Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

E i n l a d u n g

Gremium:	**Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich**
Sitzungstermin:	**Dienstag, 01.03.2022, 17:00 Uhr**
Ort, Raum:	**Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede**

Rastede, den 17.02.2022

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 10.01.2022

TOP 4 Einwohnerfragestunde

TOP 5 Klimaneutralität der Gemeinde Rastede, Entwicklung von regenerativen Energien
Vorlage: 2022/015

TOP 6 Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage - Bereich Kleibrok
Vorlage: 2022/010

TOP 7 Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage - Bereich Hahn-Lehmden
Vorlage: 2022/011

TOP 8 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer Photovoltaikanlage - Bereich Wapeldorf
Vorlage: 2022/020

TOP 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 – „Raiffeisenstraße / Finkenstraße“
Vorlage: 2022/016

TOP 10 2. Änderung des Bebauungsplans 21 B - Südende
Vorlage: 2022/006

TOP 11 9. Änderung des Bebauungsplans 6 G – Rastede I / II Ortskern
Vorlage: 2022/007

TOP 12 Änderung Bebauungsplan 6 G - Rastede I / II Ortskern
Vorlage: 2022/009

TOP 13 Einwohnerfragestunde

TOP 14 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause
Bürgermeister

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2022/015

freigegeben am **17.02.2022**

Stab **Datum: 11.02.2022**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Klimaneutralität der Gemeinde Rastede - Entwicklung von regenerativen Energien

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	01.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.03.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

I. Im Vorgriff auf ein Energieversorgungskonzept, welches im Zusammenhang mit einem integrierten Klimaschutzkonzept zu erarbeiten ist, wird die Verwaltung beauftragt,

a. eine Fortschreibung der Windpotenzialstudie 2016 vorzulegen, die die Grundlage für die Aktualisierung der Windkonzentrationsflächenplanung bildet,

b. eine Potential- und Verträglichkeitsanalyse für die Entwicklung von Freiflächenphotovoltaikanlagen (PV-Anlagen) vorzubereiten, die die Grundlage für die Entscheidung über die Aufstellung von Bauleitplänen für derartige Vorhaben bildet; gegebenenfalls vorab erfolgt eine Entscheidung über Standorte, wenn und soweit ein Widerspruch zu der Analyse nicht zu erwarten ist,

c. zu prüfen, welche Maßnahmen getroffen werden können, die für Hauseigentümer eine Entscheidungshilfe bei der Beschaffung beziehungsweise Installation von PV- oder Solaranlagen sein können,

d. in den künftigen Entwurfsfassungen der Bauleitplanungen insbesondere auch zu berücksichtigen, dass der direkte Verbrauch fossiler Energien möglichst ausgeschlossen wird und darüber hinaus ein Beitrag zur Erzeugung regenerativer Energien über den jeweiligen Stand der Energieeinsparverordnung hinaus geleistet werden kann.

II. Im Zusammenhang mit der Durchführung von Aufgaben sind die Möglichkeiten der Einwerbung von Drittmitteln zu prüfen.

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss vom 09.06.2020 war eine definierte[i] Form der Klimaneutralität der Gemeinde Rastede bis 2040 beschlossen worden; vergleiche Vorlagen 2020/042 und 2020/042a. Hierzu sind in der Zwischenzeit einzelne Beschlüsse gefasst worden, die einen verringerten Einsatz nicht regenerativer Energien zum Inhalt hatten, wie der Anbau an die Kooperative Gesamtschule als sogenanntes Passivgebäude oder die Sanierung des Freibades in aktueller technischer Hinsicht. Wesentlicher allgemeingültiger Beschluss war bislang die Festlegung, bei öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde grundsätzlich den energetischen Anspruch eines Passivhauses zugrunde zu legen.

Dies ist jedoch nur ein Teilaspekt. Denn es bedeutet nicht nur, die Frage zu beleuchten, wie Energie verbraucht und welche weiteren verbrauchsmindernde Maßnahmen getroffen werden, sondern auch die Frage der Erzeugung der Energie. Der Vorschlag der Verwaltung wäre deshalb, sämtliche Aspekte in einem „Energieversorgungskonzept“[ii] zu untersuchen und auf die zeitliche und inhaltliche Umsetzungsmöglichkeit hin abzustimmen. Hierzu zählen Jahre des Minderverbrauchs von Energie durch Einsparungen (z.B. Dämmung), technische Effizienz (effizientere technische Anlagen) sowie die Erzeugung von erneuerbaren Energien für Wärme- und Strombedarfe. Dies brächte den Vorteil einer systematischen und zielgerichteten Vorgehensweise, die im Einzelfall auch mit den finanziellen Bedingungen abgestimmt werden könnte.

Dies kann oder muss natürlich nicht zwingend bedeuten, dass einzelne Maßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Neubau/Umbau von öffentlichen Einrichtungen in Verbindung stehend, zurückgestellt werden sollten, bis etwa eine solche Konzeption erarbeitet worden ist. Vielmehr wäre bei derzeit bereits initiierten und beschlossenen Maßnahmen zu prüfen, ob eine Anpassung möglich wäre.

Eines lässt sich allerdings schon jetzt feststellen. Keine der bislang beschlossenen Maßnahmen ist, selbst im Gesamtzusammenhang gesehen, auch nur ansatzweise in der Lage, das gewünschte Ziel zu erreichen. Im Gegenteil: Geht man davon aus, dass sämtliche vorhandenen Einrichtungen kaum klimaneutral werden können, gerade auch im Hinblick auf die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen und unterstellt man, das sogar weitere Einrichtungen von der Gemeinde vorgehalten werden müssten (z. B. Kindertagesstätten, eventuell Ganztagschulbetreuung), wird der Verbrauch von Energie aus fossilen Brennstoffen bestenfalls nicht oder nicht so schnell ansteigen wie in der Vergangenheit, jedenfalls aber nicht deutlich absinken.

Wenn also das Ziel erreicht werden soll, sind allein einzelne verbrauchsmindernde oder bestenfalls bedingt energieerzeugende Maßnahmen, wie beispielweise Blockheizkraftwerke, nicht ausreichend. Vielmehr müssen dann auch Maßnahmen ins Kalkül gezogen werden, die – aus bilanzieller Sicht – einen gehörigen aktiven Beitrag zur Klimaneutralität leisten können.

Abweichend von der benannten definierten Klimaneutralität wird in dieser Vorlage die Wirkung der Vorschläge nicht nur auf den Wirkungskreis der Gemeinde mit ihren Einrichtungen sondern auf das gesamte Gemeindegebiet gesehen. Die Vorschläge sollen auch die zum Teil bereits artikulierten Ansprüche beispielsweise von Unternehmen berücksichtigen, die ihre logistischen oder produktionstechnischen Ablaufprozesse ebenfalls mit regenerativer Energie durchführen möchten, jedoch nicht in der Lage sind, dies selbst im Rahmen ihres Unternehmensstandortes zu realisieren.

Zu nennen sind hier die Erstellung sowohl eines Wärmekonzepts für das Gemeindegebiet als auch die Erstellung eines Solar- und Gründachkatasters.

Auch werden in dieser Vorlage Maßnahmen behandelt, die für den Einzelnen eine Entscheidungshilfe darstellen und sich zudem durch die Anzahl auch in der Fläche der Gemeinde betrachtet auswirken können. Nicht behandelt werden in dieser Vorlage Fragen der Mobilität, da diese Fragestellung einer spezifizierten Betrachtung bedarf. Die Bedarfe hierfür können im Prozess der Erstellung des integrierten Klimaschutzkonzepts ermittelt werden und Teil der kurzfristigen Umsetzungsplanung werden, beispielsweise für eine Erstellung eines Masterplans Radverkehr.

Insgesamt werden in der Gemeinde Rastede pro Jahr rund 80 Mio. kWh Strom verbraucht (Stand 2020)[iii]. Gleichzeitig werden – mit zuletzt fallender Tendenz – rund 25,5 Mio. kWh, entsprechend rd. 30 % des Gesamtstromverbrauches, aus regenerativer Energie erzeugt. Dabei entfallen auf Biomasse rund 9 Mio. kWh, Solar (PV) 10,5 Mio. kWh und Windenergie rund 6 Mio. kWh. Es bedürfte also einer zusätzlichen Leistung von rd. 54,5 Mio. kWh Energieproduktion, um nur im Strombereich Klimaneutralität für die Gemeinde zu erreichen.

Zu a) Mittlerweile hat die Gemeinde durch Bauleitplanung den Bau von Windkraftanlagen ermöglicht[iv]. Würden diese Möglichkeiten in dem derzeit bestehenden Umfang ausgenutzt werden, könnten bei mindestens 18 zusätzlichen Anlagen mit einer Jahresdurchschnittsleistung von - konservativ betrachtet - 5 Mio. kWh, zusätzlich rund 90 Mio. kWh zur Verfügung stehen. Hinzu kämen zusätzliche Kapazitäten basierend auf Möglichkeiten des Repowerings.

Neben den Flächen, die ursprünglicher Antragsgegenstand für die Windpotenzialstudie 2015/2016 gewesen sind, bestünde unter Umständen die Möglichkeit, auch weitere Flächen zu generieren. Der Vorschlag wäre, die rund 6 Jahre alte Windpotenzialstudie zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. In einem Gerichtsverfahren wurde bereits deutlich gemacht, dass die seinerzeitigen Überlegungen der Studie nicht mehr auf dem neuesten Stand stehen. Dies gilt sowohl rechtlich – hier haben sich zum Teil erhebliche Veränderungen gegenüber den früheren Planungsannahmen ergeben – als auch technisch. Insbesondere im südlichen Teilbereich der Gemeinde waren große Flächenanteile ausgegrenzt worden. Hier böte sich die Möglichkeit der Überprüfung und Anpassung.

Da bekanntermaßen eine mit Windenergieanlagen in Zusammenhang stehende Bauleitplanung eine in jeder Hinsicht umfangreichen Vorbereitung bedarf, wäre die frühzeitige Beauftragung unter mehreren Aspekten hilfreich. Neben dem Zeitfaktor und der damit bestehenden Möglichkeit einer ausführlichen Beratung gilt dies auch für entsprechende Voruntersuchungen, die angestellt werden müssten. Zum Teil nämlich könnte auf die derzeit vorliegenden Untersuchungen nicht vollständig zurückgegriffen werden mit der Folge, dass entsprechender Zeit- und Finanzaufwand investiert werden müsste.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, sich diesen Themenkomplex frühzeitig zu widmen, um daraus die entsprechenden Schlussfolgerungen ziehen zu können. Da Windenergieanlagen eine sehr wirkungsvolle Methode sind, um regenerative Energie zu erzeugen, könnte das aktuell bestehende Potenzial in der Gemeinde neu bewertet werden.

Dies stünde auch nicht im Widerspruch zu dem integrierten Klimaschutzkonzept, welches durch das Klimamanagement erarbeitet werden würde. Bereits jetzt steht sehr wahrscheinlich zu erwarten, dass das Klimaschutzkonzept mit dem grundlegenden Ergebnis aufwarten wird, dass allein Energie mindernde Maßnahmen nicht ausreichend sein werden. Insofern könnte die Zeit genutzt werden, um gegebenenfalls Maßnahmen der Windkraftflächenkonzentrationszonen voranzutreiben.

Aber selbst wenn in einer solchen Form weitere regenerative Energien erzeugt werden würden, vermag dies nicht die Klimaneutralität der Gemeinde herzustellen.

Zu b) Im Bereich „Gas“ – Stand ebenfalls 2020 – würden zur Klimaneutralität in Umrechnung der entsprechenden Energieeinheiten weitere rund 225 Mio. kWh benötigt werden[v]. Für diese Menge wurde bislang keine Vorsorge getroffen. Selbst wenn bis zum Jahr 2040 in diesem Sektor regenerative Energie teilweise Einzug gehalten hat, ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Anteil noch ausstehen wird, um Klimaneutralität zu erreichen.

Außerdem ist bereits in naher Zukunft weiterer Energiebedarf durch zusätzliche Verbraucher, beispielsweise im Mobilitätssektor, sehr wahrscheinlich. Derzeit sind in der Gemeinde rund 22.000 Kraftfahrzeuge zugelassen, davon rund 200 als reine Elektrofahrzeuge und rund 360 als Hybridfahrzeuge. Der Jahresverbrauch von Elektroautomobilen mit einer Laufleistung von rund 15.000 km beträgt derzeit durchschnittlich 15 kWh je 100 km[vi], insgesamt somit pro Fahrzeug durchschnittlich 2.250 kWh je Fahrzeug je Jahr. Ungeachtet einer möglichen technischen Entwicklung führt dies unter der Voraussetzung, dass bis 2040 rund 50 % der Fahrzeuge auf Elektroantrieb wechseln, zu einem zusätzlichen Energiebedarf von rund 25 Mio. kWh / p.a.

Zwar stehen alle diese Annahmen unter Berücksichtigung der Situation heute. Sie zeigen aber, dass Klimaneutralität der Gemeinde Rastede, umfassend gedacht, allenfalls erst zu einem geringen Bruchteil durch die bisherigen Maßnahmen erreicht worden ist. Natürlich werden künftig Maßnahmen von privater Seite zu erbringen sein. Hierzu wird der Verzicht auf Heizungsanlagen mit dem Verbrauch fossiler Energieträger ebenso gehören wie Verpflichtungen, regenerative Energien selbst zu erzeugen. Ist Letzteres für gewerbliche Bauvorhaben ab 2022 bereits teilweise verpflichtend, so wird in den nächsten Jahren der Privathaussektor nachziehen. Aber auch dies wird nicht ausreichen können, um den Bedarf zu befriedigen. Wie also kann dem Energiebedarf begegnet werden, wenn Windenergie nicht die alleinige Lösung sein soll?

Mittlerweile hat sich auf allen staatlichen Ebenen die Erkenntnis durchgesetzt, dass PV-Freiflächenanlagen (PV-FFA) unverzichtbarer Bestandteil der Energieversorgung werden müssen[vii]. Folglich werden Anstrengungen in Form von rechtlichen Maßnahmen unternommen, um die Errichtung dieser Anlagen zu forcieren. So ist beispielsweise auf Bundesebene durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG21) die maximal zulässige Gebotsmenge für Freianlagen deutlich angehoben worden. Ebenso wurde die ohnehin schon durch das Gesetz bevorzugte Lage für den Bau dieser Anlagen entlang der Schienenwege und Autobahnen erweitert, in dem der „Anbaubereich“ von 110 Meter auf 200 Meter erweitert wurde[viii].

Auf Landesebene beispielsweise wurde durch die Freiflächensolaranlagenverordnung die Berücksichtigung der Angebotszulassung derartiger Anlagen durch die Bundesnetzagentur bei landwirtschaftlich benachteiligten Flächen erweitert.

Benachteiligte Flächen in diesem Sinne sind solche, die sich schwer bewirtschaften lassen, weil beispielsweise die klimatischen Bedingungen ungünstig sind oder die Bodenqualität schlechter ist. Auch solche Flächen fallen darunter, bei denen die Bewirtschaftung schwerer ist, z. B. an Berghängen. Was in diesem Sinne benachteiligtes Gebiet ist, regelt EU-Recht. Für die Gemeinde Rastede, wie übrigens für weite Teile des nordwestdeutschen Raumes gilt, dass die gesamte Gemeinde ein sogenanntes benachteiligtes Gebiet mit der Folge ist[ix], dass die aus dem Energierecht heraus bestehende Erleichterungen in Bezug auf das EEG21, die durch das Land initiiert worden sind, hier greifen würden.

Im Gegensatz zu Windenergieanlagen, die nach dem Baurecht privilegiert sind, gilt dies für PV-FFA nicht. Die Folge hieraus ist, dass für die Errichtung einer großflächigen PV-FFA in jedem Fall Bauleitplanung erforderlich ist. Zum jetzigen Zeitpunkt sieht das Landesraumordnungsprogramm in Verbindung mit dem regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland vor, dass unabhängig vom Energiewirtschaftsrecht eine Bauleitplanung dann nicht möglich ist, wenn es sich um sogenannte Vorsorgeflächen für die Landwirtschaft handelt. Dies ist bei größeren Flächen in der Gemeinde Rastede (noch) der Fall, aber auch hier finden zurzeit Änderungsprozesse statt. Noch in dieser Wahlperiode sollen entsprechende Bedingungen des Landesraumordnungsprogrammes aufgehoben werden mit der Folge, dass baurechtlich dann in nahezu allen Bereichen der Gemeinde die Errichtung solcher Anlagen möglich wäre. Es bleibt also zunächst in der Aufgabenstellung der Gemeinde, selbstständig zu entscheiden, ob die Errichtung ermöglicht werden soll und wenn ja, in welchem Umfang. In der Vergangenheit ist von dieser Möglichkeit in der Fläche nur einmal Gebrauch gemacht worden, nämlich im Bebauungsplan „Photovoltaikpark - Hahn“. Dort sind auf einer Gesamtfläche von 8,9 ha rund 6,0 ha als Sondergebiet ,,Photovoltaik-Freiflächenanlage‘‘ ausgewiesen worden.

Der Verwaltung liegen derzeit mehrere Anträge vor, die sich mit solchen Freiflächenanlagen auseinandersetzen. Diese Vorhaben werden jeweils separat in den Vorlagen 2022/010,2022/011 und 2022/020 ausführlich dargestellt. Im Rahmen dieser Vorlage ist lediglich vorgesehen, sich allgemein mit der Fragestellung auseinanderzusetzen.

Unabhängig von den vorliegenden Anträgen lässt sich allgemein feststellen, dass eine derartige Flächennutzung, auch temporär, immer einen Einschnitt in landwirtschaftlich oder womöglich forstwirtschaftlich genutzte Flächen darstellt. In Kombination mit sonstigen Flächenrestriktionen, die sich aus anderen Überlegungen, auch der Bauleitplanung, ergeben, übt dies Druck auf die wirtschaftliche Situation landwirtschaftlicher Betriebe aus. Diese Überlegungen sind ebenso wie die Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder die der Energieversorgung in die Abwägung zur Bauleitplanung einzustellen. Da im Hinblick auf die unterschiedlichen Landschaftsqualitäten in der Gemeinde Rastede und die grundsätzlich auch unterschiedlichen Bodenqualitäten selbstverständlich Flächen bestehen (können), die sich für die Errichtung derartiger Anlagen besser oder schlechter eignen, könnte deshalb zunächst die Überlegung bestehen, vergleichbar dem Vorgehen bei der Windenergie das gesamte Gemeindegebiet auf geeignete Flächen hin zu untersuchen. Hierzu bietet sich die Erarbeitung einer Potenzialflächen- und Verträglichkeitsanalyse für PV-Anlagen an, um die räumliche Entwicklung des Ausbaus aktiv gestalten und steuern zu können.

Dabei bestünde die Möglichkeit, die eigenen Ausbauziele konkreter zu definieren und gleichzeitig auch agrarstrukturelle Belange sowie die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe zu berücksichtigen.[x] Mögliche Interessenkonflikte könnten minimiert werden.

Allerdings gilt auch hier wie auch bei der Windenergie, dass möglicherweise viel Zeit verschenkt werden würde, ohne dass deshalb ein besseres Ergebnis erzielt werden könnte, wenn nicht bereits jetzt teilweise gehandelt werden würde. Es wäre zum Beispiel dann denkbar, wenn Anlagengröße oder -lage, Eigentum oder Energieverwertung nicht erkennen ließen, dass diese Flächen in einer Analyse etwa keine Berücksichtigung finden würden. Das für die Berücksichtigung in einer solchen Verträglichkeitsanalyse erforderliche Bauleitplanverfahren müsste ohnehin durchgeführt werden.

Es könnten aber auch Flächen sein, die bereits heute durch das EEG21 besonders berücksichtigt werden. Hierfür würden insbesondere Flächen in den benannten Korridoren entlang von Schienenwegen oder der Autobahnen in Frage kommen. Es würde sich sonst die Frage stellen, warum die Gemeinde Flächen, die auf Bundesebene sogar für unterstützungswürdig nach dem Energiewirtschaftsrecht gehalten werden, durch sie verhindert werden sollten. Diese „Vorreiter“ könnten unter Umständen auch dafür sorgen, dass aus den dortigen Prozessen Rückschlüsse gezogen werden können, die für den gesamten Untersuchungsbereich Gültigkeit hätten.

Zu c) Es wären auch Überlegungen denkbar, künftig Anforderungen an die Bauleitplanung neu und anders zu definieren. Ohne dass zum jetzigen Zeitpunkt im Einzelfall darauf eingegangen wird - entsprechende Anregungen sind bereits mit Vorlage 2021/127 (Festsetzungsmöglichkeiten Klimaschutz) gegeben worden - könnte auch eine Hilfestellung für z. B. Gebäudeeigentümer hilfreich sein, die unter Berücksichtigung der aktuellen Förderbedingungen aktiv werden wollen. So sind in mehreren Städten und Gemeinden bereits flächendeckende Untersuchungen angelaufen, ob und inwieweit ein Gebäude geeignet sein kann, eine Photovoltaikanlage aufnehmen zu können[xi]. Wenn und soweit ein durch eine unabhängige Stelle erarbeitetes Gutachten vorliegt, könnte dies den Entscheidungsprozess von Gebäudeeigentümern jedenfalls unterstützen.

Zu d) Bereits jetzt sollten auch Überlegungen für künftige Bauleitplanungen getroffen werden. Hierzu bestände bereits heute die Möglichkeit, die Verwendung fossiler Energie auszuschließen, wie dies bereits durch andere Kommunen umgesetzt wird. Gleichzeitig wäre denkbar, die Erzeugung regenerativer Energien zu verlangen; dies auch bei Bestandsänderungen[xii],[xiii].

Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit keine.

Die sich aus einer Beschlussfassung ergebenden Maßnahmen würden zunächst einer Prüfung durch Unterstützung von dritter Seite unterzogen werden. Die entsprechenden Vergaben werden gesondert zu beraten. Konkrete Maßnahmen der Bauleitplanung wären, wie auch an anderer Stelle, gegebenenfalls im Rahmen städtebaulicher Verträge so zu gestalten, dass die entstehenden Kosten vom Investor getragen werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit keine, da lediglich vorbereitende Untersuchungen angestellt werden.

Anlagen:

Keine.

---

[i] Das Ziel war seinerzeit wie folgt definiert worden: Die Gemeinde Rastede strebt die Klimaneutralität bis 2040 an. Hierzu werden messbare Zielgrößen benötigt. Daher wird auf der Basis des vorhandenen Energieberichtes 2019 eine Treibhausgasbilanz, als CO2 Startbilanz über die klimarelevanten Emissionen unserer Kommune erstellt.
*Eine Kommune gilt dann als klimaneutral, wenn ihre Bewohner nur noch ein klimaverträgliches Maß an Treibhausgasen verursachen, d.h. keinen Einfluss auf den Treibhausgasgehalt der Atmosphäre genommen wird. Das sind nach aktuellen Schätzung pro Kopf 1-2 t CO2 pro Jahr. 2018 waren es pro Kopf im Bundesdurchschnitt 8,6 t CO2 pro Jahr***.**
[ii] Die Methodik und die Verfahrensweise zur Aufstellung von Energiekonzepten gleichen sich im Grundsätzlichen. So besteht ein Energiekonzept in der Regel aus einem gesamträumlichen Rahmenkonzept und mehreren räumlichen oder sachlichen Teilkonzepten. Das Rahmenkonzept umfasst das gesamte Gebiet der Kommune oder der Region, unterteilt in Problem adäquate Siedlungseinheiten (nicht unterhalb der Baublockebene). Teilkonzepte werden aus dem Rahmenkonzept heraus entwickelt. Sie betreffen besonders siedlungsstrukturelle Problemlagen (zum Beispiel Sanierungs-, Neubau-, Gewerbegebiete) oder sachliche Teilaspekte
[iii] Quelle: Regionalversorger EWE
[iv] Vgl. zum Beispiel Vorlage 2019/044, Beschluss des Rates vom 01.04.2019
[v] Quelle: Regionalversorger EWE
[vi] https://www.eon.de/frag-eon/themen/e-mobility/fragen-und-antworten/der-stromverbrauch-bei-elektroautos-wieviel-verbraucht-ein-e/
[vii] Z.B.: https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/aktuelles/pressemitteilungen/lies-solarenergie-wird-zum-zweiten-groen-standbein-einer-klimaneutralen-stromerzeugung-in-niedersachsen-177401.html
[viii] § 37 Abs. 1 Nr. 2c EEG21
[ix] https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau&E=406492.23&N=5835839.12&zoom=1.161815467075815&layers=Benachteiligte_Gebiete
[x] https://www.lwk-niedersachsen.de/lwk/news/38743_Positionspapier_Freifl%C3%A4chen-Photovoltaik_der_LWK_Niedersachsen
[xi] Vgl. z.B. https://www.solare-stadt.de/edewecht/Solarpotenzialkataster
[xii] https://www.umweltbundesamt.de/en/publikationen/stadtplanung-stadtentwicklung-als-hebel-fuer-den

[xiii] https://www.klimaschutz-niedersachsen.de/Verbot-fossiler-Brennstoffe-in-Neubaugebieten-2126

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2022/010

freigegeben am **17.02.2022**

Stab **Datum: 07.02.2022**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage - Bereich Kleibrok

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	01.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.03.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage (PV-FFA) in dem in der Anlage 2 gekennzeichneten Bereich wird grundsätzlich zugestimmt.

Diese Zustimmung ergeht unter der Voraussetzung, dass die Möglichkeit einer Abnahme der erzeugten Energie im Gemeindegebiet überwiegend besteht. Weiterhin dürfen nur Flächen in einem Umfang in Anspruch genommen werden, die maximal 15 % der im Eigentum des Antragstellers stehenden landwirtschaftlichen Flächen umfassen.

Sach- und Rechtslage:

Bezüglich der grundsätzlichen Thematik wird auf die Vorlage 2022/015 verweisen.

Herr Christian Meyer-Hullmann (Antragsteller) hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt mit dem Ziel, eine PV-FFA errichten zu wollen. Der Antrag ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt. Der Flächenumfang für die beabsichtigte Anlage beinhaltet nach den Vorstellungen des Antragstellers eine Größenordnung von rund 29 ha.

Weitere Details zur Anlagenplanung, soweit in diesem Stadium der Antragstellung bekannt, sind ebenfalls der Anlage 1 zu entnehmen. Grundlegendes Prüfkriterium, welches gegen eine Bauleitplanung sprechen könnte, wäre zum jetzigen Zeitpunkt ein Planungsausschluss durch eine entsprechende Festsetzung im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland. Dieser würde dann vorliegen, wenn die in Rede stehenden Flächen als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen wären. Dies ist jedoch nicht der Fall. Folglich könnte eine Bauleitplanung dort erfolgen.

Eine erste Prüfung hat ergeben, dass die in den Grundzügen vorgeschlagene Verfahrensweise gemäß der Vorlage 2022/015 hier zutreffend wäre. Die Flächen befinden sich in einem landwirtschaftlich offenkundig weniger wertvollen Bereich, da eine raumordnungsrechtliche Vorsorgeregelung nicht besteht. Der Antragsteller ist darüber hinaus Eigentümer der Flächen und würde nicht über einen wesentlichen Flächenanteil sein gesamtes Unternehmen betreffend mit der Inanspruchnahme dieser Flächen verfügen. Gerade dies würde der Überlegung der Gemeinde entsprechen, landwirtschaftliche Belange in die Gesamtüberlegung einzubringen. Auch wäre eine unmittelbare Nähe zu einem Einspeisepunkt gegeben.

Die Anlage würde zudem eine Größe aufweisen, die dem Aspekt einer ungewollten gemeindeweiten ,,Briefmarkenplanung" entgegenwirken würde.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen technischen Bedingungen für derartige Anlagen wären rund 50 Mio. kWh pro Jahr an Energieertrag möglich. Die Anlage würde damit eine Größenordnung umfassen, die geeignet wäre, die grundlegenden Planvorstellungen der Gemeinde zu erfüllen und Anhaltspunkte für den weiteren Umgang mit einer Potenzialflächen- und Verträglichkeitsanalyse der Gemeinde zu liefern.

In der summarischen Betrachtung ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt auch keine Bedingungen, die etwa nicht mit einer späteren Möglichkeit der Errichtung einhergehen könnten. Der Antragsteller beabsichtigt, eine Kooperation bei der Vermarktung des erzeugten Stromes mit örtlichen Unternehmen anzustreben (sh. Anlage 1, Ziff. 4 der Beschreibung). Entsprechende technische Überlegungen hierzu bestehen und sind zum Teil bereits in Nachbarkommunen realisiert worden.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, dass Verfahren grundsätzlich beginnen zu lassen. Bedingungen der Bauleitplanung wären dort separat zu behandeln, wie zum Beispiel Auswirkungen auf Natur und Landschaft, etwaige Wärmeentwicklung, Blendwirkungen und Aufstellflächen.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden Aufwendungen wären durch den Antragsteller zu tragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Die Möglichkeit der Realisierung unterstellt, würde sich ein Energieertrag aus erneuerbaren Energien von 50 Mio. kWh jährlich ergeben können.

Anlagen:

Anlage 1 - Antrag von Herrn Meyer-Hullmann
Anlage 2 - Lageplan

Anlage 1 zu Vorlage 2022/010

GUT WAHNBEK

Christian Meyer-Hullmann • An der Bäke 39 • 26180 Rastede / Wahnbek

Sehr geehrter Herr Henkel,
im Anschluss eine Beschreibung des angedachten Solarparks.

Vorhabenträger:
KMH Agrar GmbH & Co. KG
An der Bäke 39
26180 Rastede

LAND UND FORSTWIRTSCHAFT
CHRISTIAN MEYER-HULLMANN
An der Bäke 39
26180 Rastede / Wahnbek
Tel:. 0441 / 39701
Fax: 0441 / 391022
info@gut-wahnbek.de
www.hullmann-hof.de

BANKVERBINDUNG:
Raiba Rastede
IBAN:
DE 83 2806 2165
021204042 00
BIC:
GENODEF1RSE

STEUERNUMMERN:
DE 69/241/23450
USt-ID DE225150831

1. **Vorhaben**
Der Vorhabenträger möchte auf landwirtschaftlich, als Grünland genutzten Moorflächen in der Gemarkung Rastede eine Freiflächen-Photovoltaikanlage erstellen, über die elektrische Energie erzeugt werden soll. Der Solarpark soll ökologisch zertifiziert, die Flächen weiterhin extensiv, beispielsweise durch Beweidung mit Schafen, genutzt werden.
Die Flächen befinden sich ausschließlich im Eigentum, sodass über die weitere Nutzung Konsens besteht.

2. **Standort und technische Beschreibung**
Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 40 ha. Nur ein Teil, etwa 29 ha, wird mit Modulen belegt. Die Anlage wird aus reihig aufgeständerten Solarmodulen, sowie den erforderlichen Nebeneinrichtungen (Wechselrichter für die Energieeinspeisung und Verarbeitung, Trafostationen und Leitungen) bestehen. Eine ungefähre Einordnung der Lage lässt sich aus dem folgenden Luftbild entnehmen.

Die PV Module werden lediglich auf Drehfundamenten aufgebaut, ohne dass eine Versiegelung oder Einbetonierung von Flächen erforderlich ist (s.u.). Diese werden mit einem Minibagger ca. 1,3 Meter in den Boden eingedreht und können beim Abbau der Anlage auch problemlos komplett rausgedreht werden. Durch diese Möglichkeit der Konstruktion werden Bodeneingriffe minimiert, schwere Baufahrzeuge sind nicht notwendig. Lediglich Minibagger und leichte Raupenfahrzeuge kommen zum Einsatz.
Die vorhandene Zuwegung reicht zur Erschließung, eigens zu errichtende Baustraßen sind nicht nötig. Die Karte zeigt, dass die vorgesehene Fläche an keine öffentliche Straße angrenzt. Somit ist die Solaranlage nicht direkt einzusehen und verändert kaum das Landschaftsbild.
Auf die beschriebenen Drehfundamente wird eine schräg laufende Unterkonstruktion aufgebaut. Diese beginnt ca. 80-90 cm vom Boden und endet in ca. 2,0 Metern.

Auf dieser Konstruktion liegen die PV Module. Auch hier werden die Anlagen mit kleinem Gerät, auf Gummikette zur Bodenschonung, installiert. Die Bauzeit beträgt ca. 6 Monate.

Das Gelände muss nicht eingezäunt werden, so das freilaufende Tiere sich ungehindert dort aufhalten können. Lediglich die Bereiche, die jeweils der Beweidung durch Schafe dienen müssen durch mobile, wolfssichere Zäune gesichert werden. An den Straßen Logemanns Damm und Strothweg muss ein Zaun mit Tor eingebaut werden, um Dritte vor einem Zutritt des Geländes abzuhalten. Wartungsarbeiten durch unser eigenes Personal wird in der Regel zwei Mal pro Jahr durchgeführt.

Ökologisches Flächenmangement

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Durchführung eines besonderen ökologischen Flächenmanagements. Hierbei wird vor allem auf eine standortbezogene und naturnahe Verwendung der Flächen, in unserem Fall in früheren Generationen abgetorfte Moorflächen, unter den Modulen Wert gelegt. Ziel ist es, im Rahmen dieses ökologischen Flächenmanagements, die Entwicklung des Grundstücks hin zur regionalen, extensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche zu ermöglichen. Strukturvielfalt in den Parks soll die Artenvielfalt in Flora und Fauna begünstigen und somit systemrelevante Schlüsselspezies wie z.B. Bienen ansiedeln. Bei der Erstellung des ökologischen Flächenkonzeptes berücksichtigt der Vorhabenträger die örtlich vorkommenden Arten und strebt eine Verbesserung des Lebensraumes innerhalb der Sondergebiete an. So entstehen Brut- und Nahrungsgebiete für viele Vogelarten und durch die Ansaat regionaler Pflanzen ein weitreichendes Nahrungsangebot für z.B. seltene Insekten und Bienen.

Als Landwirte denken wir in Generationen - wir schaffen und erhalten in allen Flächennutzungskonzepten und eben auch mit diesem Solarpark Strukturvielfalt für Insekten, Reptilien, Vögel und Pflanzen.

LAND UND FORSTWIRTSCHAFT
CHRISTIAN MEYER-HULLMANN

An der Bäke 39
26180 Rastede / Wahnbek

Tel:. 0441 / 39701
Fax: 0441 / 391022

info@gut-wahnbek.de
www.hullmann-hof.de

BANKVERBINDUNG:

Raiba Rastede
IBAN:
DE 83 2806 2165
021204042 00
BIC:
GENODEF1RSE

STEUERNUMMERN:

DE 69/241/23450
USt-ID DE225150831

3. Ortsansässige Unternehmen

Mit dem vorgestellten Projekt sind nur Unternehmen aus Rastede beteiligt. Planung, Bau, Unterhaltung und Betrieb liegt bei mir als Landwirt und Betreiber, gemeinsam mit Thomas Tietjen und Sascha Helmerichs. Das bedeutet verantwortungsvoller Umgang, aber vor allem auch Gewerbesteuereinnahmen.

4. Energienutzung vor Ort.

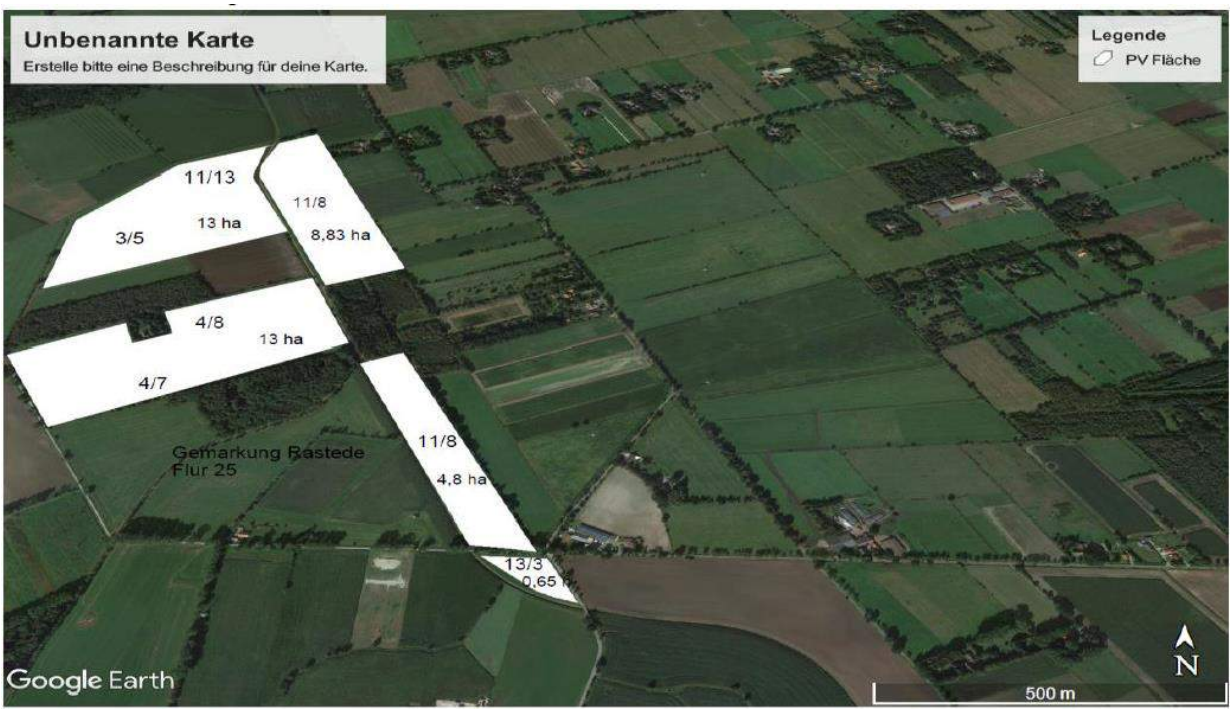
Die Gemeinde strebt eine möglichst schnelle CO^2-Neutralität sowie eine generelle Senkung der Treibhausgas-Emissionen an.

