

## Durchführungsvertrag

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 – “Raiffeisenstraße / Finkenstraße”

zwischen

**der Firma** Müller Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Oldenburg zu HRB 120560, diese vertreten durch den Geschäftsführer Jan-Christoph Egerer, An der Brücke 27, 26180 Rastede

- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

und

**der Gemeinde Rastede**, vertreten durch den Bürgermeister Lars Krause, Sophienstraße 27, 26180 Rastede.

- nachfolgend Gemeinde genannt -

- gemeinsam bezeichnet als die Vertragsparteien -

Die Vertragsparteien schließen folgenden Durchführungsvertrag gemäß § 11 BauGB ab:

### Präambel

Durch Beschluss der Gemeinde vom 05.10.2021 ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen worden mit dem Ziel, dass auf dem Plangrundstück Raiffeisenstraße 32 im hinteren Bereich des Grundstückes der Neubau eines Gebäudes mit 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter:Innen und Auszubildenden der Müller Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH errichtet werden kann

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der **Anlage 1** zu diesem Vertrag.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich das ehemalige Bestandsgebäude des Unternehmens Müller Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH, welches zur Zeit für 3 Wohnungen und gewerblichen Nutzungen (derzeit Friseur und Spielhalle) genutzt wird. Die in dem Bestandsgebäude vorhandenen Nutzungen werden in die Gesamtplanung einbezogen.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks im Plangebiet.

Zwischen den Vertragsparteien werden insgesamt folgende Verträge abgeschlossen:

- In dem städtebaulichen Vertrag (Vertrag Nr. 1) wird die Erarbeitung der Planentwürfe für den Bebauungsplan geregelt.
- Im Durchführungsvertrag (Vertrag Nr. 2) werden die nach § 12 BauGB erforderlichen Inhalte vereinbart.

In Ansehung dessen treffen die Vertragsparteien folgende Vereinbarungen im Rahmen des Durchführungsvertrages:

## **§ 1**

### **Gegenstand des Vertrages**

Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 näher bezeichnete Vorhaben im Vertragsgebiet.

Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem Plan, der als **Anlage 1** zu dieser Urkunde genommen wird.

## **§ 2**

### **Bestandteil des Vertrages**

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**)
- der städtebauliche Vertrag zur Erstellung der Planung (**Anlage 2**)
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20, der Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Vorhabenbeschreibung  
(**Anlagenkonvolut 3**)

## **§ 3**

### **Beschreibung des Bauvorhabens**

Gegenstand der zu erstellenden baulichen Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet ist im hinteren Bereich des Grundstückes Raiffeisenstraße 32 der Neubau eines Gebäudes mit elf Wohneinheiten einschließlich der erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter:Innen und Auszubildenden der Müller Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH. Einzelheiten ergeben sich aus den Anlagen 1 und 3 zu diesem Vertrag.

## **§ 4**

### **Durchführungsverpflichtung**

(1)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Erstellung der in § 3 bezeichneten Anlagen.

Er verpflichtet sich weiterhin zur Ausführung des Bauvorhabens gemäß dem städtebaulichen Vertrag (Anlage 2). Sämtliche Anlagen sind nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß Anlage 3 zu erstellen.

(2)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des in § 2 des Vertrages bezeichneten Erschließungsvertrages mit der Durchführung der baulichen Maßnahmen zu beginnen.

(4)

Die Durchführung der baulichen Maßnahmen ist bis zum 31.12.2023 abzuschließen.

(5)

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben kann und soll, wenn der Vorhabenträger das Vorhaben nicht in der vereinbarten Frist abschließt. Im Fall einer solchen Aufhebung ist dies für die Gemeinde entschädigungsfrei.

## **§ 5**

### **Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers**

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 nicht bis zum 31.12.2022 rechtsverbindlich geworden ist.

## **§ 6**

### **Haftungsausschluss**

Die Gemeinde ist aufgrund dieses Vertrages nicht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verpflichtet.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Wege des Satzungsbeschlusses der Gemeinderat entscheidet. Eine Haftung der Gemeinde für Kosten und Aufwendungen des Vorhabenträgers im Zusammenhang mit den Verpflichtungen aus diesem Durchführungsvertrag oder dem städtebaulichen Vertrag ist ausgeschlossen.

Auch für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben wird oder sich als nichtig erweist, können Ansprüche gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Fall der Rücknahme oder des Widerrufs der zu beantragenden Genehmigungen bleiben hiervon unberührt.

## **§ 7**

### **Besondere Verpflichtungen des Vorhabenträgers**

(1)

Der Vorhabenträger hat für die Durchführung des Vorhabens sämtliche notwendigen Abstimmungen, insbesondere auch mit sämtlichen beteiligten Behörden, vorzunehmen, damit gewährleistet ist, dass im Plangebiet die von ihm geplanten Anlagen errichtet werden können.

(2)

Es besteht Einigkeit, dass in dem Plangebiet ein Vorhaben errichtet werden soll, das sich an den Vorgaben der Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Rastede vom 05.10.2021 orientieren.

Auf dem hinteren Bereich des Grundstückes Raiffeisenstraße 32, welches zur Zeit mit Nebengebäuden bebaut ist, soll nach Abriss dieser Gebäude ein neuer Anbau mit 11 kleinen Wohnungen direkt an das vordere Gebäude errichtet werden.

Im vorderen Bestandsgebäude sind im Obergeschoss drei Wohneinheiten vorhanden. Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt.

Der neue Anbau ist ein zweigeschossiges Flachdachgebäude mit einer Gebäudehöhe von rund 9,00 m. Unterhalb des Wohngebäudes (Erdgeschoss) wird ein sogenanntes Garagengeschoss errichtet, in dem sich die notwendigen Kfz-Stellplätze befinden.

Oberhalb des Erdgeschosses werden im ersten und zweiten Obergeschoss 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter:Innen und Auszubildenden als 1- bzw. 2- Zimmer-Wohnungen errichtet. Insgesamt wird der Anbau eine Zweigeschossigkeit nicht überschreiten.

Die Beheizung des Anbaus erfolgt über eine Luftwärmepumpenanlage. Das begrünte Flachdach wird obenseitig mit einer Photovoltaikanlage belegt.

Um die Lärmimmissionen zu reduzieren, erhalten die Fenster und Türöffnung laut des schalltechnischen Berichtes Nr. LL16587.1/01 der Zech Ingenieurgesellschaft vom 27.8.2021 entsprechende Lärmausstattungen.

Neben der Bereitstellung von Kfz Stellplätzen wird der Vorhabenträger ein CarSharing mit zwei Elektroautos einschließlich Ladestationen zur Verfügung stellen. Darüber hinaus wird es ausreichend Stellplätze für Fahrräder geben.

Die Oberflächenentwässerung wird über ein Regenrückhaltesystem (Rigole) unterhalb der Pkw - Stellplatzflächen erfolgen. Die notwendige Dimensionierung wird im weiteren Planungs- und

Genehmigungsprozess konkretisiert.

## **§ 8**

### **Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die hier in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzureichen. Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner mit dem Rechtsnachfolger für die Erfüllung des Vertrages, soweit ihn die Gemeinde nicht ausdrücklich in schriftlicher Form aus der Haftung entlässt.

Die Weitergabe der Pflichten und Bindungen dieses Vertrages an den Rechtsnachfolger bedarf stets der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde darf ihre Zustimmung nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigern. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für eine ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrages bietet.

## **§ 9**

### **Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seine Durchführung sowie die Kosten der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 einschließlich eventuell dafür erforderlicher Gutachten, auch, soweit der Bebauungsplan nicht zustande kommt.

## **§ 10**

### **Schlussbestimmungen**

(1)

Vertragsänderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform, auch die Abänderung der Schriftform selbst. Nebenabreden bestehen nicht.

(2)

Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(3)

Der Vorhabenträger hat binnen drei Monaten nach Abschluss dieses Vertrages seine

Verfügungsbefugnisse für sämtliche Grundstücke im Plangebiet nachzuweisen Für den Fall, dass der Vorhabenträger diesen Nachweis nicht erbringt, ist die Gemeinde durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vorhabenträger berechtigt, von der Bindung dieses Durchführungsvertrages zurückzutreten.

---

Ort, Datum

Lars Krause,  
Gemeinde Rastede

---

Ort, Datum

Jan-Christoph Egerer,  
Müller Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH

Anlage 1 Lageplan

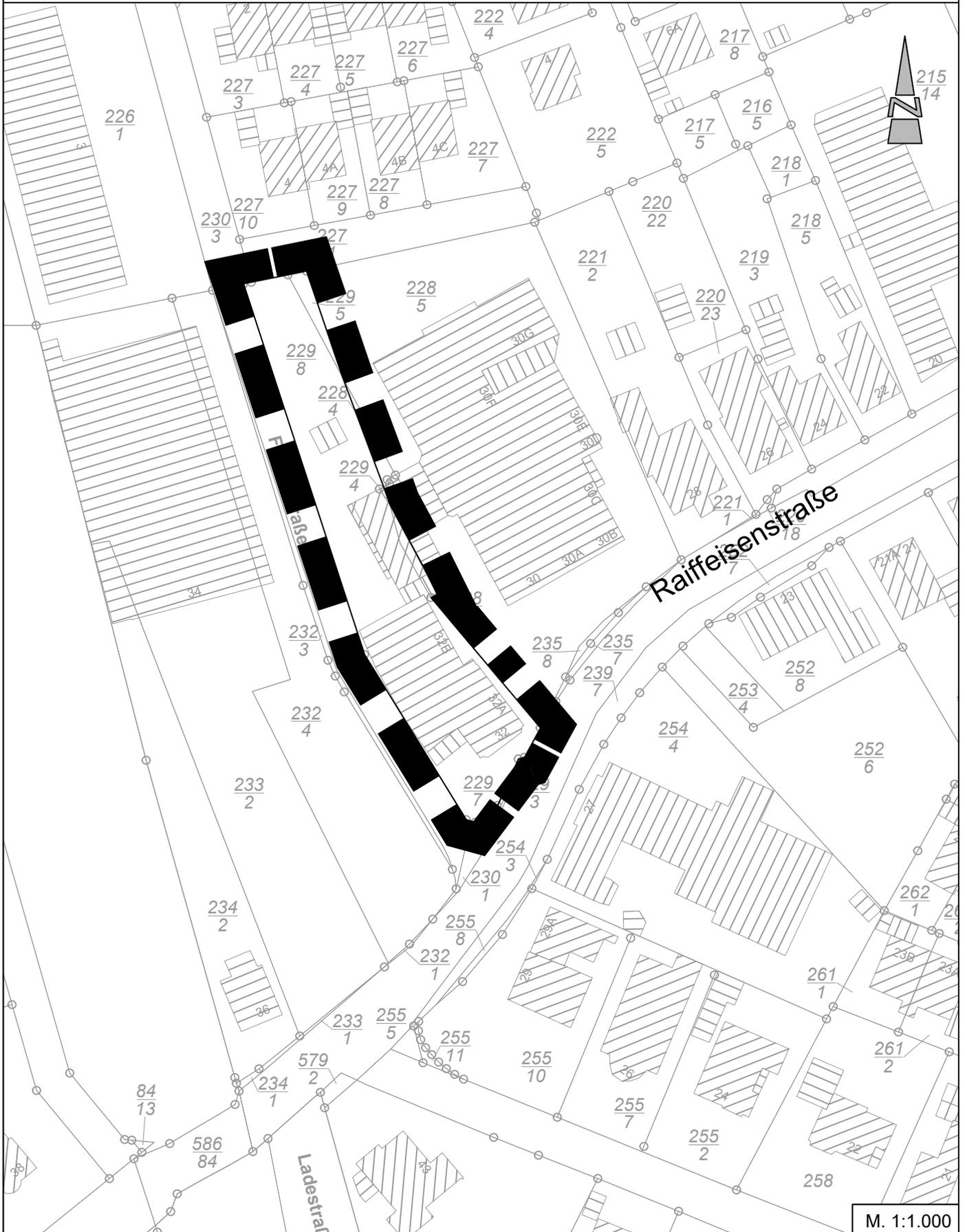
Anlage 2 Städtebaulicher Vertrag

Anlage 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 und VEP mit  
Vorhabenbeschreibung

# Gemeinde Rastede

## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Raiffeisenstraße/Finkenstraße"

Geltungsbereich: ca. 1644 m<sup>2</sup>



## **Städtebaulicher Vertrag**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 – “Raiffeisenstraße / Finkenstraße”**

zwischen

**der Firma** Müller Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Oldenburg zu HRB 120560, diese vertreten durch den Geschäftsführer Jan-Christoph Egerer, An der Brücke 27, 26180 Rastede

- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

und

**der Gemeinde Rastede**, vertreten durch den Bürgermeister Lars Krause, Sophienstraße 27, 26180 Rastede.

- nachfolgend Gemeinde genannt -

- gemeinsam bezeichnet als die Vertragsparteien -

Die Vertragsparteien schließen folgenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB ab:

### **Präambel**

Durch Beschluss der Gemeinde vom 05.10.2021 ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel beschlossen worden, dass auf dem Plangrundstück Raiffeisenstraße 32 im hinteren Bereich des Grundstückes der Neubau eines Gebäudes mit 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter:Innen und Auszubildenden der Müller Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH errichtet werden kann

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der **Anlage 1** zu diesem Vertrag.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich das ehemalige Bestandsgebäude des Unternehmen Müller Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH, welches zur Zeit für 3 Wohnungen und gewerblichen Nutzungen (derzeit Friseur und Spielhalle) genutzt wird. Die in dem Bestandsgebäude vorhandenen Nutzungen werden in die Gesamtplanung einbezogen.

Der Vorhabenträger wird zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des gesondert abzuschließenden Durchführungsvertrages für die erforderlichen Flächen des Plangebietes Verfügungsbefugt sein. Entsprechende Eigentumsnachweise werden vom Vorhabenträger vorgelegt.

Zwischen den Vertragsparteien werden insgesamt folgende Verträge abgeschlossen:

- In dem städtebaulichen Vertrag (Vertrag Nr. 1) wird die Erarbeitung der Planentwürfe für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.
- Im Durchführungsvertrag (Vertrag Nr. 2) werden die nach § 12 BauGB erforderlichen Inhalte vereinbart.

In Ansehung dessen treffen die Vertragsparteien folgende Vereinbarungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages:

### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

(1)

Die Vertragsparteien schließen einen städtebaulichen Vertrag i. S. d. § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB, dessen Inhalt die nachfolgenden Regelungen wiedergeben.

(2)

Für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet existiert bisher der Bebauungsplan Nr. 61, der planerische Festsetzungen enthält, nachdem das vom Vorhabenträger geplante Vorhaben nicht durchgeführt werden kann.

Inhalt des städtebaulichen Vertrages ist die planerische Entwicklung des Gebietes mit dem Ziel der Nutzung der Fläche gemäß dem Inhalt der Beschlussfassung der Gemeinde vom 05.10.2021.

Die vereinbarten einzelnen Leistungen ergeben sich aus den nachfolgenden Regelungen dieses Vertrages.

## **§ 2 Verpflichtungen des Vorhabenträgers**

(1)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten den Entwurf einer vorhabenbezogenen Bebauungsplansatzung (Vorhaben- und Erschließungsplan) für das in der Anlage 1 dargestellte Gebiet mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Begründung und gegebenenfalls Umweltbericht unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben zu erarbeiten, soweit nicht bereits eine Bearbeitung durch die Gemeinde erfolgt ist.

In diesem Fall verpflichtet sich der Vorhabenträger, die der Gemeinde Rastede entstandenen und entstehenden Kosten, für die Erarbeitung einer Bebauungsplansatzung für das Plangebiet zu erstatten.

Die bei der Gemeinde auch durch Drittbeauftragung entstandenen Planungskosten werden von der Gemeinde gegenüber dem Vorhabenträger abgerechnet und sind unverzüglich von diesem an die Gemeinde zu erstatten.

(2)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, die Kosten aller im Zusammenhang mit den Leistungen nach Abs. 1 erforderlichen Gutachten einschließlich der Kosten der Verwaltung und Rechtsberatung der Gemeinde durch Dritte, die sich für die Planung und Durchführung der Bebauung als notwendig erweisen, zu übernehmen sowie die Gutachtenerstellung zu veranlassen und zu überwachen, soweit dies nicht durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger erfolgt. Über die Erforderlichkeit der Gutachten und die Notwendigkeit der Kosten erfolgt vor dem Auslösen des Gutachtauftrages bzw. der kostenverursachenden Maßnahmen eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde.

(3)

Im Zuge der Durchführung der Vorhabenplanung sollen insgesamt folgende Leistungen

erbracht werden, wobei diese Leistungen zum Teil auf Veranlassung der Gemeinde oder vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde erbracht werden. Ein Teil der Leistung ist bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages veranlasst oder erbracht. Der Gesamtinhalt der Leistung, die nach diesem Vertrag zu erbringen sind, wird nachfolgend beschrieben:

Der Vorhabenträger soll durch ein Planungsbüro, soweit noch nicht geschehen, ggfs. durch weitere Spezialfachgutachter, im Einzelnen folgende Leistungen durchführen lassen:

a)

Erstellung des Planentwurfes und der endgültigen Fassung des Bebauungsplanes im Bebauungsplangebiet.

b)

Erstellung der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich örtlicher Bauvorschriften nebst Begründung, wobei insbesondere folgende Vorgaben zu beachten sind:

- Es ist die Art der baulichen Nutzung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu beschreiben, wobei die Beschreibung, die Lage und überbaubare Fläche vom Bestandsgebäude (Raiffeisenstr. 32) und geplanten Neubau Stellplätze Nebengebäuden befestigte Flächen umfassen muss.
- Die Angabe des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO ist anzugeben.
- Die Angaben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sind aufzunehmen. Die Höhen sind jeweils zu messen zwischen der Bezugsebene und der Oberkante Gebäude. Bezugsebene ist Normalhöhennull (NHN). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen werden können untergeordnetetechnisch bedingte Bauteile gemäß § 16 (6) BauNVO.
- Die jeweiligen Baugrenzen sind zu kennzeichnen.

- Die örtlichen Bauvorschriften zu den Vorgaben bzgl. der Werbeanlagen gemäß 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 61 sind zu beachten.

