht dabei dem derzeitigen Anteil der Gemeinde bei geschätzten Sanierungskosten in Höhe von rund 7,2 Millionen Euro. Dieser Betrag war 2018 im Zusammenhang mit der Bewerbung dieses Bundesprogramms durch vorläufige Kostenschätzung ermittelt worden. Von dieser Gesamtsumme sind jedoch die erstattungsfähigen Vorsteuern der Investitionsmaßnahme entsprechend abzuziehen. Dies hat zur Folge, dass die seinerzeitige Kostenschätzung „nur noch“ Gesamtkosten von insgesamt rund 6,172 Millionen Euro umfassen würde, wovon rund 2,78 Millionen Euro als Zuschussanteil auf den Bund entfallen würden. Diese Summe würde den maximal möglichen Zuschuss um rund 422.000 Euro unterschreiten und folglich in den Gesamtkosten rund 950.000 Euro an Investitionsleistung, gemessen an den Möglichkeiten des Bundeszuschusses, unberücksichtigt lassen. Darüber hinaus stammt die zugrunde liegende Kostenschätzung der Verwaltung aus dem Jahr 2018 und wird sich, ungeachtet der Corona-Krise, zwischenzeitlich durch Kostensteigerungen deutlich erhöht haben.

Hinzu kommt, dass der Beschluss zur Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen (vgl. Vorlage 2020/042A) voraussichtlich ebenfalls dazu führen wird, dass die ursprünglich geschätzten Gesamtkosten nicht nur erreicht, sondern selbst in der Nettobetrachtung sogar überboten werden könnten. Die Verwaltung hat deshalb unter Berücksichtigung der Anforderungen des Bundesprogramms im Beschlussvorschlag deutlich gemacht, dass die Gemeinde bis zu einer Gesamthöhe von 3.971.550 Euro die Sanierungsmaßnahme mindestens begleiten würde. Da der insoweit seinerzeit ermittelte Zuschussbetrag bislang auch Gegenstand der grundsätzlichen Beratung und Zustimmung in den politischen Gremien war, wird davon ausgegangen, dass auch weiterhin die Bereitschaft besteht, Sanierungskosten bis zu einer solchen Gesamthöhe mitzutragen. Die Berücksichtigung der finanziellen Aufwendungen findet, soweit nicht bereits durch erste Planungsmaßnahmen für das Jahr 2020 geschehen, im Zeitraum 2021 bis 2023 statt. Nach den jetzigen Überlegungen ist vorgesehen, nach Abschluss der Freibadsaison 2021 mit den Sanierungsarbeiten zu beginnen und diese rechtzeitig vor dem Saisonstart 2023 zu beenden.

Ob und in welchem Umfang letztlich Sanierungsmittel zur Verfügung gestellt werden, hängt von den tatsächlichen Investitionskosten ab. In jedem Falle wird der Zuschuss des Bundes nicht höher ausfallen als 3,2 Millionen Euro. Ob und in welchem Umfang einzelne Leistungen anerkannt werden, kann erst im Zuge der endgültigen Bewilligung, die sich bis zum ersten Quartal 2021 hinausziehen kann, festgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Sach- und Rechtslage. Haushaltsmittel werden im Entwurf für die Haushaltsatzung 2021 und im Übrigen in der Finanzplanung bis zum Planjahr 2023 in einem Gesamtumfang von 7.221.500 Euro berücksichtigt.

Auswirkungen auf das Klima:

Derzeit keine.

Anlagen:

Keine.

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

Vorlage-Nr.: 2020/141

freigegeben am **23.09.2020**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 23.09.2020

Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen", Bereich Palais Rastede

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	06.10.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	06.10.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde Rastede saniert das Palais Rastede. Die Sanierung umfasst sämtliche Teilbereiche des Palais, der Nebengebäude, der Torhäuser einschließlich sämtlicher technischer Anlagen und Einrichtungen sowie dazugehöriger Außenanlagen. Darüber hinaus errichtet die Gemeinde einen Veranstaltungsraum. Grundlage hierfür ist das aktualisierte Baukonzept 2020.
2. Die Gemeinde Rastede erbringt den finanziellen Eigenanteil für das Projekt unter Berücksichtigung von Drittmitteln mit einem Gesamtbetrag von mindestens 845.000 Euro.

Sach- und Rechtslage:

Durch Beschluss vom 22.06.2020 hat sich die Gemeinde im Zuge der vorläufigen Antragstellung für das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ dafür ausgesprochen, dass Palaisensemble, bestehend aus dem Palais, den Nebengebäuden und den Torhäusern einschließlich dazugehöriger Außenanlagen zu sanieren und darüber hinaus einen Veranstaltungsraum zu errichten. Hierfür sind, neben weiteren Drittmitteln, Bundesmittel in Höhe von 1.440.000 Euro in Aussicht gestellt worden. Auf die Vorlagen 2020/081 und 2020/081A wird verwiesen.

Ähnlich wie beim Freibad (vgl. Vorlage 2020/133) ist unter anderem Zuwendungs voraussetzung, dass der Rat der Gemeinde Rastede ausdrücklich die Umsetzung dieses Projektes einschließlich der erforderlichen Finanzierung beschließt.

Unter Berücksichtigung der bislang vorläufig ermittelten Baukosten und deren Aktualisierung im April 2020 ist von Gesamtkosten in Höhe von 3.100.000 Euro (brutto) auszugehen. Da von Zuschussgebern typischerweise bei Vorliegen des Tatbestandes der Vorsteuerabzugsberechtigung lediglich der Nettobetrag bezuschusst wird und dies entsprechend der Programmvorgabe auf 45 % maximal durch den Bund gedeckelt ist, wird bei sich dann ergebenden Kosten von 2.605.042 Euro (netto) von einem Bundeszuschuss in Höhe von bis zu 1.172.269 Euro ausgegangen. Dies würde unter Berücksichtigung der entsprechenden Reduzierung weiterer Zuschussgeber (Land, Landkreis, Stiftung Niedersachsen und Niedersächsischer Sparkassenstiftung) einen voraussichtlichen Anteil der Eigenmittel für die Gemeinde in Höhe von 710.086 Euro bedeuten.