100% Erneuerbare Energien bis 2030 sind mögliche Ziele. Dabei wird eine Kooperation bei der Vermarktung des erzeugten Stroms angestrebt.

Hier bestehen Kontakte zu den naheliegenden Großverbrauchern. In erster Linie Nordfrost, aber auch Büfa und die neue Produktion von Kraemer könnten potenzielle Abnehmer werden. Sehr vielversprechend sind auch Überlegungen zur Wasserstoffproduktion, um z.B. die LKW-Flotte der Bohmann Gruppe zunehmend damit zu betanken.

Für Fragen jeder Art stehe ich Ihnen als Ansprechpartner jederzeit zur Verfügung.

Anlage 2 zu Vorlage 2022/010



Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2022/011

freigegeben am **17.02.2022**

Stab **Datum: 08.02.2022**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage - Bereich Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	01.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.03.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV-FFA) in Hahn-Lehmden nördlich des Meenheitsweges wird grundsätzlich für den Bereich zugestimmt, der sich innerhalb einer 200 Meter-Zone entlang der Autobahn A29 befindet.

Für die Fläche außerhalb der 200 Meter-Zone wird der Antrag bis zur Vorlage einer Potential- und Verträglichkeitsanalyse zurückgestellt.

Sach- und Rechtslage:

Bezüglich der grundsätzlichen Thematik wird auf die Vorlage 2022/015 verwiesen.

Die Solarwindprojekt GmbH, Hamburg, (Antragsteller) hat als Projektierer für die Enerparc AG, Hamburg, einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung einer PV-FFA gestellt. Der Antrag einschließlich einer ausführlichen Beschreibung ist der Vorlage als Anlage 1 beigefügt. Aus dieser Übersicht ergibt sich auch die Lage der Anlage. Insgesamt ist hierfür eine Fläche von 24 ha vorgesehen, davon im Bereich des in der genannten Vorlage beschriebenen Korridors entlang der Autobahn in einer Breite von 200 Meter rund 9 ha, im Übrigen von 15 ha.

Anders als bei dem Antrag der Vorlage 2022/010 besteht hier die Situation, dass sich die Fläche aus mehreren Grundstücken mit mehreren Grundstückseigentümern zusammensetzt. Aus den in der Vorlage 2020/015 dargestellten Überlegungen müsste zunächst eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Flächen angestellt werden.

Aus Sicht der Verwaltung bestünden für den Teilbereich, der in der Anlage 1 zu dieser Vorlage „Rot“ gekennzeichnet ist, keine Bedenken, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen.

Der in Rede stehende Bereich ist aus energiewirtschaftlicher Sicht ausdrücklich in den Flächenraum aufgenommen worden, für den eine Begünstigung durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG21) erfolgen kann. In der Abwägung zur Entscheidung, ob für diesen Teilbereich eine Zurückstellung des Antrages erfolgen sollte, wäre das Verhältnis von bundesrechtlicher Regelung zu Gemeindeentwicklung zu betrachten. Wenn der Bundesgesetzgeber in seinen Erwägungen bei der Verabschiedung dieses Gesetzes sich sehr wohl darüber im Klaren war, dass die Flächenkorridore entlang von Autobahnen und Schienenwegen landwirtschaftliche Flächen berühren beziehungsweise umfassen, ist offensichtlich dort der Erzeugung von Energie der Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt worden. Damit sollte es auch aus Sicht der Gemeinde als unterstützungswürdig gelten. Auch stehen in diesem Bereich raumordnungsrechtliche Bedenken nicht entgegen. Die Fläche ist nicht als Vorsorgefläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Deshalb wird für die Teilfläche „Rot“ die grundsätzliche Zustimmung zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens empfohlen.

Anders stellt sich die Situation für den „Grün“ umrandeten Bereich (ca. 15 ha) dar. Eine Unterstützung durch das EEG 21 wäre vorrangig nicht vorgesehen, da es sich um landwirtschaftliche Flächen handelt, die zunächst von der finanziellen Regelung des EEG21 ausgeschlossen wären. Allerdings sind gerade solche Flächen, die als sogenannte „benachteiligte Flächen“ im EU-rechtlichen Sinne fungieren, von der Ausgrenzung dann durch das EEG21 ausgenommen, wenn von einer entsprechenden Länderöffnungsklausel für diese Flächen Gebrauch gemacht worden wird; im August 2021 wurde in Niedersachsen die Freiflächensolaranlagenverordnung beschlossen, die die grundsätzliche Möglichkeit für die Teilnahme an einem Verfahren bei der Bundesnetzagentur ausdrücklich ermöglicht hat. Dies allein muss jedoch aus Sicht der Verwaltung nicht ausschlaggebend sein, denn „benachteiligte“ Fläche ist das Gemeindegebiet in Gänze, bietet also mithin kein Merkmal für eine Differenzierungsmöglichkeit.

Auf Gemeindeebene könnten aus planungsrechtlicher Sicht hier zunächst raumordnungsrechtliche Vorbehalte gegen die Errichtung einer solchen Anlage sprechen. Das Regionale Raumordnungsprogramm hat jedoch für diesen Bereich keine entsprechenden Restriktionen in Form eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft vorgegeben. Folglich wäre auch insofern grundsätzlich eine Bauleitplanung möglich.

Im Ergebnis bleibt deshalb die Fragestellung, ob weitere grundsätzliche Erwägungen, die die Gemeinde im Zuge einer Potential- und Verträglichkeitsanalyse anstellen könnte, Berücksichtigung finden sollen. Diese Flächen würden jedenfalls temporär der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Bezogen auf die Fläche und die Anzahl der Grundstückseigentümer wäre die Planung als eher kleinteilig anzusehen.

Derartige Planungen sollten deshalb bis zu dem Zeitpunkt zurückgestellt werden, indem die Analyse für die Gemeinde vorgelegt worden ist. Ob dann unter den zur Auswahl stehenden Flächen auch die hier benannten Flächen Berücksichtigung finden könnten, kann dann zu gegebener Zeit entschieden werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Aufwendungen für das Bauleitplanverfahren wären durch den Investor zu tragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Würde der Antragsteller die ihm zur Verfügung stehenden Flächen zur Größenordnung von 9 ha für die Errichtung der Anlage nutzen, wäre ein jährlicher Energieertrag von 8,1 Mio. kwh / p.a. aus erneuerbaren Energien möglich.

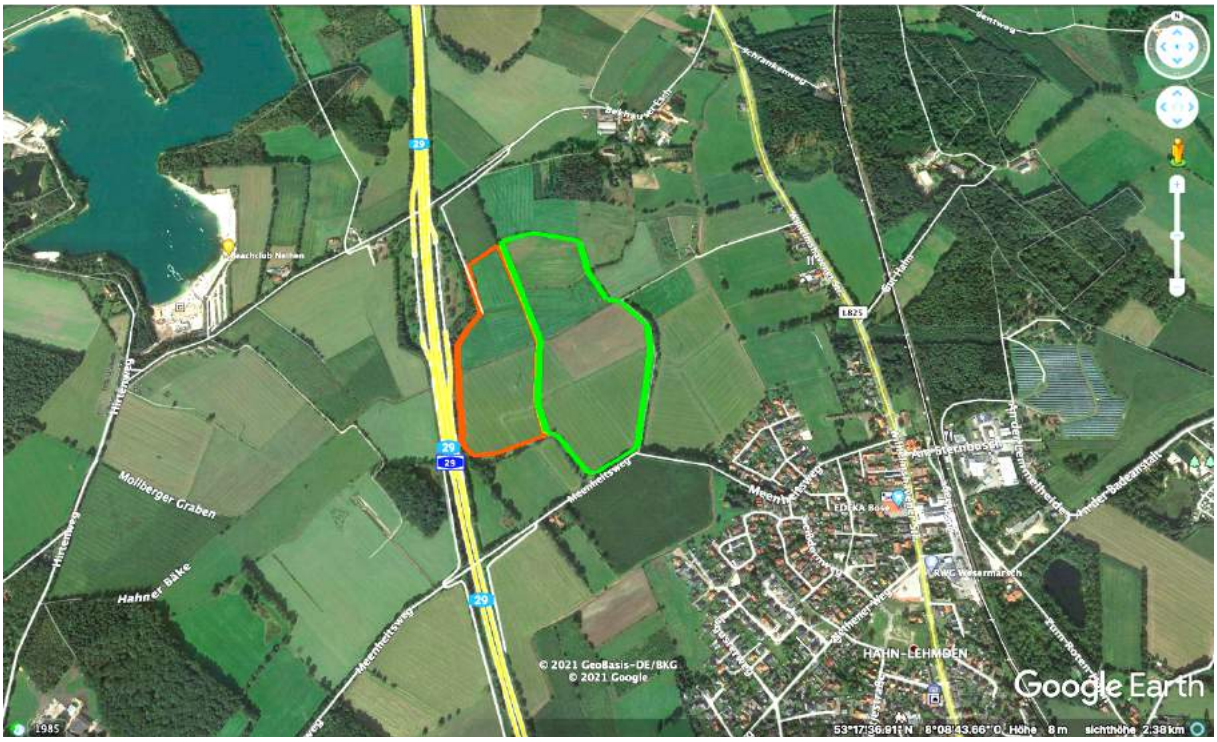
Anlagen:

Anlage 1 – Antrag Solarwind mit Beschreibung

SolarWind Projekt GmbH
Büro Hamburg
Bernstorffstr. 120
22767 Hamburg
TEL 040-43190492 FAX 040 43190582 E-MAIL j.koenig @sw-projekt.eu

Projektvorstellung
Solarpark Rastede

Stand September 2021



rot umrandet = potenzieller EEG-Bereich (200 m-Autobahn) für PVA-Standort – ca. 9 ha
grün umrandet = potenzieller EEG-Bereich (nach Freiflächen-Öffnungsklausel NS) für PVA-Standort - ca. 15 ha
Gesamt: 24 ha

SolarWind Projekt GmbH
Büro Hamburg
Bernstorffstr. 120
22767 Hamburg
TEL 040-43190492 FAX 040 43190582 E-MAIL j.koenig @sw-projekt.eu

1 Allgemeine Informationen

1.1 Projektplanung und Entwicklung

Die SolarWind Projekt GmbH (SWP) ist ein auf Erschließung von Potentialflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) spezialisiertes Ing.-Büro. Derzeit entwickelt SWP in Baden-Württemberg, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein entsprechende Projekte. Unter der aktuellen Flächenkulisse nach EEG §37 wurden insgesamt 15 Photovoltaik-Freiflächenanlagen seit 2015 umgesetzt. Die Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Dätgen und Schönbek Nord stehen kurz vor der Fertigstellung. Die Projekte werden gemeinsam mit unserem Partner, der Enerparc AG umgesetzt. Die Enerparc AG ist in Deutschland und Europa Marktführer im Bereich der Freiflächenanlagen. Derzeit befinden sich ca. 2200 MWp im Eigenbestand der Enerparc Gruppe. Weitere Informationen: http://enerparc.de

1.2 Standort Rastede (Hahn-Lehmden) und Vergütungsgrundlage

Auf den landwirtschaftlichen Flächen nordwestlich von Hahn-Lehmden **(siehe Anlage Luftbild GoogleEarth)** könnte nach EEG-Vorgaben eine Photovoltaik (PV)-Freiflächenanlage errichtet werden. Die möglichen Flächen liegen an der A 29 in Höhe des Parkplatzes (Bekhauser Esch). Dazu sind in der Anlage die Flächen rot und grün markiert worden, die als EEG-förderfähige PV-FFA entlang von Hauptverkehrsachsen in Betracht kämen. Diese EEG-Fläche beträgt ca. 9ha entlang des 200m Streifens an der Autobahn Darüber hinaus greift in der Gemeinde auch Freiflächenverordnungsklausel – wonach in benachteiligten Gebieten auch fernab von Autobahnen oder Bahnstrecken EEG-förderfähige PV-FFA errichtet werden dürfen. Diese Bereich ist hier grün umrandet und umfasst ca.15ha (könnte ggfs. auch größer ausfallen).

Der Gesetzgeber sieht die Bebauung von PV-Anlagen nur in vorbelasteten Bereichen vor.

Zitat aus aktuellem EEG 2021:

"Gebote für Solaranlagen müssen in Ergänzung zu § 30 die Angabe enthalten, ob die Anlagen errichtet werden sollen, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans längs von Autobahnen oder Schienenwegen lag, wenn die Freiflächenanlage in einer Entfernung bis 200 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet werden soll."

Freiflächenverordnung Niedersachsen:

SolarWind Projekt GmbH
Büro Hamburg
Bernstorffstr. 120
22767 Hamburg
TEL 040-43190492 FAX 040 43190582 E-MAIL j.koenig @sw-projekt.eu

Nds. GVBl. Nr. 34/2021, ausgegeben am 31. 8. 2021

Niedersächsische Verordnung über den Zuschlag bei Ausschreibungen für Freiflächensolaranlagen in benachteiligten Gebieten (Niedersächsische Freiflächensolaranlagenverordnung — NFSVO)

Vom 27. August 2021

Aufgrund des § 37 c Abs. 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3026), wird verordnet:

§ 1

[1]Bei Zuschlagsverfahren für Solaranlagen gemäß § 37 c Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2021) darf die Bundesnetzagentur auch Gebote für Freiflächenanlagen im Sinne des § 3 Nr. 22 EEG 2021 auf Flächen nach § 37 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. h und i EEG 2021 bezuschlagen. [2]Wird durch einen Zuschlag zu einem solchen Gebot in einem Kalenderjahr erstmals eine Zuschlagsgrenze von 150 Megawatt je Kalenderjahr zu installierender Leistung für bezuschlagte Gebote nach Satz 1 erreicht oder überschritten, so dürfen in diesem Kalenderjahr weitere Gebote nach Satz 1 nicht bezuschlagt werden.

§ 2

Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft.

Hannover, den 27. August 2021

Die Niedersächsische Landesregierung

Weil Lies

Die Anlage wird über das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) für mindestens 20 Jahre (plus Baujahr) gefördert. Grundsätzlich ist ein längerer Betrieb möglich. Seit 2015 müssen sich PV-Anlagen in einem Ausschreibungsverfahren bewerben mit einem Preisangebot für den produzierten Strom. Nur die niedrigsten Angebote werden berücksichtigt innerhalb der ausgeschriebenen Kapazitäten. Mindesteingangsvorrausetzung dafür ist der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde. Mit einem Zuschlag wird dann eine Kaution fällig und der Projektträger muss dann die PV-Anlage binnen 18 Monaten (24 Monate mit Abzug) an das Netz anschließen.

Die Inbetriebnahme des Solarparks wäre, abhängig vom planungs- und baurechtlichen Verfahren, bis Frühjahr 2024 vorgesehen. Für das Projekt wäre eine Bauleitplanung erforderlich, da es sich um eine nicht privilegierte Nutzung handelt. Die Gemeinde Rastede hat die Planungshoheit.

1.3 Anlagendaten Klimaschutz

Der Solarpark Rastede (mit insg. ca. 24 ha) könnte mit der geplanten Leistung von ca. 23 MWp und unter den Ertragsbedingungen am Standort etwa 6000 Haushalte mit Strom versorgen. Produziert werden ca. 21.660 MWh / Jahr.

Die CO_2 Einsparung läge bei ca. 8686 Tonnen nach dem CO_2 Index 2019; 401/kWh. (Zum Vergleich, ein Mittelklasse PKW verursacht in etwa 3 Tonnen CO_2)

SolarWind Projekt GmbH
Büro Hamburg
Bernstorffstr. 120
22767 Hamburg
TEL 040-43190492 FAX 040 43190582 E-MAIL j.koenig @sw-projekt.eu

1.4 Auswirkungen auf die Umgebung

Die Anlage funktioniert praktisch geräuschlos und ohne stoffliche Emissionen. U.U. können Lärmemissionen auch von Trafogebäuden und Wechselrichtern ausgehen, sie sind jedoch als sehr gering und örtlich begrenzt einzustufen.

Wesentliche Lichtreflektionen finden nicht statt. Die Solarmodule haben eine eher matte Oberfläche. Evtl. Sonnenreflektionen sind lediglich als hellerer Bereich auf den ansonsten dunklen Solarmodulen wahrzunehmen ohne zu blenden. Für den Bereich an Autobahnen und Bahntrecken werden in der Regel Blendgutachten erstellt.

Entstehende elektromagnetische Wellen und Felder unterschreiten regelmäßig die maßgeblichen Grenzwerte.

1.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Flächen, die rechtsverbindlich als Naturschutzgebiet §23 oder Nationalpark §24 ausgewiesen sind, scheiden grundsätzlich aus und werden nicht vergütet.

PV-Anlagen haben in der Regel sehr geringe Auswirkungen auf die lokale Tier- und Pflanzenwelt.

Da keine Fundamente notwendig sind, bleibt der Boden fast unverändert. Die Vegetation bleibt unter den Modulen erhalten bzw. hier können Regiosaaten und Blühstreifen eingebracht werden.

In welchem Umfang evtl. vorhandene Biotope beeinträchtigt werden und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises ermittelt. Im Fall Rastede verläuft eine Auenlandschaft durch die Fläche, die bisher in der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wenig Schutz erfährt (sieh Abbildung 3 in Anhang). Wenn diese Fläche als Solarpark-Standort genutzt wird, könnten diese aus Sicht des Naturschutzes für die Gewässer- und Auenentwicklung in Niedersachsen bedeutsamen Bereiche besser geschützt werden und in ihrem ursprünglichen Sinne als Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere in Feuchtgebieten einen neuen Lebensraum bieten.

Durch extensive Flächennutzung in Photovoltaik (PV)-Freiflächenanlagen kann ein deutlich positiver Effekt auf die Artenvielfalt erzielt werden. (Quelle: BNE Studie 11.2019)

Auch der NABU Deutschland schlussfolgert:
Photovoltaik ist eine der zukunftsträchtigsten Techniken zur Nutzung Erneuerbarer Energien….Mit einem durchdachten Konzept zur Entsiegelung und Förderung der Strukturvielfalt, zum Schutz bodenbrütender Vogelarten sowie durch gezielte Anpflanzungen können diese Flächen extensiviert und ökologisch aufgewertet werden. Sie können sogar über populationsstützende Maßnahmen natürliche Prozesse positiv beeinflussen und neue Lebensräume schaffen

Enerparc gestaltet die Solarparks so, dass eine Ausgleichsfläche unmittelbar im Solarpark entsteht**:** mit einer Wildblumen-Aussaat wird neuer Lebensraum geschaffen.

Vorteilhaft sind Beweidungen der Flächen durch ortsansässige Schäfereien. So wird das Gras regelmäßig und natürlich gemäht. Durch die Klauen der Tiere wird die Narbe dicht und gesund gehalten. Überdies wird den Schäfereien der Einsatz vergütet.

SolarWind Projekt GmbH
Büro Hamburg
Bernstorffstr. 120
22767 Hamburg
TEL 040-43190492 FAX 040 43190582 E-MAIL j.koenig @sw-projekt.eu

1.6 Regionale Wertschöpfung

Kommunale Förderung ab EEG 2021, §6: Neben Pachteinnahmen für die Eigentümer vor Ort sowie der Gewerbesteuer erhalten Kommunen nach EEG 2021 Beschluss 6.2021 eine finanzielle Beteiligung von insgesamt 0,2 Cent pro Kilowattstunde für die tatsächlich eingespeiste Strommenge. Damit kommt den Kommunen ein gerechter Anteil zu für Ihre Bemühungen die Energiewende zu fördern. Bei der PVA Rastede würde das bei einer ungefähren Jahresproduktion von ca. 21.600 MWh / Jahr ein jährliche Beitrag von ca. EUR 42.200,- bedeuten über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren.

Im Vorwege sagt der Vorhabenträger die Übernahme der Kosten für das Bauleitverfahren zu. Die Gemeinde trägt damit kein Risiko. 70% der Gewerbesteuer fällt in der Gemeinde an, unabhängig vom Firmensitz des Vorhabenträgers.

Eine unternehmerische Beteiligung in Form einer Bürgergesellschaft oder Genossenschaft als Kommanditist wäre jedoch denkbar. Unser Partner Enerparc bietet interessierten Bürgern darüber hinaus die Möglichkeit der Beteiligung in Form eines Crowd-Investments an, die somit am wirtschaftlichen Erfolg des Solarparks in ihrer Kommune teilhaben können. Dabei sind Beteiligungen bereits ab eine Einlage von 500 Euro möglich, bei fester Laufzeit und Verzinsung. Der Beteiligungsprozess erfolgt über die Online-Plattform der Frankfurter Finanzanlagenvermittlung GmbH. (weitere Informationen dazu: https://www.enerparc.de/buergerbeteiligungen)

Belange der Gemeinde werden in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt. Darüber hinaus kann die Gemeinde Rastede ihre Interessen regeln, u.a. Besicherung Rückbau der Photovoltaik (PV)-Freilandanlage, Projektausgestaltung, Nutzung von Trassen und Wegen etc. pp.

Zahlreiche Referenzen belegen, dass sich hier die SolarWind Projekt GmbH wie auch die Enerparc AG als zuverlässiger Partner gezeigt haben.

SolarWind Projekt GmbH
Büro Hamburg
Bernstorffstr. 120
22767 Hamburg
TEL 040-43190492 FAX 040 43190582 E-MAIL j.koenig @sw-projekt.eu

2 Technische Konfiguration des Solarparks

Die gesamte Solaranlage besteht aus sechs- oder ggf. achtreihigen Gestelltischen (6 bzw. 8 Module quer) mit ca. 67.000 Modulen mit je 360 Watt Leistung.

Die Anlagenbeschreibung und die nachfolgende technische Konfiguration stellen nur das Konzept dar. Die genaue Anlagenkonfiguration (exakte Modulanzahl, Modulhersteller und –typ, genaue Gesamtnennleistung der Anlage, Anzahl der Trafostationen etc.) kann sich im weiteren Planungsverlauf ändern.

2.1 Gestellsystem

Die Module werden parallel in Ost-/Westausrichtung mittels Metallkonstruktion mit fest definiertem Winkel zur Sonne nach Süden hin aufgeständert. Die Module werden auf so genannten „Tischen“ angeordnet, welche mittels Metallpfosten ohne Fundament im Boden verankert sind.

Abbildung 1.1 Beispieldarstellung Rammung

Gestellangaben für den Standort

- Die berechnete Konstruktion ist für die eingesetzten Module konzipiert
- Eine Gestelleinheit trägt 6 bzw. 8 Module quer übereinander und kann endlos geplant werden
- Das Gestell ist in Nord-Süd-Richtung 20° geneigt
- Der Abstand Gelände zu Modulunterkante beträgt ca. 0,80 m
- Die Rammpfosten bestehen aus verzinktem Stahl
- Das Gestell wird für die Schnee- und Windlastzone des Standortes berechnet.

SolarWind Projekt GmbH
Büro Hamburg
Bernstorffstr. 120
22767 Hamburg
TEL 040-43190492 FAX 040 43190582 E-MAIL j.koenig @sw-projekt.eu

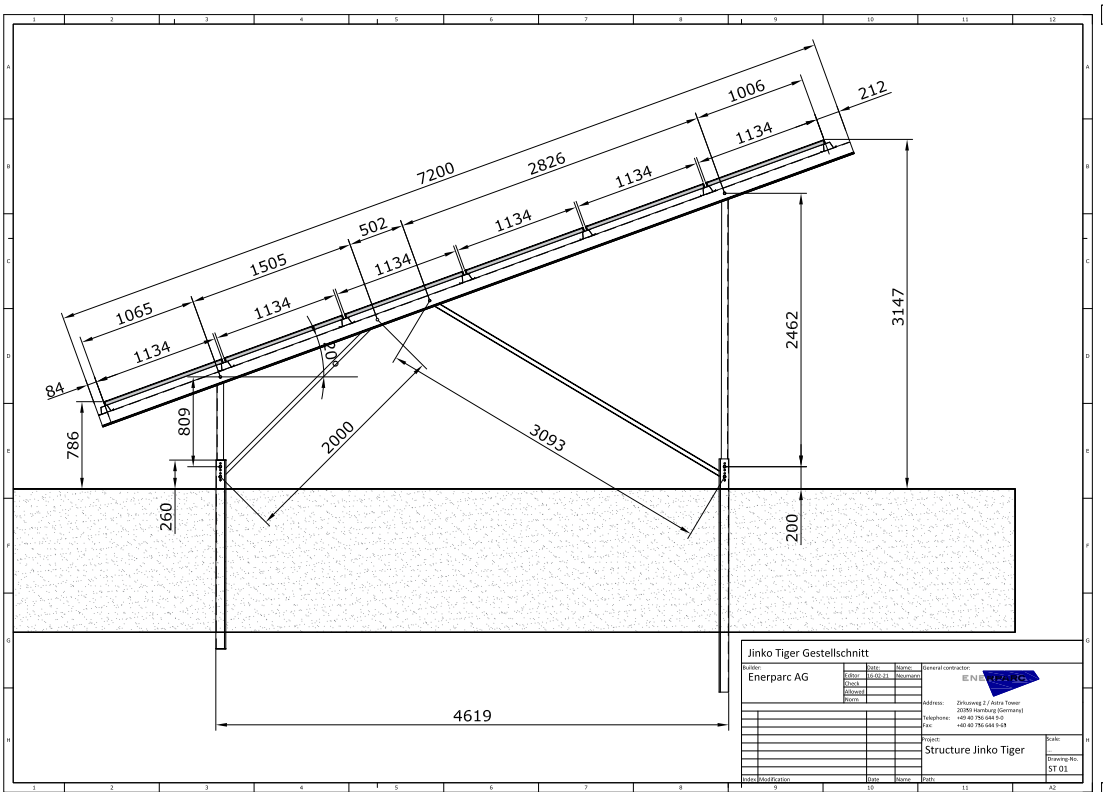


Abbildung 1.3 Darstellung Gestelltisch

2.2 Wechselrichter

Es werden circa 230 Stringwechselrichter verbaut, die am Ende der Modulreihen an der Unterkonstruktion montiert werden. Die Wechselrichter haben z.B. Abmaße von ca. 69,8 x 95,9 x 26,7 cm.

2.3 Anlagenüberwachung

Per Datenlogger, Kommunikationsschnittstelle und Monitoringsystem werden die Erträge rund um die Uhr 7 Tage in der Woche übertragen und überwacht. Die Anlage ist per Fernzugriff steuerbar.

Der Überspannungsschutz sichert vor Schäden durch Blitzeinschläge im Umfeld der PV-Anlage.

2.4 AC-Kabel und Trafostation

Nach Kopplung der AC-Ausgangskabel der Wechselrichter werden Kabel größerer Dimensionierung in extra dafür gezogenen Kabelgräben erst zu den Transformatoren geführt.

2.5 Mittelspannungsveranschaltung und Netzanschluss

Der Netzanschluss erfolgt voraussichtlich in das das Netz des Netzbetreibers SH Netz AG. Eventuell muss am Netzverknüpfungspunkt eine Übergabestation errichtet werden.

SolarWind Projekt GmbH
Büro Hamburg
Bernstorffstr. 120
22767 Hamburg
TEL 040-43190492 FAX 040 43190582 E-MAIL j.koenig @sw-projekt.eu

2.6 Reihenabstand

Der Reihenabstand beträgt bei der aktuellen Planung 2,5 m (Modulkante bis Modulkante, siehe Zeichnung).

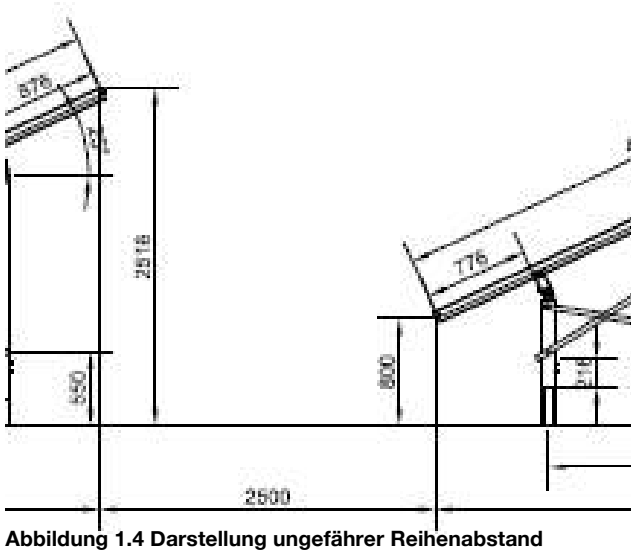


Abbildung 1.4 Darstellung ungefährer Reihenabstand

2.7 Sicherheitssystem

Das eingesetzte Sicherheitssystem (Zaun, Kamera- und Mikrowellenüberwachung) wird an die Anforderungen des Anlagenversicherers angepasst. Der Zaun ist 2,30 m hoch, besteht aus Maschendraht mit 3 Reihen Übersteigschutz. Der Zaun hat eine Bodenfreiheit von 5-8 cm, so dass eine Durchgängigkeit für Kleinlebewesen gegeben ist.

SolarWind Projekt GmbH
Büro Hamburg
Bernstorffstr. 120
22767 Hamburg
TEL 040-43190492 FAX 040 43190582 E-MAIL j.koenig @sw-projekt.eu

3 Rückbau

Nach Ablauf der Betriebszeit kann die Anlage komplett zurückgebaut werden. Der Rückbau ist nicht sehr aufwendig, da die Anlage ohne Fundamente aufgebaut wird. Der Restwert der Anlage liegt deutlich über den Rückbaukosten.

In der Regel wird eine Bürgschaft für den Rückbau eingerichtet.

4 Bauleitplanung

Falls sich die Gemeinde nach der Informationsphase eine Realisierung einer solchen Anlage vorstellen kann, würde SWP die Gemeinde bitten mit dem Aufstellungsbeschluss den Startpunkt zu setzen für die Bauleitplanung. Die SWP würde hier die Übernahme der Kosten zusichern. Der Ablauf sähe so aus:

- Vorstellung der Projektidee der Gemeinde (Informationsphase)
- Entscheidung der Gemeinde mit dem Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Behördenbeteiligung (§4Abs. 1BauGB)
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§3Abs. 1BauGB)
- Überarbeitung Entwurf
- Auslegung (§3 Abs. 2BauGB) und Behördenbeteiligung (§4 Abs. 2 BauBG) Genehmigung des Bebauungsplanes

5 Zusammenfassung

- Solarparks liefern einen relevanten Beitrag für den Klimaschutz und helfen mit der Verdrängung von Kohlestrom nationale und internationale Klimaziele einzuhalten. Mit Umstellung der Bereiche Verkehr und Wärme wird der Bedarf nach Solarparks noch weiter steigen. Solarenergie wird nach aktuellen Studien (Fraunhofer ISE, Öko-Institut) im Jahr 2050 der größte Energieerzeuger sein im deutschen Kraftwerkpark.
- Die Flächen werden aus der intensiv landwirtschaftlichen Bewirtschaftung herausgenommen. Abbau von Stickstoff, langfristige Denitrifizierung des Grundwassers und starke Zunahme der Biodiversität sind die Folge (Stichwort: Biodiversitätsstrategie).
- Solarparks stehen über das System der Ausschreibung der Bundesnetzagentur bereits im Wettbewerb und helfen die Kosten für Erneuerbare Energien zu senken.
- Ein Solarpark generiert vor Ort Pachteinnahmen und Gewerbesteuer und Einnahmen durch die Kommunalabgabe.
- Solarparks können schnell und einfach auf- und wieder abgebaut werden. Für die Module gibt es ein Recyclingsystem in Deutschland. (PV Cycle)
- Der erzeugte Strom ist netzverträglich mit Windstrom. PV Anlagen erzeugen Strom für den Tagesbedarf und werden wenig runtergeregelt.
- Die Energiebilanz ist bereits nach 2-3 Jahren positiv. (Fraunhofer ISE)
- Auf der Fläche könnten ca. 22 Millionen kW/h erzeugt werden. Eine Biogasanlage würde für eine ähnliche Strommenge ca. 720 ha Maisanbaufläche benötigen

Anlage

Luftbild markiert Google Earth
Ausschnitt Regionalplan RROP Ammerland, Umweltkarte (Quelle NUMIS), Bildmaterial PVA Anlage, Ansaat Regio-Blühmischung, Zaunanlage und Luftbild

SolarWind Projekt GmbH
Büro Hamburg
Bernstorffstr. 120
22767 Hamburg
TEL 040-43190492 FAX 040 43190582 E-MAIL j.koenig @sw-projekt.eu

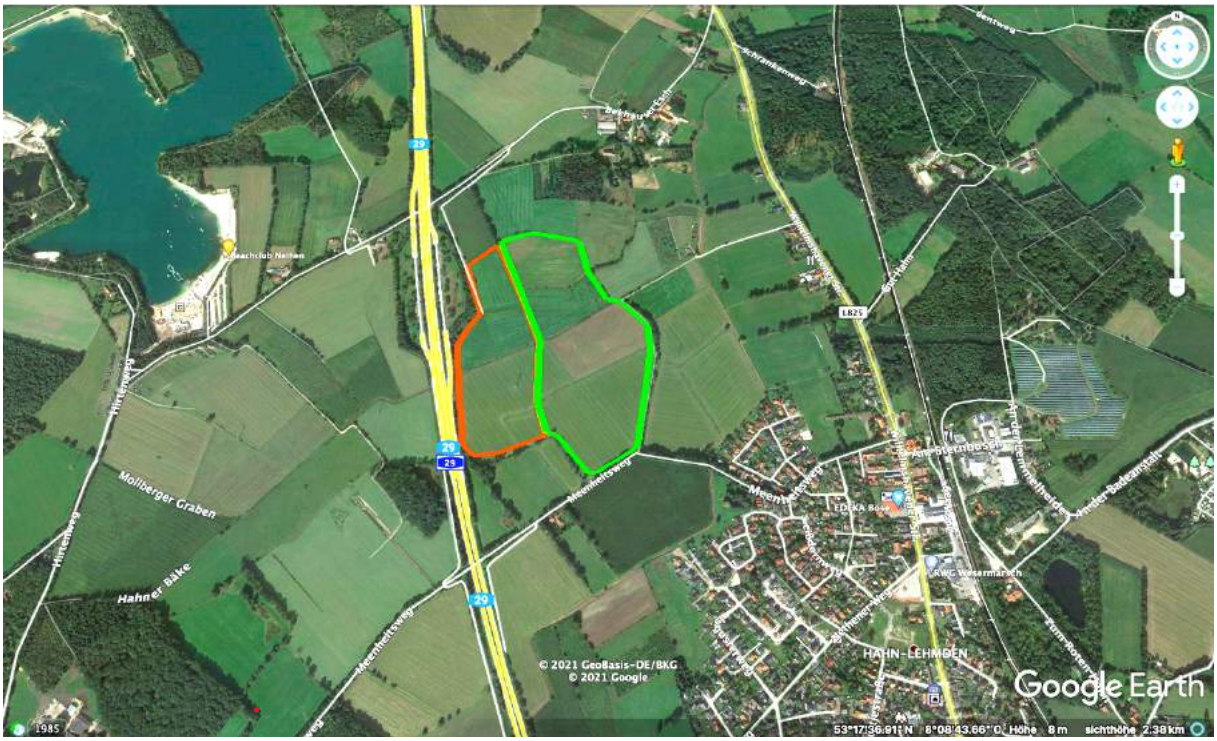


Abbildung 1: Flächenkulisse nach Google Earth

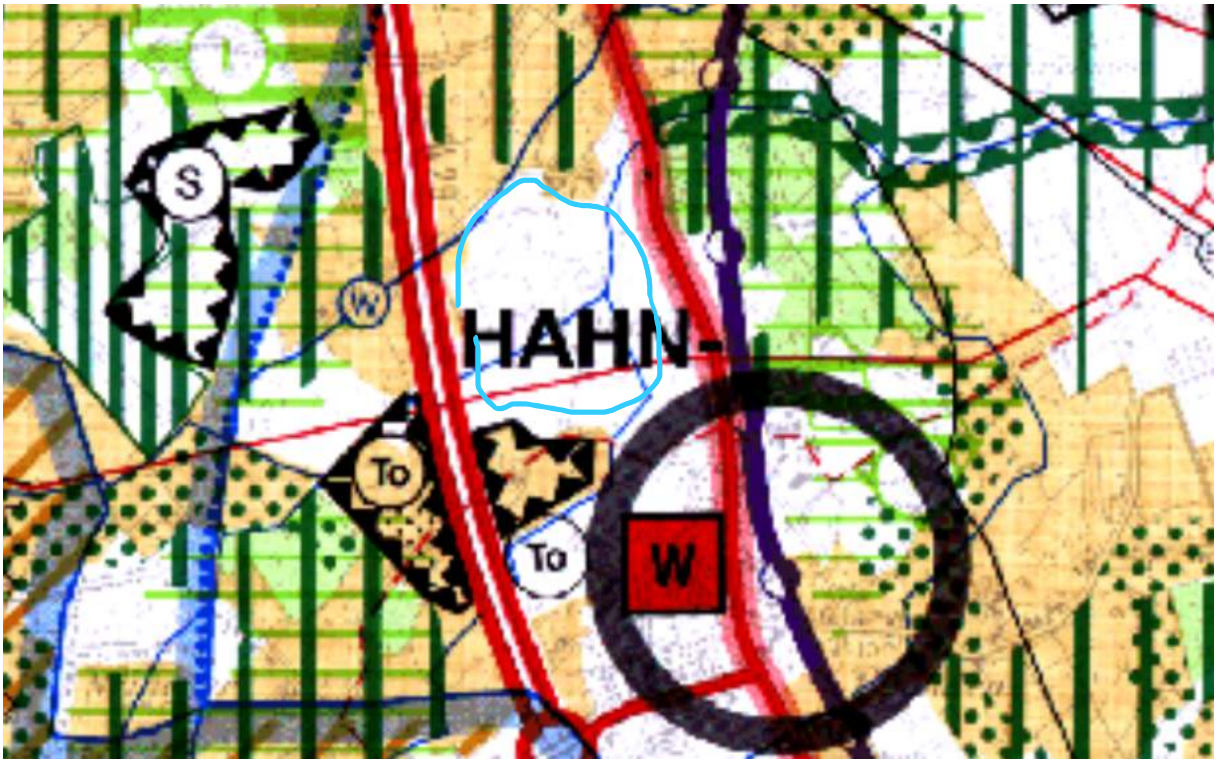


Abbildung 2: Regionalplan Ammerland, 1996:
Blau umrandet: Potenialfläche
Ockerfarben = Vorsorgegebiet Landwirtschaft,
Schwarz = Rohstoffvorkommen (Ton)