(5)

Der Planentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger unter Einbeziehung ggf. hinzugezogener Planungsbüros und Gutachter abgestimmt. Das insoweit beauftragte Planungsbüro soll bei der Vorstellung der Planung in dem Verfahrensschritt der Öffentlichkeitsbeteiligung mitwirken.

Das Planungsbüro soll bei der Vorstellung der Planung in dem Verfahrensschritt der Öffentlichkeitsbeteiligung mitwirken.

Darüber hinaus sollen die Auswertungen der Beteiligungsverfahren für die Behörden und die Öffentlichkeit sowie die Unterlagen zur Vorbereitung der Beschlussfassung zur Abstimmung in dem Gemeinderat vorbereitet werden.

(6)

Der Satzungsentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss Aussagen zur Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens in dem Plangebiet und seine Erschließung beinhalten.

(7)

Sämtliche Unterlagen sind entsprechend den Vorschriften der Planzeichenverordnung (Plan ZV) vorzulegen.

### **§ 3 Verpflichtung der Gemeinde**

(1)

Die Gemeinde überlässt dem Vorhabenträger die für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlichen sowie in diesem Zusammenhang bedeutsamen Unterlagen, soweit vorhanden.

(2)

Nach Vorlage der mit den Regelungen in § 2 dieses städtebaulichen Vertrages abgestimmten Fassung wird die Gemeinde die erforderlichen weiteren Schritte der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchführen. Hiermit

ist keine Verpflichtung zur Beschlussfassung verbunden.

Hierzu gehören insbesondere:

Die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange, soweit erforderlich.

Die Abstimmung mit der höheren Verwaltungsbehörde, soweit erforderlich.

Sämtliche sonstigen formalen Voraussetzungen für die Beschlussfassung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### **§ 4 Inhaltliche Abstimmung zur Nutzung durch den Vorhabenträger**

Die Gemeinde und der Vorhabenträger haben im Vorfeld dieses städtebaulichen Vertrages bereits zahlreiche Details besprochen. Diese sollen ebenfalls bei dem städtebaulichen Vertrag sowie dem weiteren abzuschließenden Durchführungsvertrag, Niederschlag finden.

Aus Gründen der Vollständigkeit werden die wesentlichen Aspekte hierbei wie folgt zusammengefasst:

(1)

Es besteht Einigkeit, dass in dem Plangebiet ein Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet werden soll, das sich an den Vorgaben der Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Rastede vom 05.10.2021 orientiert. Das bedeutet, dass der Neubau des Wohngebäudes einschließlich des Bestandgebäudes mit den Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen nach Maßgabe der Flächendarstellung, **Anlage 1**, der Planzeichnung **Anlage 2** sowie eine Vorhabenbeschreibung **Anlage 3** erfolgt. Änderungen ohne Zustimmung der Gemeinde sind nicht möglich.

#### **§ 5 Sonstige Regelungen**

(1)

Die erstellten Planungsunterlagen und Planentwürfe gehen unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde über. Bei zukünftigen Planungen ist die Gemeinde berechtigt, die aufgrund dieses Vertrages erstellten Unterlagen zu verwenden. Hierbei sind Ansprüche jeglicher Art gegenüber der Gemeinde ausgeschlossen.

(2)

Beide Vertragsparteien erklären, die Planungen zügig betreiben zu wollen. Der Vorhabenträger wird seine, in diesem Vertrag, geregelten Leistungen innerhalb eines mit der Gemeinde abzustimmenden Zeitplanes erbringen.

(3)

Soweit auf Seiten des Vorhabenträgers eine Rechtsnachfolge eintritt, erfordert der Beitritt dieses Dritten zu diesem Vertrag die Genehmigung der Gemeinde.

(4)

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass durch den Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeinde in sämtlichen Phasen der Durchführung der Bauleitplanung nicht berührt wird.

(5)

Kommt es nicht zu einem Beschluss über die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, so ist dem Vorhabenträger bekannt, dass bis dahin erbrachte Leistungen nicht vergütet werden und Schadensersatzansprüche sowie Ansprüche jeglicher Art ausgeschlossen sind. Dies wird hiermit vorsorglich ausdrücklich vereinbart.

## **§ 6 Schlussbestimmung**

(1)

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform ebenso wie die Abänderung dieser Schriftformklausel.

(2)

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Vertragsparteien sind vielmehr verpflichtet, eine Regelung zu treffen, die dem erkennbar Gewollten entspricht und wirksam ist.

(3)

Die Kosten dieses städtebaulichen Vertrages übernimmt der Vorhabenträger einschließlich der der Gemeinde entstehenden Kosten, auch bei Inanspruchnahme Dritter durch die Gemeinde.

---

Ort, Datum

Lars Krause,  
Gemeinde Rastede

---

Ort, Datum

Jan-Christoph Egerer,  
Müller Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH

Anlage 1: Lageplan / Geltungsbereich

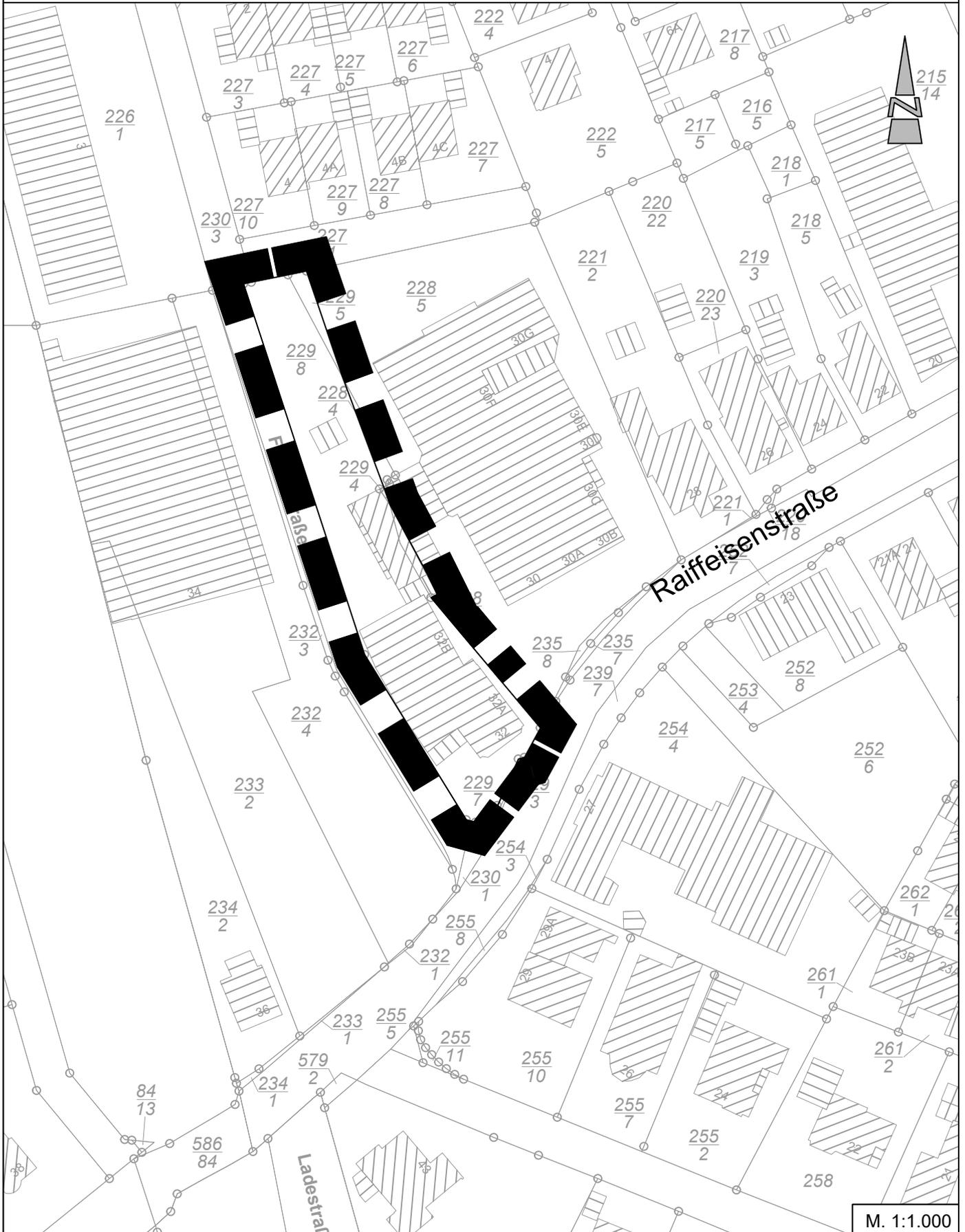
Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20

Anlage 3: Vorhabenbeschreibung

# Gemeinde Rastede

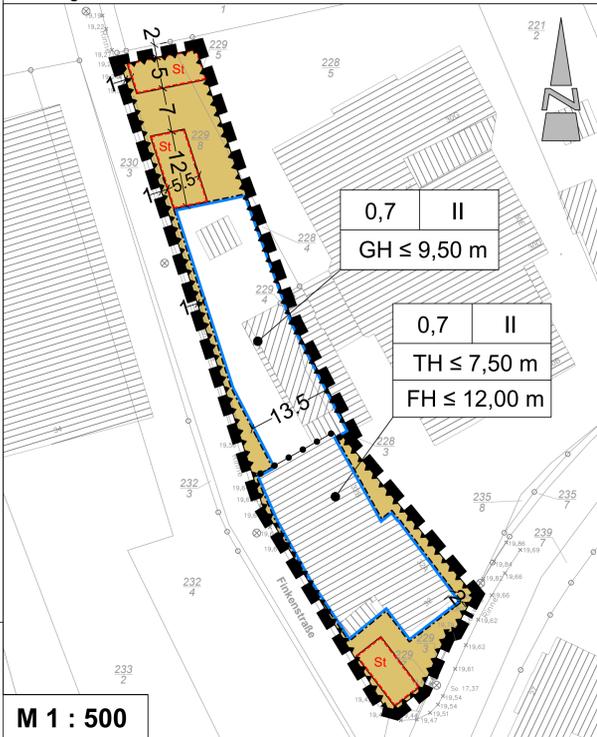
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20  
"Raiffeisenstraße/Finkenstraße"

Geltungsbereich: ca. 1644 m<sup>2</sup>



# Gemeinde Rastede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20  
"Raiffeisenstraße/ Finkenstraße"  
nach § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



## Erschließungsplan



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die folgenden Nutzungen zulässig:
    - Wohngebäude,
    - Geschäfts- und Bürogebäude,
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
    - sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
    - Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
  - Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):
    - Oberer Bezugspunkt: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
    - Gebäudehöhe (GH): Obere Dachkante
    - Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
    - Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Raiffeisenstraße, Finkenstraße), gemessen in der Fahrbahnmitte senkrecht zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudefront.
- Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch aufgeständerte Solar-Module um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,97 überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
  - Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB an den gekennzeichneten Fassaden im Plangebiet auf Basis der festgesetzten Lärmpegelbereiche für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpiegel zuzugrunde zu legen, die sich aus den in den Anlagen 1 bis 3 gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpiegel ist wie folgt definiert:

- Lärmpegelbereich III: Maßgeblicher Außenlärmpiegel  $L_{a, in dB}$  = 65
- Lärmpegelbereich IV: Maßgeblicher Außenlärmpiegel  $L_{a, in dB}$  = 70
- Lärmpegelbereich V: Maßgeblicher Außenlärmpiegel  $L_{a, in dB}$  = 75
- Lärmpegelbereich VI: Maßgeblicher Außenlärmpiegel  $L_{a, in dB}$  = 80

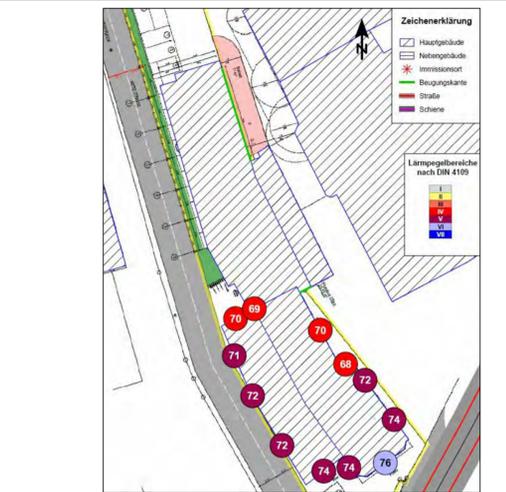
Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenteilen bestimmten maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schalldämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die vorhandenen Außenwände beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen ohne zusätzliche schalldämmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schalldämmende Maßnahme kann die Anordnung von geschlossenen Loggien im Nahbereich verstanden werden. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.
- Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes ist durch die Anlage unterirdischer Rigolen sicherzustellen. Ausnahmeweise können mit Zustimmung der Gemeinde andere technische Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung eingesetzt werden. (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
- Im Geltungsbereich sind gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Plangebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

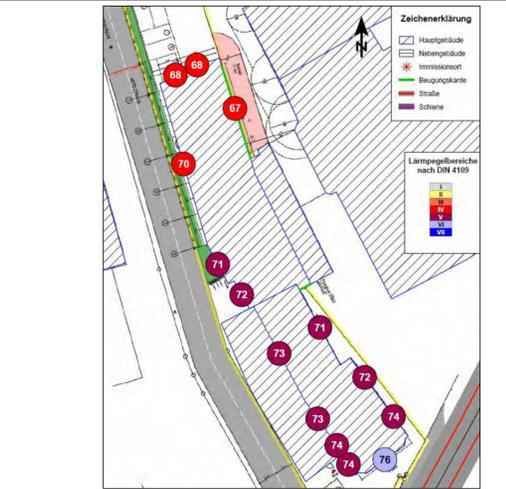
## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" überlagert im Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 "Ortsteil Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße" sowie dessen 3. Änderung. Die bisher für den vorliegenden Geltungsbereich geltenden Festsetzungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" außer Kraft gesetzt.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, aus den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Die oben aufgeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), anzuwenden.
- Es ist die 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), anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384), anzuwenden.

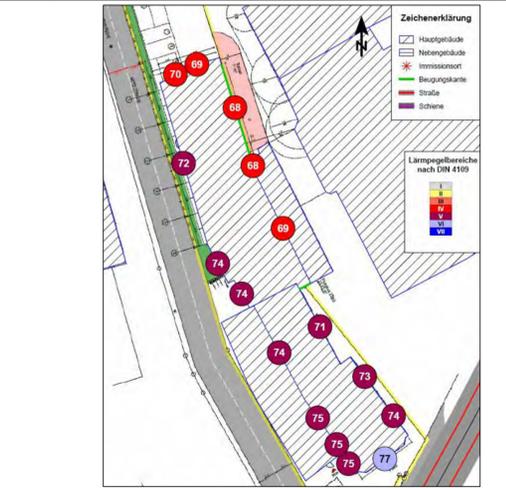
## Anlage 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, relative Höhe 3 m (EG)



## Anlage 2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, relative Höhe 5,8 m (1. OG)



## Anlage 3: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, relative Höhe 8,6 m (2. OG)



## VORHABENBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: Anbau von 11 Wohneinheiten für MitarbeiterInnen und Auszubildende der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH  
Bauort: Raiffeisenstraße 32, 26180 Rastede  
Stand: 25.08.2021

**Zum Grundstück:**  
Zur Zeit ist der hintere Bereich des Grundstücks mit Nebengebäuden bebaut. Das auf der Grenze stehende und an das Nachbargebäude angebaute Nebengebäude, das zum Teil auch auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 228/3, Flur 21) steht, wird zurückgebaut. Durch die schmale Grundstückssituation ist zum Grundstück Raiffeisenstraße Nr. 30 (ehemalige Alte Molkerei) eine Grenzbebauung vorgesehen. Der neue Anbau mit 11 kleinen Wohnungen wird wieder direkt an das Nachbargebäude gebaut. Hierzu wird es eine entsprechende und auch gegenseitige Baulast geben. Der Vorhabenträger übernimmt hierfür im Tausch vom Nachbarn das Flurstück 228/3 der Flur 21 und gibt in gleicher Größe den hinteren Teil seines Grundstücks an den Nachbarn (Raiffeisenstraße 30) ab.

**Zum Gebäude:**  
Im vorderen Bestandsgebäude sind im Obergeschoss 3 Wohneinheiten vorhanden. Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Der neue Anbau ist ein 2-geschossiges Flachdachgebäude mit einer Gebäudehöhe von ca. 9,09 m. Im ebenerdigen Garagengeschoss befinden sich die notwendigen Kfz-Stellplätze. Oberhalb davon im 1. und 2. Vollgeschoss sind die kleinen Wohnungen. Die Außenseite des zweischaligen Außenmauerwerks wird mit helgrauen Klinkern gemauert. Das zurückgesetzte Treppenhaus (durchgehende Verglasung) wird mit einem dunklen Verblendstein optisch zurückgenommen. Die Beheizung des Anbaus erfolgt über eine Luftwärmepumpenanlage. Das begrünte Flachdach wird oberseitig mit einer Photovoltaikanlage belegt. Um die Lärmmissionen zur nahen Bundesbahn zu reduzieren, erhalten die Fenster- und Türöffnungen entsprechende Lärmschutzausstattungen. Die 11 kleinen MitarbeiterInnenwohnungen werden über ein Treppenhaus mit einer Aufzugsanlage erschlossen und sind somit auch barrierefrei erreichbar. Einer dieser Wohneinheiten wird zusätzlich rollstuhlgerecht ausgestattet.

**Zu den Kfz-Stellplätzen:**  
Um junge MitarbeiterInnen und Auszubildende für seine Firma zu gewinnen und zu binden, bietet der Vorhabenträger ihnen mit diesem Anbau 11 überwiegend kleine Wohnungen an. Für die künftigen BewohnerInnen besteht keine Notwendigkeit ein eigenes Auto zu benutzen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sind in unmittelbarer Nachbarschaft. Darüberhinaus wird der Vorhabenträger ein Carsharing mit Elektroautos anbieten und dafür 2 Elektroautos mit Ladestationen zur Verfügung stellen. Der Arbeitsweg zur Bäckerei ist außerdem auch leicht mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Fahrräder werden ebenfalls zur Verfügung gestellt. Im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes, nahe des neuen Treppenhauses, wird ein Raum für Fahrräder sowie für Mülltonnen vorgesehen. Weitere Fahrradstellplätze sind vor dem neuen Treppenhaus sowie vor dem Eingang der Gewerbeeinheit an der Raiffeisenstraße vorgesehen.