Ob und inwieweit eine Vorsteuerabzugsberechtigung im vorliegenden Falle gegeben ist, wird derzeit in Abstimmung mit dem Finanzamt geprüft und kann deshalb zum jetzigen Zeitpunkt auch noch nicht endgültig festgestellt werden. Da eine Erhöhung des Bundeszuschusses, die, wie ausgeführt, ursprünglich mit 1.440.000 Euro in Aussicht gestellt worden ist, ausdrücklich nicht gewährt wird, sollte jedenfalls versucht werden, diese Zuschusshöhe auch vollumfänglich einzusetzen.

Ungeachtet der steuerrechtlichen Thematik ist im Hinblick auf die jetzige Planungssituation auch noch nicht geklärt, ob und inwieweit die ursprünglichen Kostenannahmen des mit der Vorprüfung beauftragten Planungsbüros zutreffend sein werden. Gegebenenfalls könnte sich selbst bei Berücksichtigung des Vorsteuerabzuges ein Nettoaufwand ergeben, der die ursprüngliche (Brutto-)Baukostenhöhe erreicht, möglicherweise sogar überschreitet. Dies gilt insbesondere auch unter der Überlegung, dass gerade technische Einbauten in der bisherigen Kostenschätzung noch nicht ausreichend Berücksichtigung gefunden haben und diese Maßnahmen insgesamt nicht auf Klimarelevanz geprüft worden sind.

Unterstellt, dass die Annahme der Verwaltung in Bezug auf die lediglich umsatzsteuerbereinigten Aufwendungen nicht zutreffend wäre oder aber die Baukosten sich auf die ursprüngliche Höhe belaufen, würden sich unter Berücksichtigung der Kosten in Höhe von 3.100.000 Euro und der Beachtung der Förderhöchsthöhe von 45 % Bundesmittel an den Gesamtbaukosten, entsprechend 1.395.000 Euro, sowie der nicht weiteren Erhöhung der Zuschüsse sonstiger Dritter Eigenmittel der Gemeinde in Höhe von mindestens 845.000 Euro ergeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Sach- und Rechtslage.

Haushaltsmittel werden im Entwurf für die Haushaltssatzung 2021 mit insgesamt 180.000 Euro berücksichtigt.

In der Finanzplanung werden dann über die Finanzplanungsjahre 2022 und 2023 die übrigen Mittel veranschlagt werden. Ob im Hinblick auf die Höhe der Bausummen, vergleichbar dem Freibad, eine europaweite Ausschreibung der Architektenleistungen verbunden sein wird, wird sich erst in den kommenden Wochen zeigen.

Auswirkungen auf das Klima:

Derzeit keine.

Anlagen:

Keine.

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

Vorlage-Nr.: 2020/145

freigegeben am **24.09.2020**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 24.09.2020

Bundeszuschuss für investive Kulturmaßnahmen bei Einrichtungen im Inland, Bereich Schlosspark Rastede

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	06.10.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	06.10.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Auf der Grundlage des Gutachtens „Schlosspark Rastede 2020 - Denkmalpflegerische Zielsetzung“ saniert die Gemeinde Rastede den Schlosspark Rastede. Die Sanierung umfasst sämtliche Teilbereiche des Schlossparks gemäß dem dargestellten Gutachten.
2. Die Gemeinde Rastede erbringt den finanziellen Eigenanteil für das Projekt unter Berücksichtigung von Zuwendungen des Bundes mit einem Gesamtbetrag von mindestens 260.000 Euro.

Sach- und Rechtslage:

Mit Bericht im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen 13.05.2019 hatte die Verwaltung die aus dem erarbeiteten Fachgutachten „Schlosspark Rastede 2020 – Denkmalpflegerische Zielsetzung“ vorgestellten Maßnahmen zur Inwertsetzung des Areals vorgestellt, die der Ausschuss zur Kenntnis genommen hat. Dabei handelt es sich unter anderem um die Schlosszufahrt, Teichpartien, den Bereich um „Vorwerk“ sowie die ehemalige Baumschule, die Wolfsschlucht und andere in dem Bericht genannten Maßnahmen. Auf die Vorlage 2019/092 wird insoweit verwiesen.

Die Verwaltung hat unter Berücksichtigung der seinerzeit in diesem Gutachten angenommen Kostenschätzung in Höhe von 520.000 Euro eine Zuschussanfrage beim Bund für den Bereich von investiven Kulturmaßnahmen gestellt. Wie berichtet, hat zwischenzeitlich der Bundestag beschlossen, bis zu 260.000 Euro für diese Maßnahme als Zuschuss zur Verfügung zu stellen.

Ähnlich wie bei den Projekten Freibad (vgl. Vorlage 2020/133) und Palais (vgl. Vorlage 2020/141) ist allerdings unter anderem Zuwendungsvoraussetzung, dass der Rat der Gemeinde Rastede ausdrücklich die Umsetzung dieses Projektes, einschließlich der erforderlichen Finanzierung, beschließt.

Wie ausgeführt, belaufen sich die Maßnahmen für die Sanierung des Schlossparks auf insgesamt 520.000 Euro. Ursprünglich war vorgesehen, diese Maßnahmen in einem Projektzeitraum von ca. 10 Jahren zu verwirklichen. Dabei war allerdings davon ausgegangen worden, dass die Finanzierung ausschließlich aus Mitteln der Gemeinde zu bestreiten ist. Nunmehr hat sich gezeigt, dass der Bund mit mindestens 260.000 Euro zur Seite stehen wird. Darüber hinaus läuft beim Land derzeit ein Antragsverfahren, welches weitere Zuwendungen in Höhe von bis zu 100.000 Euro generieren könnte. Die insoweit dann verbleibenden Restmittel von 160.000 Euro müssten - nach den bisherigen Erfahrungen - vermutlich auf einen kürzeren Zeitraum zur Verfügung gestellt werden, allerdings wäre dieser Umstand im Hinblick auf die insgesamt zu leistenden Aufwendung durch die Gemeinde akzeptabel.