SolarWind Projekt GmbH
Büro Hamburg
Bernstorffstr. 120
22767 Hamburg
TEL 040-43190492 FAX 040 43190582 E-MAIL j.koenig @sw-projekt.eu

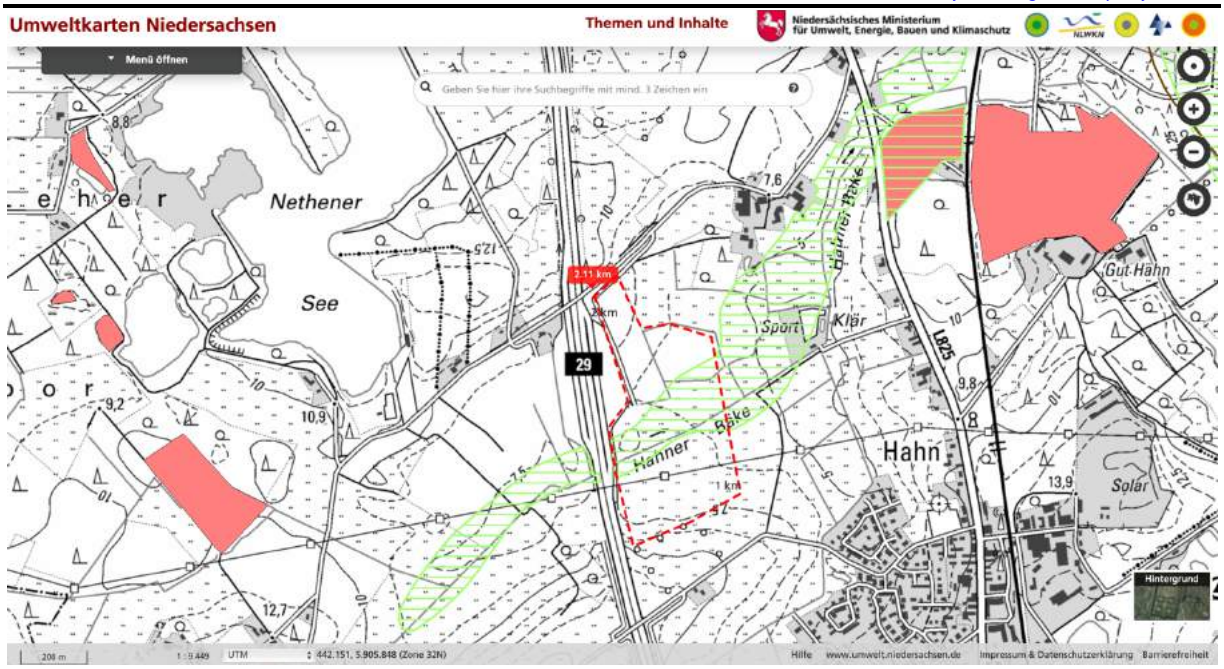


Abbildung 3: Umweltkarte Niedersachsen, NUMIS
Rot markiert: Potenzialfläche
Grün markiert: bedeutsames Gebiet mit Auenbezug, diese schützenswürdige Bereich würde profitieren von eine PV-FFA, da dann auf den Flächen für 20-30 Jahren kein Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln stattfindet, außerdem erfolgt Aussaat regionaler Blühsaat.

SolarWind Projekt GmbH
Büro Hamburg
Bernstorffstr. 120
22767 Hamburg
TEL 040-43190492 FAX 040 43190582 E-MAIL j.koenig @sw-projekt.eu

SolarWind Projekt GmbH
Büro Hamburg
Bernstorffstr. 120
22767 Hamburg
TEL 040-43190492 FAX 040 43190582 E-MAIL j.koenig @sw-projekt.eu

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2022/020

freigegeben am **17.02.2022**

GB 3 **Datum: 15.02.2022**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage - Bereich Wapeldorf

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	01.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.03.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV-FFA) in Wapeldorf westlich der Autobahn A 29 wird bis zur Vorlage einer Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zurückgestellt.

Sach- und Rechtslage:

Bezüglich der grundsätzlichen Thematik wird auf die Vorlage 2022/015 verwiesen.

Herr Jan Eilers, Wiefelstede, (Antragsteller) hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung einer PV-FFA gestellt. Der Antrag einschließlich einer Beschreibung sowie eines Lageplanes ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt. Insgesamt ist für die Errichtung der Anlage eine Fläche von rund 10 ha vorgesehen.

Die Fläche besteht aus mehreren Grundstücken mit unterschiedlichen Grundstückseigentümern. Unter Berücksichtigung der in der Vorlage 2022/015 dargestellten Überlegungen wird derzeit empfohlen, den Antrag bis zur Vorlage einer Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zurückzustellen.

Zum einen befindet sich ein Teil der Fläche in einer durch das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland ausgewiesenen Vorsorgefläche für die Landwirtschaft. Wenngleich im Augenblick Informationen vorliegen, dass diese bauleitplanverhindernde Ausweisung im Laufe des Jahres durch eine Änderung des Landesraumordnungsprogrammes entfallen könnte, stellt dies zum jetzigen Zeitpunkt ein absolutes Planhindernis für die Gemeinde dar.

Zum anderen stellt sich bei der Anzahl von Grundstückseigentümern die Frage, ob dort, auch im Sinne der Landwirtschaft, eine nachhaltige Entwicklung betrieben werden würde, wenn bereits ohne Kenntnis einer entsprechenden Analyse diesem Antrag stattgegeben werden würde. Zwar würde die Anlage nach den Überlegungen des Antragstellers in der Lage sein können, über 7,5 Millionen kWh zu erzeugen, was sich insgesamt als wohl akzeptable Größenordnung darstellen könnte; dieses Ergebnis würde sich aber womöglich in gleicher oder sogar umfangreicherer Größenordnung auch an anderen Stellen im Gemeindegebiet erzielen lassen.

Deshalb wird vorgeschlagen, zunächst das Ergebnis der Analyse abzuwarten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass abschließend von dem Vorhaben Abstand genommen werden soll. Vielmehr kann eine Überprüfung durchaus in dem Ergebnis münden, dass es sich um einen präferierten Standort handeln soll, für den zu gegebener Zeit Bauleitplanung betrieben werden könnte.

Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit keine.

Anlagen:

1. Antrag und Lageplan

Jan Eilers – Dobbenweg 1 – 26215 Wiefelstede - Tel.: 0173 9531036 - Email: eier.eilers@gmail.com

Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27
26180 Rastede

06.12.2021

Antrag auf Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage.

Maßnahme: Errichtung eine Freiflächenphotovoltaikanlage auf einer Fläche von ca. 10 ha in der Gemeinde Rastede, Gemarkung Rastede, Flur 1. (siehe anliegende Flurkarten).

Projektbeschreibung:

Standort:
Der geplante Standort der PV-Freiflächenanlage befindet sich ca. 4 km nordöstlich der Ortschaft Spohle und südlich der Kreisstraße (Spohler Straße) zwischen Spohle und der ABA 29 Anschluss Jaderberg in der Nähe der Bauernschaft Wapeldorf (siehe Anlage). Die Zuwegung zur Planungsfläche erfolgt direkt von der Kreisstraße. Eine kurze Zuwegung zur Übergabestation kann mit Wasserdurchlässiger Befestigung erfolgen, sodass keine zusätzliche Flächenversiegelung notwendig ist.

Betreiber:
Die Freiflächenphotovoltaikanlage wird von meinem Gewerbebetrieb mit Sitz im Achterdörper Weg 51, 26180 Rastede - Wapeldorf betrieben werden.

BisherigeNutzung:

Bisher wird die Fläche von uns landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände liegt in einem benachteiligten Gebiet und ist nach dem Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) für das Ammerland ohne Vorrang für landwirtschaftliche oder sonstige bestimmte Nutzung.

Anlage:

Die Module werden auf Metallgestelle aufgeständert. Die Bodenverankerung erfolgt in Form von Erdschrauben. Somit findet an der Stelle ebenfalls keine Bodenversiegelung statt. Das Gelände wird eingezäunt, bleibt aber für kleinere Tiere erreichbar.

Anlagenleistung:

An dem Standort können je installiertem Kilowattpeak (kWp) 900 bis 1.000 Kilowattstunden (kWh) im Jahr erzeugt werden. Auf der Fläche ist eine Anlage mit einer Nennleistung von ca. 8 Megawatt (MW) geplant. Diese Anlage würde somit über 7,5 Mio. Kilowattstunden sauberen Strom im Jahr erzeugen. Das entspricht dem Strombedarf von über 2.500 Haushalten.

Zum Vergleich:

Bei Biogas beträgt die „Stromernte" brutto rund 25.000 Kilowattstunden pro Hektar. Es werden bei Biogas also rund 30-mal mehr Flächen für die Erzeugung einer gleichen Menge an erneuerbarem Strom benötigt. Im Netto-Vergleich fällt der Unterschied noch deutlich größer aus.

Verglichen mit Windenergie bräuchte man 4 ca. 200 m hohe Windräder, um die Menge an Strom zu erzeugen. Viele Menschen wollen die Energiewende, aber möchten nicht in der Nähe von einem Windpark wohnen. Der Akzeptanz von Windenergie in der Bevölkerung sind daher Grenzen gesetzt. Zudem gibt es am Ende der Nutzung Entsorgungsprobleme der Rotorblätter.

Zukünftige Bodennutzung:

Da die Reihen der Solarmodule zur Vermeidung gegenseitiger Verschattung mehrere Meter Abstand voneinander halten, wird der Boden unter den Modulen mit Regen und relativ viel Licht versorgt, so dass sich eine Grasnarbe bildet, die mit Schafen abgeweidet oder einmal jährlich gemulcht wird. Auf dem bisher landwirtschaftlich beanspruchten Boden, wird über 30 bis 40 Jahre keine Bodenbearbeitung, Düngung oder sonstige Maßnahmen mehr stattfinden. In der Zeitspanne von bis zu 40 Jahren wird sich ein reiches Bodenleben einstellen und die Biodiversität an Kleintieren (u.a. Insekten. Schmetterlinge und Vögel) sowie seltene Pflanzen deutlich zunehmen.

Regionale Einflüsse:

Da Ausrichtung der Module nach Südwesten erfolgt, sind zur Spohler Straße keine Reflektion zu erwarten. Die Immissionen von der Fläche reduzieren sich deutlich, da die landwirtschaftliche Nutzung entfällt. Keine Ausbringung von Wirtschaftsdüngern, kein Lärm durch Bestell- und Erntemaschinen etc.. Am entlang der Kreisstraße verlaufenden Fahrradweg ist eine Informationstafel vorgesehen, die Bürger und Fahrradurlauber über die vielfältigen Vorteile von erneuerbaren Energien informiert.

Rückbau:

Nach Ende der Nutzungsdauer kann ein vollständiger Rückbau sehr rasch erfolgen, da die Einzelteile leicht entfernbar sind. Der Wert der verbauten Rohstoffe (Aluminium, Kupfer, Stahl), sowie das Interesse an einer landwirtschaftlichen Wiedernutzung werden am Ende der Lebenszeit der Anlage zum raschen Rückbau führen.

Einnahmen für die Gemeinde:

Die Anlage wird nach 7 bis 10 Jahren in die Gewinnzone kommen und damit auch gewerbesteuerpflichtig werden. In der verbleibenden Betriebsdauer von über 20 Jahren sind erhebliche Gewerbesteuereinnahmen zu erwarten.

Um das Bestreben, 100% Strom aus erneuerbare Energie in Niedersachsen, schneller zu erreichen, ist die Niedersächsische Verordnung über den Zuschlag bei Ausschreibungen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in benachteiligten Gebieten (Niedersächsische Freiflächensolaranlagenverordnung – NFSVO) am 27. August 2021 in Kraft getreten. Es ist erklärtes Ziel der Niedersächsische Landesregierung Freiflächensolaranlagen in benachteiligten Gebieten zu fördern. (siehe Anlage NFSVO)

Die Energiewende ist die zentrale Herausforderung des 21. Jahrhunderts. Die vom Menschen verursachte Klimakrise wird zur Klimakatastrophe, wenn wir den Ausstoß von Treibhausgasen nicht drastisch reduzieren. Schon heute nehmen weltweit extreme Wetterereignisse wie Stürme, Hitze und Dürren stark zu. Auch die Gletscher schmelzen ab und der Meeresspiegel steigt an. Mit dem beantragten Projekt können jährlich ca. 8.000 Tonnen CO2 eingespart werden. Das entspricht über 300 mit Braunkohle beladenen großen Sattelzügen!
Die Menschen verlangen zurecht jetzt nach Lösungen, um ihre Zukunft zu sichern. Das Projekt liegt von der Infrastruktur an einem optimalen Standort. Die Auswirkungen auf die Natur und das Landschaftsbild sind sehr gering. Für die Gemeinde Rastede sind erhebliche Gewerbesteuereinnahmen möglich.

Aufgrund der beschriebenen positiven Rahmenbedingungen, bitte ich um die Ausweisung eines Sondergebietes für Photovoltaik für die in der Anlage eingezeichneten Flächen. Bei Fragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jan Eilers

Jan Eilers

Montag, 6. Dezember 2021 07:21:06 - JINA Mapbender3 - JINA

Montag, 6. Dezember 2021 07:19:00 - JINA Mapbender3 - JINA

Nds. GVBl. Nr. 34/2021, ausgegeben am 31. 8. 2021

Niedersächsische Verordnung über den Zuschlag bei Ausschreibungen für Freiflächensolaranlagen in benachteiligten Gebieten (Niedersächsische Freiflächensolaranlagenverordnung — NFSVO)

Vom 27. August 2021

Aufgrund des § 37 c Abs. 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3026), wird verordnet:

§ 1

[1]Bei Zuschlagsverfahren für Solaranlagen gemäß § 37 c Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2021) darf die Bundesnetzagentur auch Gebote für Freiflächenanlagen im Sinne des § 3 Nr. 22 EEG 2021 auf Flächen nach § 37 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. h und i EEG 2021 bezuschlagen. [2]Wird durch einen Zuschlag zu einem solchen Gebot in einem Kalenderjahr erstmals eine Zuschlagsgrenze von 150 Megawatt je Kalenderjahr zu installierender Leistung für bezuschlagte Gebote nach Satz 1 erreicht oder überschritten, so dürfen in diesem Kalenderjahr weitere Gebote nach Satz 1 nicht bezuschlagt werden.

§ 2

Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft.

Hannover, den 27. August 2021

Die Niedersächsische Landesregierung

Weil Lies

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2022/016

freigegeben am **14.02.2022**

Stab **Datum: 11.02.2022**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 – „Raiffeisenstraße / Finkenstraße„

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	01.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.03.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	15.03.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beurteilung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 01.03.2022 berücksichtigt.

2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 einschließlich Begründung mit örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Ziel der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ist es, die Realisierung einer Wohnanlage von bis zu 20 Wohneinheiten umzusetzen. Auf die zwischenzeitlich durchgeführten Beratungen wird insoweit verwiesen; Vergleiche hierzu auch Vorlagen 2019/208 und 2021/153.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung hat zu keinen Hinweisen und Anregungen von Einwohnern geführt. Die Träger öffentlicher Belange, insbesondere der Landkreis Ammerland, haben Anregungen und Hinweise, vor allem in Bezug auf Emissionen, vorgetragen. Diesen Belangen und Hinweisen wird gemäß den als Anlagen beigefügten Abwägungsvorschlägen entsprochen.

Soweit diesen Überlegungen gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss entsprechend gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Kosten vom Veranlasser getragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist hierzu bereits geschlossen worden.

Auswirkungen auf das Klima:

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Fahrtwege von mitarbeitendem Personal zu verkürzen beziehungsweise zu verhindern. In welchem Umfang dies den Ausstoß von Treibhausgasen verringert, ist durch die Verwaltung nicht ermittelbar.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Gutachten

GEMEINDE RASTEDE
Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Raiffeisenstraße / Finkenstraße“

gem. § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

01.02.2022

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden <u>keine</u> Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG
   vertreten durch
   DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG
   Jacobistr. 3
   31157 Sarstedt

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
   Geschäftsbereich Oldenburg
   Kaiserstraße 27
   26122 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
   Ammerlandallee 12
   26655 Westerstede

2. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
   Hammerbrookstraße 44
   20097 Hamburg

3. Nds. Landesamt für Denkmalpflege
   Abteilung Archäologie
   Stützpunkt Oldenburg
   Ofener Straße 15
   26121 Oldenburg

4. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)
   Am Wall 16-167
   28195 Bremen

5. OOWV
   Georgstr. 4
   26919 Brake

6. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
   Südwestpark 35
   90449 Nürnberg

7. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
   Vahrenwalder Str. 236
   30179 Hannover

8. Telekom Deutschland GmbH
   Hannoversche Straße 6-8
   49084 Osnabrück

9. EWE NETZ GmbH
   Cloppenburger Str. 302
   26133 Oldenburg

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Landkreis Ammerland **Ammerlandallee 12** **26655 Westerstede**		
	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 "Raiffeisenstraße /Finkenstraße" nach § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Die Entscheidung der Gemeinde, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, die Einhaltung der damit verbundenen speziellen Regelungen und die Beachtung der verfahrensrechtlichen Besonderheiten obliegen der Gemeinde in eigener planerischer Verantwortung.		Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Die untere Landesplanungsbehörde bittet darum, in der Begründung in Kapitel 3.2 folgendes zu ergänzen: Direkt am Plangebiet angrenzend verläuft laut RROP 1996 mit der Raiffeisenstraße eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, die auch eine regionale Bedeutung für den Busverkehr hat. Unweit des Plangebiets verläuft zudem von Norden nach Süden eine Haupteisenbahnstrecke.		Der Anregung wird gefolgt und die Begründung redaktionell angepasst.
	Die untere Denkmalschutzbehörde hat folgende Anregungen: Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Stellungnahme des Nieders. Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, ist weiterhin zu beachten.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Die untere Wasserbehörde hat folgende Anregungen: Die geplante Entwässerung des Oberflächenwassers durch Versickerung über Rigolen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die geplante Rigolenanlage ist mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.		Der Hinweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.
	Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat folgende Anregungen:		

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 der Gemeinde Rastede bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken. Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich von mehreren Gewerbebetrieben sowie von stark befahrenen Verkehrswegen (Bahn und Straße). Zur Überprüfung des Vorliegens immissionsseitiger Konflikte ist durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH ein schalltechnischer Bericht erstellt worden.		
	Verkehrslärm: Die Untersuchung hat ergeben, dass aufgrund der hohen verkehrstechnischen Belastung Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Außenbauteile des geplanten Gebäudes sind anhand der ermittelten Lärmpegelbereiche in Verbindung mit DIN 4109-1/-2:2018-01 zu dimensionieren (siehe TF 4). Aufgrund der hohen nächtlichen Beurteilungspegel ist für schutzbedürftige Räume zur Nachtzeit (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) die Installation von schallgedämmten Lüftungsanlagen vorgeschrieben worden (siehe TF 5). Aufgrund der hohen Beurteilungspegel zur Tageszeit sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn sie mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen ausgestattet werden (siehe TF 6). Gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 4 bis 6 sind im Baugenehmigungsverfahren hierzu keine Nachweise vorzulegen, sondern lediglich, wenn von den Vorgaben abgewichen werden soll, weil dann eine gutachterliche Nachweisführung erforderlich ist. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen sollte generell im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.		Ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes muss sich generell an die getroffenen Festsetzungen halten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauordnungsbehörde zu prüfen ist. Diese kann dafür soweit erforderlich Nachweise einfordern.
	Anmerkung zum schalltechnischen Bericht: - In der Regel wird bei der Ermittlung der Verkehrslärmbelastungen zur Sicherheit ein 15-jähriger Prognosehorizont für den Straßenverkehr und ein 10-jähriger Prognosehorizont für den Schienenverkehr berücksichtigt. Gemäß Kapitel 7 wurde für den Straßenverkehr gemäß eines Verkehrsgutachtens ein Prognosehorizont von 9 Jahren (2030) und für den Schienenverkehr von 4 Jahren (2025) berücksichtigt. Für die Verkehrsdaten der Straße kann ein Prognosejahr 2030 akzeptiert werden, da zu erwarten ist, dass Änderungen der Verkehrsmenge sich aufgrund des hohen Ausgangsniveaus nur geringfügig auf die Beurteilungspegel auswirken würden.		Die Angaben zur Straßenverkehrsbelastung sind mit der Gemeinde Rastede abgestimmt. Der Argumentation, dass die Änderungen der Verkehrsmenge bei Berücksichtigung eines größeren Prognosezeitraums sich aufgrund des hohen Ausgangsniveaus nur geringfügig auf die Beurteilungspegel auswirken würden, wird zugestimmt und der Argumentation gefolgt. Es ergibt sich keine andere Beurteilung.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Für den Schienenverkehr sollte jedoch mindestens das Prognosejahr 2030 herangezogen werden, da mit einer Zunahme des Güterverkehrs nach Abschluss des Streckenausbaus zu rechnen ist. - Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach Anlage 6 lässt sich aus den Beurteilungspegeln der Anlagen 3 und 5 nicht nachvollziehen. Da keine raumgenaue Betrachtung durchgeführt worden ist, wo ggf. Unterschiede aufgrund der Nutzung zwischen den relevanten Tageszeiträumen gemacht werden könnten, sind die Anforderungen allgemein vom relevanten Tageszeitraum abzuleiten. Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel (Differenz Tag/Nacht kleiner 10 dB) ist dies hier allerdings der Nachtzeitraum (vgl. Kapitel 8.2). Unter Berücksichtigung dieses Aspektes ergeben sich andere maßgebliche Außenlärmpegel als jene in Anlage 6. Gewerbelärm: Die ermittelten Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm (Anlage 3) zeigen, dass im Erdgeschoss im Bestand bereits die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) für Mischgebiete überschritten werden. Es steht zu vermuten, dass die Ausweisung von bislang Mischgebiet (MI) auf das Urbane Gebiet (MU) lediglich erfolgen soll, da ansonsten die Immissionsrichtwerte zur Tageszeit nicht eingehalten werden können. In der Begründung ist darzulegen, aus welchen Gründen die Umwidmung eines Mischgebietes in ein Urbanes Gebietes erfolgt. Dies muss aus planungsrechlichen Gründen erfolgen und darf nicht dazu verwendet werden, um offenbar bestehende Immissionskonflikte zu heilen.		Der Anregung wird nicht gefolgt. Bisherige Verkehrszahlen beruhen auf Angaben der Deutschen Bahn aus 2015. Nach Kenntnis des Gutachters beinhalten diese Daten bereits den Ausbau der Strecke und den zu erwartenden Mehrverkehr (JadeWeserPort) Bei den relevanten und den Geräuschquellen zugewandten Fassadenseiten des geplanten Neubaus handelt es sich nahezu ausschließlich um Wohnräume, sodass in der vorliegenden Untersuchung keine raumgenaue Untersuchung durchgeführt werden musste. Bei den Berechnungen des maßgeblichen Außenlärmpegels wurde entsprechend der DIN 4109 sowohl beim Straßen- als auch beim Schienenverkehr der Nachtzeitraum zuzüglich eines Zuschlags von 10 dB berücksichtigt, da die Differenz zwischen dem Beurteilungspegel Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt. Durch die Berücksichtigung des Nachtzeitraums und des dazugehörigen Zuschlags von 10 dB wird der erhöhte Schutzanspruch während des Nachtschlafes entsprochen. Bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels wurde weiterhin ein Maximalansatz berücksichtigt, da die Gewerbelärmsituation nicht nach den Berechnungsergebnissen der Anlage 3, sondern pauschal mit den maximal zulässigen Immissionsrichtwert tags unter Berücksichtigung der Gebietseinstufung berechnet wurde. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 20 wird rein formell weder ein MI noch ein MU ausgewiesen. 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, insofern erfolgte die schalltechnische Untersuchung bezogen auf die Orientierungswerte für ein MU. Der festgesetzte Nutzungskatalog in Anlehnung an ein MU ergibt sich aus dem Vorhaben, das innerhalb des VBB realisiert werden soll. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Entsprechend der Vorhabenbeschreibung ist

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
			hier insbesondere aufgrund der nicht gleichgewichtigen Nutzungsmischung ein MU eher als Referenz anzuwenden als ein MI.
	In dem bestehenden Gebäude befindet sich eine Spielhalle. Für diese sind Betriebszeiten bis 00:00 Uhr in der Nacht genehmigt. Die zugehörigen Stellplätze befinden sich teilweise im rückwärtigen Grundstücksbereich. Durch die Schaffung neuer relevanter Immissionsorte zur Nachtzeit ergeben sich aufgrund der Spitzenpegelimmissionsrichtwerte Überschreitungen dieser, sodass ein Immissionskonflikt besteht/entsteht. Da in dem Geschäftsteil des Gebäudes drei Nutzungseinheiten untergebracht sind, können hierfür straßenseitig nicht genügend Stellplätze geschaffen werden, sodass sich nächtliche Immissionskonflikte nicht vermeiden lassen. Eine Möglichkeit bestünde darin, dass über eine textliche Festsetzung ein Betrieb der Nutzungseinheiten nach 22:00 Uhr ausgeschlossen wird.		Der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB beinhaltet keine Möglichkeit die Nutzungszeiten von Betrieben oder Stellplätzen zu regeln. Derzeit befindet sich keine Spielhalle in dem Gebäude. Aufgrund der bestehenden Genehmigung könnte der Eigentümer die Fläche aufgrund des Bestandsschutzes neu an einen Spielhallenbetreiber vermieten, sofern die genehmigten Stellplätze von der Neuplanung nicht überplant werden oder neue Wohnnutzungen näher als bestehende Wohnnutzungen an die Emissionsorte heranrücken. Bei Antrag auf Nutzungsänderungen der Spielhalle ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit im Rahmen Genehmigungsverfahrens abschließend abzuarbeiten.
	Anmerkungen zum schalltechnischen Bericht: - Für den Getränkemarkt und das Schuhgeschäft wurde gemäß Kapitel 4.1.1 eine Bewegungshäufigkeit von 0,137 Bewegungen/(Stunde * m² Netto-Verkaufsfläche) gemäß der Parkplatzlärmstudie angenommen. Nach Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie wäre für Discounter und Getränkemärkte jedoch eine Bewegungshäufigkeit von 0,17 Bewegungen/(Stunde * m² Netto-Verkaufsfläche) anzuwenden.		Für den Getränkemarkt und das Schuhgeschäft wurden abweichend von der Tabelle 33 die niedrigeren Anhaltswerte aus der Tabelle 8 der Parkplatzlärmstudie bei den Berechnungen berücksichtigt, da bei der Berechnung der Parkplatzfrequentierung entsprechend Tabelle 33 auch Zähldaten bei Discountern (Aldi, Lidl, Plus) an sog. „Aktionstagen“ berücksichtigt wurden. Da es sich im vorliegenden Fall nicht um einen Discounter mit entsprechenden Sonderaktionen handelt, sind die niedrigeren Ansätze aus Sicht des Gutachters auch vor dem Hintergrund, dass aufgrund der Dichte von Einzelhandel und Gewerbe/Dienstleistungsbetrieben von einer in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigten „Sammelwirkung“ auszugehen ist, vertretbar.
	- Bei der Auflistung der Zuschläge für die Parkplatzart (KPA) in Kapitel 4.1.1 ist ein Wert von 4 dB genannt. Gemäß der Berechnungstabelle in der Anlage 2.3 sind jedoch richtigerweise 5 dB gemäß Parkplatzlärmstudie berücksichtigt worden (redaktioneller Fehler).		Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Text handelt es sich um einen redaktionellen Fehler, der berichtigt wird. Es wurde mit dem richtigen Wert gerechnet. Es ergibt sich keine andere Beurteilung.
	- In Kapitel 9.1 liegt beim ersten Spiegelstrich bei der Auflistung bzgl. der Mitarbeiter- und Kundenstellplätze ein redaktioneller Fehler vor. - Die genehmigten Betriebszeiten des Friseurbetriebes sind von 8 bis 19 Uhr werktags und 9 bis 17 Uhr sonntags.		Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt und im Gutachten redaktionell berichtigt. Aus der Verfeinerung der textlichen Dokumentation ergeben sich keine anderen Beurteilungen der Einwirkungen auf schützenswerten Nutzungen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	- Die Spielhalle besitzt Betriebszeiten bis 00:00 Uhr. Gewerbliche Stellplatzbewegungen sind auch zur Nachtzeit zu berücksichtigen. - Die Anlage 2 sollte um die Stundendarstellung der Stellplätze erweitert werden. Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Bauaufsicht - hat aus bauordnungsrechtlicher Sicht folgende Anregungen:		
	Da vermutlich die gesamte Länge des rückwärtigen Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) mit dem Neubau ausgefüllt wird, sollte in Straßenmitte in Mitte des Baufensters die untere Bezugshöhe in die Planzeichnung eingetragen werden. Ein entsprechender Hinweis kann in die textliche Festsetzung Nr. 2 übernommen werden.		Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis redaktionell in der Planzeichnung dargestellt.
	Zur Festsetzung Nr. 3: In der vorderen Nutzungsfläche scheint bereits die Fläche zu 100 % versiegelt zu sein. Soll eine Entsiegelung stattfinden? Und wenn ja, wo?		Wie der Begründung zu entnehmen ist, muss die zulässige Versiegelung auf das gesamte Grundstück bezogen erreicht werden und nicht in den einzelnen durch die Nutzungsabgrenzung unterteilten Teilbereichen. Die Aufnahme der GRZ in zwei unterschiedliche Nutzungsschablonen erfolgte nur aus darstellerischen Gründen aufgrund der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen. Gegenüber dem Bestand ist eine Entsiegelung entlang der Finkenstraße vorgesehen.
	Es muss ein Hinweis aufgenommen werden, dass das Garagengeschoss nicht auf die Geschossigkeit mit anzurechnen ist, da die Niedersächsische Bauordnung Garagengeschosse nicht explizit von den Vollgeschossen herausnimmt, sobald die Höhe eines Vollgeschosses grundsätzlich gegeben ist (also >= 2,20 m).		Der Anregung wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.
	Die Anzahl der Stellplätze muss wie folgt ergänzt werden: Für den Frisör wurden in den genehmigten Bauvorlagen zu dem Aktenzeichen B 1511/2019 5 Stellplätze zugeordnet/zugewiesen. Erforderlich sind nach 94 qm Nutzfläche x i.M. 35 Stellplätze/qm ergeben erforderliche 2,68 Stellplätze (aufgerundet 3).		Der Anregung wird gefolgt und der Vorhabens- und Erschließungsplan sowie die Vorhabenbeschreibung entsprechend redaktionell angepasst.

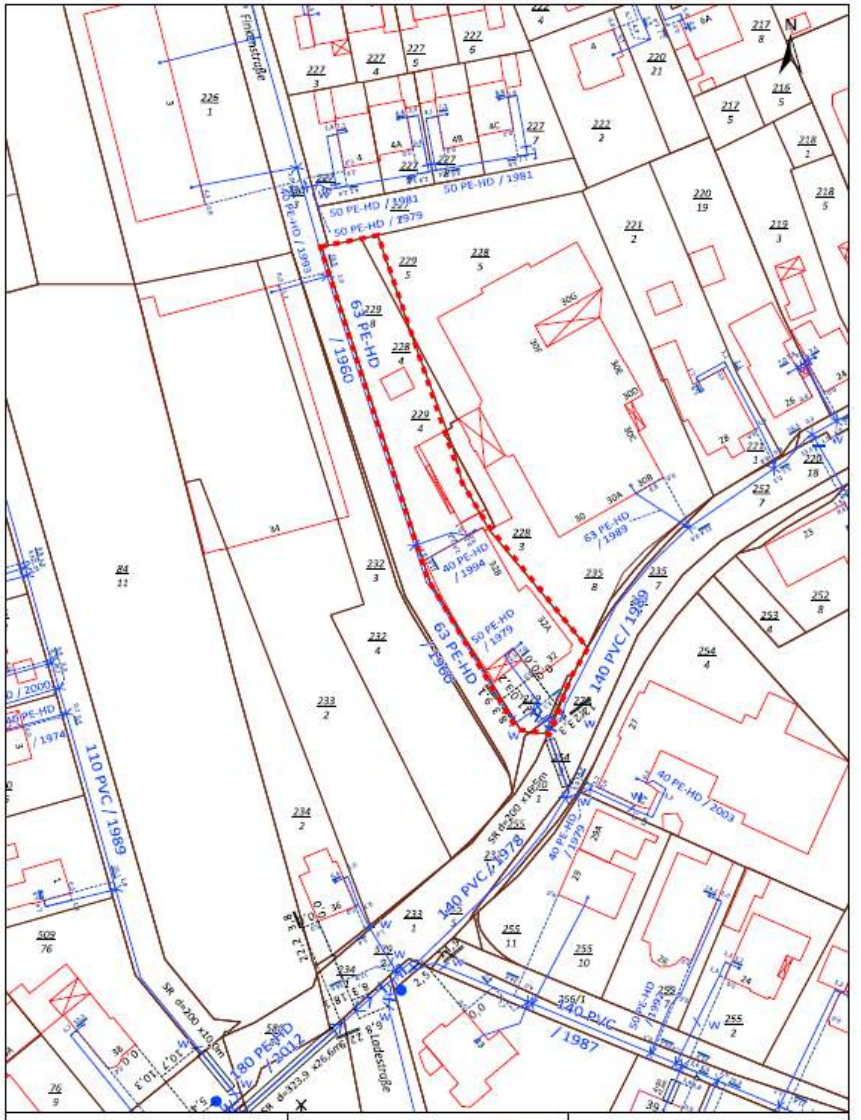
	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Anzumerken ist auch, dass in den letzten Baugenehmigungen, u. a. B 1511/2019, an der Grundstücksecke Raiffeisenstraße/Finkenstraße 5 Kfz-Einstellplätze genehmigt wurden bzw. als Bestand übernommen wurden, die von der Finkenstraße erschlossen werden. Im Erschließungsplan sind jedoch nur 4 Stellplätze eingezeichnet. Der Mehrbedarf an Stellplätzen könnte über die Fläche an der Raiffeisenstraße abgedeckt werden. Nach Aussage des Entwurfsverfassers Herrn Grafe und gem. Luftbildern ist auch eine entsprechende Zufahrt von der Raiffeisenstraße vorhanden. Mindestens 1 Stellplatz sollte auch behindertengerecht sein, da mindestens 1 Wohnung rollstuhlgerecht ausgebildet werden soll. Aus städtebaulicher Sicht ergehen folgende Anregungen: Es wird empfohlen, die farblichen Signaturen für eventuelle zukünftige farblose Abschriften in schwarz/weiß zu ergänzen und die Planzeichenerklärung um das bekannte und übliche Planzeichen "überbaubare Fläche/nicht überbaubare Fläche" zu ergänzen.		Die Lesbarkeit einer entsprechenden Darstellung wird geprüft.
	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg		
	die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren. Westlich des Plangebiets verläuft in circa 45 m Entfernung die Bahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven, Bahn-km 12,578 - 12,745. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.		Hinsichtlich des Verkehrslärms ausgehend von der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven sowie von der Raiffeisenstraße wurde von der ZECH Ingenieurgesellschaft eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden unter Berücksichtigung der konkret geplanten Bebauung sowie dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus an der Mehrzahl der Fassaden aller Geschosse überschritten. Im Bebauungsplan werden dazu textliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen und die berechneten geschossabhängigen Lärmpegelbereiche übernommen. Aufgrund der Entfernung zwischen

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
			Bahnstrecke und Plangebiet wird nicht von anderweitigen beeinträchtigenden Immissionen im Plangebiet ausgegangen.
	In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 ermöglichten Nutzungen ist nicht mit der Installation von für magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.
	Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Bahnanlagen sowie der geplanten Höhe baulicher Anlagen ist nicht von einem Überschwenken der Bahnfläche auszugehen.
	Auf das Bahnprojekt "Ausbaustrecke (ABS) Oldenburg - Wilhelmshaven" weisen wir vorsorglich hin. Weitere Informationen zum Projekt finden Sie im Internet unter https://www.oldenburg-wilhelmshaven.de/.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden.		Die Bitte wird berücksichtigt.
	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg		
	seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem zur Innenverdichtung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt.		Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.		
	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 16-167 28195 Bremen		
	wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir begrüßen, dass Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Wir möchten Sie jedoch bitten, die Aussagen zu korrigieren. Bei der in der Begründung genannten Haltestelle muss es sich um die Bushaltestelle ,,Raiffeisenstr. 20" handeln. Diese wird zur Zeit von keiner Buslinie bedient. Zwischen den geplanten Wohneinheiten für Mitarbeitende und Auszubildende und der Bäckerei besteht kein Angebot im Busverkehr. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Bahnhofes Rastede. der von den Regionalexpresslinien RE18 und RE19 bedient wird. Mit diesen Linien gibt es Verbindungen nach Wilhelmshaven, Oldenburg und Bremen. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.		Der Anregung wird gefolgt und die Aussagen in der Begründung redaktionell korrigiert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	OOWV Georgstr. 4 26919 Brake		
	wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen – überbaut werden.		Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.		Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur Hausanschlüsse, für die keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden.
	Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.		Der Hinweis wird berücksichtigt.
	Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 lediglich aus, um eingeschossige Bebauung druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Es ist davon auszugehen, dass bei zweigeschossiger Bebauung eine Druckerhöhungsanlage vom Kunden zu installieren ist.		Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
	Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Bestandhydranten im Umfeld und neue Hydranten im Plangebiet können 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen.		Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.		
	Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.		
	Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mög-		Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	liche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten.		Der Bitte wird gefolgt.



Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.

OOWV
gemeinsam · nachhaltig · transparent
Hauptverwaltung
Georgstraße 4
26919 Brake

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten

Thema: OOWV Trinkwasser

Planausschnitt/Bereich/Vorgang

Maßstab: 1:1.000

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG **Südwestpark 35** **90449 Nürnberg**		
	aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: • durch das Plangebiet führen 3 Richtfunkverbindungen hindurch • die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 114551813 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund • die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 114530152_114550360 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 25 m und 65 m über Grund		Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme / Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 – „Raiffeisenstraße/Finkenstraße"

RICHTFUNKTRASSEN

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84						Höhen		
							Fußpun	Antenne	
Linknummer I A-Standort I B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Grun	Gesamt
114551813 I 126991447 I 126990114	53° 14' 22.32"			8° 10' 33.36"			19	29	48
114530152 I 126991778 I 126990182	53° 16' 23.21"			8° 10' 38.391"			12	47	59
114550360 I 126991778 I 126990182	Wie Link 114530152								

Legende

in Betrieb

B-Standort in WGS84						Höhen		
						Fußpun	Antenne	
Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Grun	Gesamt
53° 15' 5.76"			8° 11' 41.54"			21	23,2	44,2
53° 8' 31.293"			8° 14' 31.120"			4	77	81

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt- zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.		Der Hinweis wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.
	Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.		Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Richtfunkstrecke und der horizontale Schutzkorridor redaktionell in der Planzeichnung dargestellt werden. Aus der Stellungnahme ergibt sich, dass der vertikale Schutzabstand der Richtfunkstrecken in einer Höhe von 15 m bzw. 25 m beginnt. Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan auf maximal 12 m begrenzt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand für Mittellinie von mindestens +/-15 m eingehalten werden. Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.		Für untergeordnete, technisch bedingte Bauteile wie Schornsteine kann diese Höhe überschritten werden. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis redaktionell aufgenommen, dass der Schutzbereich der Richtfunkstrecke freigehalten werden muss. Der Bitte wird im Fall von Planungsänderungen gefolgt.
	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH **Vahrenwalder Str. 236** **30179 Hannover**		
	Stellungnahme 1: wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.11.2021. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH Stellungnahme 2: wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.11.2021.		Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Anlagen: Lageplan(-pläne) Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH		Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der bestehenden Leitung handelt es sich um einen Hausanschluss.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Telekom Deutschland GmbH **Hannoversche Straße 6-8** **49084 Osnabrück** **Deutschland**		
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.
	EWE NETZ GmbH **Cloppenburger Str. 302** **26133 Oldenburg**		
	Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, über-		Die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise werden berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	baut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:		

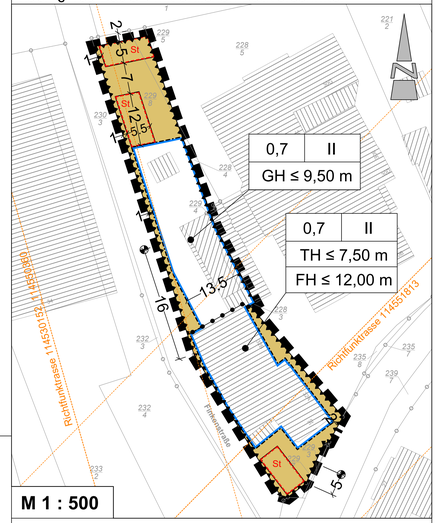
	Anregungen		**Abwägungsvorschläge**
	https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2308.		

Anregungen von Bürgern

von keinem Bürger wurden Stellungnahmen vorgebracht.

Gemeinde Rastede

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



Erschließungsplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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.

2. Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):
   Oberer Bezugspunkt:
   Traufhöhe (TH): 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 (Finkenstraße, Raiffeisenstraße), gemessen an den jeweils gekennzeichneten Höhenbezugspunkten 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.

3. 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).

4. 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 (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 La in dB = 65
   Lärmpegelbereich IV: Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB = 70
   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.

5. 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.

6. 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 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 schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

7. 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. (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

8. 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

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.

4. Garagengeschosse sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

5. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße" überlagert in Teilbereichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 "Ortskern 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.

6. 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 abgeschnitte, aus dem 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.

7. Innerhalb des Plangebietes verläuft die Richtfunktrasse 114551813 sowie dessen horizontale Schutzabstand und der horizontale Schutzabstand der Richtfunktrasse 114530152, 114550360. Hierin sind die vertikalen Schutzabstände entsprechend der Vorgaben der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG während Bauarbeiten und von Bebauung freizuhalten.

8. Die oben aufgeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

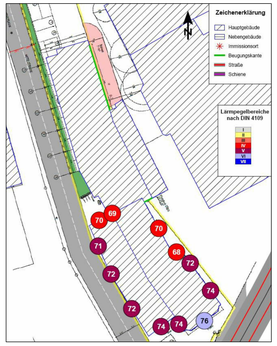
9. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), anzuwenden.

10. 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.

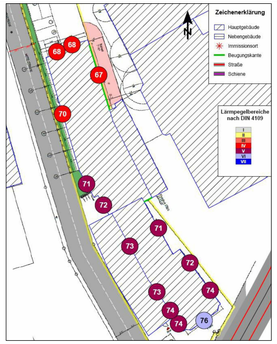
11. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

12. Es gilt 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).

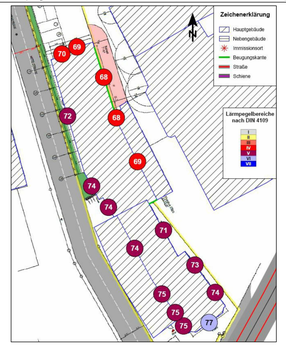
Anlage 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, relative Höhe 3 m (EG)



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 Außenschale des zweischaligen Außenmauerwerks wird mit hellgrauen Klinkern gemauert. Das zurückgesetzte Treppenhaus (durchgehende Verglasung) wird mit einem dunklieren Verblendstein optisch zurückgenommen. Die Beheizung des Anbaus erfolgt über eine Luftwärmepumpenanlage. Das begrünte Flachdach wird obenseitig mit einer Photovoltaikanlage belegt. Um die Lärmimissionen 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 vorgehalten. 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 ingesamt 27 PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt.

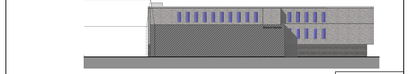
Notwendige Kfz- Einstellplätze:
Bestand:
Wohnungen: 3 x 1,5 = 4,5
Spielhalle: Siehe B 1344/2010 = 5,0
Friseur: Siehe B 1511/2019 = 3,0
Gewerbe: 1 Einstellplatz /35 m^2 Nutzfläche (100 m^2) Mind. 2 = 3,0
Summe Bestand: **15,5**

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: **28 Einstellplätze**

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

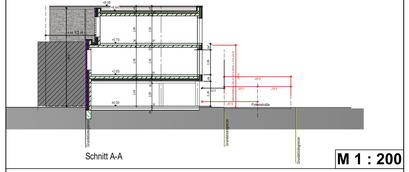
ANSICHTEN

M 1 : 400



M 1 : 400

SCHNITT



M 1 : 200

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Raiffeisenstraße/ Finkenstraße".

2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, in dem das Gewerbe ausgeübt wird. (§ 84 (3) Nr.2 NBauO)

3. Werbeanlagen mit wechselnder oder bewegter Beleuchtung sind unzulässig. (§ 84 (3) Nr.2 NBauO)

Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswirdrig, 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, ...

..... (Siegel)
Bürgermeister

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
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

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 Tageszeitung 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 ausgelegen 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 zu Vorlage 2022/016

1. 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

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

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

Höhenbezugspunkt

Richtfunktrasse mit horizontalen Schutzbereich

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

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

Übersichtsplan unmaßstäblich

Endfassung 31.01.2022

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Gemeinde Rastede
Gemarkung Rastede

Flur 21, Flurstück 229/4, Raiffeisenstraße 30, Grundstücksfläche: 1 m²

Flur 21, Flurstück 229/5, Raiffeisenstraße, Grundstücksfläche: 39 m²

Flur 21, Flurstück 229/8, Raiffeisenstraße 32, 32 A, 32 B, Grundstücksfläche: 1597 m²

Index	Ergänzungen, Änderungen	Datum / Gezeichnet
N		
M		
L		
K		
J		
I		
H		
G		
F		
E		
D		
C		
B		
A		

JAN-GERD GRAFE ARCHITEKTUR
Jan-Gerd Grafe Architekt/Dipl.-Ing.
August-Hinrichs-Straße 2, 26215 Wiefelstede
Telefon 04402 / 96 85-0
Telefax 04402 / 96 85 96
info@grafe-architektur.de

Bauvorhaben
Neubau/Anbau von 11 Mitarbeiterwohnungen mit Garagen

Raiffeisenstraße 32
26180 Rastede

Rastede Flur: 21 Flurstück: 229/8 -229/4

Bauherr
Jan-Christoph Egerer
An der Brücke 27
26180 Rastede
Telefon 04402 98680

Lageplan

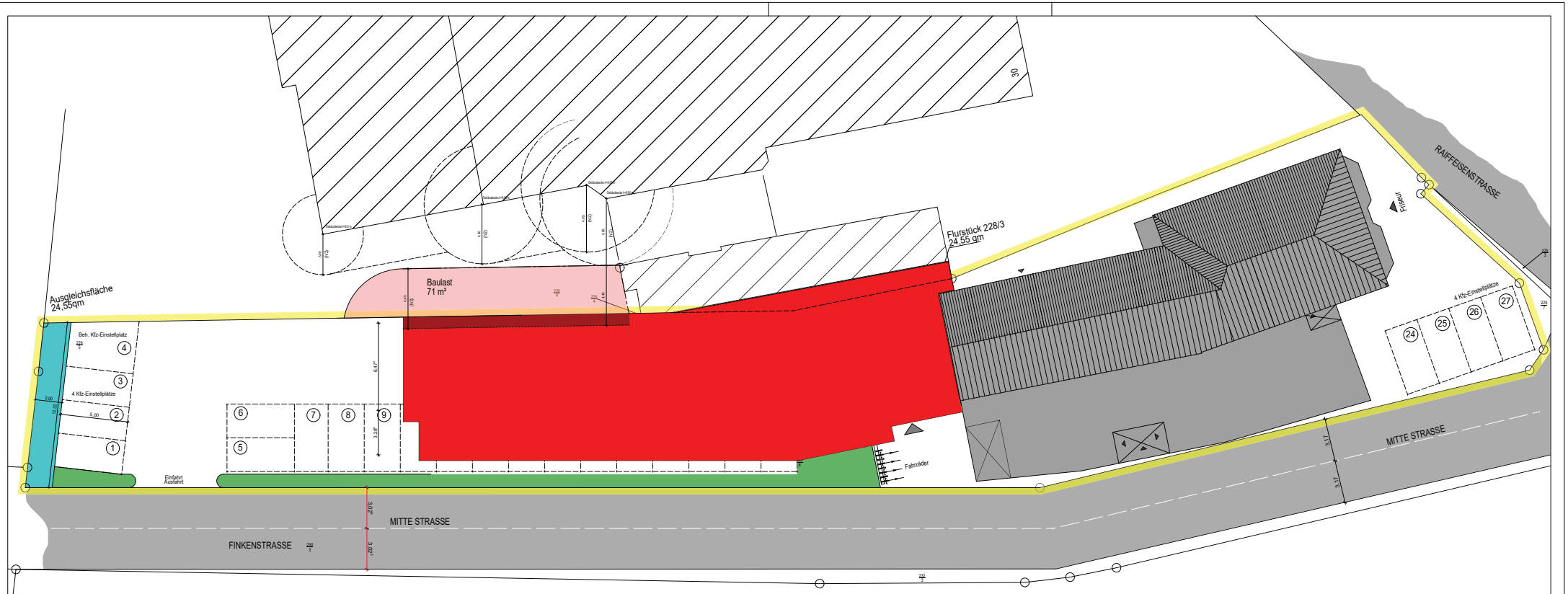
Maßstab: 1:500 m, cm	
Gezeichnet: Jürgens	
Erstellt: 09.12.2021	Aktueller Stand:
Projekt Nr. 18-706 V4	Plan Nr. 28
	Index:

BAUHERRIN/BAUHERR

ARCHITEKT

H/B = 420 / 594 (0.25m²)

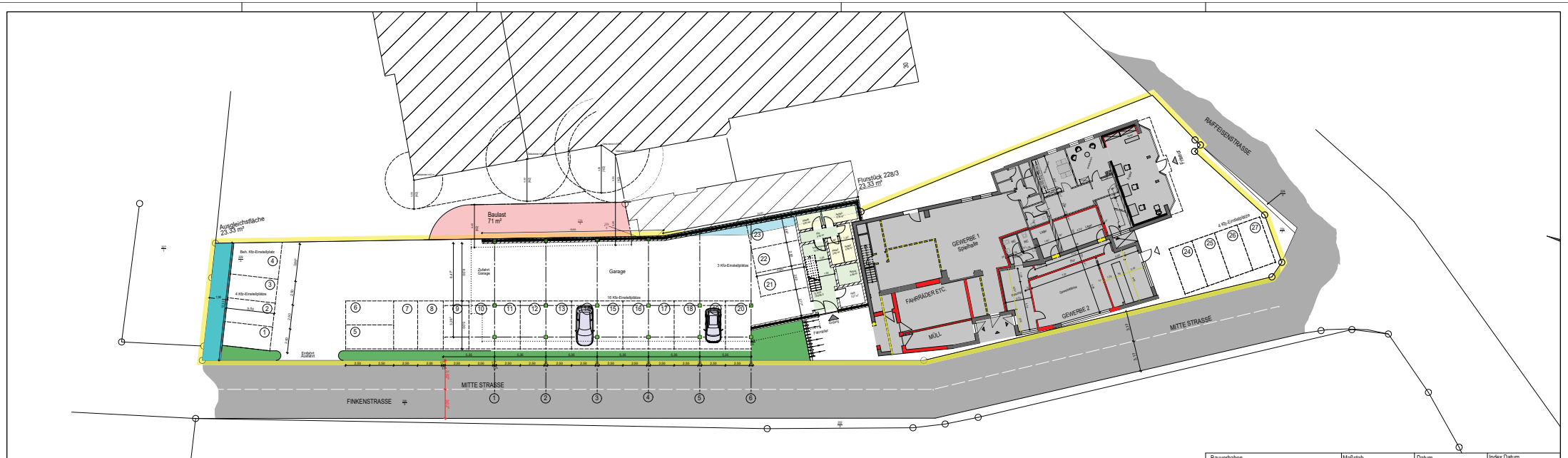
Allplan 2020



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 044029685-0 Telefax 04402/9685596 info@grafe-architektur.de	
Dachaufsicht	Bauherrin/Bauherr	Architekt	

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

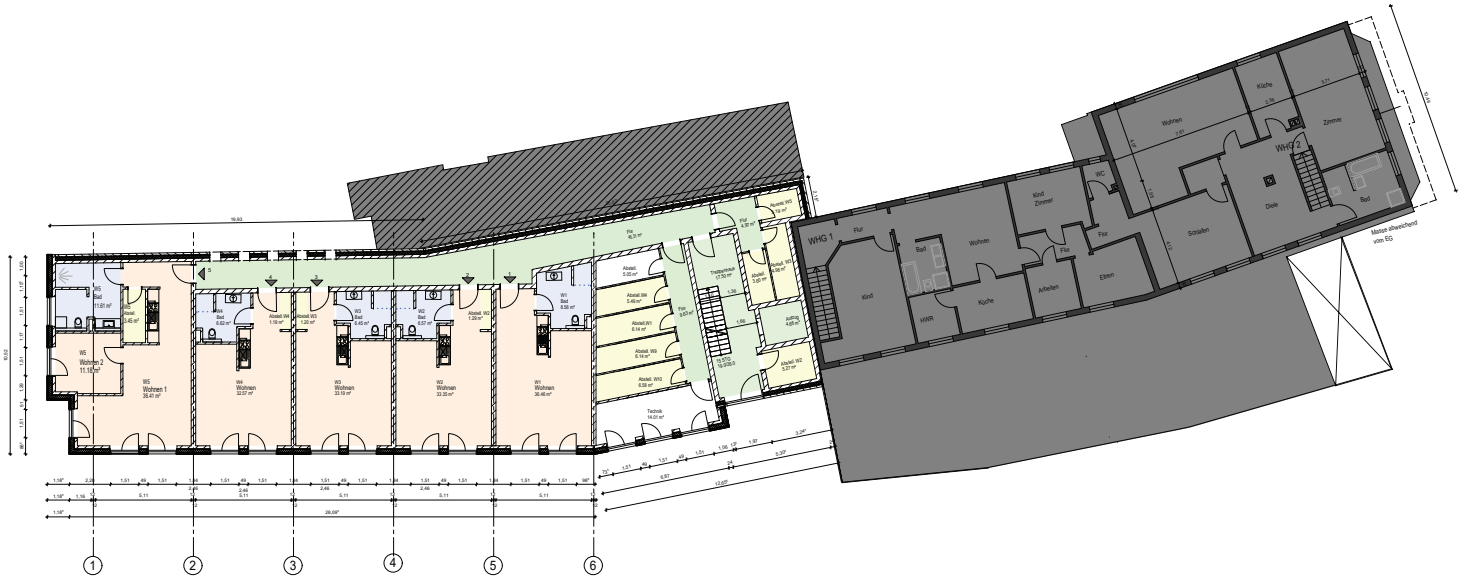
Allplan 2020



Bauvorhaben	Maßstab	Datum	Index Datum
Neubau von 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter Raiffeisenstraße 32 26180 Rastede Rastede Flur: 21 Flurstück: 229/8 -229/4	1:200 m, cm	12.08.2021	
	Gezeichnet Jürgens	Projekt Nr. 18-706 V4	Plan Nr. 20
Grundriss EG	Bauherr Jan-Christoph Egerer Altar Kirchweg 2 26215 Wiefelstede / Bokel Telefon 04402 99690	JAN-GERD GRAFE ARCHITEKTUR Jan-Gerd Grafe, Architekt/Dipl.-Ing. August-Hinrichs-Straße 2, 26215 Wiefelstede Telefon 04402/95855-0 Telefax 04402/95855/96 info@grafe-architektur.de	
	Bauherrin/Bauherr	Architekt	

H/B = 300 / 835 (0.25m²)

Allplan 2020

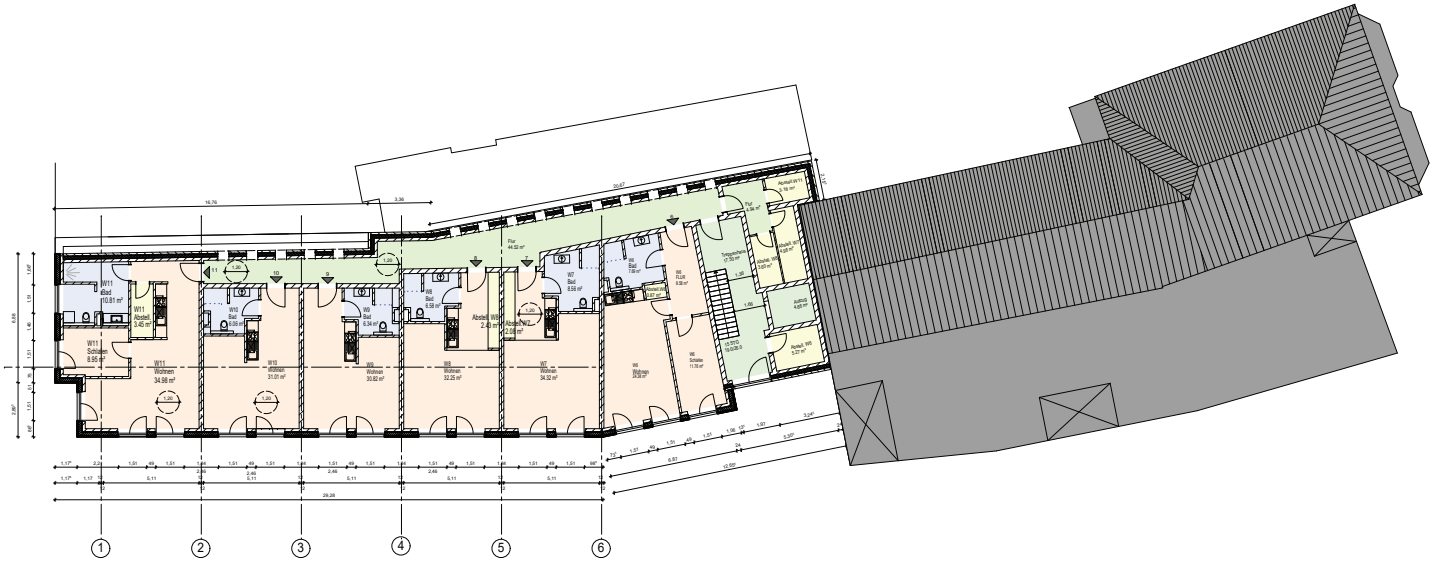


Obergeschoss

Bauvorhaben	Maßstab	Datum	Index Datum
Neubau von 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter Raiffeisenstraße 32 26180 Rastede Rastede Flur: 21 Flurstück: 229/8 -229/4	1:200 m, cm	12.08.2021	
	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 04402/968596 Telefax 04402/968596 info@grafe-architektur.de	
	Bauherrin/Bauherr	Architekt	

H/B = 300 / 600 (0.18m²)

Allplan 2020



Dachgeschoss

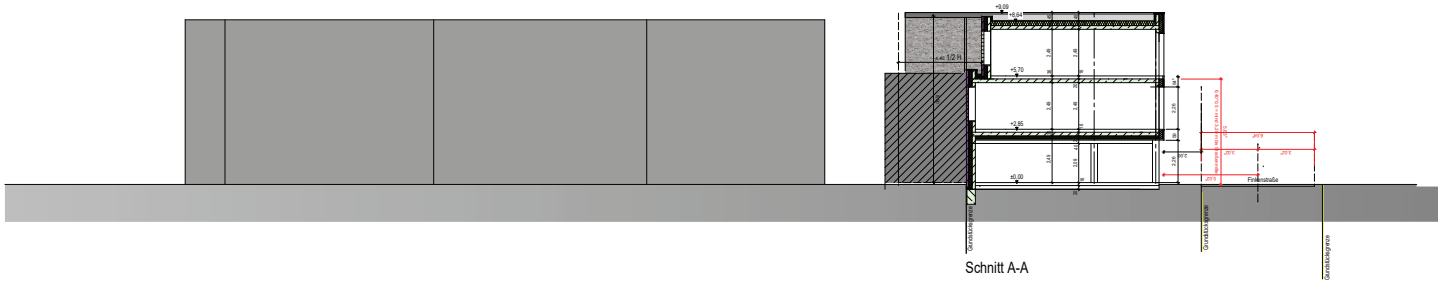
Bauvorhaben Neubau von 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter Raiffeisenstraße 32 26180 Rastede Rastede Flur: 21 Flurstück: 229/8 -229/4	Maßstab 1:200 m, cm	Datum 12.08.2021	Index Datum
	Gezeichnet Jürgens	Projekt Nr. 18-706 V4	Plan Nr. 22
Grundriss DG	Bauherr Jan-Christoph Egerer Alter Kirchweg 2 26215 Wiefelstede / Bokel Telefon 04402 98680	JAN-GERD GRAFE ARCHITEKTUR Jan-Gerd Grafe Architekt/Dipl.-Ing. August-Hinrichs-Straße 2, 26215 Wiefelstede Telefon 04402/968596 Telefax 04402/968596 info@grafe-architektur.de	
	Bauherrin/Bauherr	Architekt	

H/B = 300 / 600 (0.18m²)

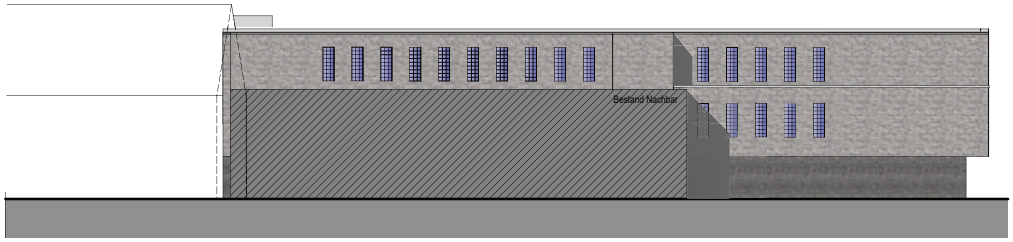
Allplan 2020

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
Ansichten, Schnitte	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 04402/9685-0 Telefax 04402/968596 info@grafe-architektur.de	
	Bauherrin/Bauherr	Architekt	

H/B = 300 / 600 (0.18m²)

Allplan 2020

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20

„Raiffeisenstraße/ Finkenstraße“

gem. § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Endfassung 31.01.2022

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	4
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	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	6
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
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 Auszubildenen 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 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.

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.

Direkt am Plangebiet angrenzend verläuft laut RROP 1996 mit der Raiffeisenstraße eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, die auch eine regionale Bedeutung für den Busverkehr hat. Unweit des Plangebiets verläuft zudem von Norden nach Süden eine Haupteisenbahnstrecke. Der Hauptort Rastede ist 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“, rechtkräftig 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 Untersuchung[1] 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.

[1] ZECH Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL16587.1/01, 27.08.2021

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.

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, dass 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 Landkreies 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 begrünten und teilweise für Solaranlagen genutzten Dachfläche geplant. Die zwei oberen Vollgeschosse werden aufgeständert auf einem ebenerdigen Geschoss für Stellplätze errichtet. Das untere Garagengeschoss wird nicht als Vollgeschoss gewertet. 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 an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenbezugspunkten 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. 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[2] 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.

[2] ZECH Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL16587.1/01, 27.08.2021

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 La in dB = 65
Lärmpegelbereich IV: Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB = 70
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 ermöglichen 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

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

- **ÖPNV**
  In 450 m Entfernung liegt 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: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

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

SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. LL16587.1/02

im Rahmen der Bauleitplanung zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Finkenstraße“ in Rastede

- dieser Bericht ersetzt den schalltechnischen Bericht Nr. LL16587.1/01 vom 27.08.2021, der hiermit ungültig wird -

Auftraggeber:

Müller & Egerer
Bäckerei und Konditorei GmbH
An der Brücke 27
26180 Rastede

Bearbeiter:

Lars Bomhoff B. Sc.

Datum:

25.01.2022

ZECH
INGENIEURGESELLSCHAFT

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen • Hessenweg 38 • 49809 Lingen
Tel +49 (0)5 91 - 8 00 16-0 • Fax +49 (0)5 91 - 8 00 16-20 • E-Mail Lingen@zechgmbh.de

☐ GERÄUSCHE
☐ ERSCHÜTTERUNGEN
☐ BAUPHYSIK

www.zechgmbh.de

Zusammenfassung

Die Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH (im Folgenden Müller & Egerer GmbH) plant die Errichtung eines Wohnheimes für Auszubildende an der Finkenstraße in 26180 Rastede (Landkreis Ammerland). Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung des Plangebietes als Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen.

Ausgehend von den zu erwartenden Schallemissionen der Raiffeisenstraße sowie der Schienenstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven sind im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die aus Verkehrslärm zu erwartenden Schallimmissionen für die konkret geplante Wohnbebauung sowie das bestehende Wohn- und Geschäftshaus im südlichen Teil des Plangebietes berechnet und beurteilt worden. Des Weiteren wurde die zu erwartende Gewerbelärmsituation durch die an das Plangebiet angrenzenden Stellplatzflächen und die umliegenden gewerblich genutzten Flächen für die konkret geplante Wohnbebauung ermittelt und beurteilt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde weiterhin die Geräuschsituation durch die Stellplatzanlagen im Plangebiet im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nachbarschaft ermittelt. Die gewerblich genutzten Stellplatzanlagen im südlichen Teil des Plangebietes werden nur tags genutzt. Im Einzelnen ergeben sich folgende Beurteilungen:

<u>Gewerbelärmeinwirkungen auf das Bauvorhaben</u>

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zur Gewerbelärmsituation hat ergeben, dass in allen Geschossen an allen zu öffnenden Fenstern schützenswerter Räume sowohl am Bestands- als auch am geplanten Wohnheim keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Urbane Gebiete (MU) zu erwarten sind.

<u>Verkehrslärm</u>

Da die Gebietsausweisung Urbanes Gebiet (MU) im Rahmen der aktuellen Fassung der DIN 18005-1 noch keine Berücksichtigung findet und somit im Rahmen von Verkehrslärmeinwirkungen keine anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für diesen Gebietstyp vorgegeben sind, wurde die Verkehrslärmsituation im Plangebiet auf Basis der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 beurteilt.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der konkret geplanten Bebauung sowie dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus die schalltechnischen Orientierungswerte von 60 dB(A) tags bzw. von 50 dB(A) nachts für Mischgebiete (MI) an der Mehrzahl der Fassaden aller Geschosse überschritten werden.

Nachts wird im gesamten Plangebiet in allen Geschossen ein Beurteilungspegel von über 50 dB(A) verursacht. Neben passiven Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen sind somit für einzelne Räume in allen Geschossen schallgedämpfte Lüftungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich.

Aus den Ergebnissen wird ferner deutlich, dass der schalltechnische Orientierungswert gemäß DIN 18005-1 für Verkehrslärm tags von 60 dB(A) sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [xy] von 64 dB(A) im Bereich der vorhandenen Außenwohnbereiche überschritten wird. Daher sind weitere Lärmschutzeinrichtungen zu dimensionieren.

Die entsprechend in die Planzeichnung zu übernehmenden Abgrenzungen aufgrund der Verkehrslärmsituation sind geschossabhängig den Anlagen 6.1 bis 6.3 (Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109) sowie der Anlage 7 (Abgrenzungen zu schallgedämpften Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume) zu entnehmen. Vorschläge für textliche Festsetzungen werden im Kapitel 8.4 angegeben.

<u>Gewerbelärmeinwirkungen durch das Bauvorhaben</u>

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum unterschritten werden. Im Sinne der TA Lärm sind während der Nachtzeit Spitzenpegelüberschreitungen durch Einzelereignisse (z. B. beschleunigte PKW-Abfahrt, Türenschlagen) nicht auszuschließen. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich davon auszugehen ist, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagsgeräuschen gehören, und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entsprechen, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Dies wird gemäß der Parkplatzlärmstudie auch in einem Urteil des Verwaltungsgerichtes Baden-Württemberg vom 20.07.1995 so interpretiert, dass Maximalpegel bei derartigen Nutzungen nicht zu berücksichtigen sind.

Der nachfolgende Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen mit größter Sorgfalt erstellt. Dieser Bericht besteht aus 46 Seiten und 11 Anlagen mit 66 Anlagenblättern.

Lingen (Ems), den 25.01.2022 LB/Me

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH

Messstelle nach § 29b BImSchG für
Geräusche und Erschütterungen
(Gruppen V und VI)

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Geräusche · Erschütterungen · Bauphysik
Hessenweg 38 · 49809 Lingen (Ems)
Tel. 05 91 - 80 01 60 · Fax 05 91 - 8 00 16 20

geprüft durch: ppa. Dipl.-Ing. Christoph Blasius (Fachlich Verantwortlicher)

erstellt durch: i. A. Lars Bomhoff B. Sc. (Projektleiter)

INHALTSVERZEICHNIS

1 Situation und Aufgabenstellung 8

2 Beurteilungsgrundlagen 9

2.1 Beurteilungsgrundlagen bei Gewerbelärmeinwirkungen 9

2.2 Beurteilungsgrundlagen bei Verkehrslärmeinwirkungen 11

3 Beschreibung des Vorhabens 13

4 Ermittlung der Ausgangsdaten zum Gewerbelärm 14

4.1 Vorgehensweise 14

4.1.1 Geräuschemissionen durch die Firma "Rümpelstilzchen“ 19

4.1.2 Geräuschemissionen durch den Getränkemarkt „Hol-ab“ und das Schuhgeschäft „ABC-Schuh Center“ 14

4.1.3 Geräuschemissionen durch den Verbrauchermarkt „Eiskönig Rastede“, das Feinkostgeschäft „Nonna Elena“ und den Schlüsselservice Rastede 21

5 Berechnungsverfahren zum Gewerbelärm 22

6 Berechnungsergebnisse zur Gewerbelärmsituation 24

7 Verkehrslärmuntersuchung 25

7.1 Ausgangsdaten zum Straßenverkehrslärm 25

7.2 Berechnungsverfahren zum Straßenverkehrslärm 26

7.3 Ausgangsdaten Schienenverkehr 27

7.4 Berechnungsverfahren Schienenverkehr 28

8 Berechnungsergebnisse und Beurteilung der Verkehrslärmsituation 31

8.1 Beurteilung der Verkehrslärmsituation mit vorhabenbezogener Bebauung 31

8.2 Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel 32

8.3 Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w,_{ges}$ für Außenbauteile 34

8.4 Vorschläge für Regelungen zur Lärmvorsorge im Bebauungsplan 35

9 Berechnung der Geräuschemissionen der Stellplatzanlage 38

9.1 Allgemeines zur geplanten Nutzung 38

9.2 Berechnungsansätze und Berechnungsverfahren 39

9.3 Berechnungsergebnisse 39

9.4 Berechnungsergebnisse für kurzzeitige Geräuschspitzen 40

10 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen, Literatur 42

11 Anlagen 46

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Gebietsausweisung und schalltechnische Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte bei Gewerbelärmeinwirkungen 10

Tabelle 2 Gebietsausweisung und schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm 11

Tabelle 3 Be- und Entladevorgänge 18

Tabelle 4 Zusammenstellung der Verkehrsdaten 2030 [21] 25

Tabelle 5 Bahnstrecke 1522, Prognose 2025 27

Tabelle 6 Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel 33

Tabelle 7 Beurteilungspegel durch die PKW-Stellplätze 40

Tabelle 8 Beurteilungspegel durch die PKW-Stellplätze für kurzzeitige Geräuschspitzen 41

1 Situation und Aufgabenstellung

Die Müller & Egerer GmbH plant die Errichtung eines Wohnheimes für Auszubildende an der Finkenstraße in 26180 Rastede (Landkreis Ammerland). Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung des Plangebietes als Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen [20].