Auf dem Grundstück werden nach Fertigstellung des Anbaus insgesamt 27 PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt.

**Notwendige Kfz-Einstellplätze:**  
Bestand:  
Wohnungen: 3 x 1,5 = 4,5  
Spielhalle: Siehe B 1344/2010 = 5,0  
Friseur: Siehe B 1511/2019 = 2,0  
Gewerbe: 1 Einstellplatz /35 m<sup>2</sup> Nutzfläche (100 m<sup>2</sup>) Mind. 2 = 3,0  
Summe Bestand: 14,5

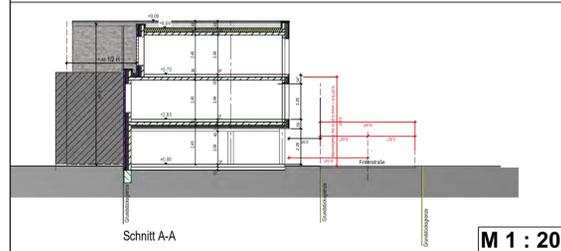
**Neubau 11 Wohneinheiten:**  
1 Zimmer-Wohnung 8 x 1,0 Einstellpl. = 8,0  
2 Zimmer-Wohnung 3 x 1,5 Einstellpl. = 4,5  
Summe Neubau = 12,5  
Gesamt: 27 Einstellplätze

**Zur Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein Regenrückhalteystem (Rigole) unterhalb der Stellplatzflächen. Die notwendige Dimensionierung wird im weiteren Planungs- und Genehmigungsprozess konkretisiert.

## ANSICHTEN



## SCHNITT



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße".
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, in dem das Gewerbe ausgeübt wird. (§ 84 (3) Nr.2 NBauO)
- Werbeanlagen mit wechselnder oder bewegter Beleuchtung sind unzulässig. (§ 84 (3) Nr.2 NBauO)

Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:  
Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" gem. § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung, Ansichten und Schnitt als Satzung am ..... beschlossen.

Rastede, .....  
Bürgermeister (Siegel)

## VERFAHRENSVERMERKE

### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2021 LGLN  
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 (Az 217007-3; Stand vom 20.06.2021).

Westerstede, den.....

Dipl. Ing. Alfred Menger (Siegel)  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

## PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, .....  
(Unterschrift)

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede, .....  
Bürgermeister

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich durch die Tagesauslegung und die Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich auslegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede, .....  
Bürgermeister

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Rastede, .....  
Bürgermeister

## AUSFERTIGUNG

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, .....  
Bürgermeister

## VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Rastede, .....  
Bürgermeister

## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rastede, .....  
Bürgermeister

## BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, .....  
Bürgermeister

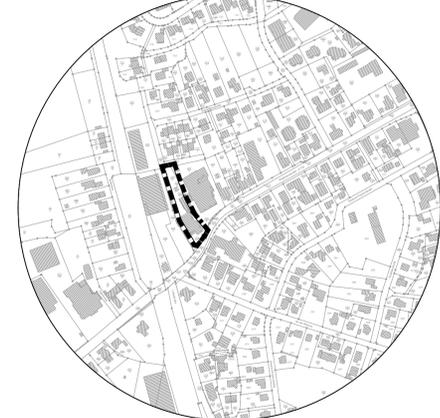
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Anlage 2
- Maß der baulichen Nutzung**
    - 0,7 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
    - II Zahl der Vollgeschosse, z.B. II
    - TH ≤ 7,50 m maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen
    - GH ≤ 9,50 m maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
    - FH ≤ 12,00 m maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen
  - Bauweise, Baugrenzen**
    - Baugrenze
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
    - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
    - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
    - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

## Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20  
"Raiffeisenstraße/ Finkenstraße"  
nach § 13a BauGB  
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

22.09.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Untersuchungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



**GEMEINDE RASTEDE**

**Landkreis Ammerland**



---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 20**

**„Raiffeisenstraße/ Finkenstraße“  
gem. § 13a BauGB**

**mit örtlichen Bauvorschriften**

**Begründung**

Entwurf

22.09.2021

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
2.4	Innenentwicklungskonzept	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft/ Besonderer Artenschutz	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altanlagen / Kampfmittel	6
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
5.1	Zulässige Nutzungen	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Flächen für Stellplätze	9
5.5	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen	9
5.6	Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	9
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>10</b>
<b>7.0</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSVERTRAG</b>	<b>10</b>
<b>8.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>11</b>
<b>9.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>12</b>
9.1	Rechtsgrundlagen	12
9.2	Planverfasser	12

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Raiffeisenstraße/ Finkenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13a BauGB auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den von der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH geplanten Bau von elf Wohneinheiten für MitarbeiterInnen und Auszubildenden zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1650 m<sup>2</sup> und befindet sich im Hauptort Rastede. Das Plangebiet wird südlich von der Raiffeisenstraße und westlich von der Finkenstraße begrenzt. Im Osten schließt das Gelände der ehemaligen Molkerei an.

Das Unternehmen Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH war ursprünglich im Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes ansässig. Inzwischen befindet sich der Firmensitz der überregional agierenden Bäckerei im Gewerbegebiet Leuchtenburg. Das Bestandsgebäude wurde und wird weiterhin für Wohnungen und gewerbliche Nutzungen (derzeit Friseur und Spielhalle) genutzt. Im hinteren Bereich des Grundstückes soll der bestehende Anbau abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. In dem Neubau ist die Unterbringung von elf kleineren Wohnungen, die es auf dem Rasteder Mietmarkt kaum gibt, geschaffen werden. In den Wohnungen sollen (junge) MitarbeiterInnen und Auszubildene des Unternehmens wohnen, für die die Wohnungssuche in Rastede aufgrund des derzeitigen Mietmarktes schwer ist. Die Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH möchte durch den Bau der Wohnungen in Zeiten des Fachkräftemangels zudem die Attraktivität des Unternehmens als Arbeitgeber erhöhen. Die Maßnahme dient damit auch der Stärkung eines lokalen Unternehmens.

Der Standort des Vorhabens wurde bewusst gewählt. Tägliche Besorgungen können aufgrund der zentralen Lage fußläufig erledigt werden. Die Nähe zum ÖPNV (sowohl Bus, als auch Bahn) ist gegeben. Darüber hinaus sieht die Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH ein Mobilitätskonzept vor, das die Bereitstellung von zwei Elektroautos mit Ladestation (Carsharing) sowie von Fahrrädern samt Abstellmöglichkeiten draußen und drinnen beinhaltet. Somit ist auch der Arbeitsweg zum 1,6 km entfernt gelegenen Unternehmensstandort sichergestellt. Die Anschaffung und Unterhaltung eines eigenen PKW ist für die jungen Mitarbeiter damit nicht notwendig.

Derzeit gelten für den Geltungsbereich die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 61. Die darin enthaltenden Festsetzungen, insbesondere die Grundflächenzahl und die überbaubare Fläche, müssen für das beschriebene Vorhaben angepasst werden. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden diese Festsetzungen daher entsprechend verändert. Die für den Geltungsbereich geltenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 61 werden übernommen.

Im Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als Zone 1 (Zone mit höchster Dichte) dargestellt. Hinsichtlich der im Konzept definierten Anzahl an Vollgeschossen und Wohneinheiten je Gebäude, weicht das Vorhaben geringfügig von den Entwicklungszielen ab. Das untere Geschoss des Neubaus dient der Unterbringung der Kfz-Stellplätze. Die beiden oberen Vollgeschosse werden daher aufgeständert errichtet, ohne dass das Gebäude insgesamt eine festgesetzte Zweigeschossigkeit überschreitet (auch wenn es nach außen hin dreigeschossig erscheint). Mit einer Höhenbegrenzung des Neubaus von 9,50 m und des zweigeschossigen Bestandsgebäudes von 12 m entspricht das vorliegende Vorhaben dem angestrebten Entwicklungsziel zur Höhenentwicklung von maximal 13 m Gebäudehöhe und ist als verträglich einzustufen. Bei der Grundstücksgröße wären 12 Wohnungen zulässig, während das Vorhaben unter Berücksichtigung der drei Bestandswohnungen insgesamt 14 Wohnungen vorsieht. Das

Vorhaben wird als verträglich eingestuft, da gezielt kleine und auf dem Rasteder Wohnungsmarkt fehlende Mietwohnungen, die vorrangig an junge MitarbeiterInnen und Auszubildende der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH vermietet werden, unter Berücksichtigung eines zeitentsprechenden Mobilitätskonzeptes realisiert werden sollen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „Raiffeisenstraße/ Finkenstraße“ wird als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Da sich der Geltungsbereich im Ortskern des Hauptortes Rastede befindet, nimmt die Gemeinde Rastede diese Verfahrensform in Anspruch, um die Nachverdichtung eines bereits bebauten und größtenteils versiegelten Grundstückes zur Schaffung von mehr Mietwohnraum zu ermöglichen. Von der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung kann daher abgesehen werden (vgl. Kap. 4.1).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Raiffeisenstraße/ Finkenstraße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Vermessungsbüro Alfred & Dirk Menger im Maßstab 1 : 500 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1650 m<sup>2</sup> und befindet sich im Hauptort Rastede. Das Plangebiet wird südlich von der Raiffeisenstraße und westlich von der Finkenstraße begrenzt. Im Osten schließt das Gelände der ehemaligen Molkerei an. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Hauptortes Rastede, unmittelbar östlich des Bahnüberganges Raiffeisenstraße. Die Raiffeisenstraße (L 826) als bedeutsame Verkehrsverbindung grenzt südlich an das Planvorhaben. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen (Getränkemarkt, Schuhgeschäft, Lebensmittelgeschäft). Außerdem befinden sich Wohnnutzungen in der Umgebung.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Im vorderen Gebäude, das erhalten bleibt, befinden sich im Obergeschoss drei Wohnungen. Im Untergeschoss und im Anbau befinden sich ein Friseursalon und eine Spielhalle. Das hintere Gebäude soll zur Realisierung des Vorhabens abgerissen werden. Derzeit befinden sich dort ebenfalls Wohnungen.

### **2.4 Innenentwicklungskonzept**

Im Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als Zone 1 (Zone mit höchster Dichte) dargestellt. Hinsichtlich der im Konzept definierten Anzahl an Vollgeschossen und Wohneinheiten je Gebäude, weicht das Vorhaben geringfügig von den Entwicklungszielen ab. Das untere Geschoss des Neubaus dient der Unterbringung der Kfz-Stellplätze. Die beiden oberen Vollgeschosse werden daher aufgeständert errichtet, ohne dass das Gebäude insgesamt eine festgesetzte Zweigeschossigkeit überschreitet (auch wenn es nach außen hin dreigeschossig erscheint). Mit einer Höhenbegrenzung des Neubaus von 9,50 m und des zweigeschossigen Bestandsgebäudes von

12 m entspricht das vorliegende Vorhaben dem angestrebten Entwicklungsziel zur Höhenentwicklung von maximal 13 m Gebäudehöhe und ist als verträglich einzustufen. Bei der Grundstücksgröße wären bei der Vorgabe von maximal einer Wohneinheit je angefangene 140 m<sup>2</sup> Grundstück 12 Wohnungen zulässig. Zudem wird im Innenentwicklungskonzept bestimmt, dass maximal zehn Wohnungen je Gebäude entstehen dürfen. Es wird dabei nicht, wie sonst bei textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan üblich, definiert, wie die Anzahl der Wohnungen bei aneinander gebauten selbstständigen Gebäuden zu handhaben ist. Im Plangebiet ist der Bau eines selbstständigen Neubaus mit elf Wohnungen an ein bestehendes Gebäude mit drei Wohnungen geplant. Das Vorhaben wird als verträglich eingestuft, da gezielt kleine und auf dem Rasterder Wohnungsmarkt fehlende Mietwohnungen, die vorrangig an junge MitarbeiterInnen und Auszubildende der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH vermietet werden, unter Berücksichtigung eines zeitentsprechenden Mobilitätskonzeptes realisiert werden sollen.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

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

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert 2017, ist der Gemeinde Rastede als Mittelzentrum, neben dem Oberzentrum Oldenburg, eine Bedeutung hinsichtlich einer kommunalen sowie regionalen Entwicklung zuzuschreiben. Zum einen ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Zum anderen sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung und Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten durch die Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotenzials dienen. Die mit der vorliegenden Planung verfolgte Zielsetzung MitarbeiterInnenwohnungen innerhalb des zentralörtlichen Bereiches des Mittelzentrums Rastede zu schaffen und damit auch die Attraktivität eines lokalen Unternehmens als Arbeitgeber zu stärken, entspricht den raumordnerischen Vorgaben.

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

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes im Mai 2017 ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig.

Gemäß des RROP ist der Hauptort Rastede als Mittelzentrum mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Hier ist nach Maßgabe des RROP für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Wohnbauflächenangebot Sorge zu tragen. Zudem sollen Unternehmensentwicklungen gefördert werden, um einer vorausschauenden Standortsicherung positiv zu begegnen. Die Zielsetzung der vorliegenden Planung entspricht diesen Vorgaben der Regionalplanung.

#### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1993) der Gemeinde Rastede wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Bau von Wohnungen und Erhalt der bestehenden gewerblichen

Nutzung in einem von gewerblichen und Wohnnutzungen geprägten Umfeld, ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 „Rastede Ortskern, Teilbereich Raiffeisenstraße“, rechtskräftig seit dem 02.11.1990, sowie dessen 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 01.10.2004, vor. Das Plangebiet wird darin als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zudem werden Regelungen zur Grundflächenzahl, zur überbaubaren Fläche und Mindest-Dachneigung getroffen, mit denen sich das Planvorhaben nicht realisieren lässt. Die bisherigen Festsetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan an die Erfordernisse des Vorhabens angepasst.

Die bisher für den vorliegenden Geltungsbereich geltenden Festsetzungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 " Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" außer Kraft gesetzt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft/ Besonderer Artenschutz**

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entfallen. Das Gleiche besagt der neu geschaffene § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Raiffeisenstraße/ Finkenstraße“ hat eine Größe von insgesamt 1.645 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Für den vorliegenden Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,7 definiert. Insgesamt ergibt sich eine versiegelbare Fläche von rd. 1.150 m<sup>2</sup>. Da somit die zulässige Grundfläche im Plangebiet unterhalb der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, entfällt die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB.

Demgemäß kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Raiffeisenstraße/ Finkenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

#### **Artenschutzrechtliche Belange**

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

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

## 4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Für die vorliegende Planung sind die von außen auf das Plangebiet wirkenden Lärmquellen sowie der aus dem Plangebiet resultierende Lärm zu betrachten. Dazu wurde von der ZECH Ingenieurgesellschaft eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> erstellt. Auf das Plangebiet wirken der Verkehrs- und Gewerbelärm ein.

Durch die auf das Gebiet wirkenden Geräusche der umliegenden Gewerbenutzungen sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten. Hinsichtlich des Verkehrslärms entstehen Schallimmissionen ausgehend von der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven sowie von der Raiffeisenstraße. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden unter Berücksichtigung der konkret geplanten Bebauung sowie dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus an der Mehrzahl der Fassaden aller Geschosse überschritten. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind besondere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu stellen, Schlafräume sind mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten und Außenwohnbereiche mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen zu versehen. Im Bebauungsplan werden dazu textliche Festsetzungen getroffen und die berechneten geschossabhängigen Lärmpegelbereiche übernommen.

Zudem wurde geprüft, ob durch die geplante Stellplatzanlage und die Zu- und Abfahrten zum vorliegenden Bauvorhaben eine Beeinträchtigung auf die umliegenden Wohnnutzungen ausgeht. Die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionspunkten werden den Berechnungen nach sowohl tags als auch nachts unterschritten.

## 4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

---

<sup>1</sup> ZECH Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL16587.1/01, 27.08.2021

Gegenüber den Festsetzungen im bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan Nr. 61 wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhöht. Bisher war im vorderen Bereich eine GRZ von 0,45 und im hinteren Bereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 war durch Stellplätze eine Versiegelung von bis zu 80% des Grundstückes zulässig. Die zulässige Versiegelung wird im vorliegenden Bebauungsplan auf 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung für Garagen und Stellplätze ist bis zu 97 % zulässig. Diese Werte sind für den verdichteten Wohnungsbau und die Stellplatzanlagen notwendig.

Zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung ist eine Rigole unterhalb der Stellplatzfläche vorgesehen. Rigolen sind unter der Geländeoberfläche angeordnete Auffangbecken, die das Regenwasser aufnehmen und versickern. Die ausreichende Dimensionierung wird im Zuge der Genehmigungsplanung konkretisiert. Zusätzlich ist auf dem Neubau die Anlage eines Gründachs (etwa 400 m<sup>2</sup>) vorgesehen, das Niederschläge aufnehmen kann.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG 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.“

#### **4.5 Altablagerungen / Kampfmittel**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

#### **4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten

gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Ammerland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Zulässige Nutzungen**

Entsprechend des eingangs erläuterten Planungszieles, sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören sowie Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Gemäß § 12 BauGB ist die Ausweisung einer Baugebietskategorie der BauNVO im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen in Anlehnung an die zulässigen Nutzungen im urbanen Gebiet gem. § 6a BauNVO definiert. Die zulässigen Nutzungen werden entsprechend des geplanten Vorhabens jedoch auf die in § 6a (2) Nr. 1 und 4 BauNVO genannten Nutzungen beschränkt. Die Beschränkung auf die genannten Nutzungen erfolgt angepasst an das geplante Vorhaben. Der Bezug auf den Nutzungskatalog der BauNVO bietet den Vorteil, dass die Begriffe ausreichend rechtlich bestimmt sind. Zugleich wird durch die allgemeinere Formulierung zulässiger Nutzungen anstelle einer Auflistung der von der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH derzeit geplanten Nutzungen ein Spielraum für zukünftige Nutzungsänderungen gewahrt. So wird die Änderung des Friseurs in eine andere gewerbliche Nutzung, z.B. ein Café, nicht ausgeschlossen.