Ohne an dieser Stelle bereits eine besondere Priorität zu setzen, wird nur die Absichtserklärung des Rates durch diesen Beschluss bekundet, die Sanierung in dem erforderlichen Umfang - wie durch Gutachten dargestellt - vorzunehmen und die Finanzierungskosten mit einem Eigenanteil zu hinterlegen.

Im Hinblick darauf, dass der Antrag beim Land bislang noch nicht beschieden wurde, muss jedenfalls davon ausgegangen werden, dass die gesamte Restfinanzierung in Höhe von bis zu 260.000 Euro bei der Gemeinde verbleibt. Insoweit ist auch der Beschlussvorschlag entsprechend formuliert.

Darauf hinzuweisen ist außerdem, dass es sich seinerzeit um eine vorläufige Kostenschätzung durch das Planungsbüro gehandelt hat, welche im Einzelfall noch abweichen kann. Im Laufe des Realisierungszeitraumes wird deshalb, auch unter Berücksichtigung der bislang noch nicht vorgenommenen Ausschreibungen, jeweils zeitnah berichtet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsplan 2020 waren bereits Mittel eingestellt, die aber im Hinblick auf die Finanzierungszusage des Bundes noch nicht eingesetzt werden konnten. Diese werden zu gegebener Zeit in der entsprechenden Höhe gemäß dem Bewilligungsbescheid des Bundes neu veranschlagt werden.

Teilmaßnahmen, wie die Inwertsetzung von drei Teichen im Schlosspark (vgl. Vorlage 2020/097), werden derzeit bereits unter gleichen Finanzierungsbedingungen (50 Prozent wurden durch Dritte gestellt) umgesetzt.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Keine.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2020/114

freigegeben am **14.08.2020**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 15.07.2020

Änderung der Festsetzung des Verkaufspreises für gewerbliche Flächen im Bereich "Am Autobahnkreuz Oldenburg Nord"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	31.08.2020	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	08.09.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	06.10.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

Der Verkaufspreis für die noch zu veräußernde gewerbliche Baufläche im Bereich „Am Autobahnkreuz Oldenburg-Nord“ wird auf 35 Euro je m² festgesetzt.

Die Kaufpreisbestandteile für den Verkaufspreis in Höhe von 35 Euro je m² setzen sich wie folgt zusammen:

1. Der Grundstückskaufpreis beträgt 25,27 Euro je m².
2. Die Erschließung- und Kanalbaubeiträge betragen 11,55 Euro je m², wobei im Rahmen der Richtlinie zur Wirtschaftsförderung für den Bereich „Schmutzwasserkanal“ der Zuschuss von 1,82 Euro je m² und im Übrigen der Zuschuss der N-Bank für die Erschließungsleistungen in diesem Gebiet berücksichtigt sind.

Sach- und Rechtslage:

Mit Vorlage 2011/017 war der Verkaufspreis für die in Rede stehenden Flächen auf insgesamt 22 Euro je m² festgesetzt worden. Der seinerzeit vermeintlich günstige Verkaufspreis resultierte aus dem Umstand, dass die Gemeinde erhebliche Zuschüsse vom Land (N-Bank) für die Erschließung dieses Gebietes erhalten hatte und gemäß den Förderrichtlinien gezwungen war, diese vergünstigten Bedingungen an die anzusiedelnden Unternehmen weiterzugeben. Gleichzeitig hatte der Rat festgelegt, dass im Hinblick auf die besondere Lage dieses Gebietes ausschließlich Unternehmen angesiedelt werden sollen, die, neben weiteren Voraussetzungen, einen Flächenbedarf von wenigstens 10.000 m² haben.

Durch die zwischenzeitliche Absage der Firma Bohmann sind Flächenanteile in Höhe von rund 56.000 m² wieder verfügbar geworden, verbunden mit der Folge, dass im Hinblick auf die zwischenzeitlich verstrichene Zeit auch eine Überprüfung des Verkaufspreises angezeigt ist. Für den Teilbereich der Erschließungskosten gilt dies nicht; diese sind seinerzeit aufgrund der tatsächlich entstandenen Kosten beziehungsweise der bestehenden satzungsrechtlichen Regelungen ermittelt worden und können, gerade auch unter Berücksichtigung der entsprechenden Zuwendungsregelung, nicht verändert werden. Dies gilt allerdings nicht für den Anteil, der den Kaufpreis im engeren Sinne beinhaltet.

Gemäß § 125 I NKomVG dürfen die Kommunen, also auch die Gemeinde Rastede, Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern. Somit stellt sich die Frage, ob der bisherige „reine“ Kaufpreis in Höhe von 10,- Euro je m² nach wie vor den vollen Wert beinhaltet. Hinweis hierauf kann, da vergleichbare Flächen, insbesondere die Lage betreffend, innerhalb des Gemeindegebietes nicht existieren, lediglich die Betrachtung der Preissituation in der Umgebung geben. Hierbei ergibt sich ein durchaus differenziertes Preisbild. Soweit Industrieflächen überhaupt vorhanden sind, belaufen sich die Preise hierfür zum Beispiel in Westerstede auf 33 Euro je m², in Oldenburg auf 45 Euro je m² im Bereich „östlich Patentbusch“. Bei der Preissituation im Bereich Tweelbäke ist ein differenziertes Preisniveau vorhanden.