Im Auftrag der Müller & Egerer GmbH ist die Geräuschsituation im Bereich des Plangebietes für die geplante und bestehende Wohnbebauung durch Verkehrslärm- und Gewerbelärmeinwirkungen zu ermitteln und zu beurteilen.

Südöstlich des Plangebietes verläuft die Raiffeisenstraße und westlich die Bahnstrecke 1522 im Streckenabschnitt Oldenburg - Wilhelmshaven [16]. Von diesen Verkehrswegen sind relevante Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten. Bei Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 [9] sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln und anzugeben. Des Weiteren sind Empfehlungen für die zugehörigen Festsetzungen zur Lärmvorsorge im Bebauungsplan auszuarbeiten.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Firma für Haushaltsauflösungen und Secondhand Verkauf (Rümpelstilzchen), ein Getränkemarkt (Hol-ab) und ein Schuhgeschäft (ABC-Schuh Center) [16]. Östlich des Planvorhabens befindet sich ein Verbrauchermarkt für Tiefkühlgerichte (Eiskönig Rastede), ein Feinkostgeschäft (Nonna Elena GmbH) sowie das Geschäft „Rasteder Schuh- und Schlüsseldienst Service 24h“ (im Folgenden Rasteder Schlüsselservice) [16]. Weiterhin befindet sich südöstlich des Planvorhabens der Essenslieferdienst „Pizza 2400“ [16]. Aufgrund der Ausrichtung dieses Betriebes sowie der Entfernung zur geplanten Wohnbebauung ist eine Gewerbelärmbelastung durch den Betrieb nicht zu erwarten. Der Essenslieferdienst wird in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung daher nicht weiter berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Gewerbelärmsituation ist zu untersuchen, ob von diesen Gewerbebetrieben relevante Gewerbelärmimmissionen im Bereich der geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind.

Die Lage des Plangebietes ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in Form eines gutachtlichen Berichtes darzustellen.

2 Beurteilungsgrundlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an der Finkenstraße in Rastede ist die Ausweisung des Bauvorhabens mit dem Schutzanspruch eines Urbanen Gebietes (MU) vorgesehen [20].

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung sind im Plangebiet die zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen zu ermitteln und zu beurteilen.

Die für Gewerbe- und Verkehrslärmeinwirkungen heranzuziehenden Beurteilungsgrundlagen werden im Folgenden aufgeführt.

2.1 Beurteilungsgrundlagen bei Gewerbelärmeinwirkungen

Für die Beurteilung von Schallimmissionen im Rahmen der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005-1 [8] in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm [2]) heranzuziehen.

Die Grundlage zur Ermittlung und zur Beurteilung von Geräuschimmissionen gewerblicher und industrieller Anlagen bildet die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm [2]). Neben dem Verfahren zur Ermittlung der Geräuschbelastungen nennt die TA Lärm [2] Immissionsrichtwerte, bei deren Einhaltung im Regelfall ausgeschlossen werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich gewerblicher oder industrieller Anlagen vorliegen. Die Immissionsrichtwerte sind abhängig von der Gebietsnutzung und sind durch die energetische Summe der Immissionsbeiträge aller relevant einwirkenden Anlagen, die der TA Lärm [2] unterliegen, einzuhalten.

Die in der TA Lärm [2] angegebenen Immissionsrichtwerte entsprechen - mit Ausnahme der Werte für Kerngebiete (MK) und Urbane Gebiete (MU) - den schalltechnischen Orientierungswerten für Industrie- und Gewerbelärm gemäß dem Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 [9].

Da in der DIN 18005-1 keine Urbanen Gebiete (MU) aufgeführt werden, werden im vorliegenden Fall die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [2] berücksichtigt. Demzufolge werden für die geplante Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) folgende Immissionsrichtwerte herangezogen:

Tabelle 1 Gebietsausweisung und schalltechnische Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte bei Gewerbelärmeinwirkungen

Gebietsausweisung	**Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm [2] in dB(A) bei Gewerbelärmeinwirkungen**	
	tags	**nachts**
Urbanes Gebiet (MU)	63	45

Diese Immissionsrichtwerte dürfen durch kurzzeitige Geräuschspitzen von Einzelereignissen während der Tageszeit um nicht mehr als 30 dB und während der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB überschritten werden [2].

Die Beurteilungszeit tags ist die Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Als Beurteilungszeitraum nachts ist gemäß TA Lärm [2] die lauteste Stunde in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr zu betrachten.

Für folgende Zeiten wird in Kurgebieten, bei Krankenhäusern und Pflegeanstalten, in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie in Kleinsiedlungsgebieten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB berücksichtigt:

1. an Werktagen: 06:00 Uhr bis 07:00 Uhr
   20:00 Uhr bis 22:00 Uhr

2. an Sonn- und Feiertagen: 06:00 Uhr bis 09:00 Uhr
   13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
   20:00 Uhr bis 22:00 Uhr

Für Urbane-, Misch-, Kern-, Gewerbe- und Industriegebiete sind keine Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von Geräuschen innerhalb der Tageszeit mit besonderer Empfindlichkeit zu berücksichtigen [2].

2.2 Beurteilungsgrundlagen bei Verkehrslärmeinwirkungen

Die Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Planung auf der Grundlage der DIN 18005-1 [8]. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 [9] sind schalltechnische Orientierungswerte enthalten, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert sind, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an der Finkenstraße in Rastede ist die Ausweisung des Bauvorhabens mit dem Schutzanspruch eines Urbanen Gebietes (MU) vorgesehen [20]. Da die Gebietsausweisung Urbanes Gebiet (MU) im Rahmen der aktuellen Fassung der DIN 18005-1 [8] noch keine Berücksichtigung findet und somit im Rahmen von Verkehrslärmeinwirkungen keine anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für diesen Gebietstyp vorgegeben sind, wurde die Verkehrslärmsituation auf Basis der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) gemäß dem Beiblatt1 zu DIN 18005-1 [9] beurteilt.

Für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten (MI) gelten die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte:

Tabelle 2 Gebietsausweisung und schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm

Gebietsausweisung	**schalltechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 [9] in dB(A) bei Verkehrslärmeinwirkungen**	
	tags	**nachts**
Mischgebiet (MI)	60	50

Der Beurteilungszeitraum tags ist die Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Beurteilungszeitraum nachts umfasst den Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Die DIN 18005-1 [8] gibt Hinweise, dass sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudestellung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die nachfolgend aufgeführten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [1] sollten jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nicht ohne weitere Maßnahmen überschritten werden:

in Mischgebieten (MI):	64/54 dB(A)	tags/nachts

Diese Immissionsgrenzwerte sind im Sinne der 16. BImSchV [1] mit gesunden Wohnverhältnissen in o. g. Gebietseinstufungen vereinbar.

3 Beschreibung des Vorhabens

Die Müller & Egerer GmbH plant die Errichtung eines Wohnheimes für Auszubildende an der Finkenstraße in 26180 Rastede (Landkreis Ammerland). Hierzu soll im nördlichen Bereich der Plangebietes ein Neubau mit insgesamt 11 Wohneinheiten errichtet werden. Unterhalb der Wohnungen ist die Errichtung einer Stellplatzanlage für die Bewohner vorgesehen.

Südlich des Bauvorhabens befindet sich ein bestehendes zweistöckiges Wohn- und Geschäftshaus. Im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes befindet sich ein Friseursalon und eine Spielothek. Darüberliegend befinden sich Wohnungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an der Finkenstraße in Rastede ist die Ausweisung des Bauvorhabens mit dem Schutzanspruch eines Urbanen Gebietes (MU) vorgesehen [20].

Da die Berechnungsergebnisse u. a. auch von der Anzahl der zu berücksichtigenden Geschosse der jeweils betroffenen schützenswerten Nutzungen abhängen, wurde ausgehend von den vorliegenden Planunterlagen [20, 21] von einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m bzw. 2 Vollgeschossen ausgegangen.

4 Ermittlung der Ausgangsdaten zum Gewerbelärm

4.1 Vorgehensweise

Im Folgenden werden die berücksichtigten Schallemissionsansätze zur Berechnung der Schallimmissionen aufgeführt. Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgte anhand von einschlägigen Studienwerten und Literaturangaben, den Erkenntnissen des Ortstermins [16] sowie der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch die Gemeinde Rastede und des Landkreises Ammerland.

Anhand dieser Informationen wurde ein dreidimensionales Berechnungsmodell erstellt. Anschließend wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Schallimmissionen in der nächstgelegenen Nachbarschaft durchgeführt.

Die Lage der Betriebe, relevanter Quellen und des Rechengebietes kann dem Lageplan der Anlage 1 entnommen werden. Alle für die einzelnen Geräuschquellen ermittelten Schallleistungspegel bzw. Schallleistungs-Beurteilungspegel sind im Detail der Anlage 2 zu entnehmen.

4.1.1 Geräuschemissionen durch den Getränkemarkt „Hol-ab“ und das Schuhgeschäft „ABC-Schuh Center“

Für Discounter und Getränkemärkte wird entsprechend der Parkplatzlärmstudie eine stündliche Fahrzeugfrequentierung von 1,37/10 m^2 Netto-Verkaufsfläche - bezogen auf den 16-stündigen Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr - angesetzt.

Für den Getränkemarkt „Hol-ab“ und das Geschäft „ABC-Schuh Center“ liegen dem Landkreis Ammerland keine aktuellen Angaben zur Netto-Verkaufsfläche vor. In Anlehnung an die vorherige Nutzung des Gebäudes als Aldi-Markt wurde für die vorliegende schalltechnische Untersuchung die damalige Nutzfläche von 806 m^2 bei der Berechnung der Fahrzeugfrequentierung zugrunde gelegt [18].

Somit errechnen sich insgesamt 1.766 Parkplatzbewegungen bzw. 883 Kunden-PKW mit jeweils einer An- und Abfahrt. Die Betriebszeiten des Getränkemarktes wurden wie folgt berücksichtigt [16]:

montags - samstags: 08:00 Uhr - 20:00 Uhr

Für die Anlieferung von Getränken sowie Schuhen wurde 1 LKW mit 32 Paletten je Tag berücksichtigt.

PKW-Geräusche

Die Geräuschemissionen der Parkplätze werden gemäß Parkplatzlärmstudie [13] berechnet. Zur Ermittlung der von der Parkplatzanlage abgestrahlten Schallemissionen werden in der Parkplatzlärmstudie [13] zwei Berechnungsverfahren beschrieben. Für den Fall, dass sich das Verkehrsaufkommen auf den Fahrgassen einigermaßen genau bzw. flächenproportional abschätzen lässt, wird nach [13] empfohlen, die Geräuschemissionen nach dem so genannten getrennten Verfahren zu bestimmen. Hierbei werden die Schallanteile des Ein- und Ausparkverkehrs und die des Fahrverkehrs in den Fahrgassen sowie bei der Ein- und Ausfahrt getrennt berechnet. Anderweitig werden die Geräuschemissionen mit dem vereinfachten, so genannten zusammengefassten Verfahren berechnet. Die hiermit berechneten Schallleistungspegel liegen „auf der sicheren Seite“, da der pauschal angesetzte Schallanteil der durchfahrenden KFZ eher überschätzt wird.

Im vorliegenden Fall wurde für die Stellplatzanlagen des Getränkemarktes „Hol-ab“, des Schuhgeschäftes „ABC-Schuh Center“, des Verbrauchermarktes „Eiskönig Rastede“, des Geschäftes „Rasteder Schlüsselservice“ sowie des Feinkostengeschäftes „Nonna Elena“ das zusammengefasste Verfahren berücksichtigt. Die Geräuschemissionen der Stellplatzanlagen werden dabei nach [13] wie folgt berechnet:

$$L_W = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10 \lg (B \cdot N) \text{ in dB(A)}$$

mit

L_{W0} ≙ Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung/h auf einem Besucherparkplatz:

L_{W0} = 63 dB(A)

K_{PA} ≙ Zuschlag für die Parkplatzart

K_{PA} = 5 dB für Verbrauchermärkte, Warenhäuser

K_I ≙ Zuschlag für das Taktmaximalpegelverfahren

Parkplätze an Einkaufszentren: $K_I = 4$ dB

K_D ≙ Schallanteil, der von den durchfahrenden KFZ verursacht wird

Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs:

$K_D = 2{,}5 \cdot L_g (f \cdot B - 9)$

bei Mitarbeiter-/ Besucherstellplätzen

mit f = 1,0

$K_D = 0$ dB für $f \cdot B \leq 10$

K_{StrO} ≙ Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen:

$K_{StrO} = 0$ dB (entfällt bei Parkplätzen an Einkaufsmärkten o. ä.)

N ≙ Bewegungshäufigkeit je Bezugsgröße und Stunde

B ≙ Bezugsgröße, die den untersuchten Parkplatz charakterisiert (z. B. Anzahl der Stellplätze) hier: 90 Stellplätze für den Parkplatz Hol-ab/ABC-Schuh Center
20 Stellplätze für den Parkplatz Eiskönig/Nonna Elena GmbH, Rasteder Schlüsselservice

Die Ansätze zur Ermittlung der Geräuschemissionen berücksichtigen auch Einzelimpulse wie z. B. Türen-/Kofferraumklappenschlagen, die beschleunigte Anfahrt, Motorstarten etc.

<u>LKW-Geräusche</u>

Die Berechnung der zugehörigen Schallleistungspegel basiert auf den Angaben des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie [11]. Hiernach werden die auf die jeweilige Beurteilungszeit bezogenen Schallleistungspegel L_{WAr} wie folgt berechnet:

<u>Fahrgeräusche LKW</u>

$$L_{WAr} = L_{W'A,1h} + 10 \log n + 10 \log (l/1m) - 10 \log (T_r/1h)$$

mit

$L_{W'A,1h}$ ≙ zeitlich gemittelter längenbezogener Schallleistungspegel für 1 LKW pro Stunde und 1 m Fahrweg
$L_{W'A,1h}$ = 63 dB(A)

n ≙ Anzahl der LKW in der Beurteilungszeit T_r

l ≙ Länge eines Streckenabschnittes in m

T_r ≙ Beurteilungszeit in h

Für die einzelnen Fahrstrecken werden die zugehörigen Emissionen in Abhängigkeit von den Fahrzeugfrequentierungen und Einsatzzeiten einzeln berechnet.

Stellgeräusche LKW

Für die Geräuschemissionen der Stellvorgänge von LKW werden nach [11] und [13] die nachfolgend genannten Schallleistungspegel für Einzelereignisse von LKW zugrunde gelegt:

- 1 x Motorstarten: L_{WAmax} = 100 dB(A)
- 3 x Türenschlagen: L_{WAmax} = 100 dB(A)
- 5 Minuten Motorleerlauf: L_{WA} = 94 dB(A)
- 1 x Bremsen entlüften: L_{WAmax} = 104 dB(A)

Hieraus errechnet sich nach dem 5-Sekunden-Taktmaximalpegelverfahren für den Stellvorgang eines LKW je Stunde ein Schallleistungs-Beurteilungspegel von

$L_{WAr,1h}$ = 84,8 dB(A).

Rangiervorgänge LKW

Für Rangiervorgänge von LKW wird nach [11] ein längenbezogener Beurteilungs-Schallleistungspegel pro Stunde und Ereignis von

$L_{W'A,1h}$ = 68,0 dB(A)

angesetzt. Teilweise wird das Rangieren der LKW bereits durch die Lage der jeweiligen Fahrspuren berücksichtigt.

Geräuschemissionen durch Ladevorgänge

Die Geräuschemissionen von Verladevorgängen werden nach dem technischen Bericht der Hessischen Landesanstalt für Umwelt zu LKW- und Ladegeräuschen [12] sowie - zur Berücksichtigung des aktuellen Standes der Lärmminderungstechnik (technische Neuerungen in Hinblick auf geräuscharme Laufrollen für Rollcontainer und Hubwagen sowie auf geräuscharme Böden im Laderaum der LKW) - auf der Grundlage aktueller, im Rahmen der deutschen Jahrestagung für Akustik DAGA 2017 vorgestellter Schallpegelanalysen von Be- und Entladevorgängen mit Palettenhubwagen [15] wie folgt angesetzt:

Tabelle 3 Be- und Entladevorgänge

Betriebsvorgang	**Verladeart**	**$L_{WAT,1h}$ * in dB(A)**	**L_{WAmax} in dB(A)**
Be- oder Entladung	Rollcontainer über Ladebordwand des LKW	78,0	112
Be- oder Entladung	Rollgeräusche Wagenboden (nur LKW mit Planenabdeckung)	78,0	108

* auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel für die Be- oder Entladung einer Palette oder eines Rollcontainers

Ein-/Ausstapeln von Einkaufswagen

Gemäß der Studie zur Untersuchung der Geräuschemissionen u. a. von Verbrauchermärkten [11] sind - neben den bisher aufgeführten Parkplatz- und Verladetätigkeiten - auch die Geräuschemissionen durch das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen mit zu berücksichtigen. Die Einkaufswagensammelstation befindet sich südwestlich des Gebäudes [16].

In der oben genannten Studie [11] wird unterschieden in Schallleistungsmittelungspegel für das Ein- und Ausstapeln von Metall- oder Kunststoffkörben. Der Schallleistungsmittelungspegel für Einkaufswagen bei einem Ereignis in einer Stunde beträgt:

$L_{WAT,1h}$ = 72,0 dB(A) bei Einkaufswagen mit Metallkörben

$L_{WAT,1h}$ = 66,0 dB(A) bei Einkaufswagen mit Kunststoffkörben bzw. bei lärmarmen Einkaufswagen.

Im Sinne eines Maximalansatzes wurden hier Einkaufswagen mit Metallkörben berücksichtigt.

Die Anzahl der berücksichtigten Stapelvorgänge der Einkaufswagen wird in Abhängigkeit der Bewegungshäufigkeiten auf den Stellplätzen in Ansatz gebracht, d. h. es wird davon ausgegangen, dass pro Kunden-PKW zwei Stapelvorgänge durchgeführt werden. Unter den o. g. Ansätzen ergeben sich somit 1.766 Stapelvorgänge durch Einkaufswagen für den Getränkemarkt.

4.1.2 Geräuschemissionen durch die Firma "Rümpelstilzchen“

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Firma Rümpelstilzchen [16]. Die Firma bietet Haushaltsauflösungen sowie die fachgerechte Demontage und Entsorgung von Haushaltsgegenständen und Möbeln an. Weiterhin befindet sich auf dem Betriebsgelände eine Flohmarkthalle, in der Objekte aus den Haushaltsauflösungen erworben werden können [23].

Die Flohmarkthalle wird dienstags, mittwochs und freitags in der Zeit von 09:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr sowie samstags von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr betrieben [23].

Maßgeblich für den Ansatz der Schallemissionen von Parkplätzen ist die zugrunde zu legende Fahrzeugfrequentierung. Grundsätzlich sollte auf Basis aktueller Rechtsprechungen bei Berechnung der zu erwartenden Bewegungshäufigkeiten die Parkplatzlärmstudie [13] herangezogen werden. In der Parkplatzlärmstudie werden für vergleichbare Betriebe keine Angaben zur Fahrzeugfrequentierung gemacht, sodass im vorliegenden Fall auf Basis von Erfahrungswerten für den Betrieb pro Tag folgende Fahrzeugfrequentierungen in Ansatz gebracht werden:

- Mitarbeiter/Kunden PKW: 110 PKW (entspricht 220 Bewegungen pro Tag)
- Kleintransporter: 10 Kleintransporter (entspricht 20 Bewegungen pro Tag)

Die Parkplätze sind nach Inaugenscheinnahme im Rahmen des Ortstermins [16] in gepflasterter Ausführung mit Fugen ≥ 3 mm zu berücksichtigen. Die Geräuschemissionen des Stellplatzes für die Mitarbeiter und Kunden der Firma Rümpelstilzchen werden aufgrund der im Verhältnis zur Stellplatzfläche relativ langen Anfahrt nach dem getrennten Verfahren berechnet. Die Berechnung der Schallleistungspegel erfolgt nach diesem Verfahren gemäß Ziffer 8.2.1 der Parkplatzlärmstudie [13] mit folgender Gleichung:

$$L_W = L_{W0} + K_{PA} + K_I + 10 \log (B \cdot N)$$

mit

L_{W0} ≙ Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung/h auf einem Kunden- und Mitarbeiterparkplatz: L_{W0} = 63 dB(A)

K_{PA} ≙ Zuschlag für die Parkplatzart in dB

Besucher- und Mitarbeiterparkplatz K_{PA} = 0 dB(A)

K_I ≙ Zuschlag für die Impulshaltigkeit in dB

Besucher- und Mitarbeiterparkplatz K_I = 4 dB(A)

B ≙ Bezugsgröße (Anzahl der Stellplätze)

N ≙ Bewegungshäufigkeit je Stunde und Bezugsgröße

In dieser Formel werden bereits Geräusche wie Türenschlagen, Motor starten, Beschleunigen etc. mitberücksichtigt.

Die Teilemissionen aus dem Parksuch- und Durchfahrverkehr werden nach RLS-90 [3] berechnet. Hierbei wird von einer Geschwindigkeit von v = 30 km/h ausgegangen und anstelle des Zuschlags D_{Stro} aus den RLS-90 [3] der Zuschlag K_{Stro}* gemäß Parkplatzlärmstudie [13] angesetzt. Dieser beträgt im vorliegenden Fall K_{StrO}* = 1,5 dB für Fahrten über Betonsteinpflaster mit Fugen ≥ 3mm [16].

Somit errechnet sich für die PKW-Fahrten ein längenbezogener Schallleistungspegel bezogen auf 1 m Fahrstrecke von

$L_{W'A,1h}$ = 49 dB(A).

<u>Fahrgeräusche Kleintransporter</u>

Für die An- und Abfahrt von Kleintransportern wird auf der Basis von Erfahrungswerten folgender längenbezogener Schallleistungspegel angesetzt:

$L_{W'A,1h}$ = 59 dB(A) für Kleintransporter

Stellgeräusche Kleintransporter

Für Kleintransporter wird auf Basis von eigenen Untersuchungen von einem Beurteilungs-Schallleistungspegel für einen Stellplatzwechsel eines Kleintransporters von

$$L_{WAr,1h} = 78{,}1 \text{ dB(A)}$$

4.1.3 Geräuschemissionen durch den Verbrauchermarkt „Eiskönig Rastede“, das Feinkostgeschäft „Nonna Elena“ und den Schlüsselservice Rastede

Für den Verbrauchermarkt „Eiskönig Rastede“, das Geschäft „Nonna Elena“ und den Rasteder Schlüsselservice liegen dem Landkreis Ammerland keine Angaben zur Netto-Verkaufsfläche vor [18]. Infolgedessen wurden auf der Basis von Erfahrungswerten pro Tag pauschal 400 Parkplatzbewegungen bzw. 200 Kunden-PKW mit jeweils einer An- und Abfahrt in Ansatz gebracht. Neben den Geräuschemissionen durch die PKW-Stellplatzfläche sind für den Verbrauchermarkt die Geräuschemissionen bei Ein- und Ausstapelvorgängen von Einkaufswagen zu berücksichtigen. Die Einkaufswagenstation befindet sich südwestlich des Verbrauchermarktes [16].

Die Berechnung der Geräuschemissionen des Parkplatzes werden nach dem zusammengefassten Verfahren der Parkplatzlärmstudie [13] sowie die Ansätze zur Berücksichtigung von Ein- und Ausstapelvorgängen von Einkaufswagen nach der Studie zur Untersuchung der Geräuschemissionen u. a. von Verbrauchermärkten [11] berechnet. Die Vorgehensweise wurde bereits in dem vorangegangenen Kapitel 4.1.1 erläutert und an dieser Stelle daher nicht erneut aufgeführt.

5 Berechnungsverfahren zum Gewerbelärm

Die Immissionspegel, die sich in der Nachbarschaft ergeben, werden nach DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" [7] mit folgender Gleichung berechnet:

$$L_{fT}(DW) = L_W + D_C - A \qquad \text{in dB}$$

mit

$L_{fT}(DW)$ ≙ der im Allgemeinen in Oktavbandbreite berechnete Dauerschalldruckpegel bei Mitwindbedingungen in dB

L_W ≙ Schallleistungspegel in dB

D_C ≙ Richtwirkungskorrektur in dB

A ≙ Dämpfung, die während der Schallausbreitung von der Punktquelle zum Empfänger vorliegt in dB

Die Dämpfung A wird berechnet mit:

$$A = A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc}$$

mit

A_{div} ≙ die Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung in dB

A_{atm} ≙ die Dämpfung aufgrund von Luftabsorption in dB

A_{gr} ≙ die Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes in dB

A_{bar} ≙ die Dämpfung aufgrund von Abschirmung in dB

A_{misc} ≙ die Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte in dB

Der A-bewertete Langzeit-Mittelungspegel $L_{AT}(LT)$ im langfristigen Mittel errechnet sich nach Gleichung (6) der DIN ISO 9613-2 [7] zu:

$$L_{AT}(LT) = L_{AT}(DW) - C_{met} \qquad \text{in dB(A)}$$

Hierbei ist C_{met} die meteorologische Korrektur zur Berücksichtigung der für die Schallausbreitung im Jahresmittel schwankenden Witterungsbedingungen. Die Konstante C_0 zur Berechnung von C_{met} wird in der vorliegenden Untersuchung als Maximalansatz für alle Berechnungen zur Gewerbelärmsituation im Plangebiet mit C_0 = 0 dB im Tages- und Nachtzeitraum angenommen. Dies entspricht einer Mitwindbedingung an allen betrachteten Immissionspunkten, unabhängig von ihrer geografischen Lage zu den betrachteten Anlagen.

Bei den Schallausbreitungsberechnungen wird das alternative Verfahren nach Absatz 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 [7] angewendet. Weiterhin werden bei der Immissionspegelberechnung die Geländetopografie, die Abschirmung und die Reflexionen an Gebäudefassaden berücksichtigt.

Die relevanten örtlichen Gegebenheiten (Gebäude, topografische Verhältnisse etc.) wurden im Rahmen eines Ortstermins [16] aufgenommen und anschließend digitalisiert.

Bei der Schallausbreitungsberechnung wurde das Berechnungsprogramm SoundPLAN, Version 8.2 vom 12.08.2021 [14] verwendet.

6 Berechnungsergebnisse zur Gewerbelärmsituation

Zur Beurteilung der Schallausbreitungsberechnungen sind in den Anlagen 3.1 bis 3.3 farbige Gebäudelärmkarten zur Gewerbelärmsituation im Plangebiet im Tageszeitraum für das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss sowie das 2. Obergeschoss dargestellt.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass im Tageszeitraum der Immissionsrichtwert der TA Lärm [2] für Urbane Gebiete (MU) von 63 dB(A) in allen Geschossen an Fassaden eingehalten wird.

Im Nachtzeitraum sind aufgrund der ausschließlichen Nutzung des Lieferdienstes keine Überschreitungen zu erwarten.

Spitzenpegelbetrachtung

Einzelne Geräuschspitzen werden im Bereich der berücksichtigten Betriebe durch die untenstehenden Tätigkeiten hervorgerufen. Hierbei wird softwareintern derjenige Punkt innerhalb der jeweiligen Linien- oder Flächenschallquelle (z. B. Fahrwege, Rangierbereiche) gesucht, der an dem jeweiligen Immissionspunkt - auch unter Beachtung von Abschirmwirkungen - die höchste anteilige Einwirkung aufweist. Es werden die folgenden - schalltechnisch relevanten - maximalen Schallleistungspegel berücksichtigt:

Ereignis	**L_{WAmax} in dB(A)**
LKW-Betriebsbremse beschleunigte Abfahrt und Vorbeifahrt LKW	104
Heck- und Kofferraumklappenschließen PKW	99,5
Fahrspur Kleintransporter	92,5
Verladegeräusche über Ladebordwand der LKW	108 - 112

Die hierzu durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Werte für Spitzenpegel während der Tageszeit am gesamten Bauvorhaben unterschritten werden. Die Berechnungsergebnisse sind im Detail der Anlage 3.4 zu entnehmen.

7 Verkehrslärmuntersuchung

7.1 Ausgangsdaten zum Straßenverkehrslärm

Die Angaben zur Verkehrsbelastung für die südöstlich des Plangebietes verlaufende Raiffeisenstraße (K133) sind einer Verkehrslärmuntersuchung entnommen, welche von Seiten der Gemeinde Rastede zur Verfügung gestellt wurde und die Verkehrszahlen für das Jahr 2030 prognostiziert [21]. Die Umrechnung der LKW-Anteile ab 3,5 t in die LKW-Anteile p1 und p2 gemäß RLS-19 [4] erfolgt auf der Grundlage der Tabelle 2 der RLS-19 [4].

Demnach werden die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Ausgangsdaten zum Verkehrsaufkommen angesetzt.

Tabelle 4 Zusammenstellung der Verkehrsdaten 2030 [21]

Straßenbezeichnung	**DTV KFZ/24 h**	**M_T KFZ/h**	**M_N KFZ/h**	**$p_{1,T}$ %**	**$p_{2,T}$ %**	**$p_{1,N}$ %**	**$p_{2,N}$ %**
Raiffeisenstraße (West)	11800	679	118	3	5	5	6
Raiffeisenstraße (Ost)	10900	627	109	3	5	5	6

mit

DTV ≙ Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke in KFZ/24 h

$M_{T/N}$ ≙ maßgebende stündliche Verkehrsstärke in KFZ/h tags bzw. nachts

$p_{1,T/N}$ ≙ maßgebender LKW-Anteil 1 (Lastkraftwagen ohne Anhänger mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t und Busse) tags bzw. nachts

$p_{2,T/N}$ ≙ maßgebender LKW-Anteil 2 (Lastkraftwagen mit Anhänger bzw. Sattelkraftfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t) tags bzw. nachts.

Lichtzeichengeregelte Kreuzungen und Einmündungen sowie Steigungen bzw. Gefälle über 5 % sind nicht vorhanden und somit nicht zu berücksichtigen.

Bei den Berechnungen wurde bzgl. der Geschwindigkeiten und topografischen Gegebenheiten für die Raiffeisenstraße (K 133) von dem vor Ort aufgenommenen Bestand (PKW: 50 km/h; LKW: 50 km/h) ausgegangen [16].

Im vorliegenden Fall wurde im Sinne eines Maximalansatzes nicht geriffelter Gussasphalt als Straßendeckschicht berücksichtigt.

7.2 Berechnungsverfahren zum Straßenverkehrslärm

Die Berechnung der durch den KFZ-Verkehr verursachten Immissionspegel erfolgt nach dem Teilstückverfahren der RLS-19 [4]. Danach wird der auf einem Fahrstreifen fließende Verkehr als eine Quelllinie in 0,5 m Höhe über der Mitte des Fahrstreifens betrachtet. Die Stärke der Schallemission einer Straße wird durch den längenbezogenen Schallleistungspegel $L_W{}'$ wie folgt beschrieben:

$$L_W{}' = 10 \cdot \lg[M] + 10 \cdot \lg\left[\frac{100 - p_1 - p_2}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,PKW}(v_{PKW})}}{v_{PKW}} + \right.$$

$$\left. \frac{p_1}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,LKW1}(v_{LKW1})}}{v_{LKW1}} + \frac{p_2}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,LKW2}(v_{LKW2})}}{v_{LKW2}}\right] - 30 \quad in\ dB(A)$$

mit

M	=	stündliche Verkehrsstärke der Quelllinie in KFZ/h
$L_{W,FzG}(v_{FzG})$	=	Schallleistungspegel für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (PKW, LKW1 und LKW2) bei der Geschwindigkeit v_{FzG} in dB(A)
v_{FzG}	=	Geschwindigkeit für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (PKW, LKW1, LKW2) in km/h
p_1	=	Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe LKW1 in %
p_2	=	Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe LKW2 in %

In die Berechnung der Schallleistungspegel für Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (PKW, LKW1, LKW2) fließen ferner der Grundwert für den Schallleistungspegel eines Fahrzeuges der Fahrzeuggruppe FzG, der Typ der Straßendeckschicht und gegebenenfalls Zuschläge für die Längsneigung der Straße, für Mehrfachreflexionen sowie die Störwirkung von lichtsignalgesteuerten Knotenpunkten oder Kreisverkehrsplätzen ein.

7.3 Ausgangsdaten Schienenverkehr

Die Belastungsdaten der westlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie Oldenburg - Wilhelmshaven (Streckennummer 1522) wurden entsprechend einer vorangegangenen schalltechnischen Untersuchung für die Gemeinde Rastede [22] entnommen. Demnach ist für das Prognosejahr 2025 mit folgenden Zugzahlen und Zugverbänden zu rechnen:

Tabelle 5 Bahnstrecke 1522, Prognose 2025

Zugart	**V_max**	**Anzahl Züge**		**Fahrzeugkategorien gemäß der Anlage 2 der 16. BImSchV im Zugverband**				
Traktion	**km/h**	**Tag**	**Nacht**					
GZ-E*	100	41	27	7-Z5_A4	10-Z5	10-Z2	10-Z18	10-Z15
GZ-E*	100	3	2	7-Z2_A6	10-Z5	10-Z2	10-Z18	10-Z15
GZ-V*	100	2	2	8_A6	10-Z5	10-Z2	10-Z18	10-Z15
RV-ET	100	34	8	5-Z5_A10	-	-	-	-

Die einzelnen Fahrzeugkategorien der verschiedenen Zugverbände sind entsprechend den Kodierungen in der Tabelle 2 dem Beiblatt 1 der Anlage 2 der 16. BImSchV [1] zu entnehmen (Nummer der Fahrzeugkategorie - Zeilennummer der Tabelle für die Fahrzeugkategorie, Anzahl der Achsen). Die den Berechnungen zugrunde gelegten Emissionsdaten sind der Anlage 4.2 zu entnehmen.

Die Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie wird mit einer Höhe von 3,5 m in Ansatz gebracht.

7.4 Berechnungsverfahren Schienenverkehr

Bei der Berechnung der von Schienenwegen ausgehenden Geräusche werden gemäß Anlage 2 der 16. BImSchV [1] Strecken mit gleicher Verkehrszusammensetzung, Geschwindigkeitsklasse, Fahrbahnart, Kurvenradien und Fahrflächenzustand sowie Bahnhofsbereiche und Haltestellen, Brücken, Viadukte und Bahnübergänge zu einzelnen Abschnitten mit gleichmäßiger Schallemission als Teilstücke zusammengefasst. Dabei werden verschiedene Geräuschquellen mit unterschiedlichen Quellhöhen und Frequenzspektren in den Oktavbändern mit den Mittenfrequenzen 63 Hz bis 8 kHz berücksichtigt. Die für Eisenbahnen zu verwendenden Parameter sind auf Basis der örtlichen Gegebenheiten, der jeweiligen Streckenbelegung und Zugzusammenstellung entsprechend § 4 sowie dem Beiblatt 1 der Anlage 2 der 16. BImSchV [1] zu wählen.

Die Zerlegung in Teilstücke erfolgt bei Anwendung der Schallimmissions-Prognosesoftware SoundPLAN [14] rechnerintern nach den Vorgaben der Anlage 2 der 16. BImSchV [1] und wird hier nicht näher dokumentiert.

Die Berechnung der Schallimmissionen von Eisenbahnen an einem Immissionsort erfolgt als äquivalenter Dauerschalldruckpegel L_{pAeq} für den Zeitraum einer vollen Stunde durch die energetische Addition der Beiträge von allen Teilschallquellen, allen Höhenbereichen, allen Teilstücken, allen Teilflächen und allen Ausbreitungswegen nach folgender Gleichung der Anlage 2 der 16. BImSchV [1]:

$$L_{pAeq} = 10 \cdot \lg\left(\sum_{f,h,k_S,w} 10^{0,1\cdot(L_{WA,f,h,k_S} + D_{I,k_S,w} + D_{\Omega,k_S} - A_{f,h,k_S,w})}\right)$$

mit

f	$\triangleq$	Zähler für Oktavband
h	$\triangleq$	Zähler für Höhenbereich
k_S	$\triangleq$	Zähler für Teilstück oder einen Abschnitt davon
w	$\triangleq$	Zähler für unterschiedliche Ausbreitungswege

L_{WA,f,h,k_S} ≙ A-bewerteter Schallleistungspegel der Punktschallquelle in der Mitte des Teilstücks k_S, der die Emission aus dem Höhenbereich h angibt nach der Gleichung (Gl. 6) der Anlage 2 der 16. BImSchV [1] in dB(A)

$D_{l,k_S,w}$ ≙ Richtwirkungsmaß für den Ausbreitungsweg w nach der Gleichung (Gl. 8) der Anlage 2 der 16. BImSchV [1] in dB

D_{Ω,k_S} ≙ Raumwinkelmaß nach der Gleichung (Gl. 9) der Anlage 2 der 16. BImSchV [1] in dB

$A_{f,h,k_S,w}$ ≙ Ausbreitungsdämpfungsmaß im Oktavband f im Höhenbereich h vom Teilstück k_S längs des Weges w nach der Gleichung (Gl. 10) der Anlage 2 der 16. BImSchV [1] in dB

Der Beurteilungspegel L_r errechnet sich anschließend aus dem äquivalenten Dauerschalldruckpegel der Zeiträume tags und nachts unter Berücksichtigung der Verkehrsmengen. Je Zeitbereich errechnet sich der Beurteilungspegel nach folgender Gleichung:

$$L_r = L_{pAeq} + K_S$$

mit

L_{pAeq} ≙ äquivalenter Dauerschalldruckpegel von Strecken in dB(A)

K_S ≙ Pegelkorrektur Straße - Schiene nach Nummer 2.2.18 in dB (K_S = -5 dB zur Berücksichtigung der geringeren Störwirkung des Schienenverkehrslärmes gegenüber dem Straßenverkehrslärm ("Schienenbonus"))

Pegelkorrekturen für ton-, impuls- oder informationshaltige Geräusche sind in der Berechnung der Schallemission enthalten und werden bei der Bildung des Beurteilungspegels nicht gesondert angesetzt.