Zusätzlich sind Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen in den zulässigen Nutzungen mit aufgeführt. Insgesamt werden auf dem Grundstück 27 PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt. Ein Teil dieser Stellplätze wird auf der nicht überbaubaren Fläche hinter dem Gebäude realisiert, die bereits vorhandenen Stellplätze vor dem Gebäude bleiben bestehen. Die übrigen Stellplätze werden in einem oberirdischen Garagengeschoss unterhalb des Neubaus hergestellt. Die beiden Geschosse des rückwärtigen Neubaus werden dafür aufgeständert errichtet. Im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes wird ein Raum für Fahrräder und Mülltonnen vorgehalten. Weitere Fahrradstellplätze sind vor dem neuen Treppenhaus sowie vor dem Eingang der Gewerbeeinheit an der Raiffeisenstraße vorgesehen.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Möglichkeit ergriffen die zulässigen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen allgemein zu halten, so ist zusätzlich eine Regelung aufzunehmen, dass im Geltungsbereich gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Wesentliche Nutzungsänderungen im Plangebiet setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

Die derzeit von der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH geplanten Nutzungen (Wohnungen, MitarbeiterInnenwohnungen und Gewerbeeinheit (Friseur und Spielhalle)) werden im mit der Gemeinde Rastede zu schließenden Durchführungsvertrag festgehalten. Zukünftig gegebenenfalls erforderliche Nutzungsänderungen können durch die allgemeine Formulierung zulässiger Nutzungen im Bebauungsplan durch den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages mit dem Grundstückseigentümer realisiert werden, ohne dass eine Bebauungsplanänderung notwendig wird. Im Durchführungsvertrag kann zudem der Spielraum an Nutzungsänderungen definiert werden für den keine Änderung des Durchführungsvertrages notwendig ist.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird u. a. über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Gegenüber den Festsetzungen im bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan Nr. 61 wird die zulässige Grundflächenzahl durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhöht. Bisher war im vorderen Bereich eine GRZ von 0,45 und im hinteren Bereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 war durch Stellplätze eine Versiegelung von bis zu 80% des Grundstückes zulässig. Die zulässige Versiegelung wird im vorliegenden Bebauungsplan auf 0,7 festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,97 überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO). Diese höheren Werte sind für den verdichteten Wohnungsbau und die erforderlichen Stellplätze notwendig. Die zulässige Versiegelung muss auf das gesamte Grundstück bezogen erreicht werden und nicht in den einzelnen durch die Nutzungsabgrenzung unterteilten Teilbereichen. Als Minimierungsmaßnahme für die zusätzlichen Versiegelungen ist die Anlage eines Gründaches auf dem Neubau geplant. Zudem ist zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung eine Rigole unterhalb der Stellplatzfläche vorgesehen.

Zur Sicherstellung einer verträglichen Gebietsentwicklung und zugleich zur Anpassung der Höhenvorgaben gegenüber den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 61, wird die zulässige Zahl an Vollgeschossen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO sowie die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO definiert. Für den südlichen Bereich werden entsprechend des Bestandsgebäudes maximal zwei Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe von 7,50 m und eine maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt. Der Neubau im nördlichen Bereich ist als Flachdachgebäude mit einer begrünter und teilweise für Solaranlagen genutzten Dachfläche geplant. Die zwei oberen Vollgeschosse werden aufgeständert auf einem ebenerdigen Geschoss für Stellplätze errichtet. Das untere Garageschoss wird baurechtlich nicht als Vollgeschoss gewertet, da es eine lichte Höhe unter 2,20 m hat. Entsprechend werden im Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt gem. § 18 (1) BauNVO für die Traufhöhe die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, für die Gebäudehöhe die obere Dachkante und für die Firsthöhe die obere Firstkante als oberer Bezugspunkt. Der untere Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Raiffeisenstraße, Finkenstraße), gemessen in der Fahrbahnmitte senkrecht zur Mitte der straßenzugewandten Gebädefront. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO. Hinsichtlich der geplanten Anlage von Solaranlagen auf dem Flachdach des Neubaus im nördlichen Bereich darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch aufgeständerte Solar-Module um bis zu 1,00 m überschritten werden.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 61 erweitert. Bisher musste im nördlichen Bereich durch Bebauung ein Abstand von 7,00 m zur Finkenstraße eingehalten werden. Für die geplante Nachverdichtung in zentraler Lage im Hauptort der Gemeinde Rastede zugunsten der Realisierung kleiner Mietwohnungen werden die Baugrenzen nun entsprechend des geplanten Neubau-Bauvorhabens festgesetzt. Im südlichen Bereich orientieren sich die Baugrenzen an dem Bestandsgebäude. Durch diese Dimensionierung der überbaubaren Fläche wird das geplante Bauvorhaben planungsrechtlich ermöglicht.

### 5.4 Flächen für Stellplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zudem Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt. Damit werden die im Erschließungsplan dargestellten Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche planungsrechtlich festgeschrieben und eine geordnete Erschließungssituation gewährleistet.

### 5.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes ist durch die Anlage unterirdischer Rigolen sicherzustellen. Ausnahmsweise können mit Zustimmung der Gemeinde andere technische Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung eingesetzt werden.

### 5.6 Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die im Plangebiet wirkenden Immissionen der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven und der Raiffeisenstraße werden im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts<sup>2</sup> werden hierzu für das Plangebiet Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind an den gekennzeichneten Fassaden im Plangebiet auf Basis der festgesetzten Lärmpegelbereiche für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in den Anlagen 1 bis 3 gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich III: Maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  in dB = 65

Lärmpegelbereich IV: Maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  in dB = 70

<sup>2</sup> ZECH Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL16587.1/01, 27.08.2021

Lärmpegelbereich V: Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB = 75  
Lärmpegelbereich VI: Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB = 80

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die vorhandenen Außenwohnbereiche beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von geschlossenen Logien im Nahbereich verstanden werden. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

## **6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Im Jahr 2004 erfolgte im Rahmen der 3. Änderung die Anpassung der für den Bebauungsplan Nr. 61 geltenden örtlichen Bauvorschriften. Die 3. Änderung verfolgte das Ziel die vormals strikten Regelungen für Werbeanlagen zu lockern. Werbeanlagen sind nunmehr nur an der Stätte der Leistung zulässig, in dem das Gewerbe ausgeübt wird und Werbeanlagen mit wechselnder oder bewegter Beleuchtung sind unzulässig. Durch diese Regelungen ist zwar eine freiere aber dennoch weiterhin geordnete Gestaltung von Werbeanlagen zulässig und die Gemeinde kommt dem städtebaulichen Ziel nach, gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Da mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 ein direkt an der Raiffeisenstraße gelegener Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 überplant wird, werden diese örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 2 NBauO in den Bebauungsplan Nr. 20 übernommen.

## **7.0 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag sind vier zusammengehörige und aufeinander aufbauende sowie verbindliche Elemente. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermögli-

chen das im Erschließungsplan dargestellte und in der Vorhabensbeschreibung beschriebene Vorhaben. Er lässt darüber hinaus aber auch einen Entwicklungsspielraum für zukünftige Änderungen zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan werden verbindlicher Bestandteil des Durchführungsvertrages. Im Durchführungsvertrag werden daher, wie im Kapitel 5.1 erläutert, u.a. die zulässigen Nutzungen genau aufgeführt. Bei wesentlichen Änderungen der geplanten Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeiten des Bebauungsplanes ist somit eine Änderung des Durchführungsvertrages notwendig.

Auch die Fassadengestaltung sowie die Anlage des Gründachs kann Teil eines Durchführungsvertrages sein. Auf die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes daher verzichtet.

## 8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Raiffeisenstraße und die Finkenstraße.

- **ÖPNV**

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Bushaltestelle Raiffeisenstraße, die von den Linien 340, 341, 342, 343 sowie 344 angefahren wird. In 450 m Entfernung liegt zudem der Bahnhof Rastede, der von den Regionalbahnlinien RE 18 und RE 19 angefahren wird.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH. Zudem wird eine Solaranlage auf dem Dach des Neubaus installiert.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung des zusätzlichen Oberflächenwassers wird über die Rückhaltung und Versickerung durch eine Rigole sichergestellt. Zusätzlich ist die Anlage eines Gründaches vorgesehen.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

## 9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

### 9.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-schutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 9.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner** 

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

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

Jan-Gerd Grafe : ARCHITEKTUR : 26215 Wiefelstede

Jan-Christoph Egerer  
Alter Kirchweg 2

26215 Wiefelstede-Bokel

Wiefelstede, den 25.08.2021

**Bauvorhaben:** Anbau von 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter  
**Bauort:** Raiffeisenstraße 32, 26180 Rastede  
**Bauherr:** Jan-Christoph Egerer, Alter Kirchweg 2, 26215 Wiefelstede-Bokel

**Hier:** Vorhabenbeschreibung

#### **Zum Grundstück:**

Zur Zeit ist der hintere Bereich des Grundstücks mit Nebengebäuden bebaut. Das auf der Grenze stehende und an das Nachbargebäude angebaute Nebengebäude, das zum Teil auch auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 228/3) steht, wird zurückgebaut. Durch die schmale Grundstückssituation ist eine Grenzbebauung vorgesehen zum Grundstück von Herrn Wehring (ehemalige Alte Molkerei).

Der neue Anbau mit 11 kleinen Wohnungen wird direkt wieder an das Nachbargebäude gebaut. Hierzu wird es eine entsprechende und auch gegenseitige Baulast geben.

Herr Egerer übernimmt hierfür im Tausch vom Nachbarn das Flurstück 228/3 und gibt in gleicher Größe den hinteren Teil seines Grundstücks an den Nachbarn (Raiffeisenstraße 30) ab.

#### **Zum Gebäude:**

Im vorderen Bestandsgebäude sind im Obergeschoss 3 Wohneinheiten vorhanden.

Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt.

Der neue Anbau ist ein 2-geschossiges Flachdachgebäude mit einer Gebäudehöhe von ca. 9,09 m. Im Erdgeschoss befinden sich die notwendigen Kfz-Stellplätze.

Oberhalb davon im 1. und 2. Obergeschoss die kleinen Wohnungen.

Die Außenschale des zweischaligen Außenmauerwerks wird mit hellgrauen Klinkern gemauert. Das zurückgesetzte Treppenhaus (durchgehende Verglasung) wird mit einem dunkleren Verblendstein optisch zurückgenommen.

Die Beheizung des Anbaus erfolgt über eine Luftwärmepumpenanlage. Das begrünte Flachdach wird obenseitig mit einer Photovoltaikanlage belegt.

Um die Lärmmissionen zur nahen Bundesbahn zu reduzieren, erhalten die Fenster- und Türöffnungen entsprechende Lärmschutzausstattungen.

Die 11 kleinen Mitarbeiterwohnungen werden über ein Treppenhaus mit einer Aufzugsanlage erschlossen und sind somit auch barrierefrei erreichbar. Einer dieser Wohneinheiten wird zusätzlich rollstuhlgerecht ausgestattet.

### **Zu den Kfz-Stellplätzen:**

Um junge Mitarbeiter und Auszubildende für seine Firma zu gewinnen und zu binden, bietet Herr Egerer ihnen mit diesem Anbau 11 überwiegend kleine Wohnungen an.

Für die künftigen Bewohner besteht keine Notwendigkeit ein eigenes Auto zu benutzen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sind in unmittelbarer Nachbarschaft. Darüberhinaus wird Herr Egerer ein Carsharing mit Elektroautos anbieten und dafür 2 Elektroautos mit Ladestationen zur Verfügung stellen. Der Arbeitsweg zur Bäckerei ist außerdem auch leicht mit dem Fahrrad zu erreichen, die ebenfalls zur Verfügung gestellt werden. Ein Vorhalten von PKW-Stellplätzen für jede Wohnung ist somit nicht notwendig.

Im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes, nahe des neuen Treppenhauses wird ein Raum vorgehalten für Fahrräder, sowie für Mülltonnen. Weitere Fahrradstellplätze sind vor dem neuen Treppenhaus vorgesehen, sowie vor dem Eingang der Gewerbeeinheit an der Raiffeisenstraße.

Auf dem Grundstück werden nach Fertigstellung des Anbaus insgesamt 27 PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt.

### **Notwendige Kfz- Einstellplätze:**

#### **Bestand:**

Wohnungen:	3 x 1,5	= 4,5
Spielhalle:	Siehe B 1344/2010	= 5,0
Friseur:	Siehe B 1511/2019	= 2,0
Gewerbe:	1 Einstellplatz /35 m <sup>2</sup> Nutzfläche (100 m <sup>2</sup> ) Mind. 2	= 3,0

**Summe Bestand: = 14,5**

#### **Neubau 11 Wohneinheiten:**

1 Zimmer-Wohnung	8 x 1,0 Einstellpl.	= 8,0
2 Zimmer-Wohnung	3 x 1,5 Einstellpl.	= 4,5

**Summe Neubau: = 12,5**

**Gesamt: = 27 Einstellplätze**

### **Zur Oberflächenentwässerung:**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein Regenrückhaltesystem (Rigole) unterhalb der Stellplatzflächen. Die notwendige Dimensionierung wird im weiteren Planungs- und Genehmigungprozess konkretisiert.

Aufgestellt: Wiefelstede, den 25.08.2021

Jan-Gerd Grafe

## Notwendige Kfz- Einstellplätze/ Raiffeisenstr. 32, Rastede

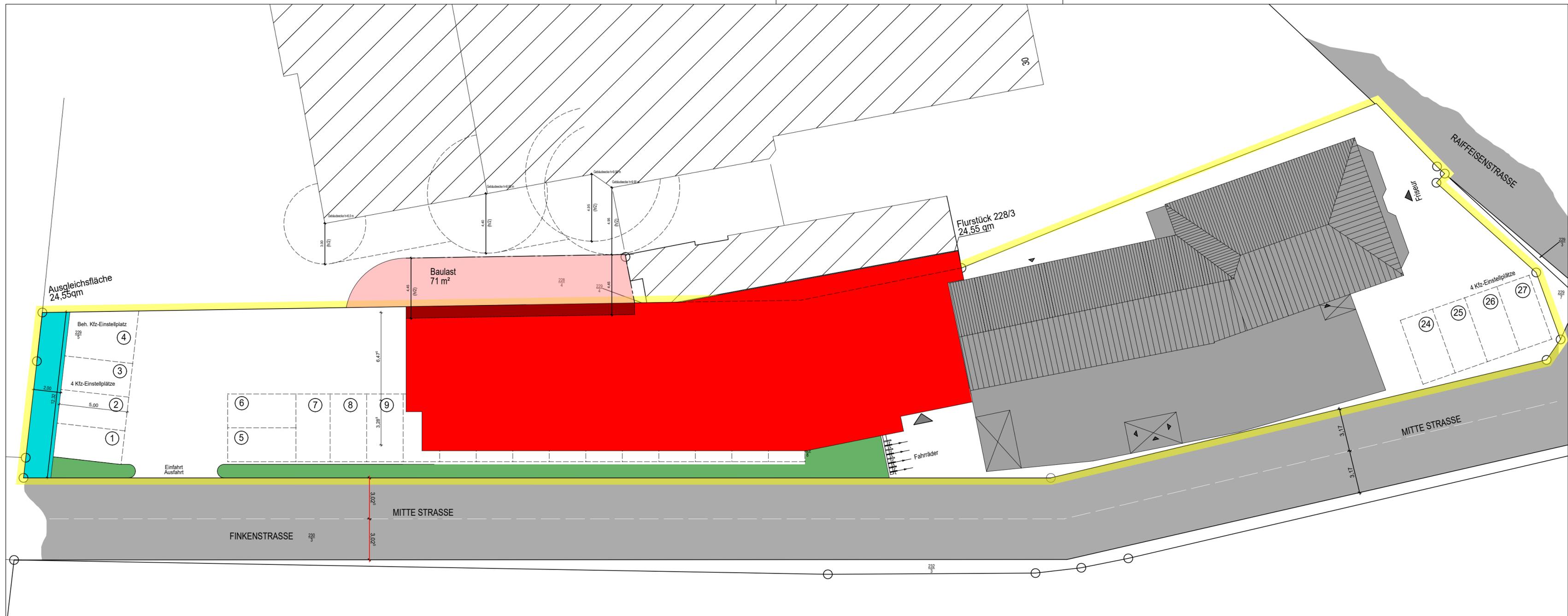
### Bestand:

Wohnungen:	3 x 1,5	= 4,50
Spielhalle:	Siehe B 1344/2010	= 5
Friseur:	Siehe B 1511/2019	= 2
Gewerbe:	1 Einstellplatz /35 m2 Nutzfläche (100 m2) Mind. 2	= 3
<b>Summe Bestand:</b>		<b>= 14,5</b>

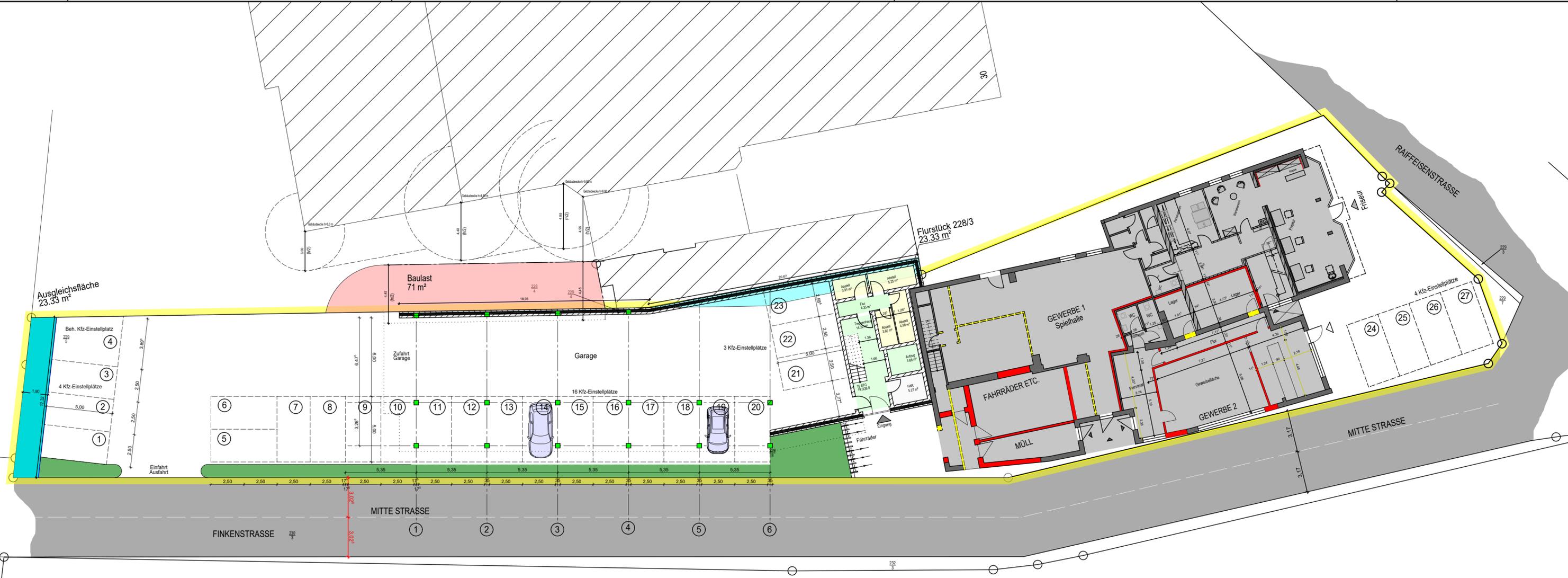
### Neubau 11 Wohneinheiten:

1 Zimmer-Wohnung	8 x 1Einstellpl.	= 8
2 Zimmer-Wohnung	3 x 1,5 Einstellpl.	= 4,5
<b>Summe Neubau:</b>		<b>= 12,5</b>

**Gesamt:** = 27 Einstellplätze



Bauvorhaben Neubau von 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter  Raiffeisenstraße 32 26180 Rastede  Rastede Flur: 21 Flurstück: 229/8 -229/4	Maßstab 1:200 m, cm	Datum 15.04.2021	Index Datum
	Gezeichnet de Haan	Projekt Nr. 18-706 V4	Plan Nr. 10
Entwurf	Bauherr Jan-Christoph Egerer Alter Kirchweg 2 26215 Wiefelstede / Bokel Telefon 04402 98680		JAN-GERD GRAFE ARCHITEKTUR Jan-Gerd Grafe Architekt/Dipl.-Ing. August-Hinrichs-Straße 2, 26215 Wiefelstede Telefon 04402/9885-0 Telefax 04402/988596 info@grafe-architektur.de
Dachaufsicht H/B = 297 / 420 (0.12m²)	Bauherrin/Bauherr	Architekt	



Bauvorhaben Neubau von 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter  Raiffeisenstraße 32 26180 Rastede  Rastede Flur: 21 Flurstück: 229/8 -229/4	Maßstab 1:200 m, cm	Datum 12.08.2021	Index Datum
	Gezeichnet Jürgens	Projekt Nr. 18-706 V4	Plan Nr. 20
Bauherr Jan-Christoph Egerer Alter Kirchweg 2 26215 Wiefelstede / Bokel Telefon 04402 96680	JAN-GERD GRAFE ARCHITEKTUR Jan-Gerd Grafe Architekt/Dipl.-Ing. August-Hinrichs-Straße 2, 26215 Wiefelstede Telefon 04402 9665-0 Telefax 04402 966509 info@grafe-architektur.de		
Grundriss EG	Bauherrin/Bauherr	Architekt	
H/B = 300 / 835 (0.25m²)			

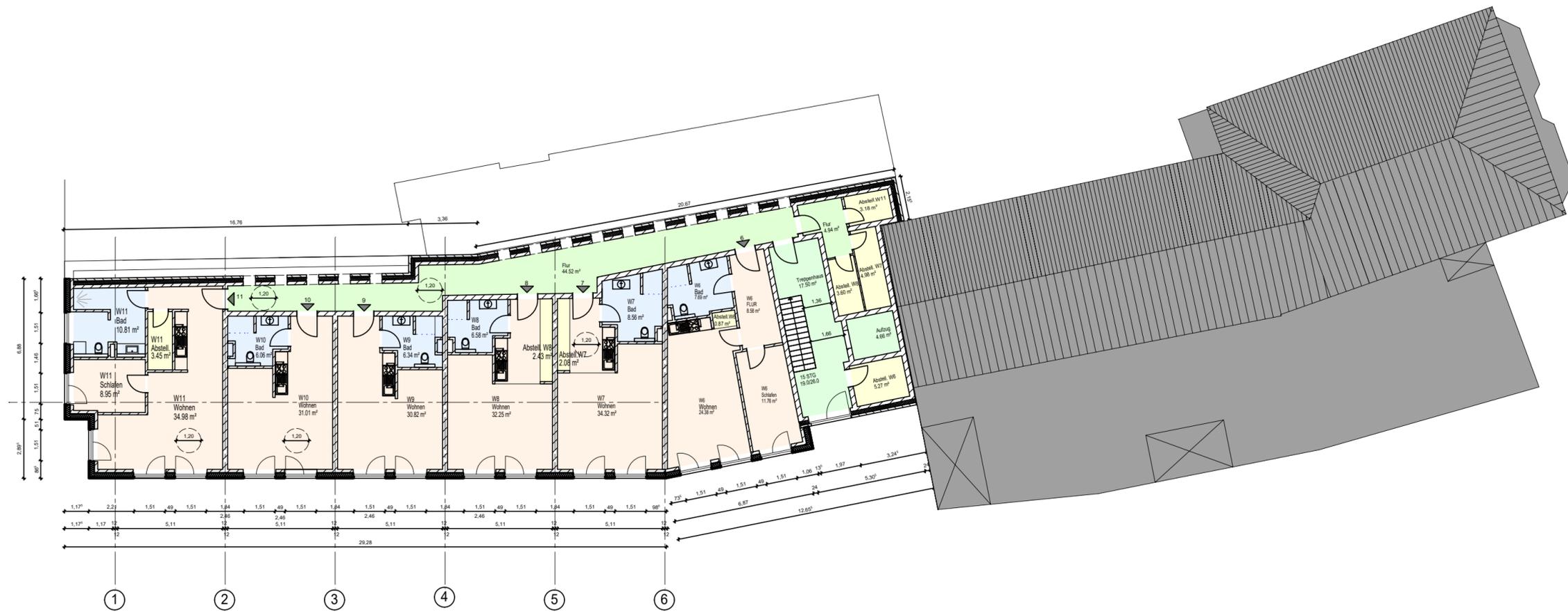


Obergeschoss

Bauvorhaben Neubau von 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter  Raiffeisenstraße 32 26180 Rastede  Rastede Flur: 21 Flurstück: 229/8 -229/4	Maßstab 1:200 m, cm	Datum 12.08.2021	Index Datum
	Gezeichnet Jürgens	Projekt Nr. 18-706 V4	Plan Nr. 21
Grundriss OG	Bauherr Jan-Christoph Egerer Alter Kirchweg 2 26215 Wiefelstede / Bokel Telefon 04402 98680		JAN-GERD GRAFE ARCHITEKTUR Jan-Gerd Grafe Architekt/Dipl.-Ing. August-Hinrichs-Straße 2, 26215 Wiefelstede Telefon 04402/9885-0 Telefax 04402/988596 info@grafe-architektur.de
	Bauherrin/Bauherr		Architekt

H/B = 300 / 600 (0.18m²)

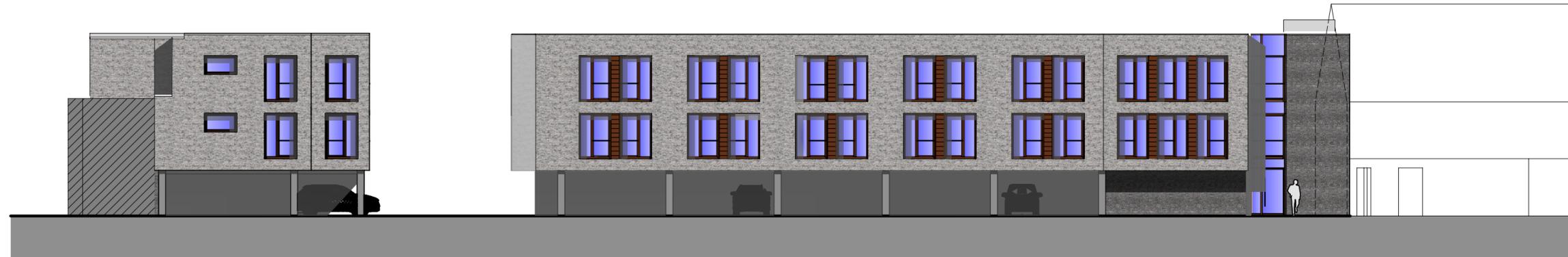
Allplan 2020



Dachgeschoss

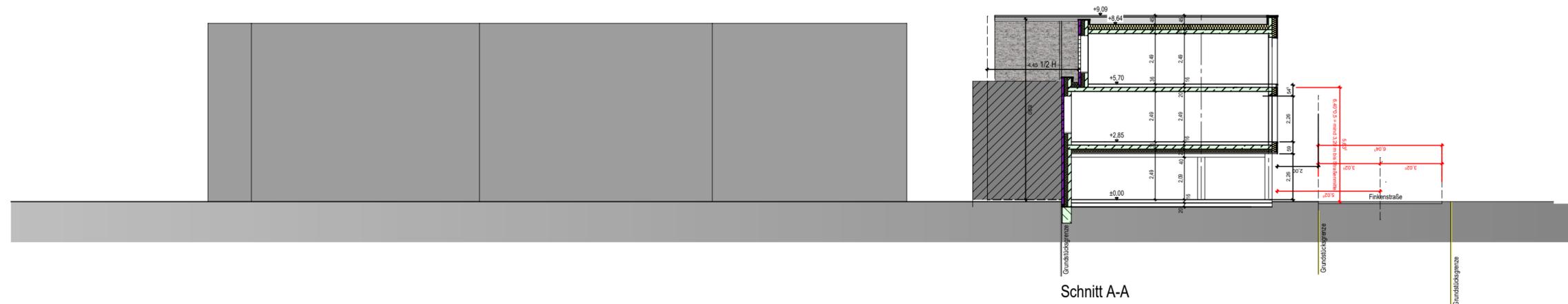
Bauvorhaben Neubau von 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter  Raiffeisenstraße 32 26180 Rastede  Rastede Flur: 21 Flurstück: 229/8 -229/4	Maßstab 1:200 m, cm	Datum 12.08.2021	Index Datum
	Gezeichnet Jürgens	Projekt Nr. 18-706 V4	Plan Nr. 22
Grundriss DG	Bauherr Jan-Christoph Egerer Alter Kirchweg 2 26215 Wiefelstede / Bokel Telefon 04402 98680		JAN-GERD GRAFE ARCHITEKTUR Jan-Gerd Grafe Architekt/Dipl.-Ing. August-Hinrichs-Straße 2, 26215 Wiefelstede Telefon 04402/98685-0 Telefax 04402/9868596 info@grafe-architektur.de
	Bauherrin/Bauherr		Architekt

H/B = 300 / 600 (0.18m²)

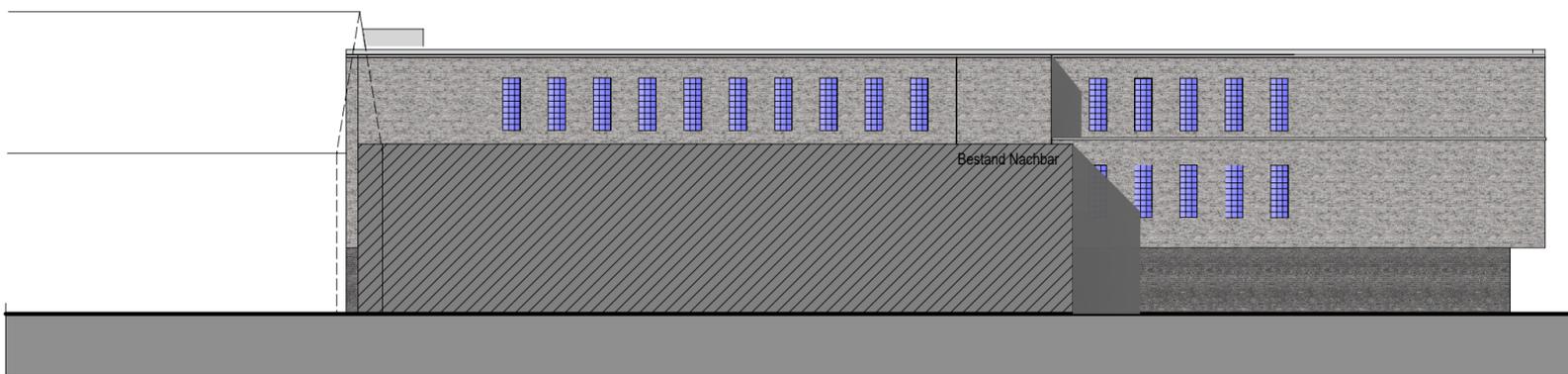


Ansicht Norden

Ansicht Westen



Schnitt A-A



Ansicht Osten

Bauvorhaben Neubau von 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter  Raiffeisenstraße 32 26180 Rastede  Rastede Flur: 21 Flurstück: 229/8 -229/4	Maßstab 1:200 m, cm	Datum 12.08.2021	Index Datum
	Gezeichnet Jürgens	Projekt Nr. 18-706 V4	Plan Nr. 23
Bauherr Jan-Christoph Egerer Alter Kirchweg 2 26215 Wiefelstede / Bokel Telefon 04402 96680	<b>JAN-GERD GRAFE ARCHITEKTUR</b> Jan-Gerd Grafe Architekt/Dipl.-Ing. August-Hinrichs-Straße 2, 26215 Wiefelstede Telefon 04402/9685-0 Telefax 04402/968596 info@grafe-architektur.de		
Ansichten, Schnitte	Bauherrin/Bauherr	Architekt	
H/B = 300 / 600 (0.18m²)			

# JAN-GERD GRAFE ARCHITEKTUR

Jan-Gerd Grafe : ARCHITEKTUR : 26215 Wiefelstede

Jan-Christoph Egerer  
Alter Kirchweg 2

26215 Wiefelstede-Bokel

Wiefelstede, den 25.08.2021

**Bauvorhaben:** Anbau von 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter  
**Bauort:** Raiffeisenstraße 32, 26180 Rastede  
**Bauherr:** Jan-Christoph Egerer, Alter Kirchweg 2, 26215 Wiefelstede-Bokel

**Hier:** Vorhabenbeschreibung

## Zum Grundstück:

Zur Zeit ist der hintere Bereich des Grundstücks mit Nebengebäuden bebaut. Das auf der Grenze stehende und an das Nachbargebäude angebaute Nebengebäude, das zum Teil auch auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 228/3) steht, wird zurückgebaut. Durch die schmale Grundstückssituation ist eine Grenzbebauung vorgesehen zum Grundstück von Herrn Wehring (ehemalige Alte Molkerei).

Der neue Anbau mit 11 kleinen Wohnungen wird direkt wieder an das Nachbargebäude gebaut. Hierzu wird es eine entsprechende und auch gegenseitige Baulast geben.

Herr Egerer übernimmt hierfür im Tausch vom Nachbarn das Flurstück 228/3 und gibt in gleicher Größe den hinteren Teil seines Grundstücks an den Nachbarn (Raiffeisenstraße 30) ab.

## Zum Gebäude:

Im vorderen Bestandsgebäude sind im Obergeschoss 3 Wohneinheiten vorhanden.

Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt.

Der neue Anbau ist ein 2-geschossiges Flachdachgebäude mit einer Gebäudehöhe von ca. 9,09 m. Im Erdgeschoss befinden sich die notwendigen Kfz-Stellplätze.

Oberhalb davon im 1. und 2. Obergeschoss die kleinen Wohnungen.

Die Außenschale des zweischaligen Außenmauerwerks wird mit hellgrauen Klinkern gemauert. Das zurückgesetzte Treppenhaus (durchgehende Verglasung) wird mit einem dunkleren Verblendstein optisch zurückgenommen.

Die Beheizung des Anbaus erfolgt über eine Luftwärmepumpenanlage. Das begrünte Flachdach wird obenseitig mit einer Photovoltaikanlage belegt.

Um die Lärmmissionen zur nahen Bundesbahn zu reduzieren, erhalten die Fenster- und Türöffnungen entsprechende Lärmschutzausstattungen.

Die 11 kleinen Mitarbeiterwohnungen werden über ein Treppenhaus mit einer Aufzugsanlage erschlossen und sind somit auch barrierefrei erreichbar. Einer dieser Wohneinheiten wird zusätzlich rollstuhlgerecht ausgestattet.

### **Zu den Kfz-Stellplätzen:**

Um junge Mitarbeiter und Auszubildende für seine Firma zu gewinnen und zu binden, bietet Herr Egerer ihnen mit diesem Anbau 11 überwiegend kleine Wohnungen an.

Für die künftigen Bewohner besteht keine Notwendigkeit ein eigenes Auto zu benutzen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sind in unmittelbarer Nachbarschaft. Darüberhinaus wird Herr Egerer ein Carsharing mit Elektroautos anbieten und dafür 2 Elektroautos mit Ladestationen zur Verfügung stellen. Der Arbeitsweg zur Bäckerei ist außerdem auch leicht mit dem Fahrrad zu erreichen, die ebenfalls zur Verfügung gestellt werden. Ein Vorhalten von PKW-Stellplätzen für jede Wohnung ist somit nicht notwendig.

Im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes, nahe des neuen Treppenhauses wird ein Raum vorgehalten für Fahrräder, sowie für Mülltonnen. Weitere Fahrradstellplätze sind vor dem neuen Treppenhaus vorgesehen, sowie vor dem Eingang der Gewerbeeinheit an der Raiffeisenstraße.

Auf dem Grundstück werden nach Fertigstellung des Anbaus insgesamt 27 PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt.

### **Notwendige Kfz- Einstellplätze:**

#### **Bestand:**

Wohnungen:	3 x 1,5	= 4,5
Spielhalle:	Siehe B 1344/2010	= 5,0
Friseur:	Siehe B 1511/2019	= 2,0
Gewerbe:	1 Einstellplatz /35 m <sup>2</sup> Nutzfläche (100 m <sup>2</sup> ) Mind. 2	= 3,0

**Summe Bestand: = 14,5**

#### **Neubau 11 Wohneinheiten:**

1 Zimmer-Wohnung	8 x 1,0 Einstellpl.	= 8,0
2 Zimmer-Wohnung	3 x 1,5 Einstellpl.	= 4,5

**Summe Neubau: = 12,5**

**Gesamt: = 27 Einstellplätze**

### **Zur Oberflächenentwässerung:**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein Regenrückhaltesystem (Rigole) unterhalb der Stellplatzflächen. Die notwendige Dimensionierung wird im weiteren Planungs- und Genehmigungprozess konkretisiert.