Wenn man berücksichtigt, dass die Lage des Industriegebietes unmittelbar an ein Oberzentrum angrenzt und alternative Flächen in dieser Lage, mit dieser Qualität und den dort verankerten baurechtlichen Möglichkeiten im Grunde nicht vorhanden sind, ist zunächst eine Erhöhung des Verkaufspreises angezeigt. Bei der absoluten Höhe gilt es dann aber auch zu berücksichtigen, dass nach wie vor die Intention der Gemeinde ist, gerade in diesem Bereich ausschließlich großflächige Unternehmen zu beherbergen, die durch ein entsprechendes bauliches Potenzial auch in der Lage sind, ein einheitliches städtebauliches Bild zu erzeugen. Diese durchaus ergänzenden Anforderungen, auch in Verbindung mit der Erwartungshaltung der Gemeinde nach einem qualitativ und architektonisch ansprechenden Bauwerk, limitiert die Preisobergrenze. Im Hinblick auf die vorgenannte Preissituation hält die Verwaltung deshalb einen Verkaufspreis von 35 Euro je m² voll erschlossen für gerechtfertigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Soweit diese Preiserhöhung beschlossen werden würde, würden sich statt bisher Einnahmen in Höhe von 1.232.000 Euro nunmehr 1.960.000 Euro, mithin 728.000 Euro zusätzlich ergeben.

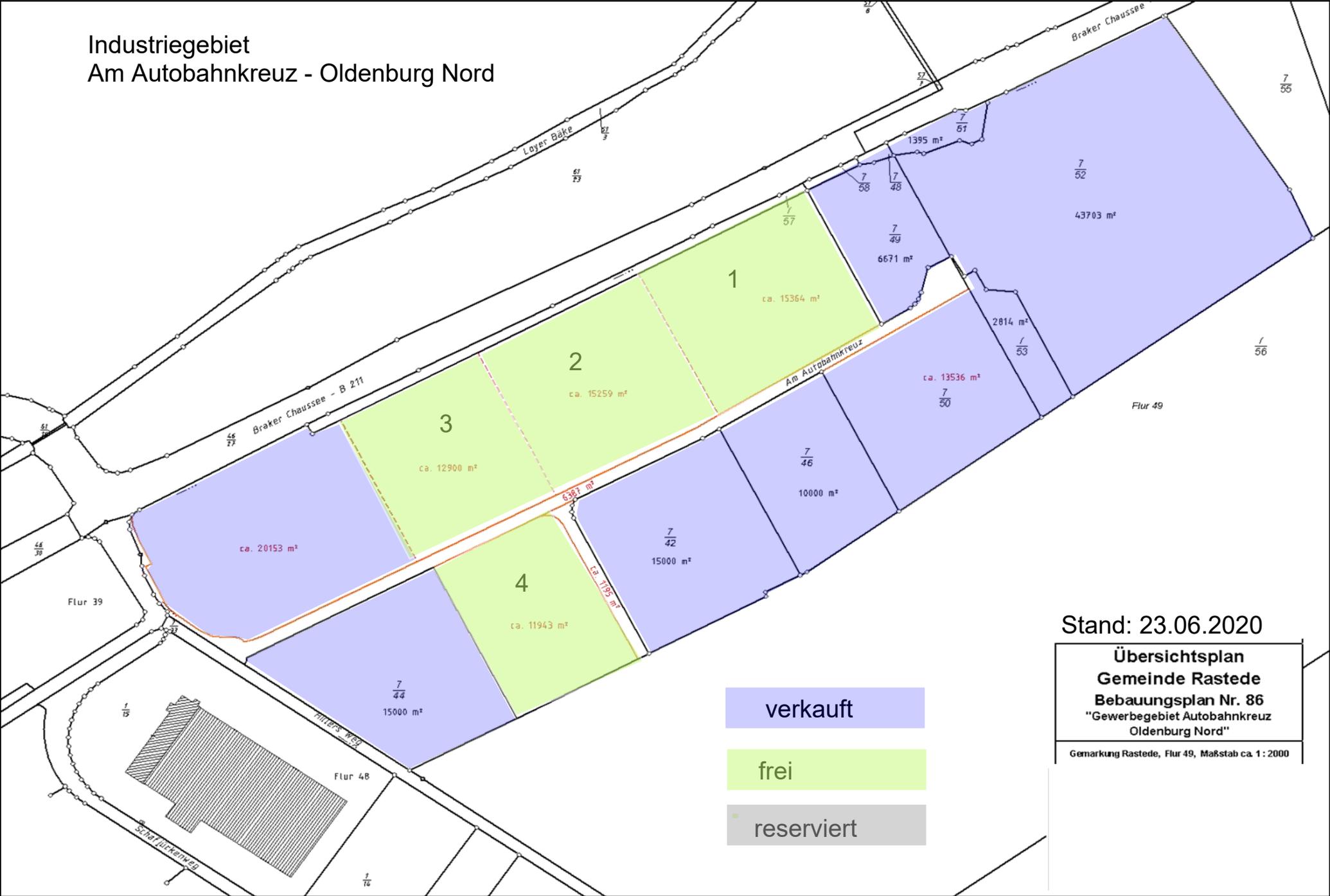
Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit sind keine konkreten Aussagen möglich; diese ergeben sich allenfalls dann, wenn konkrete Ansiedlungswünsche vorgetragen werden.

Anlagen:

Übersichtsplan freie Flächen (ehemals Bohmann).

Industriegebiet
Am Autobahnkreuz - Oldenburg Nord



verkauft

frei

reserviert

Stand: 23.06.2020

Übersichtsplan
Gemeinde Rastede
Bebauungsplan Nr. 86
"Gewerbegebiet Autobahnkreuz
Oldenburg Nord"

Gemarkung Rastede, Flur 49, Maßstab ca. 1 : 2000

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

Vorlage-Nr.: 2020/142

freigegeben am **23.09.2020**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 23.09.2020

Festsetzung der Verkaufspreise - Baugebiet "Ipwege - Nördlich Feldstraße"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	06.10.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	06.10.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Der Verkaufspreis für die gemeindeeigenen Grundstücke des Baugebietes „Ipwege – Nördlich Feldstraße“ wird wie folgt festgesetzt:

WA 1, 4:	270,00 €/m ²
WA 2, 3:	185,00 €/m ²

(WA = Allgemeines Wohngebiet / Die Ziffern kennzeichnen Bereiche des Bebauungsplanes mit gleichen baulichen Ausnutzbarkeiten.)