Gemäß Punkt 2.2.18 der Anlage 2 (Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege) zur 16. BImSchV [1] wurde die Anwendung der Pegelkorrektur K_S ("Schienenbonus") durch das Elfte Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) mit Wirkung zum 1. Januar 2015 für Eisenbahnen und zum 1. Januar 2019 für Straßenbahnen abgeschafft (vgl. § 43 Absatz 2 Satz 2 und 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) und demzufolge nicht berücksichtigt.

8 Berechnungsergebnisse und Beurteilung der Verkehrslärmsituation

8.1 Beurteilung der Verkehrslärmsituation mit vorhabenbezogener Bebauung

Im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zu prüfen, ob innerhalb des Plangebietes an Fassaden von schützenswerten Räumen des Vorhabenbezugs unzulässige Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm im Sinne der DIN 18005-1 [8] auftreten. In diesem Fall sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln bzw. ausgleichende Maßnahmen mit textlichen Festsetzungen zum Schutz gesunder Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse anzugeben.

Die Berechnung der Verkehrslärmsituation im Plangebiet wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan [20] unter Berücksichtigung der konkret geplanten Bebauung [19] geschoss- und nutzungsabhängig durchgeführt.

In der Anlage 5 ist die Verkehrslärmsituation tags und nachts für die verschiedenen Geschosse dargestellt. In der Anlage 5.7 sind die Berechnungsergebnisse tags für die Außenwohnbereiche des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses dargestellt. Die Ergebnisse sind wie folgt zu beurteilen:

<u>Wohn- und Aufenthaltsräume</u>

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) [9] für Verkehrslärm von tags 60 dB (A) und nachts 50 dB(A) für Mischgebiete (MI) an sämtlichen Fassaden überschritten wird. Hier sind textliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gesundes Schlafen ist bei in Spaltlüftung stehenden Fenstern bei einem Beurteilungspegel von > 50 dB(A) nachts gemäß der VDI-Richtlinie 2719 [10] nicht mehr möglich. Die Berechnungsergebnisse zeigen in allen Geschossen Fenster, an denen nachts 50 dB (A) überschritten werden.

Daher sind in den Bereichen des Plangebietes, in denen ein Beurteilungspegel nachts von 50 dB(A) überschritten wird (siehe Anlage 7) zusätzliche Festsetzungen für schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich. Die entsprechenden Vorschläge für textliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan werden im Kapitel 8.4 angegeben.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.)

Wie die Berechnungsergebnisse der Anlage 5.7 zeigen, wird der schalltechnische Orientierungswert gemäß dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1 [9] für Verkehrslärm tags von 60 dB(A) sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [1] von 64 dB(A) im Bereich der vorhandenen Außenwohnbereiche überschritten. Interne - hier nicht näher dokumentierte - Berechnungsergebnisse haben gezeigt, dass die Außenwohnbereiche auszuschließen wären oder alternativ auch hier eine vollflächige Einhausung, ähnlich einem Wintergarten, vorzusehen wäre, wobei hier ein Schalldämm-Maß von mindestens R'_W = 17 dB der Umfassungsbauteile erforderlich ist.

8.2 Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel

Aufgrund der festgestellten Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet sind zum Schutz der Wohn- und Aufenthaltsräume an den von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005-1 [9] für Verkehrslärm betroffenen Fassaden und Geschosse passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und textlich festzusetzen.

Die schalltechnischen Anforderungen an die Bauausführung bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen ergeben sich auf der Grundlage der DIN 4109-1 [5]. Hiernach ergeben sich die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{,ges}$ der Außenbauteile für die unterschiedlichen Raumarten von schutzbedürftigen Räumen auf der Grundlage der vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a in dB(A).

Die Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt gemäß DIN 4109-2 [6] aus dem zugehörigen Beurteilungspegel für die unterschiedlichen Lärmquellen (Straßen-, Schienen-, Luft-, Wasserverkehr, Industrie/Gewerbe)

- für den Tageszeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) durch Addition von 3 dB;
- für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) durch Addition von 3 dB zuzüglich eines Zuschlags zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht) von 10 dB; dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Beurteilungszeit, die die höhere Anforderung ergibt (hier für Schienenlärm und Straßenlärm der Nachtzeitraum).

Hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen aus Gewerbe- und Industrieanlagen kann im Regelfall als Beurteilungspegel der nach TA Lärm [2] im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie geltende Immissionsrichtwert für den Tageszeitraum eingesetzt werden. Im vorliegenden Fall wird für die betroffenen Fassaden der Richtwert von 63 dB(A) tags (wie in Urbanen Gebieten (MU)) berücksichtigt.

Bei der Überlagerung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen) Quellen ist die energetische Summe der einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel aller relevanten Lärmquellen (hier: Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbelärm) zu ermitteln. Der ermittelten resultierenden Pegelsumme dürfen bei der Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Ziffer 4.4.5.7 der DIN 4109-2 [6] nur einmalig 3 dB aufaddiert werden.

Die aus dem oben erläuterten Vorgehen innerhalb des Plangebietes resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind in der Anlage 6 geschossabhängig grafisch als Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 [5] dargestellt. Die Lärmpegelbereiche sind wie folgt definiert:

Tabelle 6 Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Spalte	**1**	**2**
Zeile	**Lärmpegelbereich**	**Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB**
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

8.3 Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für Außenbauteile

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 [5] unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [6];

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen von der Genehmigungsbehörde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes in der Bauleitplanung kann zur Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile der maßgebliche Außenlärmpegel L_a entsprechend den im Bebauungsplangebiet jeweils vorliegenden Lärmpegelbereichen nach Tabelle 6 verwendet werden.

Im Einzelfall können im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zur Vermeidung unnötig hoher Anforderungen - z. B. wenn ein Bauvorhaben im unteren Bereich eines Lärmpegelbereichs liegt oder sich durch Abschirmungen der Verkehrsgeräusche durch Abschirmeinrichtungen bzw. fremde oder das eigene Gebäude geringere Außenlärmpegel ergeben - die konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [6] zur Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile herangezogen werden.

8.4 Vorschläge für Regelungen zur Lärmvorsorge im Bebauungsplan

Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden explizit auf die Fassaden schützenswerter Räume der geplanten Wohnbebauung durchgeführt.

Im vorliegenden Fall sind aufgrund der festgestellten Verkehrsgeräuschimmissionen Einschränkungen für die vorhandenen Außenwohnbereiche am bestehenden Wohn- und Geschäftshaus festzusetzen.

Für Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen wurden die festzusetzenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 [5] ermittelt. Hieraus ergibt sich, dass an den betroffenen Fassaden der Bauvorhaben die Lärmpegelbereiche IV bis VI festzusetzen sind.

Die betroffenen Fassaden und Lärmpegelbereiche sind geschossabhängig der Anlage 6 zu entnehmen und in die Planzeichnungen zu übernehmen.

Zusätzlich sind Festsetzungen zu schallgedämpften Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume an allen Geschossen erforderlich (s. Anlage 7).

Es empfehlen sich folgende textliche Festsetzungen in Bezug auf die Lärmvorsorge bei Verkehrslärmeinwirkungen:

"Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

An den gekennzeichneten Fassaden im Plangebiet sind 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 der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	***1***	***2***
Zeile	***Lärmpegelbereich***	***Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB***
1	*I*	*55*
2	*II*	*60*
3	*III*	*65*
4	*IV*	*70*
5	*V*	*75*
6	*VI*	*80*
7	*VII*	*>80**

** Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.*

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.

<u>Schallschutz von Schlafräumen</u>

In dem gekennzeichneten Bereich sind 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.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Die vorhandenen Außenwohnbereiche sind 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."

Wir weisen darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass Betroffene verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von den Inhalten von DIN-Vorschriften und Richtlinien erlangen können, soweit diese Vorschriften eine textliche Festsetzung erst bestimmen. Demzufolge ist es erforderlich, dass die Gemeinde Rastede die DIN-Normen und Richtlinien, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, zur Verfügung und zur Einsicht bereithält, soweit diese nicht selbst rechtswirksam publiziert sind. Die entsprechende Einsichtsmöglichkeit ist auf der Planurkunde aufzubringen. Hierzu ist ein gesonderter Hinweis im Bebauungsplan zwingend erforderlich.

9 Berechnung der Geräuschemissionen der Stellplatzanlage

Im Folgenden dritten Abschnitt des vorliegenden schalltechnischen Berichtes ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Lärmsituation im Bereich der angrenzenden Wohnnachbarschaft durch die geplante Stellplatzanlage sowie die Zu- und Abfahrt zu ermitteln und zu beurteilen. Für die Beurteilung der Geräuschsituation durch die Stellplatzanlage werden die im Lageplan der Anlage 8 gekennzeichneten Immissionspunkte der nächstgelegenen Wohnbebauung berücksichtigt. Die betrachteten Immissionspunkte kennzeichnen hierbei auf Basis des Ortstermins [16] die Fenster der nächstgelegenen schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräume der angrenzenden Wohnhäuser.

Die umliegende Bebauung wurde entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 61 „Ortskern Rastede“ vom 02.11.1990 [17] mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes berücksichtigt.

9.1 Allgemeines zur geplanten Nutzung

Im Rahmen der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose zum geplanten Bauvorhaben sind aus schalltechnischer Sicht folgende Nutzungen relevant:

- anlagenbezogener An- und Abfahrtverkehr auf der Zufahrt sowie im Bereich der Stellplätze durch Bewohner-PKW (tags und nachts)
- Spitzenpegeleinwirkungen aus dem Bereich der Stellplatzanlage sowie die Ein- und Ausfahrten (Bewohner: tags und nachts, Mitarbeiter und Kunden: tags)

Die Lage der betrachteten Fahrwege und Stellplätze ist der Anlage 8 zu entnehmen. Die zugehörigen Berechnungsdatenblätter sind der Anlage 9 zu entnehmen. Die Ermittlung und Beurteilung der durch die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes verursachten Geräuschimmissionen auf die Bebauung innerhalb des Plangebietes wurde im vorliegenden Fall nicht untersucht.

Für die Berechnung der Stellplatzfrequentierung sind auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen folgende Ansätze im schalltechnischen Berechnungsmodell berücksichtigt worden:

Bewohnerstellplätze

- 23 Stellplätze für Bewohner des Wohnheims und der angrenzenden Wohnungen
- Die Bewegungshäufigkeit für die Tageszeit wird mit 0,4 Bewegungen je Stellplatz und Stunde gemäß Parkplatzlärmstudie [13] berücksichtigt.
- Gemäß Parkplatzlärmstudie [13] ist für Parkplätze (oberirdisch) an Wohnanlagen eine Bewegungshäufigkeit für die ungünstigste Nachtstunden von 0,15 Bewegungen je Stellplatz und Stunde anzusetzen.

Mitarbeiter- und Kundenparkplatz

- 4 Stellplätze für Bewohner des Wohnheims und der angrenzenden Wohnungen
- Für den Mitarbeiter- und Kundenparkplatz wurde eine Bewegungshäufigkeit von 2 Bewegungen je Stellplatz und Stunde bei einer Öffnungszeit des Friseurgeschäftes von 09:00 Uhr bis 18:00 Uhr angesetzt. Während des Nachtzeitraums wurden keine Bewegungen berücksichtigt.

9.2 Berechnungsansätze und Berechnungsverfahren

Die Geräuschemissionen durch die Fahr- und Stellgeräusche der PKW sowie das angewandte Berechnungsverfahren wurden bereits in den Kapiteln 4.1.1 und 5 erläutert und werden an dieser Stelle daher nicht erneut aufgeführt.

9.3 Berechnungsergebnisse

Unter Zugrundelegung der beschriebenen Schallemissionen sowie dem Berechnungsverfahren nach Kapitel 9.2 wurden die zu erwartenden Beurteilungspegel im Bereich der relevanten Fassadenpunkte ermittelt.

In der nachfolgenden Tabelle 7 sind die Berechnungsergebnisse jeweils für das vom Lärm am stärksten betroffene Geschoss aufgeführt. In der Anlage 9.1 sind die Berechnungsergebnisse für die nächstgelegenen Immissionspunkte geschossabhängig aufgeführt.

Tabelle 7 Beurteilungspegel durch die PKW-Stellplätze

Immissionspunkte	**Gebiets-ausweisung**	**Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm [2] in dB(A)**		**Beurteilungspegel L_r in dB(A)**	
		tags	**nachts**	**tags**	**nachts**
IP 01: Finkenstraße 4	MI	60	45	41	37
IP 02a: Raiffeisenstraße 30G (Fassade Nord)	MI	60	45	43	39
IP 02a: Raiffeisenstraße 30G (Fassade West)	MI	60	45	45	41
IP 03: Raiffeisenstraße 27	MI	60	45	39	15

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, wird im Tageszeitraum an allen Immissionspunkten der Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschritten. Somit leisten die Geräuschimmissionen der Stellplatzanlagen tags keinen relevanten Beitrag zur Gesamtgewerbelärmsituation an den betrachteten Immissionspunkten und können sich darüber hinaus auch rechnerisch nicht mehr im Sinne einer Erhöhung über den Richtwert hinaus auswirken. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte an den betrachteten relevanten Immissionspunkten in der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft um mindestens 4 dB unterschritten.

9.4 Berechnungsergebnisse für kurzzeitige Geräuschspitzen

Gemäß der Parkplatzlärmstudie [13] sind für die Berücksichtigung von Spitzenpegeleinwirkungen von PKW die folgenden Ansätze zu berücksichtigen:

- beschleunigte Abfahrt PKW: L_{WAmax} = 92,5 dB(A)
- Kofferraumklappenschlagen: L_{WAmax} = 99,5 dB(A)

In der nachfolgenden Tabelle 8 sind die Berechnungsergebnisse jeweils für das vom Lärm am stärksten betroffene Geschoss aufgeführt. In der Anlage 9.1 sind die Berechnungsergebnisse für die nächstgelegenen Immissionspunkte geschossabhängig aufgeführt.

Tabelle 8 Beurteilungspegel durch die PKW-Stellplätze für kurzzeitige Geräuschspitzen

Immissionspunkte	**Gebiets-ausweisung**	**Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm [2] für kurzzeitige Geräuschspitzen in dB(A)**		**Beurteilungspegel $L_{r,\,max}$ in dB(A)**	
		tags	**nachts**	**tags**	**nachts**
IP 01: Finkenstraße 4	MI	90	65	66	66
IP 02a: Raiffeisenstraße 30G (Fassade Nord)	MI	90	65	70	70
IP 02a: Raiffeisenstraße 30G (Fassade West)	MI	90	65	74	74
IP 03: Raiffeisenstraße 27	MI	90	65	66	48

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, wird im Tageszeitraum an allen Immissionspunkten der Immissionsrichtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen um mindestens 16 dB unterschritten.

Die Ergebnisse zeigen jedoch auch, dass während der Nachtzeit (nur Nutzung durch die Bewohner) Spitzenpegelüberschreitungen durch Einzelereignisse (z. B. beschleunigte PKW-Abfahrt, Türenschlagen) nicht auszuschließen sind. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich davon auszugehen ist, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagsgeräuschen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entsprechen, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Dies wird gemäß der Parkplatzlärmstudie [13] auch in einem Urteil des Verwaltungsgerichtes Baden-Württemberg vom 20.07.1995 so interpretiert, dass Maximalpegel bei derartigen Nutzungen nicht zu berücksichtigen sind.

10 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen, Literatur

Für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation werden folgende Normen, Richtlinien, Verordnungen und Unterlagen herangezogen:

	Literatur	Beschreibung	Datum
[1]	16. BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) - geändert durch Art. 1 V vom 18.12.2014 I 2269 (Schienenlärm) -	12. Juni 1990 - geänderte Fassung vom 18.12.2014 -
[2]	TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)	26. August 1998 - geänderte Fassung vom 01. Juni 2017 mit Korrektur vom 07. Juli 2017 -
[3]	RLS-90	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (Der Bundesminister für Verkehr)	April 1990
[4]	RLS-19	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen	Ausgabe 2019
[5]	DIN 4109-1	Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderung	Januar 2018
[6]	DIN 4109-2	Schallschutz im Hochbau - Teil 2: rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen	Januar 2018

[7]	DIN ISO 9613-2	Akustik: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren	Oktober 1999
[8]	DIN 18005-1	Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung	Juli 2002
[9]	Beiblatt 1 zu DIN 18005-1	Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung	Mai 1987
[10]	VDI-Richtlinie 2719	Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen	August 1987
[11]	Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie Lärmschutz in Hessen, Heft 3	Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten	2005
[12]	Hessische Landesanstalt für Umwelt, Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Heft Nr. 192	Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen	16. Mai 1995

[13]	Parkplatzlärmstudie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage	Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen	2007
[14]	SoundPLAN GmbH, 71522 Backnang	Immissionsprognosesoftware SoundPLAN, Version 8.2	12.08.2021
[15]	B. Sc. Martin Heroldt, Dipl. Ing. Matthias Brun, Prof. Dr.-Ing. Frieder Kunz	Schallpegelanalyse von Be- und Entladevorgängen mit Palettenhubwagen und beladener Palette bei Lkw in Logistikzentren; 43. Deutsche Jahrestagung für Akustik DAGA in Kiel	März 2017

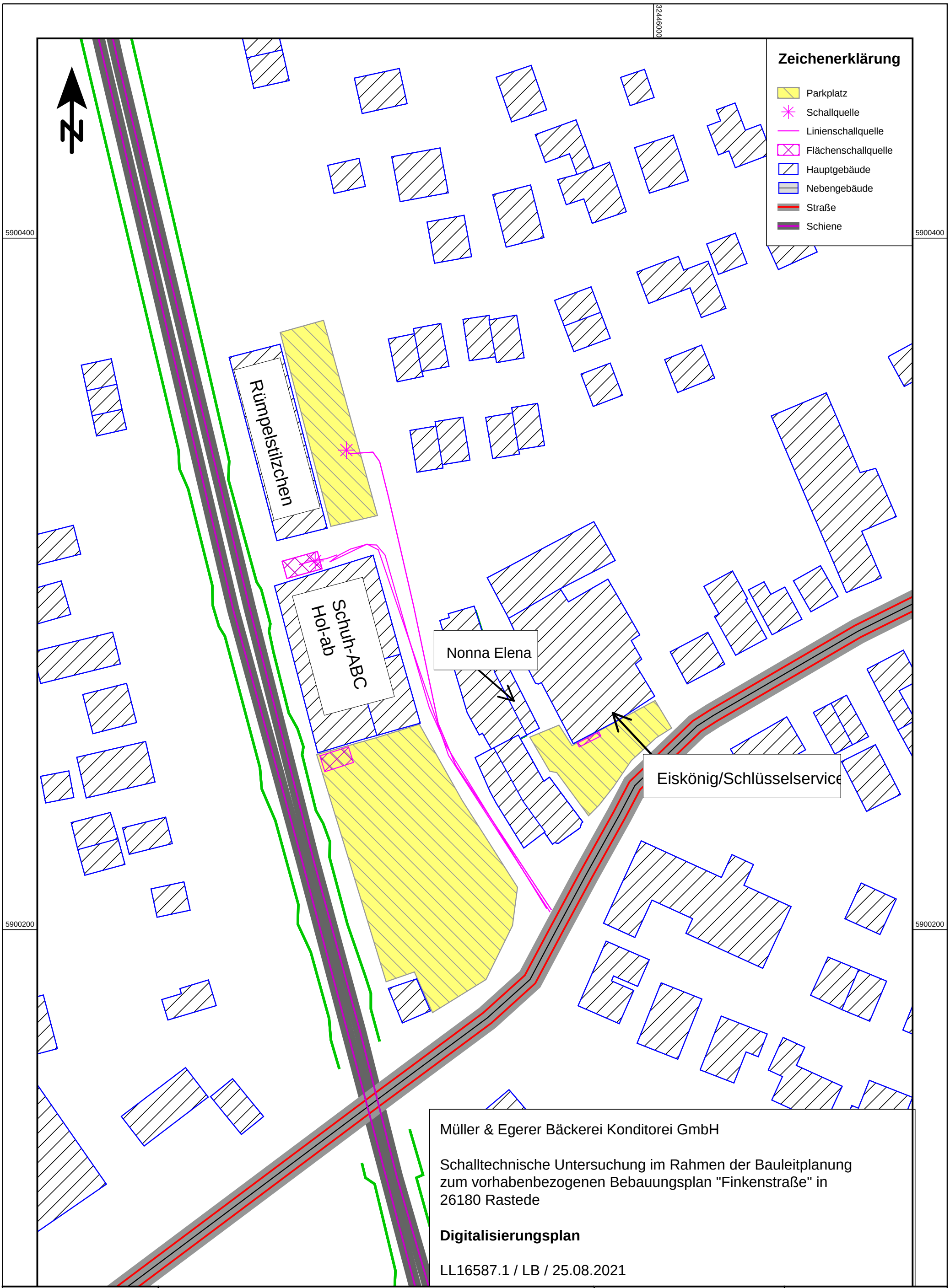
	Zusätzliche Beurteilungsgrundlagen	**Beschreibung**	**Datum**
[16]	Ortstermin	Aufnahme der örtlichen und topografischen Verhältnisse	16.07.2021
[17]	Onlineportal der Gemeinde Rastede	Bebauungsplan Nr. 61 „Ortskern Rastede“	August 2021
[18]	Landkreis Ammerland	Telefonat zur Abfrage der Netto-Verkaufsflächen bzw. der Nutzflächen der umliegenden Gewerbebetriebe	21.08.2021
[19]	Jan-Gerd Grafe: Architektur	Planunterlagen: Grundrisse, Schnitte, Ansichten	August 2021

[20]	Diekmann, Mosebach & Partner	Besprechung der schalltechnischen Untersuchung, Übermittlung von Planunterlagen	26.11.2019
[21]	Gemeinde Rastede	Übermittlung von Straßenverkehrsdaten	22.06.2021
[22]	ZECH Ingenieurgesellschaft mbH	Schalltechnische Untersuchung zum Plangebiet Südende in 26180 Rastede	08.08.2017
[23]	Firma Rümpelstilzchen	Internetauftritt der Firma, Angabe zum Leistungsangebot, Öffnungszeiten	August 2021

11 Anlagen

Anlage 1:	Digitalisierungsplan
Anlage 2:	Berechnungsdatenblätter zur Gewerbelärmuntersuchung (auf das Bauvorhaben)
Anlage 3:	Ergebnisse zur Gewerbelärmuntersuchung (auf das Bauvorhaben)
Anlage 4:	Berechnungsdatenblätter zur Verkehrslärmsituation
Anlage 5:	Ergebnisse zur Verkehrslärmuntersuchung auf das Bauvorhaben
Anlage 6:	Darstellung der Lärmpegelbereiche
Anlage 7:	Darstellung der Bereiche für textliche Festsetzungen
Anlage 8:	Emissionsquellenplan zur Lärmuntersuchung (ausgehend vom Bauvorhaben)
Anlage 9:	Berechnungsdatenblätter zur Lärmuntersuchung (ausgehend vom Bauvorhaben)
Anlage 10:	Bebauungsplanentwurf
Anlage 11:	Planunterlagen

Anlage 1: Digitalisierungsplan



Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" in 26180 Rastede

Digitalisierungsplan

LL16587.1 / LB / 25.08.2021

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH * Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

A3 Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 m

Anlage 1

Anlage 2: Berechnungsdatenblätter zur Gewerbelärmuntersuchung (auf das Bauvorhaben)

Legende

Immissionsort		Name des Immissionsorts
Nutzung		Gebietsnutzung
SW		Stockwerk
HR		Richtung
RW,T	dB(A)	Richtwert Tag
RW,N	dB(A)	Richtwert Nacht
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht
LrT,diff	dB	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LrT
LrN,diff	dB	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LrN
RW,T,max	dB(A)	Richtwert Maximalpegel Tag
RW,N,max	dB(A)	Richtwert Maximalpegel Nacht
LT,max	dB(A)	Maximalpegel Tag
LN,max	dB(A)	Maximalpegel Nacht
LT,max,diff	dB	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LT,max
LN,max,diff	dB	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LN,max

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB	LrN,diff dB	RW,T,max dB(A)	RW,N,max dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)	LT,max,diff dB	LN,max,diff dB
Raiffeisenstraße 32	MU	EG	SW	63	45	60		-3		93	65	82		-11	
Raiffeisenstraße 32	MU	EG	NW	63	45	58		-5		93	65	78		-15	
Raiffeisenstraße 32	MU	EG	NO	63	45	50		-13		93	65	68		-25	
Raiffeisenstraße 32	MU	EG	NO	63	45	59		-4		93	65	81		-12	
Raiffeisenstraße 32	MU	EG	NW	63	45	61		-2		93	65	83		-10	
Raiffeisenstraße 32	MU	EG	NO	63	45	61		-2		93	65	81		-12	
Raiffeisenstraße 32	MU	EG	NO	63	45	59		-4		93	65	81		-12	
Raiffeisenstraße 32	MU	EG	SO	63	45	52		-11		93	65	72		-21	
Raiffeisenstraße 32	MU	EG	SW	63	45	55		-8		93	65	77		-16	
Raiffeisenstraße 32	MU	EG	SO	63	45	56		-7		93	65	79		-14	
Raiffeisenstraße 32	MU	EG	SW	63	45	61		-2		93	65	84		-9	
Raiffeisenstraße 32	MU	EG	SW	63	45	61		-2		93	65	83		-10	
Raiffeisenstraße 32	MU	2.OG	SW	63	45	59		-4		93	65	73		-20	
Raiffeisenstraße 32	MU	1.OG	NO	63	45	59		-4		93	65	77		-16	
Raiffeisenstraße 32	MU	1.OG	NO	63	45	60		-3		93	65	77		-16	
Raiffeisenstraße 32	MU	1.OG	NO	63	45	59		-4		93	65	77		-16	
Raiffeisenstraße 32	MU	2.OG	SO	63	45	54		-9		93	65	71		-22	
Raiffeisenstraße 32	MU	2.OG	SW	63	45	58		-5		93	65	73		-20	
Raiffeisenstraße 32	MU	2.OG	SW	63	45	58		-5		93	65	73		-20	
Raiffeisenstraße 32	MU	2.OG	SW	63	45	59		-4		93	65	71		-22	
Wohnheim	MU	2.OG	SW	63	45	59		-4		93	65	74		-19	
Wohnheim	MU	2.OG	SW	63	45	59		-4		93	65	74		-19	
Wohnheim	MU	2.OG	W	63	45	55		-8		93	65	76		-17	
Wohnheim	MU	1.OG	W	63	45	51		-12		93	65	76		-17	
Wohnheim	MU	1.OG	N	63	45	48		-15		93	65	73		-20	
Wohnheim	MU	2.OG	O	63	45	45		-18		93	65	64		-29	
Wohnheim	MU	2.OG	O	63	45	45		-18		93	65	63		-30	
Wohnheim	MU	2.OG	NO	63	45	47		-16		93	65	62		-31	

Legende

Name		Name der Schallquelle
Gruppe		Gruppenname
Kommentar		
Tagesgang		Name des Tagesgangs
Z	m	Z-Koordinate
l oder S	m,m²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
Li	dB(A)	Innenpegel
R'w	dB	Bewertetes Schalldämm-Maß als Einzahlwert
L'w	dB(A)	Leistung pro m, m²
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
LwMax	dB(A)	Spitzenpegel

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Name	Gruppe	Kommentar	Tagesgang	Z	l oder S	Li	R'w	L'w	Lw	LwMax
				m	m,m²	dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Kleintransporter	Rümpelstilzchen	Rümpelstilzchen	20E tags	19,5				78,1	78,1	99,5
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	Rümpelstilzchen	Rümpelstilzchen	20E tags	19,5	151,5			59,0	80,8	92,5
PKW Anfahrt/Abfahrt	Rümpelstilzchen	Rümpelstilzchen	PKW Fahrspur Rümpelstielzchen	19,5	151,5			49,0	70,8	92,5
Parkplatz Rümpelstilzchen	Rümpelstilzchen		Parkplatz Rümpelstielzchen	19,5	782,4			51,1	80,0	99,5
Einkaufswagen	Hol-ab/ABC-Schuh Center	1766 Einkaufswagenbewegungen	1766E 8-20 Uhr	20,0	41,3			55,9	72,0	106,0
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	Hol-ab/ABC-Schuh Center	Getränkemarkt Hol-ab	Entladung LKW (32 Paletten)	20,0	55,0			60,6	78,0	112,0
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	Hol-ab/ABC-Schuh Center	Getränkemarkt Hol-ab	Entladung LKW (32 Paletten)	20,0	55,0			60,6	78,0	108,0
LKW-Anlieferung, Fahrspur	Hol-ab/ABC-Schuh Center	Getränkemarkt Hol-ab	1 LKW tags	20,0	264,5			63,0	87,2	104,0
LKW-Anlieferung, Rabgieren	Hol-ab/ABC-Schuh Center	Getränkemarkt Hol-ab	1 LKW tags	20,0	11,4			68,0	78,6	104,0
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	Hol-ab/ABC-Schuh Center	Getränkemarkt Hol-ab	1 LKW tags	20,0				84,8	84,8	104,0
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	Hol-ab/ABC-Schuh Center		0,137 E/h 8-20 Uhr	19,5	2812,7			61,8	96,3	99,5
Einkaufswagen	Eiskönig/Nonna Elena/Schlüsselservice	400 Einkaufswagenbewegungen	600 Bewegungen	20,0	8,8			62,5	72,0	106,0
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	Eiskönig/Nonna Elena/Schlüsselservice		Parkplatz Eiskönig	0,5	555,0			60,2	87,6	99,5

Legende

Parkplatz		Name des Parkplatz
Parkplatzart		Parkplatzart
Einheit B0		Einheit der Parkplatzgröße B0
KPA	dB	Zuschlag für Parkplatzart
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KD	dB	Zuschlag für Durchfahr- und Parksuchverkehr
KStrO	dB	Zuschlag für Fahrbahnoberfläche
Größe B		Größe B des Parkplatzes
f		Faktor für Parkbuchten
Getrenntes Verfahren		Zusammengefasstes oder getrenntes Verfahren

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Parkplatz	Parkplatzart	Einheit B0	KPA dB	KI dB	KD dB	KStrO dB	Größe B	f	Getrenntes Verfahren
Parkplatz Rümpelstilzchen	Besucher- und Mitarbeiter	1 Stellplatz	0,0	4,0	0,0	0,0	20	1,00	X
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonn	Verbrauchermarkt, Warenhaus	1 Stellplatz	5,0	4,0	2,6	0,0	20	1,00	
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	Verbrauchermarkt, Warenhaus	1 Stellplatz	5,0	4,0	4,8	0,0	90	1,00	

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Lw	dB(A)	Schallleistungspegel pro Anlage
S	m	Mittlere Entfernung Schallquelle - Immissionsort
l oder S	m,m²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
Adiv	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption
Amisc	dB	Mittlere Minderung durch Bewuchs, Industriegelände und Bebauung
dLrefl	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Cmet(LrT)	dB	Meteorologische Korrektur
Ls	dB(A)	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort Ls=Lw+Ko+ADI+Adiv+Agr+Abar+Aatm+Afol_site_house+Awind+dLrefl
Cmet(LrN)	dB	Meteorologische Korrektur
dLw(LrT)	dB	Korrektur Betriebszeiten
dLw(LrN)	dB	Korrektur Betriebszeiten
ZR(LrT)	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Schallquelle	Lw	S	l oder S	Ko	Adiv	Agr	Abar	Aatm	Amisc	dLrefl	Cmet(LrT)	Ls	Cmet(LrN)	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN
	dB(A)	m	m,m²	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 60 dB(A) LrN dB(A)																		
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	28,9	2812,7	3,0	-40,2	-1,4	0,0	-0,2		0,4	0,0	57,9		0,9		0,0	58,8	
Einkaufswagen	72,0	42,2	41,3	3,0	-43,5	-3,1	0,0	-0,3		3,0	0,0	31,2		20,4		0,0	51,6	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	16,2	151,5	2,9	-35,2	-0,3	-0,1	-0,1		0,1	0,0	38,2		11,4		0,0	49,6	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	16,2	151,5	2,9	-35,2	-0,3	-0,1	-0,1		0,1	0,0	48,2		1,0		0,0	49,2	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	14,8	264,5	2,7	-34,4	-0,2	0,0	-0,1		0,1	0,0	55,3		-12,0		0,0	43,3	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	31,1	555,0	3,0	-40,8	-2,6	-19,6	-0,1		1,2	0,0	28,6		1,0		0,0	29,5	
Einkaufswagen	72,0	32,2	8,8	3,0	-41,2	-2,3	-22,0	-0,2		0,8	0,0	10,1		14,0		0,0	24,1	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	106,9	782,4	3,0	-51,6	-4,3	-2,1	-0,5		0,2	0,0	24,7		-1,6		0,0	23,1	
Kleintransporter	78,1	101,7		3,0	-51,1	-4,3	-3,6	-0,4		0,2	0,0	21,8		1,0		0,0	22,8	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	79,9	55,0	3,0	-49,0	-4,0	-19,4	-0,6		5,7	0,0	13,7		3,0		0,0	16,7	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	79,9	55,0	3,0	-49,0	-4,0	-19,4	-0,6		5,7	0,0	13,7		3,0		0,0	16,7	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	78,4		3,0	-48,9	-4,0	-18,9	-0,4		4,6	0,0	20,3		-12,0		0,0	8,3	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	78,1	11,4	3,0	-48,8	-4,0	-18,2	-0,3		3,3	0,0	13,6		-12,0		0,0	1,5	
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 58 dB(A) LrN dB(A)																		
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	33,3	2812,7	3,0	-41,4	-1,8	-3,1	-0,2		1,5	0,0	54,3		0,9		0,0	55,2	
Einkaufswagen	72,0	42,2	41,3	3,0	-43,5	-3,1	0,0	-0,3		4,4	0,0	32,5		20,4		0,0	53,0	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	20,7	151,5	2,9	-37,3	-0,4	-2,6	-0,1		0,8	0,0	34,2		11,4		0,0	45,5	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	20,7	151,5	2,9	-37,3	-0,4	-2,6	-0,1		0,8	0,0	44,2		1,0		0,0	45,1	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	19,4	264,5	2,9	-36,7	-0,3	-2,8	-0,1		1,0	0,0	51,1		-12,0		0,0	39,1	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	30,1	555,0	3,0	-40,6	-2,4	-20,1	-0,1		1,4	0,0	28,8		1,0		0,0	29,8	
Kleintransporter	78,1	96,2		3,0	-50,7	-4,3	0,0	-0,5		0,1	0,0	25,8		1,0		0,0	26,7	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	101,3	782,4	3,0	-51,1	-4,3	-0,6	-0,6		0,5	0,0	26,9		-1,6		0,0	25,3	
Einkaufswagen	72,0	30,7	8,8	3,0	-40,7	-2,2	-22,4	-0,2		0,7	0,0	10,2		14,0		0,0	24,2	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	75,5	55,0	3,0	-48,6	-4,0	-19,4	-0,5		5,8	0,0	14,4		3,0		0,0	17,4	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	75,5	55,0	3,0	-48,6	-4,0	-19,4	-0,5		5,8	0,0	14,4		3,0		0,0	17,4	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	73,9		3,0	-48,4	-3,9	-18,8	-0,3		3,9	0,0	20,3		-12,0		0,0	8,3	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	73,5	11,4	3,0	-48,3	-3,9	-18,1	-0,3		3,6	0,0	14,5		-12,0		0,0	2,5	