Aufgestellt: Wiefelstede, den 25.08.2021

Jan-Gerd Grafe

## Notwendige Kfz- Einstellplätze/ Raiffeisenstr. 32, Rastede

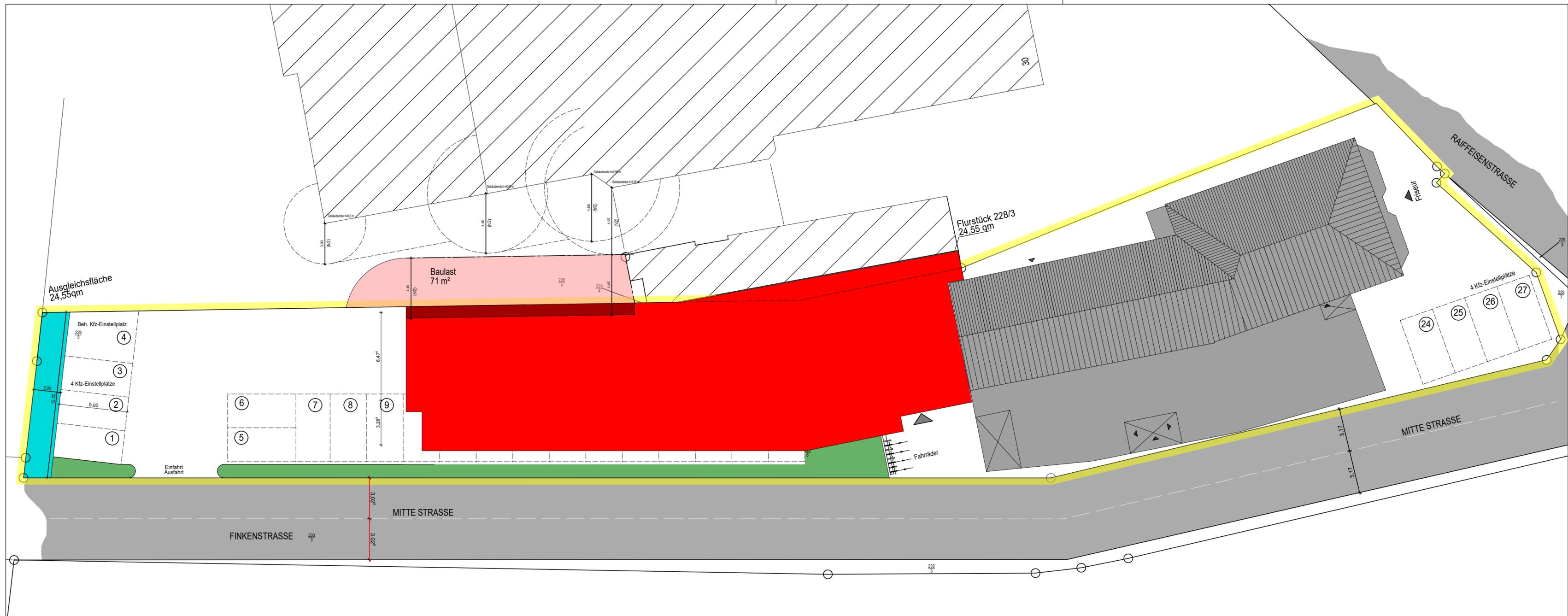
### Bestand:

Wohnungen:	3 x 1,5	= 4,50
Spielhalle:	Siehe B 1344/2010	= 5
Friseur:	Siehe B 1511/2019	= 2
Gewerbe:	1 Einstellplatz /35 m2 Nutzfläche (100 m2) Mind. 2	= 3
<b>Summe Bestand:</b>		<b>= 14,5</b>

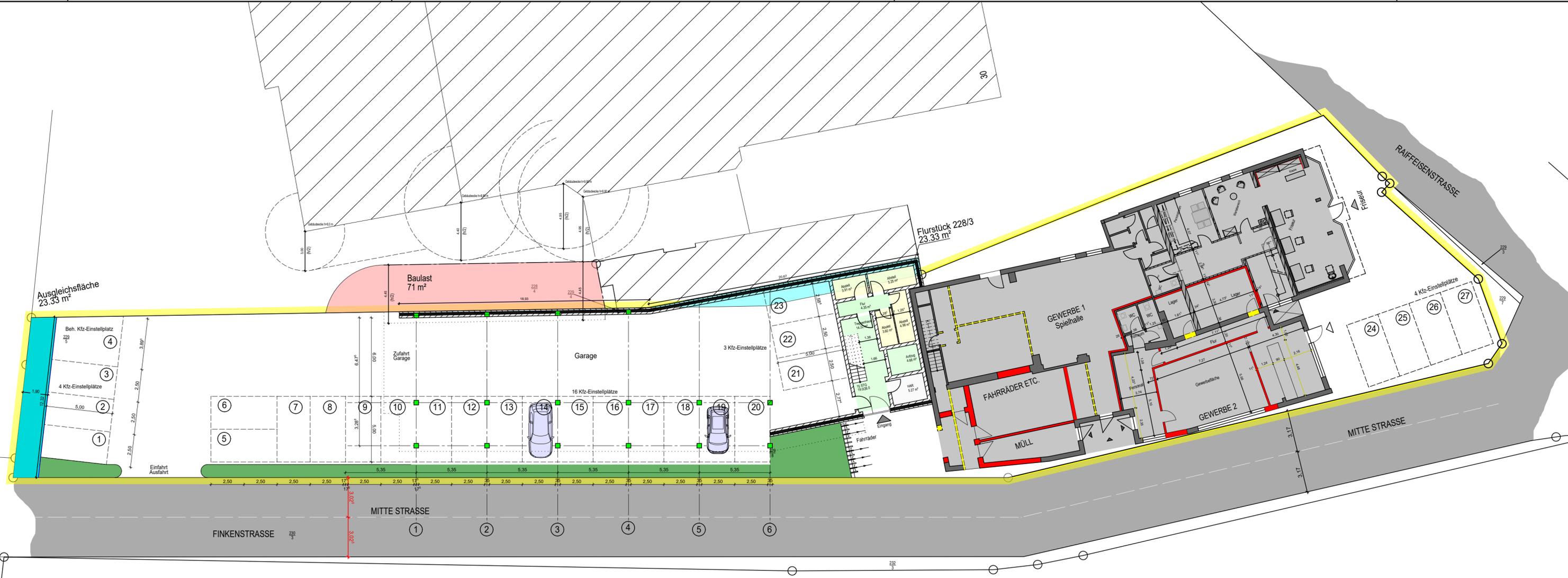
### Neubau 11 Wohneinheiten:

1 Zimmer-Wohnung	8 x 1Einstellpl.	= 8
2 Zimmer-Wohnung	3 x 1,5 Einstellpl.	= 4,5
<b>Summe Neubau:</b>		<b>= 12,5</b>

**Gesamt: = 27 Einstellplätze**



Bauvorhaben Neubau von 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter  Raiffeisenstraße 32 26180 Rastede  Rastede Flur: 21 Flurstück: 229/8 -229/4	Maßstab 1:200 m, cm	Datum 15.04.2021	Index Datum
	Gezeichnet de Haan	Projekt Nr. 18-706 V4	Plan Nr. 10
Entwurf	Bauherr Jan-Christoph Egerer Alter Kirchweg 2 26215 Wiefelstede / Bokel Telefon 04402 98680		JAN-GERD GRAFE ARCHITEKTUR Jan-Gerd Grafe Architekt/Dipl.-Ing. August-Hinrichs-Straße 2, 26215 Wiefelstede Telefon 04402/9885-0 Telefax 04402/988596 info@grafe-architektur.de
Dachaufsicht H/B = 297 / 420 (0.12m²)	Bauherrin/Bauherr	Architekt	



Bauvorhaben Neubau von 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter  Raiffeisenstraße 32 26180 Rastede  Rastede Flur: 21 Flurstück: 229/8 -229/4	Maßstab 1:200 m, cm	Datum 12.08.2021	Index Datum
	Gezeichnet Jürgens	Projekt Nr. 18-706 V4	Plan Nr. 20
Bauherr Jan-Christoph Egerer Alter Kirchweg 2 26215 Wiefelstede / Bokel Telefon 04402 96680	JAN-GERD GRAFE ARCHITEKTUR Jan-Gerd Grafe Architekt/Dipl.-Ing. August-Hinrichs-Straße 2, 26215 Wiefelstede Telefon 04402 9665-0 Telefax 04402 966509 info@grafe-architektur.de		
Grundriss EG	Bauherrin/Bauherr	Architekt	
H/B = 300 / 835 (0.25m²)			

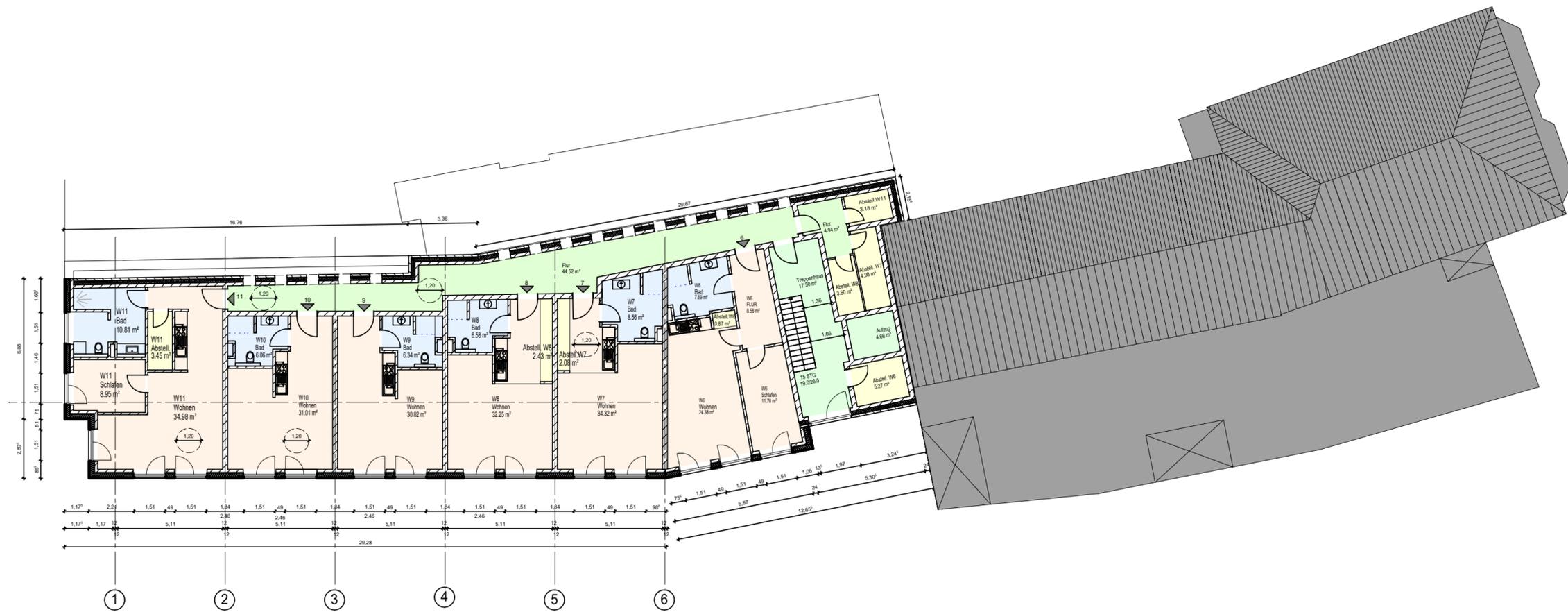


Obergeschoss

Bauvorhaben Neubau von 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter  Raiffeisenstraße 32 26180 Rastede  Rastede Flur: 21 Flurstück: 229/8 -229/4	Maßstab 1:200 m, cm	Datum 12.08.2021	Index Datum
	Gezeichnet Jürgens	Projekt Nr. 18-706 V4	Plan Nr. 21
Grundriss OG	Bauherr Jan-Christoph Egerer Alter Kirchweg 2 26215 Wiefelstede / Bokel Telefon 04402 98680		JAN-GERD GRAFE ARCHITEKTUR Jan-Gerd Grafe Architekt/Dipl.-Ing. August-Hinrichs-Straße 2, 26215 Wiefelstede Telefon 04402/9885-0 Telefax 04402/988596 info@grafe-architektur.de
	Bauherrin/Bauherr		Architekt

H/B = 300 / 600 (0.18m²)

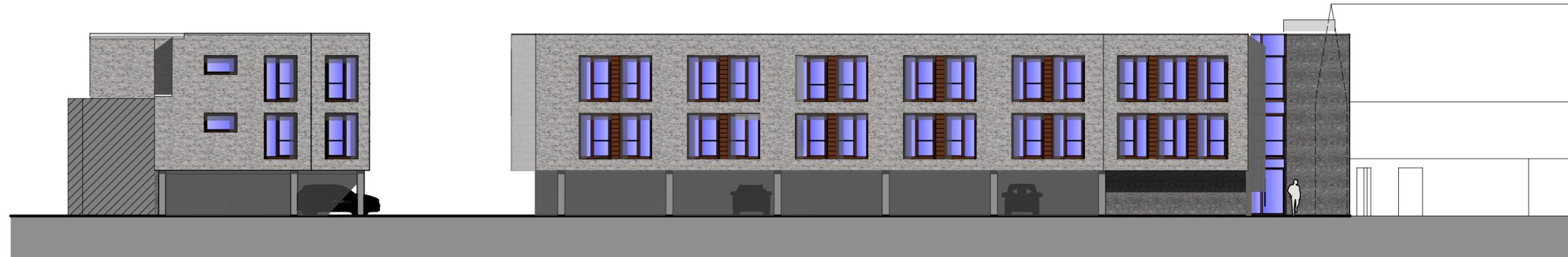
Allplan 2020



Dachgeschoss

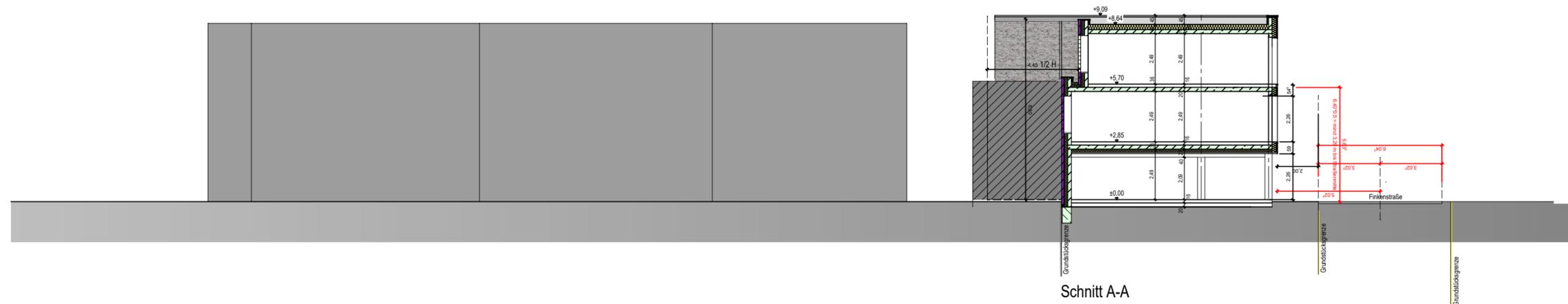
Bauvorhaben Neubau von 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter  Raiffeisenstraße 32 26180 Rastede  Rastede Flur: 21 Flurstück: 229/8 -229/4	Maßstab 1:200 m, cm	Datum 12.08.2021	Index Datum
	Gezeichnet Jürgens	Projekt Nr. 18-706 V4	Plan Nr. 22
Grundriss DG	Bauherr Jan-Christoph Egerer Alter Kirchweg 2 26215 Wiefelstede / Bokel Telefon 04402 98680		JAN-GERD GRAFE ARCHITEKTUR Jan-Gerd Grafe Architekt/Dipl.-Ing. August-Hinrichs-Straße 2, 26215 Wiefelstede Telefon 04402/98685-0 Telefax 04402/9868596 info@grafe-architektur.de
	Bauherrin/Bauherr		Architekt

H/B = 300 / 600 (0.18m²)