2. Der im Verkaufspreis enthaltene Ablösungsbetrag für die nach der Erschließungsbeitragssatzung ermittelten voraussichtlichen Erschließungsbeiträge wird folgendermaßen festgesetzt:

WA 1, 4:	37,35 €/m ²
WA 2, 3:	31,13 €/m ²

3. Die im Verkaufspreis enthaltenen Abwasserbeiträge betragen entsprechend den Bestimmungen der Abwasserbeitragssatzung:

- a) für den Schmutzwasserkanal:

WA 1, 4:	5,34 €/m ²
WA 2, 3:	3,34 €/m ²

- b) für den Regenwasserkanal:

WA 1, 4:	1,19 €/m ²
WA 2, 3:	1,00 €/m ²

Hinweis: Die Kosten für die Hausanschlussschächte sind im Verkaufspreis enthalten.

Sach- und Rechtslage:

Da die Arbeiten betreffend die Ersterschließung des Baugebietes „Ipwege – Nördlich Feldstraße“ (vgl. Übersichtsplan Anlage 1 zu dieser Vorlage) im Wesentlichen abgeschlossen sind, soll jetzt die Vermarktung durchgeführt werden. Das Baugebiet mit einem Gesamtumfang von rund 3,9 ha für Wohnbauflächen soll in zwei Vermarktungsabschnitten über einen Zeitraum von insgesamt vier Jahren, beginnend ab 2020, vermarktet werden. Die Kosten sind, soweit nicht feststehend, deshalb auf der Grundlage der zuletzt ermittelten Preissteigerungsraten vorgenommen worden.

Bei der Gestaltung des Gesamtpreises hat sich die Verwaltung von der Überlegung leiten lassen, dass zuletzt mit der Festsetzung der Grundstückspreise für das Baugebiet „Im Göhlen“ eine Preissituation ermittelt worden ist, die auch für den Ortsteil Wahnbek Anwendung finden kann. Zwar kann argumentiert werden, dass die infrastrukturelle Ausstattung des Hauptortes attraktiver ist; dafür trifft gleichermaßen die Überlegung zu, dass der Ortsteil Wahnbek, bedingt durch seine unmittelbare Nähe zu Oldenburg, von jeher für den dortigen Einwirkungsbereich in Bezug auf das Preisniveau eher maßstabsetzend war und entsprechende Auswirkungen hatte und hat.

Diesen Überlegungen folgend ist deshalb bei vergleichbaren Ausnutzbarkeitsziffern aus dem Bebauungsplan der Gesamtpreis entsprechend den Festsetzungen des Baugebietes „Im Göhlen“ vorgenommen worden. Das bedeutet, dass für ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit mehreren Wohnungen ein anderes Preisniveau als für das Einfamilienhaus festgelegt wurde. Dies gilt neben den Abstufungsregelungen für die Geschosdecke auch für die sonstigen Regelungen. Tatsächlich unterscheiden sich die Festsetzungen der Flächen WA 2 und WA 3 nur dadurch, dass in WA 2 eine andere Gebäudeform aufgrund der Berücksichtigung einer Traufhöhe gewählt worden ist. Dies kann jedoch nicht einen Unterschied in Bezug auf die Preisfestsetzung auslösen.

Die Kosten für die Bereich Schmutz- und Regenwasserkanalisation sind satzungsrechtlich bereits festgelegt und deshalb aufgrund der entsprechenden Ausnutzbarkeiten gemäß den Regelungen des Bebauungsplanes feststehend.

Wie auch schon für das Baugebiet „Im Göhlen“ soll die vom Rat beschlossene Richtlinie für die Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ selbstverständlich auch für dieses Baugebiet gelten. Die hierfür zu veranschlagenden Zuschussmittel werden gesondert berücksichtigt.

Bestehen bleiben die zuletzt auch in der Ausgestaltung der jeweiligen Kaufverträge übernommenen Überlegungen zum Eigenbezug (10 Jahre mit Ausnahmeregelung in begründeten Einzelfällen). Lediglich die „Vertragsstrafe“, die in einer Höhe von bis zu 30 % des Grundstückskaufpreises in die Grundstückskaufverträge aufgenommen worden war, muss aufgrund aktueller Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes entfallen. Dieser hat entsprechende Regelungen für unwirksam erklärt.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Sach- und Rechtslage. Die endgültige Einnahmenhöhe wird auch davon abhängig sein, inwieweit die im Einmündungsbereich vorhandenen Wohnbauflächen möglicherweise für Eigennutzung vorgehalten werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Die Auswirkungen auf das Klima sind bereits im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt worden.