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Schallquelle	Lw	S	l oder S	Ko	Adiv	Agr	Abar	Aatm	Amisc	dLrefl	Cmet(LrT)	Ls	Cmet(LrN)	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN
	dB(A)	m	m,m²	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 50 dB(A) LrN dB(A)																		
Einkaufswagen	72,0	53,0	41,3	3,0	-45,5	-3,5	-12,3	-0,2		12,8	0,0	26,3		20,4		0,0	46,8	
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	45,1	2812,7	3,0	-44,1	-3,2	-14,2	-0,1		7,2	0,0	45,0		0,9		0,0	45,9	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	32,9	151,5	3,0	-41,3	-1,9	-10,8	-0,2		8,3	0,0	27,9		11,4		0,0	39,3	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	32,9	151,5	3,0	-41,3	-1,9	-10,8	-0,2		8,3	0,0	37,9		1,0		0,0	38,9	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	31,4	264,5	3,0	-40,9	-1,3	-13,0	-0,2		10,1	0,0	45,0		-12,0		0,0	32,9	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	102,2	782,4	3,0	-51,2	-4,3	-3,1	-0,6		3,5	0,0	27,3		-1,6		0,0	25,7	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	17,6	555,0	3,0	-35,9	-0,7	-31,3	0,0		0,0	0,0	22,7		1,0		0,0	23,7	
Kleintransporter	78,1	96,8		3,0	-50,7	-4,3	-4,8	-0,5		0,6	0,0	21,4		1,0		0,0	22,4	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	79,9	55,0	3,0	-49,0	-4,0	-30,6	-0,3		0,0	0,0	-3,0		3,0		0,0	0,0	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	79,9	55,0	3,0	-49,0	-4,0	-30,6	-0,3		0,0	0,0	-3,0		3,0		0,0	0,0	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	77,9		3,0	-48,8	-4,0	-28,9	-0,2		0,0	0,0	5,9		-12,0		0,0	-6,1	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	77,3	11,4	3,0	-48,8	-4,0	-27,7	-0,2		0,1	0,0	1,0		-12,0		0,0	-11,0	
Einkaufswagen	72,0		8,8	0,0										14,0		0,0		
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 59 dB(A) LrN dB(A)																		
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	13,4	555,0	3,0	-33,5	-0,3	0,0	-0,1		0,6	0,0	57,3		1,0		0,0	58,2	
Einkaufswagen	72,0	17,2	8,8	3,0	-35,7	0,0	-0,2	-0,1		0,3	0,0	39,2		14,0		0,0	53,2	
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	43,9	2812,7	3,0	-43,8	-3,1	-18,7	-0,2		4,2	0,0	37,6		0,9		0,0	38,5	
Einkaufswagen	72,0	56,3	41,3	3,0	-46,0	-3,6	-20,8	-0,3		6,3	0,0	10,7		20,4		0,0	31,1	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	33,3	151,5	3,0	-41,4	-1,8	-21,5	-0,1		3,9	0,0	12,7		11,4		0,0	24,1	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	33,3	151,5	3,0	-41,4	-1,8	-21,5	-0,1		3,9	0,0	22,8		1,0		0,0	23,7	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	31,6	264,5	3,0	-41,0	-1,2	-22,8	-0,2		4,0	0,0	29,1		-12,0		0,0	17,1	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	87,1	55,0	3,0	-49,8	-4,1	-20,6	-0,7		4,7	0,0	10,5		3,0		0,0	13,5	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	87,1	55,0	3,0	-49,8	-4,1	-20,6	-0,7		4,7	0,0	10,5		3,0		0,0	13,5	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	110,1	782,4	3,0	-51,8	-4,3	-16,9	-0,3		1,3	0,0	10,9		-1,6		0,0	9,3	
Kleintransporter	78,1	104,4		3,0	-51,4	-4,3	-18,2	-0,4		1,2	0,0	8,0		1,0		0,0	9,0	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	85,1		3,0	-49,6	-4,1	-20,5	-0,5		3,0	0,0	16,2		-12,0		0,0	4,1	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	84,5	11,4	3,0	-49,5	-4,1	-20,4	-0,5		3,3	0,0	10,5		-12,0		0,0	-1,6	

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Schallquelle	Lw	S	l oder S	Ko	Adiv	Agr	Abar	Aatm	Amisc	dLrefl	Cmet(LrT)	Ls	Cmet(LrN)	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN
	dB(A)	m	m,m²	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 61 dB(A) LrN dB(A)																		
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	12,5	555,0	3,0	-33,0	-0,2	-2,2	-0,1		2,2	0,0	57,4		1,0		0,0	58,3	
Einkaufswagen	72,0	16,5	8,8	2,9	-35,4	0,0	0,0	-0,1		4,0	0,0	43,5		14,0		0,0	57,5	
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	44,4	2812,7	3,0	-43,9	-3,2	-18,5	-0,2		3,5	0,0	37,1		0,9		0,0	38,0	
Einkaufswagen	72,0	60,9	41,3	3,0	-46,7	-3,7	-20,6	-0,3		4,7	0,0	8,4		20,4		0,0	28,8	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	34,5	151,5	3,0	-41,8	-1,9	-21,1	-0,1		3,6	0,0	12,5		11,4		0,0	23,9	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	34,5	151,5	3,0	-41,8	-1,9	-21,1	-0,1		3,6	0,0	22,6		1,0		0,0	23,5	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	32,8	264,5	3,0	-41,3	-1,3	-22,6	-0,2		4,1	0,0	29,0		-12,0		0,0	17,0	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	93,5	55,0	3,0	-50,4	-4,2	-20,5	-0,8		6,2	0,0	11,3		3,0		0,0	14,3	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	93,5	55,0	3,0	-50,4	-4,2	-20,5	-0,8		6,2	0,0	11,3		3,0		0,0	14,3	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	117,4	782,4	3,0	-52,4	-4,4	-14,1	-0,2		2,7	0,0	14,6		-1,6		0,0	13,0	
Kleintransporter	78,1	111,4		3,0	-51,9	-4,4	-15,3	-0,2		0,5	0,0	9,8		1,0		0,0	10,8	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	92,0		3,0	-50,3	-4,1	-20,4	-0,5		5,0	0,0	17,6		-12,0		0,0	5,5	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	91,4	11,4	3,0	-50,2	-4,1	-20,2	-0,5		4,9	0,0	11,4		-12,0		0,0	-0,6	
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 61 dB(A) LrN dB(A)																		
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	11,8	555,0	3,0	-32,4	-0,2	0,0	-0,1		0,2	0,0	58,2		1,0		0,0	59,1	
Einkaufswagen	72,0	16,6	8,8	2,9	-35,4	0,0	0,0	-0,1		2,2	0,0	41,7		14,0		0,0	55,7	
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	45,9	2812,7	3,0	-44,2	-3,3	-18,2	-0,2		5,9	0,0	39,3		0,9		0,0	40,2	
Einkaufswagen	72,0	64,4	41,3	3,0	-47,2	-3,8	-20,6	-0,3		6,9	0,0	10,0		20,4		0,0	30,4	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	36,4	151,5	3,0	-42,2	-2,1	-20,5	-0,1		5,9	0,0	14,7		11,4		0,0	26,1	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	36,4	151,5	3,0	-42,2	-2,1	-20,5	-0,1		5,9	0,0	24,8		1,0		0,0	25,7	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	34,6	264,5	3,0	-41,8	-1,5	-22,0	-0,2		6,5	0,0	31,3		-12,0		0,0	19,2	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	121,5	782,4	3,0	-52,7	-4,4	-12,6	-0,2		3,3	0,0	16,5		-1,6		0,0	14,9	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	97,7	55,0	3,0	-50,8	-4,2	-20,5	-0,8		6,0	0,0	10,7		3,0		0,0	13,7	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	97,7	55,0	3,0	-50,8	-4,2	-20,5	-0,8		6,0	0,0	10,7		3,0		0,0	13,7	
Kleintransporter	78,1	115,4		3,0	-52,2	-4,4	-14,4	-0,2		2,7	0,0	12,5		1,0		0,0	13,5	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	96,1		3,0	-50,7	-4,2	-20,4	-0,5		5,5	0,0	17,6		-12,0		0,0	5,6	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	95,6	11,4	3,0	-50,6	-4,2	-20,2	-0,5		5,1	0,0	11,2		-12,0		0,0	-0,9	

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Schallquelle	Lw	S	l oder S	Ko	Adiv	Agr	Abar	Aatm	Amisc	dLrefl	Cmet(LrT)	Ls	Cmet(LrN)	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN
	dB(A)	m	m,m²	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 59 dB(A) LrN dB(A)																		
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	13,1	555,0	3,0	-33,4	-0,3	0,0	-0,1		0,2	0,0	57,0		1,0		0,0	58,0	
Einkaufswagen	72,0	21,0	8,8	3,0	-37,4	-0,3	0,0	-0,1		2,1	0,0	39,1		14,0		0,0	53,1	
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	47,5	2812,7	3,0	-44,5	-3,4	-17,1	-0,1		6,2	0,0	40,4		0,9		0,0	41,3	
Einkaufswagen	72,0	70,2	41,3	3,0	-47,9	-3,9	-20,4	-0,4		8,2	0,0	10,7		20,4		0,0	31,2	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	38,3	151,5	3,0	-42,7	-2,1	-19,1	-0,1		6,1	0,0	16,0		11,4		0,0	27,4	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	38,3	151,5	3,0	-42,7	-2,1	-19,1	-0,1		6,1	0,0	26,0		1,0		0,0	27,0	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	36,5	264,5	3,0	-42,2	-1,6	-20,7	-0,2		7,0	0,0	32,6		-12,0		0,0	20,5	
Kleintransporter	78,1	123,4		3,0	-52,8	-4,4	-13,4	-0,2		5,0	0,0	15,3		1,0		0,0	16,3	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	129,6	782,4	3,0	-53,2	-4,4	-11,2	-0,2		2,2	0,0	16,2		-1,6		0,0	14,5	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	106,1	55,0	3,0	-51,5	-4,2	-20,4	-0,9		4,5	0,0	8,5		3,0		0,0	11,5	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	106,1	55,0	3,0	-51,5	-4,2	-20,4	-0,9		4,5	0,0	8,5		3,0		0,0	11,5	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	104,1		3,0	-51,3	-4,2	-20,3	-0,6		2,0	0,0	13,4		-12,0		0,0	1,4	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	103,7	11,4	3,0	-51,3	-4,2	-20,2	-0,5		3,1	0,0	8,5		-12,0		0,0	-3,5	
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 52 dB(A) LrN dB(A)																		
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	43,5	2812,7	3,0	-43,8	-3,1	-4,5	-0,2		1,6	0,0	49,3		0,9		0,0	50,2	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	22,1	555,0	3,0	-37,9	-1,3	-10,7	0,0		1,0	0,0	41,8		1,0		0,0	42,8	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	33,3	151,5	3,0	-41,4	-1,0	-3,7	-0,1		0,4	0,0	27,9		11,4		0,0	39,3	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	33,3	151,5	3,0	-41,4	-1,0	-3,7	-0,1		0,4	0,0	37,9		1,0		0,0	38,9	
Einkaufswagen	72,0	70,8	41,3	3,0	-48,0	-3,9	-19,0	-0,3		12,3	0,0	16,2		20,4		0,0	36,6	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	31,9	264,5	3,0	-41,1	-0,7	-4,0	-0,1		0,4	0,0	44,7		-12,0		0,0	32,7	
Einkaufswagen	72,0	28,3	8,8	3,0	-40,0	-1,9	-16,8	-0,1		1,3	0,0	17,5		14,0		0,0	31,5	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	110,3	55,0	3,0	-51,8	-4,3	-20,4	-0,9		4,9	0,0	8,4		3,0		0,0	11,4	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	110,3	55,0	3,0	-51,8	-4,3	-20,4	-0,9		4,9	0,0	8,4		3,0		0,0	11,4	
Kleintransporter	78,1	128,7		3,0	-53,2	-4,4	-18,5	-0,5		1,1	0,0	5,7		1,0		0,0	6,6	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	135,1	782,4	3,0	-53,6	-4,4	-17,6	-0,4		1,0	0,0	8,0		-1,6		0,0	6,4	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	108,2		3,0	-51,7	-4,3	-20,3	-0,6		4,2	0,0	15,2		-12,0		0,0	3,1	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	107,8	11,4	3,0	-51,6	-4,2	-20,2	-0,6		3,4	0,0	8,3		-12,0		0,0	-3,8	

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Schallquelle	Lw	S	l oder S	Ko	Adiv	Agr	Abar	Aatm	Amisc	dLrefl	Cmet(LrT)	Ls	Cmet(LrN)	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN
	dB(A)	m	m,m²	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 55 dB(A) LrN dB(A)																		
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	37,1	2812,7	3,0	-42,4	-2,4	-2,0	-0,2		0,8	0,0	53,2		0,9		0,0	54,1	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	25,4	151,5	3,0	-39,1	-0,5	-2,4	-0,1		1,5	0,0	33,2		11,4		0,0	44,6	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	25,4	151,5	3,0	-39,1	-0,5	-2,4	-0,1		1,5	0,0	43,2		1,0		0,0	44,2	
Einkaufswagen	72,0	65,2	41,3	3,0	-47,3	-3,8	-9,4	-0,2		3,8	0,0	18,1		20,4		0,0	38,6	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	24,4	264,5	2,9	-38,7	-0,4	-2,6	-0,1		1,6	0,0	50,0		-12,0		0,0	37,9	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	25,9	555,0	3,0	-39,3	-1,9	-17,5	-0,1		0,6	0,0	32,5		1,0		0,0	33,5	
Einkaufswagen	72,0	30,8	8,8	3,0	-40,7	-2,2	-21,3	-0,2		3,0	0,0	13,7		14,0		0,0	27,7	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	106,4	55,0	3,0	-51,5	-4,2	-19,9	-0,8		5,0	0,0	9,6		3,0		0,0	12,6	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	106,4	55,0	3,0	-51,5	-4,2	-19,9	-0,8		5,0	0,0	9,6		3,0		0,0	12,6	
Kleintransporter	78,1	126,5		3,0	-53,0	-4,4	-18,8	-0,5		1,2	0,0	5,6		1,0		0,0	6,6	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	132,6	782,4	3,0	-53,4	-4,4	-17,8	-0,4		0,9	0,0	7,8		-1,6		0,0	6,2	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	104,8		3,0	-51,4	-4,2	-19,7	-0,5		4,2	0,0	16,3		-12,0		0,0	4,2	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	104,4	11,4	3,0	-51,4	-4,2	-19,2	-0,4		4,0	0,0	10,3		-12,0		0,0	-1,7	
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 56 dB(A) LrN dB(A)																		
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	32,6	2812,7	3,0	-41,3	-1,8	-3,4	-0,2		1,2	0,0	53,9		0,9		0,0	54,8	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	19,8	151,5	2,9	-36,9	-0,3	-3,1	-0,1		0,9	0,0	34,3		11,4		0,0	45,7	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	19,8	151,5	2,9	-36,9	-0,3	-3,1	-0,1		0,9	0,0	44,3		1,0		0,0	45,3	
Einkaufswagen	72,0	61,8	41,3	3,0	-46,8	-3,7	-13,5	-0,2		9,3	0,0	20,1		20,4		0,0	40,6	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	19,0	264,5	2,8	-36,6	-0,2	-3,3	-0,1		1,1	0,0	51,0		-12,0		0,0	38,9	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	28,9	555,0	3,0	-40,2	-2,5	-17,4	-0,1		0,7	0,0	31,1		1,0		0,0	32,1	
Einkaufswagen	72,0	33,1	8,8	3,0	-41,4	-2,4	-21,2	-0,2		2,9	0,0	12,8		14,0		0,0	26,8	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	104,0	55,0	3,0	-51,3	-4,2	-20,2	-0,8		5,0	0,0	9,5		3,0		0,0	12,5	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	104,0	55,0	3,0	-51,3	-4,2	-20,2	-0,8		5,0	0,0	9,5		3,0		0,0	12,5	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	131,2	782,4	3,0	-53,4	-4,4	-12,5	-0,2		0,4	0,0	13,0		-1,6		0,0	11,3	
Kleintransporter	78,1	125,2		3,0	-52,9	-4,4	-13,6	-0,2		0,3	0,0	10,2		1,0		0,0	11,2	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	102,6		3,0	-51,2	-4,2	-20,1	-0,5		4,4	0,0	16,2		-12,0		0,0	4,1	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	102,4	11,4	3,0	-51,2	-4,2	-19,7	-0,5		3,8	0,0	9,9		-12,0		0,0	-2,1	

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Schallquelle	Lw	S	l oder S	Ko	Adiv	Agr	Abar	Aatm	Amisc	dLrefl	Cmet(LrT)	Ls	Cmet(LrN)	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN
	dB(A)	m	m,m²	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 61 dB(A) LrN dB(A)																		
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	27,6	2812,7	3,0	-39,8	-1,3	0,0	-0,2		0,3	0,0	58,3		0,9		0,0	59,2	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	13,8	151,5	2,7	-33,8	-0,1	0,0	0,0		0,0	0,0	39,5		11,4		0,0	50,9	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	13,8	151,5	2,7	-33,8	-0,1	0,0	0,0		0,0	0,0	49,5		1,0		0,0	50,5	
Einkaufswagen	72,0	53,5	41,3	3,0	-45,6	-3,5	0,0	-0,3		3,4	0,0	29,0		20,4		0,0	49,5	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	13,1	264,5	2,5	-33,3	-0,1	0,0	-0,1		0,0	0,0	56,3		-12,0		0,0	44,2	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	30,6	555,0	3,0	-40,7	-2,7	-19,0	-0,1		1,0	0,0	29,0		1,0		0,0	30,0	
Einkaufswagen	72,0	33,7	8,8	3,0	-41,5	-2,5	-21,7	-0,2		2,1	0,0	11,2		14,0		0,0	25,2	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	124,1	782,4	3,0	-52,9	-4,4	-7,5	-0,2		0,1	0,0	18,2		-1,6		0,0	16,6	
Kleintransporter	78,1	118,5		3,0	-52,5	-4,4	-8,7	-0,2		0,1	0,0	15,4		1,0		0,0	16,4	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	96,4	55,0	3,0	-50,7	-4,2	-19,3	-0,6		6,1	0,0	12,4		3,0		0,0	15,4	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	96,4	55,0	3,0	-50,7	-4,2	-19,3	-0,6		6,1	0,0	12,4		3,0		0,0	15,4	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	95,0		3,0	-50,5	-4,2	-18,7	-0,4		5,7	0,0	19,7		-12,0		0,0	7,6	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	94,7	11,4	3,0	-50,5	-4,2	-18,1	-0,4		4,4	0,0	12,8		-12,0		0,0	0,8	
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 61 dB(A) LrN dB(A)																		
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	27,7	2812,7	3,0	-39,8	-1,3	0,0	-0,2		0,3	0,0	58,3		0,9		0,0	59,2	
Einkaufswagen	72,0	46,3	41,3	3,0	-44,3	-3,3	0,0	-0,3		3,1	0,0	30,3		20,4		0,0	50,7	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	14,5	151,5	2,8	-34,2	-0,2	0,0	-0,1		0,0	0,0	39,1		11,4		0,0	50,5	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	14,5	151,5	2,8	-34,2	-0,2	0,0	-0,1		0,0	0,0	49,1		1,0		0,0	50,1	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	13,4	264,5	2,6	-33,5	-0,1	0,0	-0,1		0,0	0,0	56,1		-12,0		0,0	44,0	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	30,2	555,0	3,0	-40,6	-2,6	-19,5	-0,1		1,0	0,0	28,7		1,0		0,0	29,7	
Einkaufswagen	72,0	32,2	8,8	3,0	-41,2	-2,3	-21,9	-0,2		0,1	0,0	9,5		14,0		0,0	23,5	
Kleintransporter	78,1	109,0		3,0	-51,7	-4,3	-5,3	-0,4		0,0	0,0	19,3		1,0		0,0	20,3	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	114,4	782,4	3,0	-52,2	-4,4	-5,1	-0,3		0,2	0,0	21,3		-1,6		0,0	19,7	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	86,9	55,0	3,0	-49,8	-4,1	-19,4	-0,6		5,8	0,0	13,0		3,0		0,0	16,0	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	86,9	55,0	3,0	-49,8	-4,1	-19,4	-0,6		5,8	0,0	13,0		3,0		0,0	16,0	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	85,5		3,0	-49,6	-4,1	-18,8	-0,4		5,3	0,0	20,2		-12,0		0,0	8,2	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	85,2	11,4	3,0	-49,6	-4,1	-18,2	-0,3		3,6	0,0	13,0		-12,0		0,0	1,0	

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Schallquelle	Lw	S	l oder S	Ko	Adiv	Agr	Abar	Aatm	Amisc	dLrefl	Cmet(LrT)	Ls	Cmet(LrN)	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN
	dB(A)	m	m,m²	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 59 dB(A) LrN dB(A)																		
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	36,7	2812,7	3,0	-42,3	-0,2	-0,1	-0,3		0,4	0,0	56,9		0,9		0,0	57,8	
Einkaufswagen	72,0	50,2	41,3	3,0	-45,0	-0,8	0,0	-0,3		2,8	0,0	31,8		20,4		0,0	52,2	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	27,1	151,5	2,9	-39,6	-0,1	-2,3	-0,1		0,4	0,0	31,9		11,4		0,0	43,3	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	27,1	151,5	2,9	-39,6	-0,1	-2,3	-0,1		0,4	0,0	41,9		1,0		0,0	42,9	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	25,2	264,5	2,8	-39,0	-0,1	-1,3	-0,2		0,4	0,0	49,8		-12,0		0,0	37,8	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	24,8	555,0	3,0	-38,9	0,0	-19,8	-0,1		0,8	0,0	32,6		1,0		0,0	33,6	
Einkaufswagen	72,0	26,1	8,8	2,9	-39,3	0,0	-23,3	-0,1		1,0	0,0	13,2		14,0		0,0	27,2	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	85,3	55,0	3,0	-49,6	-2,7	-16,1	-0,6		7,3	0,0	19,4		3,0		0,0	22,4	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	85,3	55,0	3,0	-49,6	-2,7	-16,1	-0,6		7,3	0,0	19,4		3,0		0,0	22,4	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	110,6	782,4	3,0	-51,9	-3,3	-8,7	-0,2		0,6	0,0	19,6		-1,6		0,0	18,0	
Kleintransporter	78,1	105,2		3,0	-51,4	-3,2	-11,5	-0,2		0,0	0,0	14,7		1,0		0,0	15,7	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	83,6		3,0	-49,4	-2,6	-15,7	-0,4		5,2	0,0	24,8		-12,0		0,0	12,8	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	83,2	11,4	3,0	-49,4	-2,6	-15,3	-0,3		4,6	0,0	18,6		-12,0		0,0	6,6	
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 59 dB(A) LrN dB(A)																		
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	15,4	555,0	3,0	-34,7	0,0	0,0	-0,1		0,9	0,0	56,6		1,0		0,0	57,6	
Einkaufswagen	72,0	17,7	8,8	2,9	-35,9	0,0	-0,2	-0,1		0,4	0,0	39,0		14,0		0,0	53,0	
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	44,1	2812,7	3,0	-43,9	-1,3	-19,4	-0,1		3,4	0,0	38,0		0,9		0,0	38,9	
Einkaufswagen	72,0	56,4	41,3	3,0	-46,0	-2,4	-21,6	-0,3		7,2	0,0	12,0		20,4		0,0	32,4	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	33,8	151,5	3,0	-41,6	-0,4	-22,2	-0,1		3,6	0,0	13,0		11,4		0,0	24,4	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	33,8	151,5	3,0	-41,6	-0,4	-22,2	-0,1		3,6	0,0	23,1		1,0		0,0	24,0	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	32,0	264,5	2,9	-41,1	-0,3	-23,2	-0,2		3,9	0,0	29,3		-12,0		0,0	17,2	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	87,2	55,0	3,0	-49,8	-3,4	-21,2	-0,7		5,1	0,0	10,9		3,0		0,0	13,9	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	87,2	55,0	3,0	-49,8	-3,4	-21,2	-0,7		5,1	0,0	10,9		3,0		0,0	13,9	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	110,2	782,4	3,0	-51,8	-3,8	-16,2	-0,2		1,8	0,0	12,8		-1,6		0,0	11,2	
Kleintransporter	78,1	104,5		3,0	-51,4	-3,8	-18,2	-0,3		2,6	0,0	10,0		1,0		0,0	11,0	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	85,2		3,0	-49,6	-3,4	-21,1	-0,5		3,0	0,0	16,2		-12,0		0,0	4,2	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	84,6	11,4	3,0	-49,5	-3,3	-21,0	-0,4		3,5	0,0	10,8		-12,0		0,0	-1,3	

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Schallquelle	Lw	S	l oder S	Ko	Adiv	Agr	Abar	Aatm	Amisc	dLrefl	Cmet(LrT)	Ls	Cmet(LrN)	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN
	dB(A)	m	m,m²	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 60 dB(A) LrN dB(A)																		
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	13,6	555,0	3,0	-33,7	0,0	0,0	-0,1		0,4	0,0	57,2		1,0		0,0	58,2	
Einkaufswagen	72,0	17,1	8,8	2,9	-35,6	0,0	0,0	-0,1		2,2	0,0	41,4		14,0		0,0	55,4	
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	46,1	2812,7	3,0	-44,3	-1,5	-18,7	-0,1		5,6	0,0	40,3		0,9		0,0	41,2	
Einkaufswagen	72,0	64,5	41,3	3,0	-47,2	-2,8	-21,2	-0,3		7,5	0,0	11,0		20,4		0,0	31,4	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	36,8	151,5	3,0	-42,3	-0,5	-21,2	-0,1		6,1	0,0	15,8		11,4		0,0	27,2	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	36,8	151,5	3,0	-42,3	-0,5	-21,2	-0,1		6,2	0,0	25,9		1,0		0,0	26,8	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	34,9	264,5	3,0	-41,9	-0,4	-22,6	-0,2		7,1	0,0	32,3		-12,0		0,0	20,3	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	121,6	782,4	3,0	-52,7	-3,9	-11,1	-0,2		2,8	0,0	18,0		-1,6		0,0	16,4	
Kleintransporter	78,1	115,4		3,0	-52,2	-3,9	-13,1	-0,2		3,0	0,0	14,8		1,0		0,0	15,7	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	97,8	55,0	3,0	-50,8	-3,6	-21,0	-0,8		6,2	0,0	11,0		3,0		0,0	14,0	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	97,8	55,0	3,0	-50,8	-3,6	-21,0	-0,8		6,2	0,0	11,0		3,0		0,0	14,0	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	96,2		3,0	-50,7	-3,5	-20,9	-0,5		5,1	0,0	17,3		-12,0		0,0	5,3	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	95,7	11,4	3,0	-50,6	-3,5	-20,7	-0,5		5,1	0,0	11,4		-12,0		0,0	-0,7	
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 59 dB(A) LrN dB(A)																		
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	15,2	555,0	3,0	-34,6	0,0	0,0	-0,1		0,4	0,0	56,2		1,0		0,0	57,2	
Einkaufswagen	72,0	21,4	8,8	2,9	-37,6	0,0	0,0	-0,1		2,3	0,0	39,5		14,0		0,0	53,4	
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	47,7	2812,7	3,0	-44,6	-1,6	-17,4	-0,1		5,8	0,0	41,4		0,9		0,0	42,3	
Einkaufswagen	72,0	70,3	41,3	3,0	-47,9	-3,0	-20,8	-0,3		8,9	0,0	11,9		20,4		0,0	32,3	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	38,8	151,5	3,0	-42,8	-0,5	-19,5	-0,1		6,2	0,0	17,1		11,4		0,0	28,5	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	38,8	151,5	3,0	-42,8	-0,5	-19,5	-0,1		6,2	0,0	27,1		1,0		0,0	28,1	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	36,9	264,5	3,0	-42,3	-0,4	-21,1	-0,1		7,4	0,0	33,6		-12,0		0,0	21,6	
Kleintransporter	78,1	123,5		3,0	-52,8	-3,9	-12,2	-0,2		4,5	0,0	16,4		1,0		0,0	17,4	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	129,7	782,4	3,0	-53,2	-4,0	-9,9	-0,2		2,1	0,0	17,9		-1,6		0,0	16,3	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	106,2	55,0	3,0	-51,5	-3,7	-20,9	-0,9		5,0	0,0	9,1		3,0		0,0	12,1	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	106,2	55,0	3,0	-51,5	-3,7	-20,9	-0,9		5,0	0,0	9,1		3,0		0,0	12,1	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	104,2		3,0	-51,3	-3,7	-20,8	-0,6		2,0	0,0	13,5		-12,0		0,0	1,4	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	103,7	11,4	3,0	-51,3	-3,6	-20,6	-0,5		3,5	0,0	9,0		-12,0		0,0	-3,1	

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Schallquelle	Lw	S	l oder S	Ko	Adiv	Agr	Abar	Aatm	Amisc	dLrefl	Cmet(LrT)	Ls	Cmet(LrN)	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN
	dB(A)	m	m,m²	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 54 dB(A) LrN dB(A)																		
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	44,3	2812,7	3,0	-43,9	-0,5	-4,5	-0,2		1,4	0,0	51,5		0,9		0,0	52,4	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	24,1	555,0	3,0	-38,6	0,0	-10,4	0,0		1,5	0,0	43,0		1,0		0,0	44,0	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	35,2	151,5	2,9	-41,9	-0,2	-4,4	-0,1		0,7	0,0	27,8		11,4		0,0	39,2	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	35,2	151,5	2,9	-41,9	-0,2	-4,4	-0,1		0,7	0,0	37,9		1,0		0,0	38,8	
Einkaufswagen	72,0	71,2	41,3	3,0	-48,0	-2,2	-17,0	-0,2		10,4	0,0	17,9		20,4		0,0	38,4	
Einkaufswagen	72,0	29,1	8,8	2,9	-40,3	0,0	-16,8	-0,1		1,6	0,0	19,4		14,0		0,0	33,4	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	33,5	264,5	2,9	-41,5	-0,2	-4,6	-0,2		0,8	0,0	44,5		-12,0		0,0	32,5	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	110,5	55,0	3,0	-51,9	-3,2	-21,2	-0,9		6,0	0,0	9,9		3,0		0,0	12,9	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	110,5	55,0	3,0	-51,9	-3,2	-21,2	-0,9		6,0	0,0	9,9		3,0		0,0	12,9	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	135,3	782,4	3,0	-53,6	-3,6	-15,9	-0,3		1,2	0,0	10,8		-1,6		0,0	9,2	
Kleintransporter	78,1	128,9		3,0	-53,2	-3,6	-17,4	-0,3		0,8	0,0	7,3		1,0		0,0	8,3	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	108,4		3,0	-51,7	-3,2	-21,1	-0,6		5,1	0,0	16,3		-12,0		0,0	4,3	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	108,0	11,4	3,0	-51,7	-3,2	-20,8	-0,5		4,1	0,0	9,5		-12,0		0,0	-2,5	
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 58 dB(A) LrN dB(A)																		
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	38,2	2812,7	3,0	-42,6	-0,3	-0,1	-0,3		0,4	0,0	56,4		0,9		0,0	57,3	
Einkaufswagen	72,0	65,6	41,3	3,0	-47,3	-1,9	0,0	-0,4		3,5	0,0	28,9		20,4		0,0	49,3	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	28,4	151,5	2,9	-40,1	-0,1	-1,8	-0,1		0,1	0,0	31,7		11,4		0,0	43,1	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	28,4	151,5	2,9	-40,1	-0,1	-1,8	-0,1		0,1	0,0	41,7		1,0		0,0	42,7	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	26,8	264,5	2,8	-39,6	-0,1	-1,4	-0,2		0,1	0,0	48,9		-12,0		0,0	36,8	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	27,4	555,0	3,0	-39,7	0,0	-17,1	0,0		0,5	0,0	34,2		1,0		0,0	35,2	
Einkaufswagen	72,0	31,4	8,8	2,9	-40,9	0,0	-22,2	-0,1		1,9	0,0	13,5		14,0		0,0	27,5	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	106,8	55,0	3,0	-51,6	-3,2	-15,6	-0,7		7,1	0,0	17,1		3,0		0,0	20,1	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	106,8	55,0	3,0	-51,6	-3,2	-15,6	-0,7		7,1	0,0	17,1		3,0		0,0	20,1	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	132,8	782,4	3,0	-53,5	-3,6	-10,9	-0,2		0,4	0,0	15,4		-1,6		0,0	13,7	
Kleintransporter	78,1	126,7		3,0	-53,1	-3,5	-13,1	-0,3		0,0	0,0	11,2		1,0		0,0	12,2	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	105,0		3,0	-51,4	-3,1	-15,3	-0,5		5,3	0,0	22,8		-12,0		0,0	10,7	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	104,6	11,4	3,0	-51,4	-3,1	-14,8	-0,4		5,2	0,0	17,1		-12,0		0,0	5,0	

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Schallquelle	Lw	S	l oder S	Ko	Adiv	Agr	Abar	Aatm	Amisc	dLrefl	Cmet(LrT)	Ls	Cmet(LrN)	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN
	dB(A)	m	m,m²	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 58 dB(A) LrN dB(A)																		
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	37,6	2812,7	3,0	-42,5	-0,3	-0,1	-0,3		0,3	0,0	56,5		0,9		0,0	57,4	
Einkaufswagen	72,0	62,9	41,3	3,0	-47,0	-1,7	0,0	-0,4		3,4	0,0	29,3		20,4		0,0	49,7	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	28,1	151,5	2,9	-40,0	-0,1	-2,7	-0,1		0,1	0,0	31,0		11,4		0,0	42,4	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	28,1	151,5	2,9	-40,0	-0,1	-2,7	-0,1		0,1	0,0	41,0		1,0		0,0	41,9	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	26,4	264,5	2,8	-39,4	-0,1	-1,9	-0,2		0,1	0,0	48,6		-12,0		0,0	36,5	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	25,8	555,0	3,0	-39,2	0,0	-18,7	-0,1		0,6	0,0	33,2		1,0		0,0	34,1	
Einkaufswagen	72,0	29,5	8,8	2,9	-40,4	0,0	-22,9	-0,1		2,1	0,0	13,5		14,0		0,0	27,5	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	102,7	55,0	3,0	-51,2	-3,1	-15,7	-0,7		6,6	0,0	16,8		3,0		0,0	19,9	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	102,7	55,0	3,0	-51,2	-3,1	-15,7	-0,7		6,6	0,0	16,8		3,0		0,0	19,9	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	129,0	782,4	3,0	-53,2	-3,5	-10,9	-0,2		0,3	0,0	15,5		-1,6		0,0	13,8	
Kleintransporter	78,1	123,0		3,0	-52,8	-3,5	-13,1	-0,3		0,1	0,0	11,7		1,0		0,0	12,6	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	101,3		3,0	-51,1	-3,1	-15,4	-0,5		5,3	0,0	23,1		-12,0		0,0	11,1	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	101,0	11,4	3,0	-51,1	-3,1	-14,9	-0,4		4,2	0,0	16,3		-12,0		0,0	4,3	
Raiffeisenstraße 32 RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 59 dB(A) LrN dB(A)																		
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	36,6	2812,7	3,0	-42,3	-0,2	-0,1	-0,3		0,3	0,0	56,8		0,9		0,0	57,7	
Einkaufswagen	72,0	58,5	41,3	3,0	-46,3	-1,5	0,0	-0,4		3,1	0,0	30,0		20,4		0,0	50,4	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	27,3	151,5	2,9	-39,7	-0,1	-3,4	-0,2		0,2	0,0	30,5		11,4		0,0	41,9	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	27,3	151,5	2,9	-39,7	-0,1	-3,4	-0,2		0,2	0,0	40,5		1,0		0,0	41,5	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	25,6	264,5	2,8	-39,1	-0,1	-1,8	-0,2		0,2	0,0	49,0		-12,0		0,0	36,9	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	24,7	555,0	3,0	-38,9	0,0	-19,4	-0,1		0,5	0,0	32,8		1,0		0,0	33,8	
Einkaufswagen	72,0	27,7	8,8	2,9	-39,8	0,0	-23,3	-0,1		2,0	0,0	13,7		14,0		0,0	27,7	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	97,6	55,0	3,0	-50,8	-3,0	-15,8	-0,7		7,3	0,0	18,0		3,0		0,0	21,0	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	97,6	55,0	3,0	-50,8	-3,0	-15,8	-0,7		7,3	0,0	18,0		3,0		0,0	21,0	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	123,5	782,4	3,0	-52,8	-3,5	-10,3	-0,2		0,3	0,0	16,5		-1,6		0,0	14,9	
Kleintransporter	78,1	117,7		3,0	-52,4	-3,4	-12,5	-0,2		0,1	0,0	12,7		1,0		0,0	13,7	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	95,9		3,0	-50,6	-3,0	-15,4	-0,4		5,1	0,0	23,4		-12,0		0,0	11,4	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	95,6	11,4	3,0	-50,6	-2,9	-15,0	-0,4		4,8	0,0	17,5		-12,0		0,0	5,5	