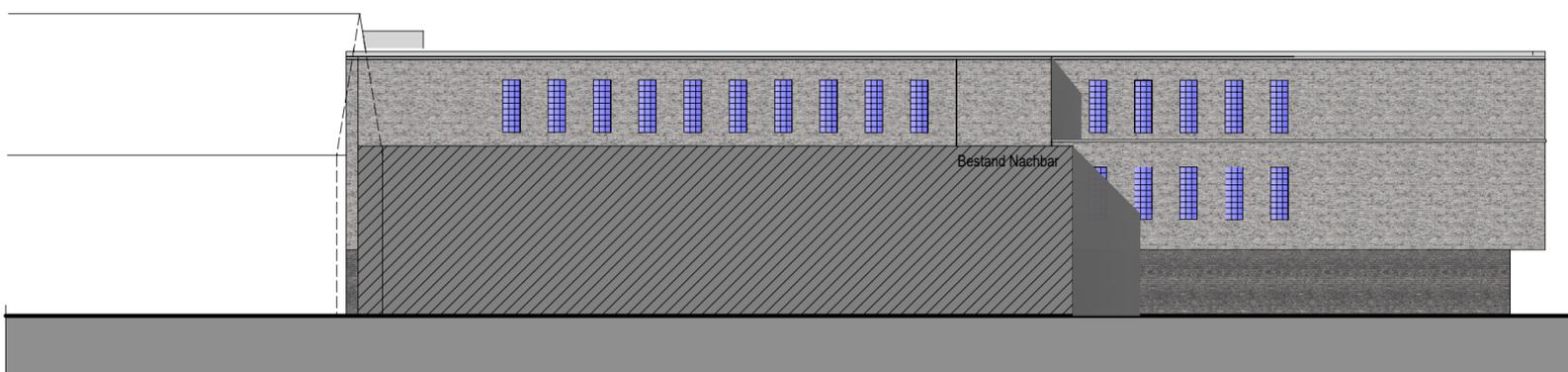


Ansicht Norden

Ansicht Westen



Schnitt A-A

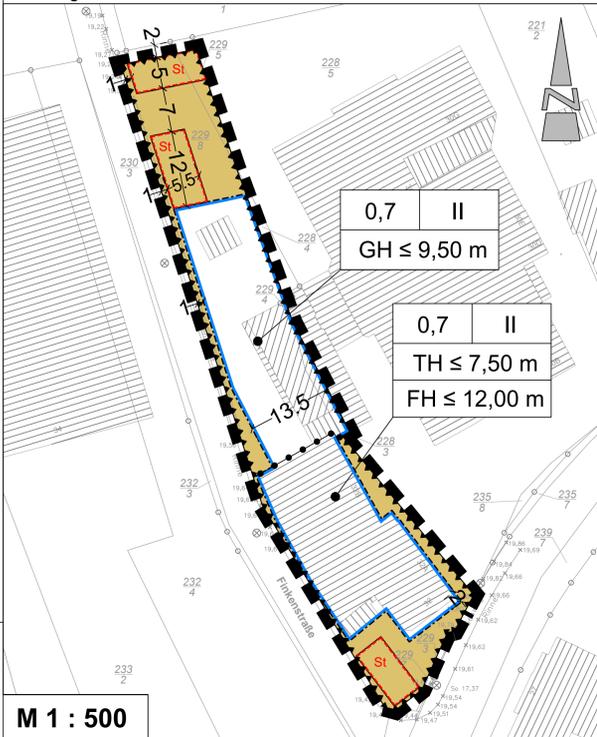


Ansicht Osten

Bauvorhaben Neubau von 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter  Raiffeisenstraße 32 26180 Rastede  Rastede Flur: 21 Flurstück: 229/8 -229/4	Maßstab 1:200 m, cm	Datum 12.08.2021	Index Datum
	Gezeichnet Jürgens	Projekt Nr. 18-706 V4	Plan Nr. 23
Bauherr Jan-Christoph Egerer Alter Kirchweg 2 26215 Wiefelstede / Bokel Telefon 04402 96680	<b>JAN-GERD GRAFE ARCHITEKTUR</b> Jan-Gerd Grafe Architekt/Dipl.-Ing. August-Hinrichs-Straße 2, 26215 Wiefelstede Telefon 04402/9685-0 Telefax 04402/968596 info@grafe-architektur.de		
Ansichten, Schnitte	Bauherrin/Bauherr	Architekt	
H/B = 300 / 600 (0.18m²)			

# Gemeinde Rastede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20  
"Raiffeisenstraße/ Finkenstraße"  
nach § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



## Erschließungsplan



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die folgenden Nutzungen zulässig:
    - Wohngebäude,
    - Geschäfts- und Bürogebäude,
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
    - sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
    - Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
  - Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):
    - Oberer Bezugspunkt: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
    - Traufhöhe (TH): Obere Dachkante
    - Gebäudehöhe (GH): Obere Firstkante
    - Ersthöhe (FH): Obere Firstkante
    - Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Raiffeisenstraße, Finkenstraße), gemessen in der Fahrbahnmitte senkrecht zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudefront.
- Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch aufgeständerte Solar-Module um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,97 überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
  - Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB an den gekennzeichneten Fassaden im Plangebiet auf Basis der festgesetzten Lärmpegelbereiche für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpiegel zuzugrunde zu legen, die sich aus den in den Anlagen 1 bis 3 gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpiegel ist wie folgt definiert:

- Lärmpegelbereich III: Maßgeblicher Außenlärmpiegel  $L_{a, in dB} = 65$
- Lärmpegelbereich IV: Maßgeblicher Außenlärmpiegel  $L_{a, in dB} = 70$
- Lärmpegelbereich V: Maßgeblicher Außenlärmpiegel  $L_{a, in dB} = 75$
- Lärmpegelbereich VI: Maßgeblicher Außenlärmpiegel  $L_{a, in dB} = 80$

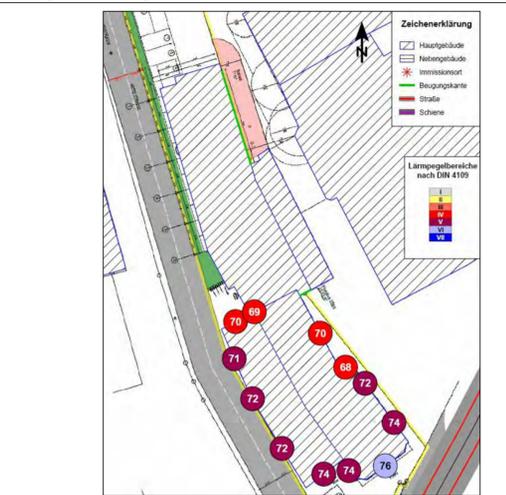
Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenteilen bestimmten maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schalldämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die vorhandenen Außenwohnbereiche beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen ohne zusätzliche schalldämmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schalldämmende Maßnahme kann die Anordnung von geschlossenen Loggien im Nahbereich verstanden werden. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.
- Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes ist durch die Anlage unterirdischer Rigolen sicherzustellen. Ausnahmeweise können mit Zustimmung der Gemeinde andere technische Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung eingesetzt werden. (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
- Im Geltungsbereich sind gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Plangebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

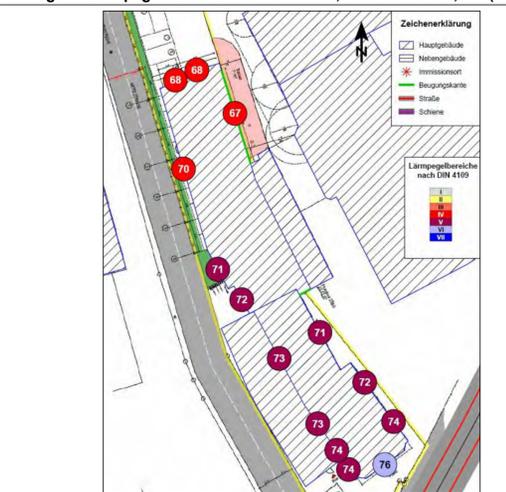
## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" überlagert im Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 "Ortsteil Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße" sowie dessen 3. Änderung. Die bisher für den vorliegenden Geltungsbereich geltenden Festsetzungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" außer Kraft gesetzt.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, aus den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Die oben aufgeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), anzuwenden.
- Es ist die 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), anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384), anzuwenden.

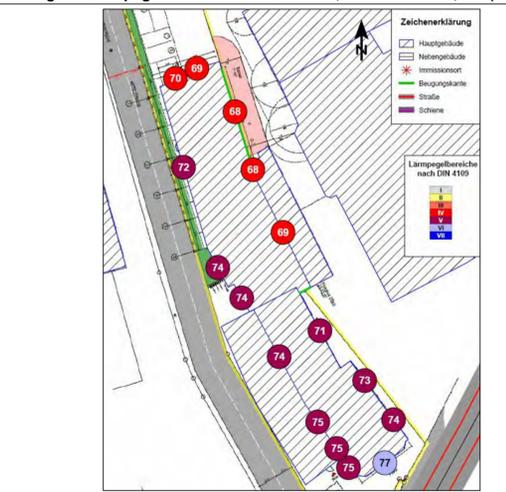
## Anlage 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, relative Höhe 3 m (EG)



## Anlage 2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, relative Höhe 5,8 m (1. OG)



## Anlage 3: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, relative Höhe 8,6 m (2. OG)



## VORHABENBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: Anbau von 11 Wohneinheiten für MitarbeiterInnen und Auszubildende der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH  
Bauort: Raiffeisenstraße 32, 26180 Rastede  
Stand: 25.08.2021

### Zum Grundstück:

Zur Zeit ist der hintere Bereich des Grundstücks mit Nebengebäuden bebaut. Das auf der Grenze stehende und an das Nachbargebäude angebaute Nebengebäude, das zum Teil auch auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 228/3, Flur 21) steht, wird zurückgebaut. Durch die schmale Grundstückssituation ist zum Grundstück Raiffeisenstraße Nr. 30 (ehemalige Alte Molkerei) eine Grenzbebauung vorgesehen. Der neue Anbau mit 11 kleinen Wohnungen wird wieder direkt an das Nachbargebäude gebaut. Hierzu wird es eine entsprechende und auch gegenseitige Baulast geben. Der Vorhabenträger übernimmt hierfür im Tausch vom Nachbarn das Flurstück 228/3 der Flur 21 und gibt in gleicher Größe den hinteren Teil seines Grundstücks an den Nachbarn (Raiffeisenstraße 30) ab.

### Zum Gebäude:

Im vorderen Bestandsgebäude sind im Obergeschoss 3 Wohneinheiten vorhanden. Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Der neue Anbau ist ein 2-geschossiges Flachdachgebäude mit einer Gebäudehöhe von ca. 9,09 m. Im ebenerdigen Garagengeschoss befinden sich die notwendigen Kfz-Stellplätze. Oberhalb davon im 1. und 2. Vollgeschoss sind die kleinen Wohnungen. Die Außenseite des zweischaligen Außenmauerwerks wird mit helldunklen Klinkern gemauert. Das zurückgesetzte Treppenhaus (durchgehende Verglasung) wird mit einem dunklen Verblendstein optisch zurückgenommen. Die Beheizung des Anbaus erfolgt über eine Luftwärmepumpenanlage. Das begrünte Flachdach wird oberseitig mit einer Photovoltaikanlage belegt. Um die Lärmmissionen zur nahen Bundesbahn zu reduzieren, erhalten die Fenster- und Türöffnungen entsprechende Lärmschutzausstattungen. Die 11 kleinen MitarbeiterInnenwohnungen werden über ein Treppenhaus mit einer Aufzugsanlage erschlossen und sind somit auch barrierefrei erreichbar. Einer dieser Wohneinheiten wird zusätzlich rollstuhlgerecht ausgestattet.

### Zu den Kfz-Stellplätzen:

Um junge MitarbeiterInnen und Auszubildende für seine Firma zu gewinnen und zu binden, bietet der Vorhabenträger ihnen mit diesem Anbau 11 überwiegend kleine Wohnungen an. Für die künftigen BewohnerInnen besteht keine Notwendigkeit ein eigenes Auto zu benutzen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sind in unmittelbarer Nachbarschaft. Darüberhinaus wird der Vorhabenträger ein Carsharing mit Elektroautos anbieten und dafür 2 Elektroautos mit Ladestationen zur Verfügung stellen. Der Arbeitsweg zur Bäckerei ist außerdem auch leicht mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Fahrräder werden ebenfalls zur Verfügung gestellt. Im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes, nahe des neuen Treppenhauses, wird ein Raum für Fahrräder sowie für Mülltonnen vorgesehen. Weitere Fahrradstellplätze sind vor dem neuen Treppenhaus sowie vor dem Eingang der Gewerbeeinheit an der Raiffeisenstraße vorgesehen.

Auf dem Grundstück werden nach Fertigstellung des Anbaus insgesamt 27 PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt.

### Notwendige Kfz-Einstellplätze:

- Gesamt: Wohnungen:  $3 \times 1,5 = 4,5$   
Spielhalle: Siehe B 1344/2010 = 5,0  
Friseur: Siehe B 1511/2019 = 2,0  
Gewerbe: 1 Einstellplatz / 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche (100 m<sup>2</sup>) Mind. 2 = 3,0  
Summe Bestand: 14,5

### Neubau 11 Wohneinheiten:

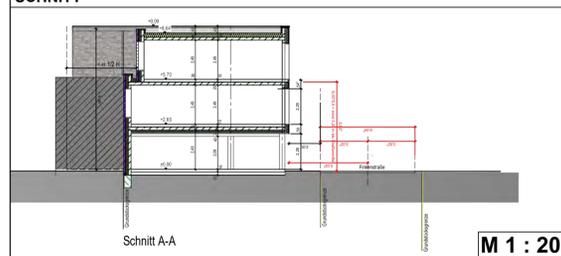
- 1 Zimmer-Wohnung  $8 \times 1,0$  Einstellpl. = 8,0  
2 Zimmer-Wohnung  $3 \times 1,5$  Einstellpl. = 4,5  
Summe Neubau = 12,5  
Gesamt: 27 Einstellplätze

Zur Oberflächenentwässerung  
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein Regenrückhalteystem (Rigole) unterhalb der Stellplatzflächen. Die notwendige Dimensionierung wird im weiteren Planungs- und Genehmigungsprozess konkretisiert.

## ANSICHTEN



## SCHNITT



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße".
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, in dem das Gewerbe ausgeübt wird. (§ 84 (3) Nr.2 NBauO)
- Werbeanlagen mit wechselnder oder bewegter Beleuchtung sind unzulässig. (§ 84 (3) Nr.2 NBauO)

Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:  
Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" gem. § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung, Ansichten und Schnitt als Satzung am ..... beschlossen.

Rastede, .....  
Bürgermeister (Siegel)

## VERFAHRENSVERMERKE

### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2021 LGLN  
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 (Az 217007-3; Stand vom 20.06.2021).

Westerstede, den.....

Dipl. Ing. Alfred Menger (Siegel)  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, .....  
(Unterschrift)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede, .....  
Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich durch die Tagesauslegung und die Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich auslegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede, .....  
Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Rastede, .....  
Bürgermeister

### AUSFERTIGUNG

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, .....  
Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Rastede, .....  
Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rastede, .....  
Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, .....  
Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,7 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - II Zahl der Vollgeschosse, z.B. II
  - TH ≤ 7,50 m maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen
  - GH ≤ 9,50 m maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
  - FH ≤ 12,00 m maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen

### 2. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

### 3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

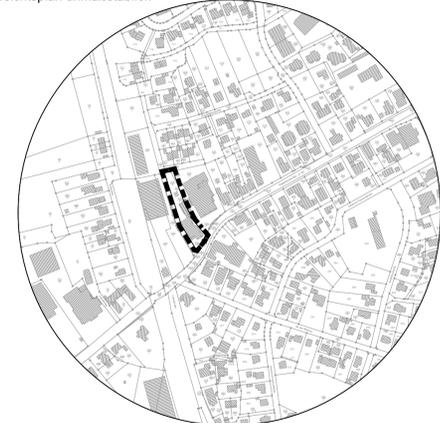
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20  
"Raiffeisenstraße/ Finkenstraße"  
nach § 13a BauGB  
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

22.09.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Untersuchungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



**GEMEINDE RASTEDE**

**Landkreis Ammerland**



---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 20**

**„Raiffeisenstraße/ Finkenstraße“  
gem. § 13a BauGB**

**mit örtlichen Bauvorschriften**

**Begründung**

Entwurf

22.09.2021

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

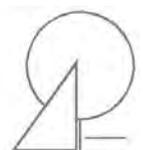
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
2.4	Innenentwicklungskonzept	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft/ Besonderer Artenschutz	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altanlagen / Kampfmittel	6
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
5.1	Zulässige Nutzungen	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Flächen für Stellplätze	9
5.5	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen	9
5.6	Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	9
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>10</b>
<b>7.0</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSVERTRAG</b>	<b>10</b>
<b>8.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>11</b>
<b>9.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>12</b>
9.1	Rechtsgrundlagen	12
9.2	Planverfasser	12

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Raiffeisenstraße/ Finkenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13a BauGB auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den von der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH geplanten Bau von elf Wohneinheiten für MitarbeiterInnen und Auszubildenden zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1650 m<sup>2</sup> und befindet sich im Hauptort Rastede. Das Plangebiet wird südlich von der Raiffeisenstraße und westlich von der Finkenstraße begrenzt. Im Osten schließt das Gelände der ehemaligen Molkerei an.

Das Unternehmen Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH war ursprünglich im Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes ansässig. Inzwischen befindet sich der Firmensitz der überregional agierenden Bäckerei im Gewerbegebiet Leuchtenburg. Das Bestandsgebäude wurde und wird weiterhin für Wohnungen und gewerbliche Nutzungen (derzeit Friseur und Spielhalle) genutzt. Im hinteren Bereich des Grundstückes soll der bestehende Anbau abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. In dem Neubau ist die Unterbringung von elf kleineren Wohnungen, die es auf dem Rasteder Mietmarkt kaum gibt, geschaffen werden. In den Wohnungen sollen (junge) MitarbeiterInnen und Auszubildene des Unternehmens wohnen, für die die Wohnungssuche in Rastede aufgrund des derzeitigen Mietmarktes schwer ist. Die Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH möchte durch den Bau der Wohnungen in Zeiten des Fachkräftemangels zudem die Attraktivität des Unternehmens als Arbeitgeber erhöhen. Die Maßnahme dient damit auch der Stärkung eines lokalen Unternehmens.

Der Standort des Vorhabens wurde bewusst gewählt. Tägliche Besorgungen können aufgrund der zentralen Lage fußläufig erledigt werden. Die Nähe zum ÖPNV (sowohl Bus, als auch Bahn) ist gegeben. Darüber hinaus sieht die Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH ein Mobilitätskonzept vor, das die Bereitstellung von zwei Elektroautos mit Ladestation (Carsharing) sowie von Fahrrädern samt Abstellmöglichkeiten draußen und drinnen beinhaltet. Somit ist auch der Arbeitsweg zum 1,6 km entfernt gelegenen Unternehmensstandort sichergestellt. Die Anschaffung und Unterhaltung eines eigenen PKW ist für die jungen Mitarbeiter damit nicht notwendig.

Derzeit gelten für den Geltungsbereich die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 61. Die darin enthaltenden Festsetzungen, insbesondere die Grundflächenzahl und die überbaubare Fläche, müssen für das beschriebene Vorhaben angepasst werden. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden diese Festsetzungen daher entsprechend verändert. Die für den Geltungsbereich geltenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 61 werden übernommen.