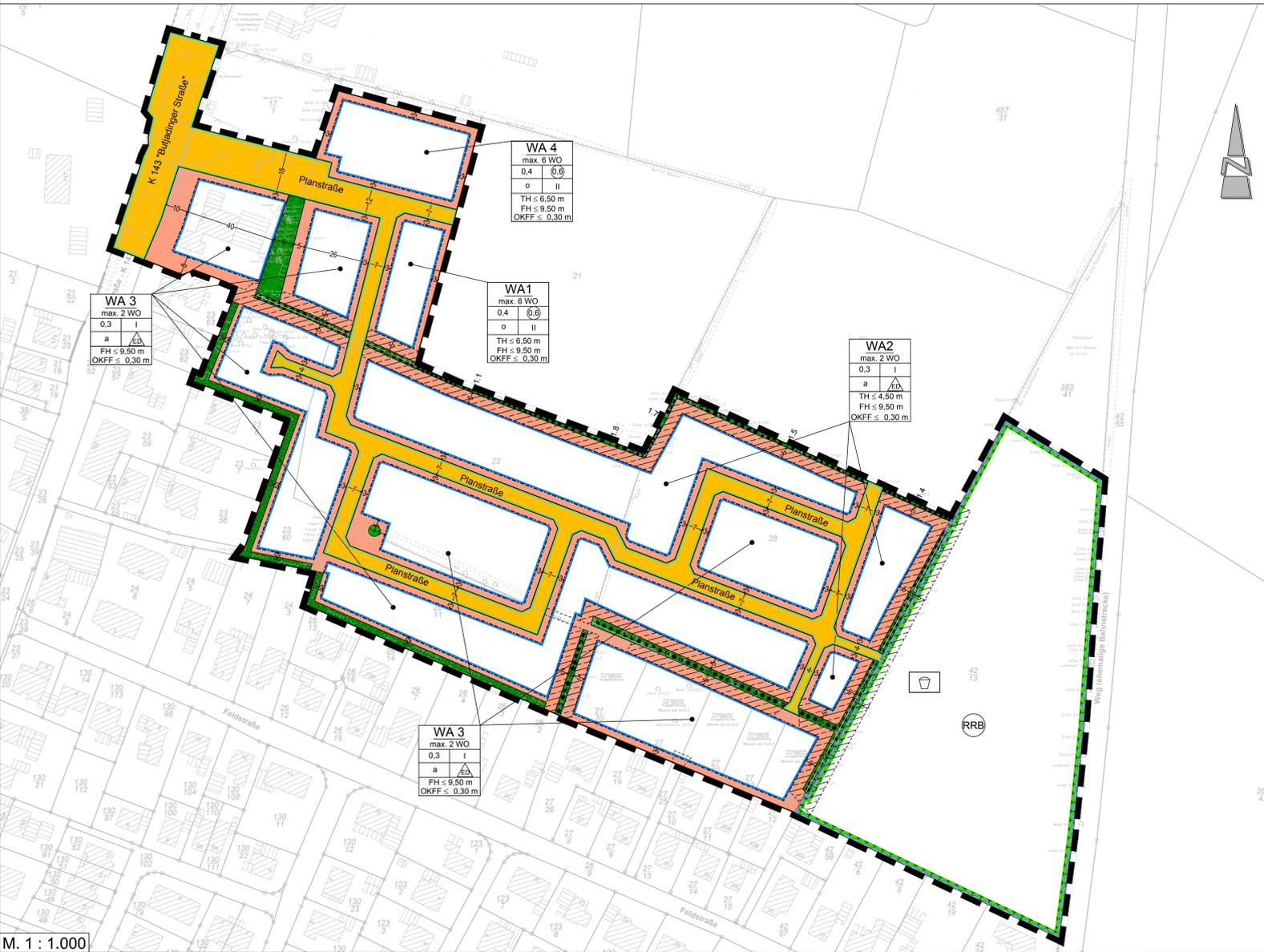
Anlagen:

Anlage 1 – Übersicht über den Baubauungsplan 114 – „Ipwege – Nördlich Feldstraße“

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften

Anlage 1 zu Vorlage 2020/142



M. 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innenhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1-4 (WA1 - WA4) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1-5 gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innenhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 4 (WA1 und WA4) sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten und innerhalb des festgesetzten Wohngebietes 2 und 3 (WA2 und WA3) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind innerhalb des WA1 und WA4 je Baukörper insgesamt maximal sechs Wohneinheiten oder innerhalb des WA2 und WA3 zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, sind maximal drei Wohneinheiten innerhalb des WA1 und WA4 bzw. maximal eine Wohneinheit innerhalb des WA2 und WA3 zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innenhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 4 (WA1 - WA4) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbegrenzungspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Obere Firstkante.
a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
c) Oberkante Fertigfußboden (OKFF): Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens
Unterer Bezugspunkt: Straßenebenkante (Fahrbahnhöhe) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.
- Innenhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 4 (WA1 und WA4) sind Staffelgeschosse gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und oberdeckte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a "b" BauGB sind Garagen und oberdeckte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei und mehr Wohnungen sind ausnahmsweise Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von insgesamt 7,00 m je Baugrundstück zulässig.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längsbegrenzung von max. 16,00 m. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudebreite nicht anzurechnen.
- Der Innenbereich des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abragungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzunehmen.
- Innenhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.
- Innenhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte Gehölzanzahlungen (Baum-/Strauchhecken) aus einheimischen Arten (z.B. Bäume: Eberesche, Hainbuche, etc.; Sträucher: Faulbaum, Hollunder, etc.) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Innenhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Schutz der angrenzenden Gebühdestrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abtragungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- Innenhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird ein wassergebundener Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,00 m und einer Gesamtlänge von 500 m² gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

- Innenhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die Errichtung eines Spielplatzes mit einer Größe von max. 550 m² festgesetzt.
 - Innenhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) durch geschwungene Uferlinien und flache Böschungneigungen (mind. 1 : 3 bis 1 : 5) naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die umliegenden Flächen sind als Extenwiesen naturnah zu entwickeln und zu erhalten.
 - Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Begrünung- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fallarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Bußverfahren gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, für Star und Gartenschwanz jeweils sechs Nisthilfen anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzzeit zu gewährleisten.
- HINWEISE**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/709-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldspflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDsSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDsSchG, diese kann verweigert werden oder auf Auflagen verbunden sein.
 - In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" befindet sich Baudenkmal "Buldjänger Straße 122", "Buldjänger Straße 117". Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDsSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Aftalablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Aftalbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
 - Sollten Bodenversauerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
 - Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten,minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hain-Hannover - Kampfmittelentsorgungsdienst (KB0) zu melden.
 - Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
 - Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Quarzverbindungen, z.B. Eigenwasser-/versorgungsanlagen/ öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.
 - Im Einmündungsbereich der K 143 "Buldjänger Straße" in die Planstraße sind gem. RASL 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebene Schilder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenen Schilder ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn der Straßen freizuhalten.
 - Von der K 143 "Buldjänger Straße" gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugelände können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 anzuwenden.
 - Die Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich an der Buldjänger Straße im Ortsteil Wahnek der Gemeinde Rastede vom 23.12.2005 wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" aufgehoben.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBUO**
- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBUO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" identisch.
 - Innenhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dachraker, Krüppelwäime, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vorstehende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
 - Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
 - Innenhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 3 und 4 (WA1, WA3 und WA4) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dachraker, Krüppelwäime, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vorstehende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
 - Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
 - Innenhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1, 4 (WA1, WA4) sind als Dachaufbauten nur Giebelgauben und Schieppdachgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von $\frac{1}{3}$ der Traufwandlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben untereinander sowie zur äußeren Dachkante (Ortgang) muss mindestens 0,80 m betragen. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen. Die Dachgauben sind von der Traufkante abgetsetzt und symmetrisch anzuordnen.
 - Innenhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sind als Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) nur solche in Form von Giebelgauben, Schieppdachgauben und Zwerchhäusern mit Giebel (Zwerchgebel) zulässig. Die zulässige Traufhöhe (TH) innerhalb des WA2 darf durch diese Bauteile überschritten werden. Die Breite von Gauben und Dachaufbauten darf insgesamt nur $\frac{1}{3}$ der Traufwandlänge betragen. Übereinanderliegende oder mehrgeschossige Gauben und Zwerchhäuser sind unzulässig.
 - Innenhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 4 (WA1 - WA4) sind gisarierte und sonstige reflektierende Dachneiddeckungen nicht zulässig.
 - Als Einfriedung sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig:
 - frei wachsende oder geschneidene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen,
 - dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m,
 - Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m Höhe,
 - Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke: Holzzaune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Heckensbepflanzungen zu gliedern,
 - gemauerte Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun, Sockel und Stützmauer max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.
 Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.
 - Die straßenseitigen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgartenbereiche auszubilden. Nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zaune oder Mauern) über 1,10 m sind nicht zulässig. Der Vorgartenbereich ist zu 80 % als Pflanzfläche dauerhaft herzustellen, zu unterhalten sowie Versiegelung freizuhalten. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kieschüttungen.
 - Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBUO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.
 - Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBUO, vor vorständig oder fahrlässig den Nr. 1 bis 8 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelnd. Gemäß § 80 (5) NBUO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBUO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede, den 06.09.2019.....
 L. S.
 (Siegel)
 gez. von Essen
 Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2018
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 03 / 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, 03.07.2019.....
 L. S.
 Dipl. Ing. Alfred Menger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
 gez. Menger
 (Unterschrift)

PLANVERFASSER
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.
 Rastede, 28.06.2019.....
 gez. Hannes Korte
 (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 04.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 06.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Rastede, 06.09.2019.....
 gez. von Essen
 Bürgermeister
 L. S.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 10.12.2018 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 12.12.2018 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.12.2018 bis zum 21.01.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.
 Rastede, 06.09.2019.....
 gez. von Essen
 Bürgermeister
 L. S.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNGEN
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am 26.03.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 18.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 26.04.2019 bis zum 10.05.2019 gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.
 Rastede, 06.09.2019.....
 gez. von Essen
 Bürgermeister
 L. S.

SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2019 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beifolgt.
 Rastede, 06.09.2019.....
 gez. von Essen
 Bürgermeister
 L. S.

INKRAFTTRETEN
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 114 ist damit am 10.09.2019 rechtsverbindlich geworden.
 Rastede, 11.09.2019.....
 gez. von Essen
 Bürgermeister
 L. S.

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
 Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
 Rastede,
 Bürgermeister

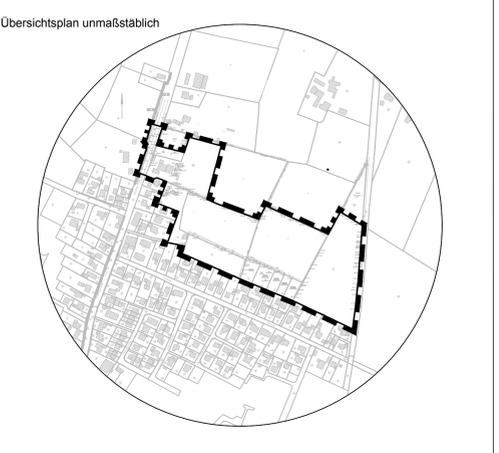
BEGLAUBIGUNG
 Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.
 Rastede,
 Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 max. 2 WO
 maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. max. 2 Wohneinheiten
- Maß der baulichen Nutzung**
 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 I
 Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. 1
 TH $\leq 4,50\text{ m}$ maximal zulässige Traufhöhe (TH)
 FH $\leq 9,50\text{ m}$ maximal zulässige Firsthöhe (FH), z.B. 9,50 m
 OKFF $\leq 0,30\text{ m}$ maximal zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens
- Bauweise, Baugrenzen**
 a abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung Nr. 8
 o offene Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsrflächen**
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erhaltfläche
 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
- Wasserflächen**
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zweckbestimmung: siehe textl. Festsetzung Nr. 15
 Erhaltung von Einzelbäumen
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Bodenaufschüttungen und -abtragungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind, s. textliche Festsetzung Nr. 12
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften



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

Vorlage-Nr.: 2020/122

freigegeben am **24.08.2020**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 10.08.2020

Veränderung von Vergabekriterien für die Reihenhausbebauung in Wohnbaugebieten

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.09.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	06.10.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	06.10.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

Bei der Vergabe von Reihenhausgrundstücken an Bauherrengemeinschaften sind die Vergaberichtlinien der Gemeinde Rastede über die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken sowie das ergänzende Kriterium „Vorherige Gewährung von Grundeigentum für Wohnzwecke durch die Gemeinde“ nicht zu berücksichtigen, wenn wenigstens 60 % der Reihenhausgrundstücke eines Baukomplexes diese Kriterien erfüllen.

