

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 20**

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

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Entwurf

22.09.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

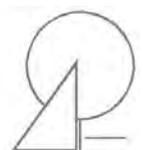
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
2.4	Innenentwicklungskonzept	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
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
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
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
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
7.0	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	10
8.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
9.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	12
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 m² 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 m² 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 m² 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 m² zulässiger Grundfläche entfallen. Das Gleiche besagt der neu geschaffene § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m² und 70.000 m² zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Raiffeisenstraße/ Finkenstraße“ hat eine Größe von insgesamt 1.645 m². 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 m². Da somit die zulässige Grundfläche im Plangebiet unterhalb der Grenze von 20.000 m² 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 Untersuchung¹ 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.

¹ 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 m²) 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 begrüntem 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 Berichts² 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

² 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