Im Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als Zone 1 (Zone mit höchster Dichte) dargestellt. Hinsichtlich der im Konzept definierten Anzahl an Vollgeschossen und Wohneinheiten je Gebäude, weicht das Vorhaben geringfügig von den Entwicklungszielen ab. Das untere Geschoss des Neubaus dient der Unterbringung der Kfz-Stellplätze. Die beiden oberen Vollgeschosse werden daher aufgeständert errichtet, ohne dass das Gebäude insgesamt eine festgesetzte Zweigeschossigkeit überschreitet (auch wenn es nach außen hin dreigeschossig erscheint). Mit einer Höhenbegrenzung des Neubaus von 9,50 m und des zweigeschossigen Bestandsgebäudes von 12 m entspricht das vorliegende Vorhaben dem angestrebten Entwicklungsziel zur Höhenentwicklung von maximal 13 m Gebäudehöhe und ist als verträglich einzustufen. Bei der Grundstücksgröße wären 12 Wohnungen zulässig, während das Vorhaben unter Berücksichtigung der drei Bestandswohnungen insgesamt 14 Wohnungen vorsieht. Das

Vorhaben wird als verträglich eingestuft, da gezielt kleine und auf dem Rasteder Wohnungsmarkt fehlende Mietwohnungen, die vorrangig an junge MitarbeiterInnen und Auszubildende der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH vermietet werden, unter Berücksichtigung eines zeitentsprechenden Mobilitätskonzeptes realisiert werden sollen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „Raiffeisenstraße/ Finkenstraße“ wird als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Da sich der Geltungsbereich im Ortskern des Hauptortes Rastede befindet, nimmt die Gemeinde Rastede diese Verfahrensform in Anspruch, um die Nachverdichtung eines bereits bebauten und größtenteils versiegelten Grundstückes zur Schaffung von mehr Mietwohnraum zu ermöglichen. Von der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung kann daher abgesehen werden (vgl. Kap. 4.1).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Raiffeisenstraße/ Finkenstraße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Vermessungsbüro Alfred & Dirk Menger im Maßstab 1 : 500 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1650 m<sup>2</sup> und befindet sich im Hauptort Rastede. Das Plangebiet wird südlich von der Raiffeisenstraße und westlich von der Finkenstraße begrenzt. Im Osten schließt das Gelände der ehemaligen Molkerei an. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Hauptortes Rastede, unmittelbar östlich des Bahnüberganges Raiffeisenstraße. Die Raiffeisenstraße (L 826) als bedeutsame Verkehrsverbindung grenzt südlich an das Planvorhaben. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen (Getränkemarkt, Schuhgeschäft, Lebensmittelgeschäft). Außerdem befinden sich Wohnnutzungen in der Umgebung.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Im vorderen Gebäude, das erhalten bleibt, befinden sich im Obergeschoss drei Wohnungen. Im Untergeschoss und im Anbau befinden sich ein Friseursalon und eine Spielhalle. Das hintere Gebäude soll zur Realisierung des Vorhabens abgerissen werden. Derzeit befinden sich dort ebenfalls Wohnungen.

### **2.4 Innenentwicklungskonzept**

Im Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als Zone 1 (Zone mit höchster Dichte) dargestellt. Hinsichtlich der im Konzept definierten Anzahl an Vollgeschossen und Wohneinheiten je Gebäude, weicht das Vorhaben geringfügig von den Entwicklungszielen ab. Das untere Geschoss des Neubaus dient der Unterbringung der Kfz-Stellplätze. Die beiden oberen Vollgeschosse werden daher aufgeständert errichtet, ohne dass das Gebäude insgesamt eine festgesetzte Zweigeschossigkeit überschreitet (auch wenn es nach außen hin dreigeschossig erscheint). Mit einer Höhenbegrenzung des Neubaus von 9,50 m und des zweigeschossigen Bestandsgebäudes von

12 m entspricht das vorliegende Vorhaben dem angestrebten Entwicklungsziel zur Höhenentwicklung von maximal 13 m Gebäudehöhe und ist als verträglich einzustufen. Bei der Grundstücksgröße wären bei der Vorgabe von maximal einer Wohneinheit je angefangene 140 m<sup>2</sup> Grundstück 12 Wohnungen zulässig. Zudem wird im Innenentwicklungskonzept bestimmt, dass maximal zehn Wohnungen je Gebäude entstehen dürfen. Es wird dabei nicht, wie sonst bei textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan üblich, definiert, wie die Anzahl der Wohnungen bei aneinander gebauten selbstständigen Gebäuden zu handhaben ist. Im Plangebiet ist der Bau eines selbstständigen Neubaus mit elf Wohnungen an ein bestehendes Gebäude mit drei Wohnungen geplant. Das Vorhaben wird als verträglich eingestuft, da gezielt kleine und auf dem Rasterder Wohnungsmarkt fehlende Mietwohnungen, die vorrangig an junge MitarbeiterInnen und Auszubildende der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH vermietet werden, unter Berücksichtigung eines zeitentsprechenden Mobilitätskonzeptes realisiert werden sollen.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

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

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert 2017, ist der Gemeinde Rastede als Mittelzentrum, neben dem Oberzentrum Oldenburg, eine Bedeutung hinsichtlich einer kommunalen sowie regionalen Entwicklung zuzuschreiben. Zum einen ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Zum anderen sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung und Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten durch die Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotenzials dienen. Die mit der vorliegenden Planung verfolgte Zielsetzung MitarbeiterInnenwohnungen innerhalb des zentralörtlichen Bereiches des Mittelzentrums Rastede zu schaffen und damit auch die Attraktivität eines lokalen Unternehmens als Arbeitgeber zu stärken, entspricht den raumordnerischen Vorgaben.

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

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes im Mai 2017 ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig.

Gemäß des RROP ist der Hauptort Rastede als Mittelzentrum mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Hier ist nach Maßgabe des RROP für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Wohnbauflächenangebot Sorge zu tragen. Zudem sollen Unternehmensentwicklungen gefördert werden, um einer vorausschauenden Standortsicherung positiv zu begegnen. Die Zielsetzung der vorliegenden Planung entspricht diesen Vorgaben der Regionalplanung.

#### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1993) der Gemeinde Rastede wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Bau von Wohnungen und Erhalt der bestehenden gewerblichen

Nutzung in einem von gewerblichen und Wohnnutzungen geprägten Umfeld, ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 „Rastede Ortskern, Teilbereich Raiffeisenstraße“, rechtskräftig seit dem 02.11.1990, sowie dessen 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 01.10.2004, vor. Das Plangebiet wird darin als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zudem werden Regelungen zur Grundflächenzahl, zur überbaubaren Fläche und Mindest-Dachneigung getroffen, mit denen sich das Planvorhaben nicht realisieren lässt. Die bisherigen Festsetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan an die Erfordernisse des Vorhabens angepasst.

Die bisher für den vorliegenden Geltungsbereich geltenden Festsetzungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 " Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" außer Kraft gesetzt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft/ Besonderer Artenschutz**

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entfallen. Das Gleiche besagt der neu geschaffene § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Raiffeisenstraße/ Finkenstraße“ hat eine Größe von insgesamt 1.645 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Für den vorliegenden Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,7 definiert. Insgesamt ergibt sich eine versiegelbare Fläche von rd. 1.150 m<sup>2</sup>. Da somit die zulässige Grundfläche im Plangebiet unterhalb der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, entfällt die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB.

Demgemäß kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Raiffeisenstraße/ Finkenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

#### **Artenschutzrechtliche Belange**

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

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

## 4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Für die vorliegende Planung sind die von außen auf das Plangebiet wirkenden Lärmquellen sowie der aus dem Plangebiet resultierende Lärm zu betrachten. Dazu wurde von der ZECH Ingenieurgesellschaft eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> erstellt. Auf das Plangebiet wirken der Verkehrs- und Gewerbelärm ein.

Durch die auf das Gebiet wirkenden Geräusche der umliegenden Gewerbenutzungen sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten. Hinsichtlich des Verkehrslärms entstehen Schallimmissionen ausgehend von der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven sowie von der Raiffeisenstraße. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden unter Berücksichtigung der konkret geplanten Bebauung sowie dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus an der Mehrzahl der Fassaden aller Geschosse überschritten. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind besondere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu stellen, Schlafräume sind mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten und Außenwohnbereiche mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen zu versehen. Im Bebauungsplan werden dazu textliche Festsetzungen getroffen und die berechneten geschossabhängigen Lärmpegelbereiche übernommen.

Zudem wurde geprüft, ob durch die geplante Stellplatzanlage und die Zu- und Abfahrten zum vorliegenden Bauvorhaben eine Beeinträchtigung auf die umliegenden Wohnnutzungen ausgeht. Die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionspunkten werden den Berechnungen nach sowohl tags als auch nachts unterschritten.

## 4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

---

<sup>1</sup> ZECH Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL16587.1/01, 27.08.2021

Gegenüber den Festsetzungen im bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan Nr. 61 wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhöht. Bisher war im vorderen Bereich eine GRZ von 0,45 und im hinteren Bereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 war durch Stellplätze eine Versiegelung von bis zu 80% des Grundstückes zulässig. Die zulässige Versiegelung wird im vorliegenden Bebauungsplan auf 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung für Garagen und Stellplätze ist bis zu 97 % zulässig. Diese Werte sind für den verdichteten Wohnungsbau und die Stellplatzanlagen notwendig.

Zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung ist eine Rigole unterhalb der Stellplatzfläche vorgesehen. Rigolen sind unter der Geländeoberfläche angeordnete Auffangbecken, die das Regenwasser aufnehmen und versickern. Die ausreichende Dimensionierung wird im Zuge der Genehmigungsplanung konkretisiert. Zusätzlich ist auf dem Neubau die Anlage eines Gründachs (etwa 400 m<sup>2</sup>) vorgesehen, das Niederschläge aufnehmen kann.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG 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.“

#### **4.5 Altablagerungen / Kampfmittel**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

#### **4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten

gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Ammerland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Zulässige Nutzungen**

Entsprechend des eingangs erläuterten Planungszieles, sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören sowie Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Gemäß § 12 BauGB ist die Ausweisung einer Baugebietskategorie der BauNVO im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen in Anlehnung an die zulässigen Nutzungen im urbanen Gebiet gem. § 6a BauNVO definiert. Die zulässigen Nutzungen werden entsprechend des geplanten Vorhabens jedoch auf die in § 6a (2) Nr. 1 und 4 BauNVO genannten Nutzungen beschränkt. Die Beschränkung auf die genannten Nutzungen erfolgt angepasst an das geplante Vorhaben. Der Bezug auf den Nutzungskatalog der BauNVO bietet den Vorteil, dass die Begriffe ausreichend rechtlich bestimmt sind. Zugleich wird durch die allgemeinere Formulierung zulässiger Nutzungen anstelle einer Auflistung der von der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH derzeit geplanten Nutzungen ein Spielraum für zukünftige Nutzungsänderungen gewahrt. So wird die Änderung des Friseurs in eine andere gewerbliche Nutzung, z.B. ein Café, nicht ausgeschlossen.

Zusätzlich sind Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen in den zulässigen Nutzungen mit aufgeführt. Insgesamt werden auf dem Grundstück 27 PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt. Ein Teil dieser Stellplätze wird auf der nicht überbaubaren Fläche hinter dem Gebäude realisiert, die bereits vorhandenen Stellplätze vor dem Gebäude bleiben bestehen. Die übrigen Stellplätze werden in einem oberirdischen Garagengeschoss unterhalb des Neubaus hergestellt. Die beiden Geschosse des rückwärtigen Neubaus werden dafür aufgeständert errichtet. Im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes wird ein Raum für Fahrräder und Mülltonnen vorgehalten. Weitere Fahrradstellplätze sind vor dem neuen Treppenhaus sowie vor dem Eingang der Gewerbeeinheit an der Raiffeisenstraße vorgesehen.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Möglichkeit ergriffen die zulässigen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen allgemein zu halten, so ist zusätzlich eine Regelung aufzunehmen, dass im Geltungsbereich gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Wesentliche Nutzungsänderungen im Plangebiet setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

Die derzeit von der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH geplanten Nutzungen (Wohnungen, MitarbeiterInnenwohnungen und Gewerbeeinheit (Friseur und Spielhalle)) werden im mit der Gemeinde Rastede zu schließenden Durchführungsvertrag festgehalten. Zukünftig gegebenenfalls erforderliche Nutzungsänderungen können durch die allgemeine Formulierung zulässiger Nutzungen im Bebauungsplan durch den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages mit dem Grundstückseigentümer realisiert werden, ohne dass eine Bebauungsplanänderung notwendig wird. Im Durchführungsvertrag kann zudem der Spielraum an Nutzungsänderungen definiert werden für den keine Änderung des Durchführungsvertrages notwendig ist.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird u. a. über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Gegenüber den Festsetzungen im bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan Nr. 61 wird die zulässige Grundflächenzahl durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhöht. Bisher war im vorderen Bereich eine GRZ von 0,45 und im hinteren Bereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 war durch Stellplätze eine Versiegelung von bis zu 80% des Grundstückes zulässig. Die zulässige Versiegelung wird im vorliegenden Bebauungsplan auf 0,7 festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,97 überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO). Diese höheren Werte sind für den verdichteten Wohnungsbau und die erforderlichen Stellplätze notwendig. Die zulässige Versiegelung muss auf das gesamte Grundstück bezogen erreicht werden und nicht in den einzelnen durch die Nutzungsabgrenzung unterteilten Teilbereichen. Als Minimierungsmaßnahme für die zusätzlichen Versiegelungen ist die Anlage eines Gründaches auf dem Neubau geplant. Zudem ist zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung eine Rigole unterhalb der Stellplatzfläche vorgesehen.

Zur Sicherstellung einer verträglichen Gebietsentwicklung und zugleich zur Anpassung der Höhenvorgaben gegenüber den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 61, wird die zulässige Zahl an Vollgeschossen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO sowie die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO definiert. Für den südlichen Bereich werden entsprechend des Bestandsgebäudes maximal zwei Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe von 7,50 m und eine maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt. Der Neubau im nördlichen Bereich ist als Flachdachgebäude mit einer begrünter und teilweise für Solaranlagen genutzten Dachfläche geplant. Die zwei oberen Vollgeschosse werden aufgeständert auf einem ebenerdigen Geschoss für Stellplätze errichtet. Das untere Garageschoss wird baurechtlich nicht als Vollgeschoss gewertet, da es eine lichte Höhe unter 2,20 m hat. Entsprechend werden im Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt gem. § 18 (1) BauNVO für die Traufhöhe die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, für die Gebäudehöhe die obere Dachkante und für die Firsthöhe die obere Firstkante als oberer Bezugspunkt. Der untere Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Raiffeisenstraße, Finkenstraße), gemessen in der Fahrbahnmitte senkrecht zur Mitte der straßenzugewandten Gebädefront. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO. Hinsichtlich der geplanten Anlage von Solaranlagen auf dem Flachdach des Neubaus im nördlichen Bereich darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch aufgeständerte Solar-Module um bis zu 1,00 m überschritten werden.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 61 erweitert. Bisher musste im nördlichen Bereich durch Bebauung ein Abstand von 7,00 m zur Finkenstraße eingehalten werden. Für die geplante Nachverdichtung in zentraler Lage im Hauptort der Gemeinde Rastede zugunsten der Realisierung kleiner Mietwohnungen werden die Baugrenzen nun entsprechend des geplanten Neubau-Bauvorhabens festgesetzt. Im südlichen Bereich orientieren sich die Baugrenzen an dem Bestandsgebäude. Durch diese Dimensionierung der überbaubaren Fläche wird das geplante Bauvorhaben planungsrechtlich ermöglicht.

### 5.4 Flächen für Stellplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zudem Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt. Damit werden die im Erschließungsplan dargestellten Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche planungsrechtlich festgeschrieben und eine geordnete Erschließungssituation gewährleistet.

### 5.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes ist durch die Anlage unterirdischer Rigolen sicherzustellen. Ausnahmsweise können mit Zustimmung der Gemeinde andere technische Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung eingesetzt werden.

### 5.6 Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die im Plangebiet wirkenden Immissionen der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven und der Raiffeisenstraße werden im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts<sup>2</sup> werden hierzu für das Plangebiet Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind an den gekennzeichneten Fassaden im Plangebiet auf Basis der festgesetzten Lärmpegelbereiche für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in den Anlagen 1 bis 3 gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich III: Maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  in dB = 65

Lärmpegelbereich IV: Maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  in dB = 70

<sup>2</sup> ZECH Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL16587.1/01, 27.08.2021

Lärmpegelbereich V: Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB = 75

Lärmpegelbereich VI: Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB = 80

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die vorhandenen Außenwohnbereiche beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von geschlossenen Logien im Nahbereich verstanden werden. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

## **6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Im Jahr 2004 erfolgte im Rahmen der 3. Änderung die Anpassung der für den Bebauungsplan Nr. 61 geltenden örtlichen Bauvorschriften. Die 3. Änderung verfolgte das Ziel die vormals strikten Regelungen für Werbeanlagen zu lockern. Werbeanlagen sind nunmehr nur an der Stätte der Leistung zulässig, in dem das Gewerbe ausgeübt wird und Werbeanlagen mit wechselnder oder bewegter Beleuchtung sind unzulässig. Durch diese Regelungen ist zwar eine freiere aber dennoch weiterhin geordnete Gestaltung von Werbeanlagen zulässig und die Gemeinde kommt dem städtebaulichen Ziel nach, gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Da mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 ein direkt an der Raiffeisenstraße gelegener Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 überplant wird, werden diese örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 2 NBauO in den Bebauungsplan Nr. 20 übernommen.

## **7.0 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag sind vier zusammengehörige und aufeinander aufbauende sowie verbindliche Elemente. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermögli-

chen das im Erschließungsplan dargestellte und in der Vorhabensbeschreibung beschriebene Vorhaben. Er lässt darüber hinaus aber auch einen Entwicklungsspielraum für zukünftige Änderungen zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan werden verbindlicher Bestandteil des Durchführungsvertrages. Im Durchführungsvertrag werden daher, wie im Kapitel 5.1 erläutert, u.a. die zulässigen Nutzungen genau aufgeführt. Bei wesentlichen Änderungen der geplanten Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeiten des Bebauungsplanes ist somit eine Änderung des Durchführungsvertrages notwendig.

Auch die Fassadengestaltung sowie die Anlage des Gründachs kann Teil eines Durchführungsvertrages sein. Auf die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes daher verzichtet.

## 8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Raiffeisenstraße und die Finkenstraße.
- **ÖPNV**  
Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Bushaltestelle Raiffeisenstraße, die von den Linien 340, 341, 342, 343 sowie 344 angefahren wird. In 450 m Entfernung liegt zudem der Bahnhof Rastede, der von den Regionalbahnlinien RE 18 und RE 19 angefahren wird.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH. Zudem wird eine Solaranlage auf dem Dach des Neubaus installiert.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**  
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung des zusätzlichen Oberflächenwassers wird über die Rückhaltung und Versickerung durch eine Rigole sichergestellt. Zusätzlich ist die Anlage eines Gründaches vorgesehen.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

## 9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

### 9.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-schutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 9.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

Diekmann •  
Mosebach  
& Partner



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

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