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss vom 05.11.2019 (vgl. Vorlage 2019/217 und Niederschrift über die Sitzung des Rates) war festgelegt worden, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Vergabe für Mehrfamilienhäuser bei Reihenhausgrundstücken durchgeführt werden soll.

Dabei war festgelegt worden, dass Bauherrengemeinschaften zu mindestens 30 % berücksichtigt werden und bei ihnen die Vergabekriterien für Einfamilien- und Doppelhäuser zur Anwendung kommen sollen.

Zwischenzeitlich, jedoch noch vor der Corona-Krise, ist ein Aufruf an interessierte Bauherrengemeinschaften erfolgt, wobei sich anhand der insgesamt vorliegenden Bewerber (15) gezeigt hat, dass das Interesse eher verhalten ist. Dennoch wäre eine Vergabe zumindest von Teilbereichen durchaus möglich.

Als problematisch erweist sich jedoch, dass zum einen nicht sämtliche Bewerber für einen Reihenhauskomplex in vollständigem Umfang die Vergabekriterien erfüllen.

Zum anderen, vermutlich durch ein Redaktionsversehen begründet, weisen die Vergabekriterien nicht (mehr) das Merkmal auf, dass dann die Vergabe nicht möglich ist, wenn der / die Bewerber*in bereits zu einem früheren Zeitpunkt ein Grundstück von der Gemeinde erhalten hat. Aus der Diskussion insgesamt war für die Verwaltung jedoch nicht zu entnehmen, dass dieses Kriterium keine Anwendung mehr finden sollte.

Bei Anwendung dieser Regelungen ergeben sich Vergabeprobleme. Innerhalb zweier Bauherrengemeinschaften beziehungsweise Interessierten findet sich die Situation, dass potenzielle Käufer eines Reihenhausgrundstückes vorhanden sind, die zu einem früheren Zeitpunkt bereits ein Wohnhausgrundstück von der Gemeinde erhalten haben. Die Beweggründe für die Beteiligung an der jetzigen Bauherrengemeinschaft sind unterschiedlich; der Verkauf des früheren Hausgrundstückes war durch Trennung begründet beziehungsweise das Alter der Interessenten begründete den Wunsch, nochmals neu, dafür aber deutlich kleiner zu bauen. Folglich würde keine Möglichkeit bestehen, diese Interessenten bei der Vergabe eines (Teil-) Grundstücks zu berücksichtigen.

Auch für zukünftige Interessenten kann in ihrer Gesamtheit nicht ausgeschlossen werden, dass ein Teilbereich eines / einer Interessenten/-in nicht den Vergabekriterien entspricht. Dies würde dazu führen müssen, dass mindestens dieser Teilbereich des Baukomplexes und damit womöglich die Bauherrengemeinschaft insgesamt unberücksichtigt bleiben müsste. Zwar könnte man einwenden, dass sich dann der Teil der Bauherrengemeinschaft, der die Bedingungen erfüllt, einen zusätzlichen Teil „suchen müsste / bzw. könnte“.

Allerdings gilt bei Bauherrengemeinschaften, dass diese nicht nach dem Prinzip des Zufalls entstehen, sondern typischerweise durch Bekanntschaften / Freundschaften vorgeprägt sind und aus dieser Gemeinschaftssituation heraus der Wunsch nach der Realisierung eines solchen Bauvorhabens entsteht. Auch wenn zu einem späteren Zeitpunkt natürlich die Möglichkeit bestehen könnte, dass durch Wegzug, Tod oder Verkauf ein Wechsel in der Gemeinschaft eintritt, ist doch mindestens zum Zeitpunkt des Baubeginns die Gemeinschaft häufig ausschlaggebender Faktor. Dies gilt insbesondere bei der Gründung einer Bauherrengemeinschaft, wo im Sinne des Wortes gefordert werden müsste, dass man sich zwar eines Bauträgers bedient, allerdings ausschließlich als ausführendes und nicht als vorbereitendes Organ der Bautätigkeit. Folglich wird auch die Bauherrengemeinschaft gefordert, sich bei Planung, Finanzierung und Baubetreuung in besonderer Weise zu engagieren.

Wenn nun durch Anwendung der genannten Regularien ein Teil der Interessengemeinschaft ausscheiden muss, ist damit möglicherweise das gesamte Vorhaben infrage gestellt. Dies führt aus Sicht der Verwaltung auch deshalb zu einem unbefriedigenden Ergebnis, weil diese Verfahrensweise ausschließlich bei Bauherrengemeinschaften zur Anwendung käme, die aus der Beschlussituation heraus eher besonders gefördert werden sollten. Bei den Bauträgern nämlich werden unter Berücksichtigung der Vorlage 2019/022 „lediglich“ die Vergabekriterien für die Grundstücke im Bereich „Feldrosenweg“ angelegt. Dies aber könnte bei entsprechend geringer Beteiligung durchaus dazu führen, dass im weiteren Verlauf der Umsetzung Grundstücksbereiche an Personen vergeben werden, die die Kriterien, gegebenenfalls teilweise, ebenfalls nicht erfüllen.

Die Verwaltung spricht sich deshalb dafür aus, bei der Bewertung der Vergabe von Grundstücken an Bauherrengemeinschaften dann von den Kriterien durch die Gemeinde abzusehen, wenn diese bei wenigstens 60 % der Mitglieder der Bauherrengemeinschaft, also künftiger Eigentümer, gegeben sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 - Vergabekriterien



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