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Schallquelle	Lw	S	l oder S	Ko	Adiv	Agr	Abar	Aatm	Amisc	dLrefl	Cmet(LrT)	Ls	Cmet(LrN)	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN
	dB(A)	m	m,m²	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Wohnheim RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 59 dB(A) LrN dB(A)																		
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	37,7	2812,7	3,0	-42,5	-0,4	0,0	-0,3		0,4	0,0	56,5		0,9		0,0	57,4	
Einkaufswagen	72,0	44,0	41,3	3,0	-43,9	-0,4	0,0	-0,3		1,9	0,0	32,4		20,4		0,0	52,8	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	25,7	151,5	2,9	-39,2	-0,1	-1,4	-0,1		0,5	0,0	33,4		11,4		0,0	44,8	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	25,7	151,5	2,9	-39,2	-0,1	-1,4	-0,1		0,5	0,0	43,4		1,0		0,0	44,4	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	24,1	264,5	2,8	-38,6	-0,1	-1,1	-0,1		0,5	0,0	50,7		-12,0		0,0	38,6	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	30,3	555,0	3,0	-40,6	-0,1	-20,3	-0,1		1,6	0,0	31,2		1,0		0,0	32,1	
Einkaufswagen	72,0	30,0	8,8	2,9	-40,5	0,0	-24,3	-0,2		1,8	0,0	11,8		14,0		0,0	25,8	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	98,8	782,4	3,0	-50,9	-3,2	-9,3	-0,1		0,5	0,0	20,0		-1,6		0,0	18,4	
Kleintransporter	78,1	93,7		3,0	-50,4	-3,2	-11,5	-0,2		1,1	0,0	16,9		1,0		0,0	17,8	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	74,0	55,0	3,0	-48,4	-2,5	-21,7	-0,6		5,4	0,0	13,3		3,0		0,0	16,3	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	74,0	55,0	3,0	-48,4	-2,5	-21,7	-0,6		5,4	0,0	13,3		3,0		0,0	16,3	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	72,2		3,0	-48,2	-2,4	-21,5	-0,4		3,3	0,0	18,6		-12,0		0,0	6,5	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	71,8	11,4	3,0	-48,1	-2,4	-21,1	-0,3		3,5	0,0	13,2		-12,0		0,0	1,1	
Wohnheim RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 59 dB(A) LrN dB(A)																		
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	38,5	2812,7	3,0	-42,7	-0,4	0,0	-0,2		0,3	0,0	56,2		0,9		0,0	57,1	
Einkaufswagen	72,0	41,0	41,3	3,0	-43,2	-0,1	0,0	-0,3		1,1	0,0	32,5		20,4		0,0	52,9	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	24,1	151,5	2,9	-38,6	-0,1	-0,4	-0,1		0,7	0,0	35,2		11,4		0,0	46,5	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	24,1	151,5	2,9	-38,6	-0,1	-0,4	-0,1		0,7	0,0	45,2		1,0		0,0	46,1	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	22,8	264,5	2,8	-38,1	-0,1	-0,2	-0,2		0,8	0,0	52,2		-12,0		0,0	40,2	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	35,7	555,0	3,0	-42,0	-0,3	-20,3	-0,1		2,0	0,0	29,8		1,0		0,0	30,8	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	92,3	782,4	3,0	-50,3	-3,0	-3,5	-0,4		0,9	0,0	26,7		-1,6		0,0	25,0	
Einkaufswagen	72,0	34,1	8,8	3,0	-41,7	0,0	-24,4	-0,2		1,8	0,0	10,6		14,0		0,0	24,6	
Kleintransporter	78,1	87,5		3,0	-49,8	-3,0	-5,0	-0,4		0,1	0,0	23,0		1,0		0,0	23,9	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	67,7	55,0	3,0	-47,6	-2,2	-16,5	-0,5		6,5	0,0	20,8		3,0		0,0	23,8	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	67,7	55,0	3,0	-47,6	-2,2	-16,5	-0,5		6,5	0,0	20,8		3,0		0,0	23,8	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	65,9		3,0	-47,4	-2,2	-16,1	-0,3		4,9	0,0	26,7		-12,0		0,0	14,7	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	65,5	11,4	3,0	-47,3	-2,1	-15,6	-0,3		4,3	0,0	20,5		-12,0		0,0	8,5	

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Schallquelle	Lw	S	l oder S	Ko	Adiv	Agr	Abar	Aatm	Amisc	dLrefl	Cmet(LrT)	Ls	Cmet(LrN)	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN
	dB(A)	m	m,m²	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Wohnheim RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 55 dB(A) LrN dB(A)																		
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	51,2	2812,7	3,0	-45,2	-0,9	-1,2	-0,3		0,5	0,0	52,2		0,9		0,0	53,1	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	23,0	151,5	2,9	-38,2	-0,1	-0,1	-0,1		1,1	0,0	36,3		11,4		0,0	47,7	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	23,0	151,5	2,9	-38,2	-0,1	-0,1	-0,1		1,1	0,0	46,3		1,0		0,0	47,3	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	23,2	264,5	2,8	-38,3	-0,1	-0,2	-0,2		1,7	0,0	53,0		-12,0		0,0	40,9	
Einkaufswagen	72,0	43,3	41,3	3,0	-43,7	-0,3	-13,7	-0,1		0,5	0,0	17,6		20,4		0,0	38,0	
Kleintransporter	78,1	70,1		3,0	-47,9	-2,5	0,0	-0,4		0,0	0,0	30,3		1,0		0,0	31,3	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	74,1	782,4	3,0	-48,4	-2,4	-0,3	-0,5		0,6	0,0	32,0		-1,6		0,0	30,4	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	48,6	555,0	3,0	-44,7	-1,2	-19,7	-0,1		2,3	0,0	27,1		1,0		0,0	28,1	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	53,0	55,0	3,0	-45,5	-1,3	-16,9	-0,4		5,9	0,0	22,8		3,0		0,0	25,8	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	53,0	55,0	3,0	-45,5	-1,3	-16,9	-0,4		5,9	0,0	22,8		3,0		0,0	25,8	
Einkaufswagen	72,0	44,9	8,8	3,0	-44,0	-0,5	-24,0	-0,3		0,5	0,0	6,6		14,0		0,0	20,6	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	50,7		3,0	-45,1	-1,2	-16,7	-0,2		4,7	0,0	29,4		-12,0		0,0	17,3	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	50,0	11,4	3,0	-45,0	-1,1	-16,2	-0,2		3,2	0,0	22,3		-12,0		0,0	10,3	
Wohnheim RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 51 dB(A) LrN dB(A)																		
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	23,1	151,5	2,9	-38,3	-0,2	-1,9	-0,1		2,4	0,0	35,6		11,4		0,0	47,0	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	23,1	151,5	2,9	-38,3	-0,2	-1,9	-0,1		2,4	0,0	45,6		1,0		0,0	46,6	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	25,6	264,5	2,9	-39,2	-0,2	-2,5	-0,1		3,1	0,0	51,2		-12,0		0,0	39,1	
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	66,1	2812,7	3,0	-47,4	-2,9	-11,4	-0,1		0,4	0,0	37,8		0,9		0,0	38,7	
Kleintransporter	78,1	56,4		3,0	-46,0	-2,9	0,0	-0,3		3,9	0,0	35,7		1,0		0,0	36,7	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	59,8	782,4	3,0	-46,5	-2,8	0,0	-0,4		3,4	0,0	36,7		-1,6		0,0	35,1	
Einkaufswagen	72,0	52,7	41,3	3,0	-45,4	-2,5	-21,5	-0,3		0,9	0,0	6,3		20,4		0,0	26,7	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	58,9	555,0	3,0	-46,4	-3,1	-18,7	-0,2		1,2	0,0	23,4		1,0		0,0	24,4	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	44,8	55,0	3,0	-44,0	-2,0	-19,0	-0,3		5,2	0,0	21,0		3,0		0,0	24,0	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	44,8	55,0	3,0	-44,0	-2,0	-19,0	-0,3		5,2	0,0	21,0		3,0		0,0	24,0	
Einkaufswagen	72,0	54,2	8,8	3,0	-45,7	-2,6	-22,1	-0,3		0,2	0,0	4,5		14,0		0,0	18,5	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	41,9		3,0	-43,4	-1,8	-18,1	-0,2		2,1	0,0	26,4		-12,0		0,0	14,3	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	40,9	11,4	3,0	-43,2	-1,6	-17,2	-0,1		2,7	0,0	22,1		-12,0		0,0	10,0	

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Schallquelle	Lw	S	l oder S	Ko	Adiv	Agr	Abar	Aatm	Amisc	dLrefl	Cmet(LrT)	Ls	Cmet(LrN)	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN
	dB(A)	m	m,m²	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Wohnheim RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 48 dB(A) LrN dB(A)																		
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	27,4	151,5	3,0	-39,8	-0,4	-2,5	-0,1		1,2	0,0	32,2		11,4		0,0	43,6	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	27,4	151,5	3,0	-39,8	-0,4	-2,5	-0,1		1,2	0,0	42,2		1,0		0,0	43,2	
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	68,9	2812,7	3,0	-47,8	-3,1	-12,7	-0,2		1,8	0,0	37,5		0,9		0,0	38,4	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	29,7	264,5	2,9	-40,5	-0,3	-3,3	-0,2		2,0	0,0	48,0		-12,0		0,0	35,9	
Kleintransporter	78,1	57,0		3,0	-46,1	-2,9	0,0	-0,3		1,6	0,0	33,4		1,0		0,0	34,3	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	60,8	782,4	3,0	-46,7	-2,8	0,0	-0,4		1,2	0,0	34,3		-1,6		0,0	32,7	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	57,6	555,0	3,0	-46,2	-3,1	-17,1	-0,2		1,3	0,0	25,3		1,0		0,0	26,3	
Einkaufswagen	72,0	56,3	41,3	3,0	-46,0	-2,7	-21,5	-0,3		0,5	0,0	5,0		20,4		0,0	25,4	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	47,7	55,0	3,0	-44,6	-2,2	-18,2	-0,3		3,5	0,0	19,3		3,0		0,0	22,3	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	47,7	55,0	3,0	-44,6	-2,2	-18,2	-0,3		3,5	0,0	19,3		3,0		0,0	22,3	
Einkaufswagen	72,0	52,7	8,8	3,0	-45,4	-2,5	-22,2	-0,3		0,2	0,0	4,7		14,0		0,0	18,7	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	44,6		3,0	-44,0	-2,0	-17,3	-0,2		0,7	0,0	25,1		-12,0		0,0	13,0	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	43,6	11,4	3,0	-43,8	-1,9	-16,3	-0,1		1,5	0,0	21,0		-12,0		0,0	8,9	
Wohnheim RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 45 dB(A) LrN dB(A)																		
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	48,3	555,0	3,0	-44,7	-1,2	-7,6	-0,1		3,8	0,0	40,8		1,0		0,0	41,8	
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	64,2	2812,7	3,0	-47,1	-1,8	-17,0	-0,1		5,3	0,0	38,5		0,9		0,0	39,4	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	32,9	151,5	3,0	-41,3	-0,2	-17,9	-0,1		8,8	0,0	23,0		11,4		0,0	34,4	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	32,9	151,5	3,0	-41,3	-0,2	-17,9	-0,1		8,8	0,0	33,0		1,0		0,0	34,0	
Einkaufswagen	72,0	55,7	41,3	3,0	-45,9	-1,6	-22,3	-0,3		3,8	0,0	8,8		20,4		0,0	29,2	
Kleintransporter	78,1	66,8		3,0	-47,5	-2,4	-11,6	-0,1		7,0	0,0	26,5		1,0		0,0	27,5	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	33,7	264,5	2,9	-41,5	-0,2	-20,6	-0,1		11,4	0,0	39,1		-12,0		0,0	27,1	
Einkaufswagen	72,0	43,5	8,8	3,0	-43,8	-0,4	-20,1	-0,2		0,9	0,0	11,5		14,0		0,0	25,4	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	71,3	782,4	3,0	-48,1	-2,3	-10,4	-0,1		4,8	0,0	27,0		-1,6		0,0	25,3	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	56,5	55,0	3,0	-46,0	-1,6	-22,1	-0,4		2,6	0,0	13,5		3,0		0,0	16,5	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	56,5	55,0	3,0	-46,0	-1,6	-22,1	-0,4		2,6	0,0	13,5		3,0		0,0	16,5	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	53,4		3,0	-45,5	-1,4	-21,8	-0,3		1,1	0,0	19,9		-12,0		0,0	7,9	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	52,5	11,4	3,0	-45,4	-1,3	-21,3	-0,2		1,1	0,0	14,5		-12,0		0,0	2,5	

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Schallquelle	Lw	S	l oder S	Ko	Adiv	Agr	Abar	Aatm	Amisc	dLrefl	Cmet(LrT)	Ls	Cmet(LrN)	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN
	dB(A)	m	m,m²	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Wohnheim RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 45 dB(A) LrN dB(A)																		
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	56,5	2812,7	3,0	-46,0	-1,3	-17,3	-0,1		5,8	0,0	40,3		0,9		0,0	41,2	
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	39,2	555,0	3,0	-42,9	-0,5	-11,5	-0,1		4,4	0,0	40,1		1,0		0,0	41,1	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	33,4	151,5	3,0	-41,5	-0,2	-20,4	-0,1		9,2	0,0	20,7		11,4		0,0	32,1	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	33,4	151,5	3,0	-41,5	-0,2	-20,4	-0,1		9,2	0,0	30,7		1,0		0,0	31,7	
Einkaufswagen	72,0	52,6	41,3	3,0	-45,4	-1,3	-22,1	-0,2		4,1	0,0	10,1		20,4		0,0	30,5	
Einkaufswagen	72,0	35,0	8,8	3,0	-41,9	0,0	-24,1	-0,2		6,9	0,0	15,6		14,0		0,0	29,6	
Kleintransporter	78,1	76,3		3,0	-48,6	-2,7	-14,8	-0,1		9,4	0,0	24,1		1,0		0,0	25,1	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	81,1	782,4	3,0	-49,2	-2,7	-13,1	-0,1		8,4	0,0	26,4		-1,6		0,0	24,7	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	33,2	264,5	2,9	-41,4	-0,2	-22,1	-0,1		10,1	0,0	36,4		-12,0		0,0	24,4	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	63,0	55,0	3,0	-47,0	-2,0	-22,1	-0,5		11,6	0,0	21,0		3,0		0,0	24,0	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	63,0	55,0	3,0	-47,0	-2,0	-22,1	-0,5		11,6	0,0	21,0		3,0		0,0	24,0	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	60,4		3,0	-46,6	-1,9	-21,9	-0,3		3,4	0,0	20,5		-12,0		0,0	8,5	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	59,6	11,4	3,0	-46,5	-1,8	-21,5	-0,3		3,6	0,0	15,1		-12,0		0,0	3,1	
Wohnheim RW,T 63 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 47 dB(A) LrN dB(A)																		
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	87,6	28,1	555,0	3,0	-40,0	-0,1	-11,3	-0,1		4,0	0,0	43,2		1,0		0,0	44,2	
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	96,3	50,8	2812,7	3,0	-45,1	-1,0	-17,2	-0,1		4,8	0,0	40,7		0,9		0,0	41,6	
Einkaufswagen	72,0	25,6	8,8	2,9	-39,1	0,0	-24,0	-0,1		8,1	0,0	19,7		14,0		0,0	33,7	
Einkaufswagen	72,0	53,0	41,3	3,0	-45,5	-1,3	-21,0	-0,2		3,6	0,0	10,6		20,4		0,0	31,1	
PKW Anfahrt/Abfahrt	70,8	35,0	151,5	3,0	-41,9	-0,3	-21,3	-0,1		7,0	0,0	17,3		11,4		0,0	28,7	
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	80,8	35,0	151,5	3,0	-41,9	-0,3	-21,3	-0,1		7,0	0,0	27,3		1,0		0,0	28,2	
Kleintransporter	78,1	87,7		3,0	-49,8	-3,0	-13,3	-0,2		8,2	0,0	22,9		1,0		0,0	23,9	
Parkplatz Rümpelstilzchen	80,0	92,8	782,4	3,0	-50,3	-3,1	-12,2	-0,2		7,7	0,0	24,9		-1,6		0,0	23,3	
LKW-Anlieferung, Fahrspur	87,2	33,8	264,5	2,9	-41,6	-0,2	-22,5	-0,2		6,6	0,0	32,3		-12,0		0,0	20,3	
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	78,0	72,7	55,0	3,0	-48,2	-2,5	-21,8	-0,6		5,5	0,0	13,5		3,0		0,0	16,5	
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	78,0	72,7	55,0	3,0	-48,2	-2,5	-21,8	-0,6		5,5	0,0	13,5		3,0		0,0	16,5	
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	84,8	70,3		3,0	-47,9	-2,4	-21,6	-0,4		4,7	0,0	20,3		-12,0		0,0	8,2	
LKW-Anlieferung, Rabgieren	78,6	69,6	11,4	3,0	-47,8	-2,3	-21,2	-0,3		3,8	0,0	13,7		-12,0		0,0	1,7	

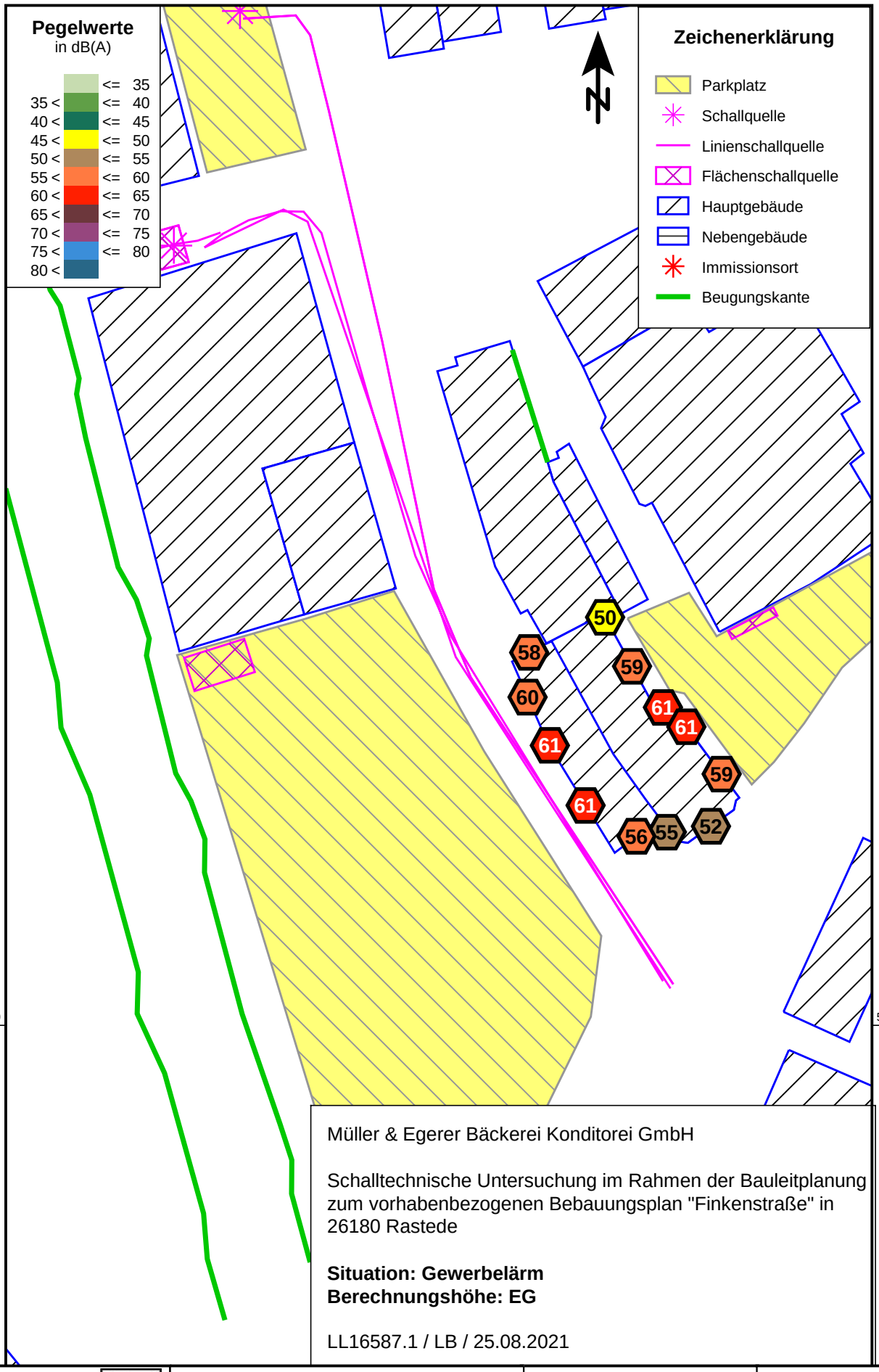
Legende

Schallquelle		Bezeichnung der Schallquelle
Gruppe		Zugehörigkeit zur Gruppe
00-01 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
01-02 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
02-03 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
03-04 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
04-05 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
05-06 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
06-07 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
07-08 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
08-09 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
09-10 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
10-11 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
11-12 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
12-13 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
13-14 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
14-15 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
15-16 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
16-17 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
17-18 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
18-19 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
19-20 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
20-21 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
21-22 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
22-23 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
23-24 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm auf das Bauvorhaben

Schallquelle	Gruppe	00-01 Uhr	01-02 Uhr	02-03 Uhr	03-04 Uhr	04-05 Uhr	05-06 Uhr	06-07 Uhr	07-08 Uhr	08-09 Uhr	09-10 Uhr	10-11 Uhr	11-12 Uhr	12-13 Uhr	13-14 Uhr	14-15 Uhr	15-16 Uhr	16-17 Uhr	17-18 Uhr	18-19 Uhr	19-20 Uhr	20-21 Uhr	21-22 Uhr	22-23 Uhr	23-24 Uhr
Einkaufswagen	Eiskönig/Nonna Elena/Schlüsselservice										88,0	88,0	88,0	88,0	88,0	88,0	88,0	88,0	88,0	88,0					
Parkplatz Eiskönig/Schlüsselservice/Nonna Elena	Eiskönig/Nonna Elena/Schlüsselservice										90,6	90,6	90,6	90,6	90,6	90,6	90,6	90,6	90,6	90,6					
Einkaufswagen	Hol-ab/ABC-Schuh Center									93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	93,7				
Kundenparkplatz Schuh ABC, Hol-ab	Hol-ab/ABC-Schuh Center									98,5	98,5	98,5	98,5	98,5	98,5	98,5	98,5	98,5	98,5	98,5	98,5				
LKW-Anlieferung, Fahrspur	Hol-ab/ABC-Schuh Center											87,2													
LKW-Anlieferung, Rabgieren	Hol-ab/ABC-Schuh Center											78,6													
LKW-Anlieferung, Stellgeräusch	Hol-ab/ABC-Schuh Center											84,8													
LKW Anlieferung, Lagegeräusche	Hol-ab/ABC-Schuh Center											93,1													
LKW Anlieferung, Rollgeräusche WB	Hol-ab/ABC-Schuh Center											93,1													
Kleintransporter	Rümpelstilzchen									88,1					88,1										
Kleintransporter Anfahrt/Abfahrt	Rümpelstilzchen									90,8					90,8										
Parkplatz Rümpelstilzchen	Rümpelstilzchen										80,0	83,0	83,0				83,0	83,0	83,0						
PKW Anfahrt/Abfahrt	Rümpelstilzchen										83,8	86,8	86,8				86,8	86,8	86,8						

Anlage 3: Ergebnisse zur Gewerbelärmuntersuchung (auf das Bauvorhaben)



Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" in 26180 Rastede

Situation: Gewerbelärm
Berechnungshöhe: EG

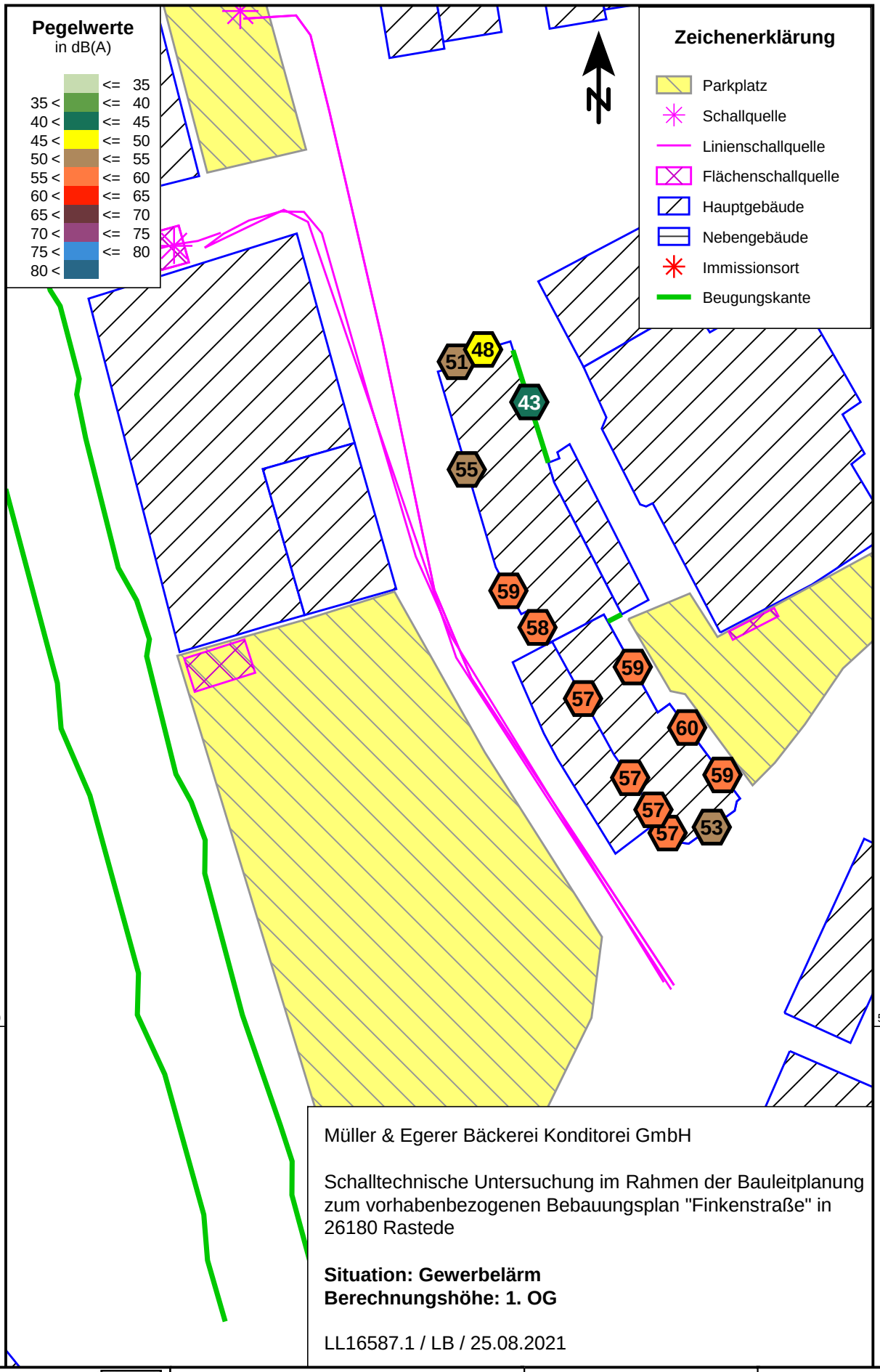
LL16587.1 / LB / 25.08.2021

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

A4 Maßstab 1:750
0 4,5 9 18 27 m

Anlage 3.1



Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" in 26180 Rastede

Situation: Gewerbelärm
Berechnungshöhe: 1. OG

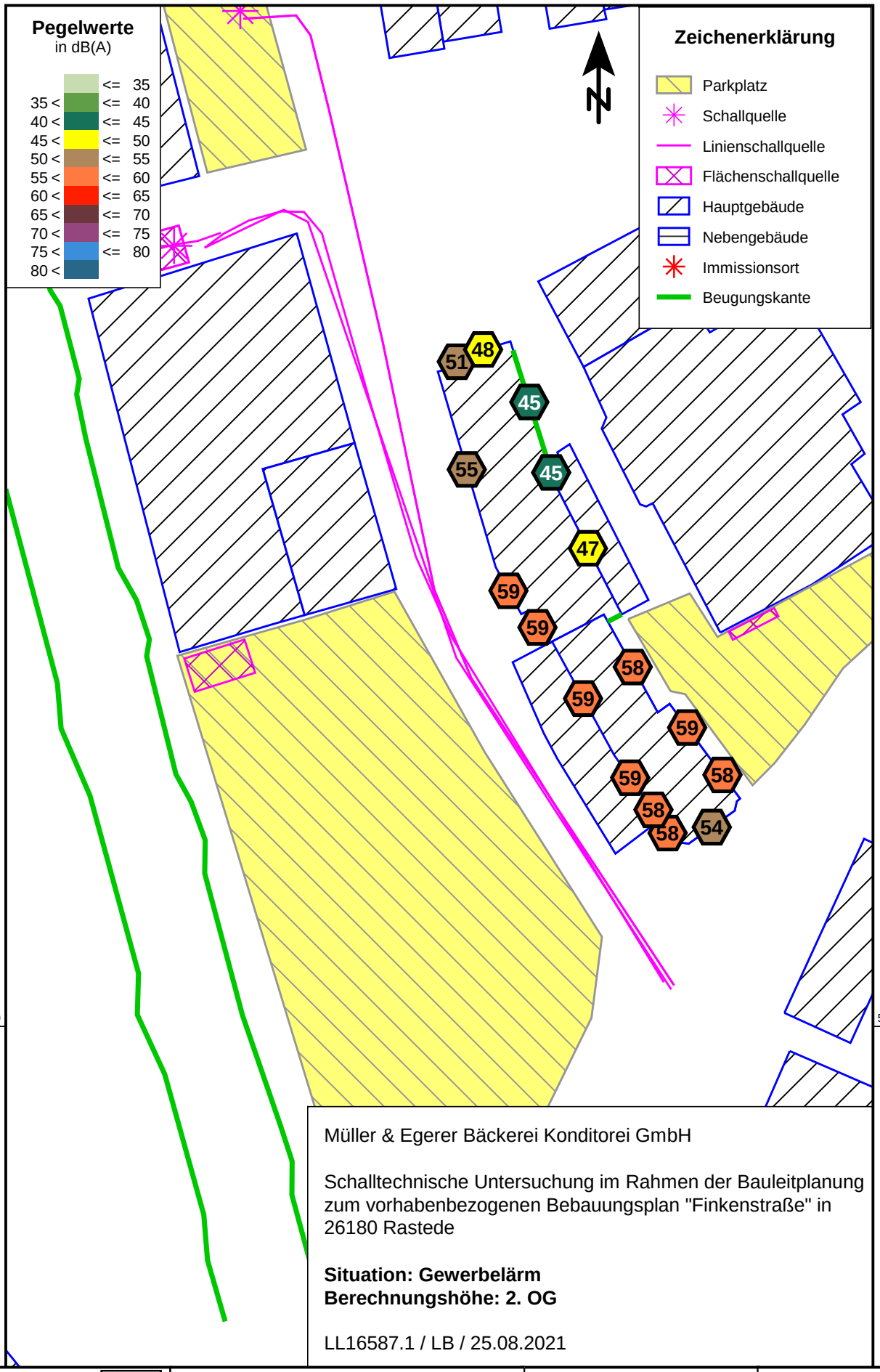
LL16587.1 / LB / 25.08.2021

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

A4 Maßstab 1:750
0 4,5 9 18 27 m

Anlage 3.2



Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" in 26180 Rastede

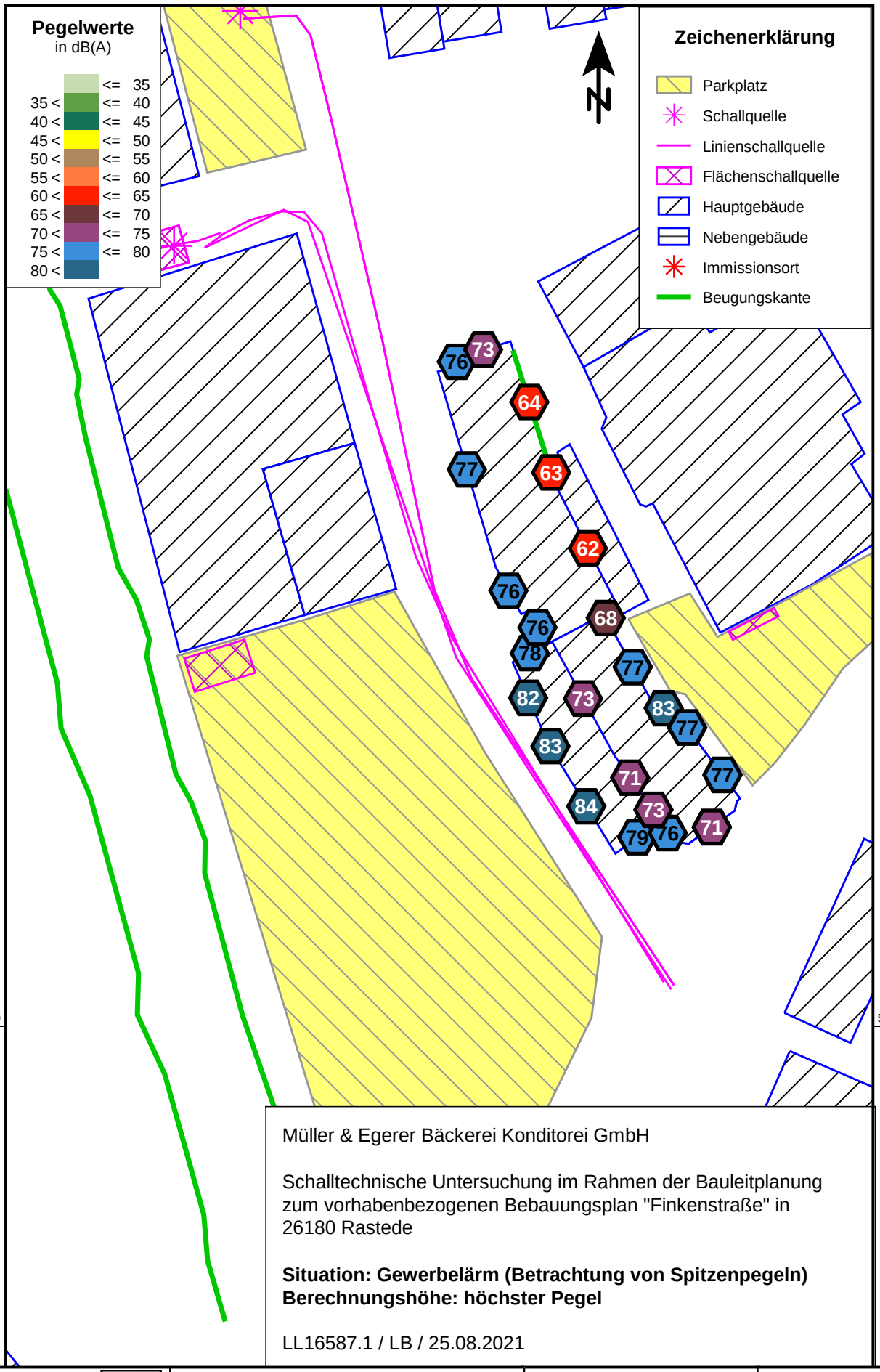
Situation: Gewerbelärm
Berechnungshöhe: 2. OG

LL16587.1 / LB / 25.08.2021

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT
ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

A4 Maßstab 1:750
0 4,5 9 18 27 m

Anlage 3.3



Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" in 26180 Rastede

Situation: Gewerbelärm (Betrachtung von Spitzenpegeln)
Berechnungshöhe: höchster Pegel

LL16587.1 / LB / 25.08.2021

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

A4 Maßstab 1:750
0 4,5 9 18 27 m

Anlage 3.4

Anlage 4: Berechnungsdatenblätter zur Verkehrslärmsituation

Legende

Straße		Straßenname
Abschnitt		Abschnitt
DTV	Kfz/24h	Durchschnittlicher Täglicher Verkehr
M Tag	Kfz/h	Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich
M Nacht	Kfz/h	Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich
Straßenoberfläche		
vLkw1 Tag	km/h	Geschwindigkeit Lkw1 im Zeitbereich
vLkw2 Tag	km/h	Geschwindigkeit Lkw2 im Zeitbereich
vPkw Tag	km/h	Geschwindigkeit Pkw in Zeitbereich
pPkw Tag	%	Prozent Pkw im Zeitbereich
pLkw1 Tag	%	Prozent Lkw1 im Zeitbereich
pLkw2 Tag	%	Prozent Lkw2 im Zeitbereich
Steigung	%	Längsneigung in Prozent (positive Werte Steigung, negative Werte Gefälle)
D Refl	dB(A)	Zuschlag für Mehrfachreflexionen
pPkw Nacht	%	Prozent Pkw im Zeitbereich
pLkw1 Nacht	%	Prozent Lkw1 im Zeitbereich
pLkw2 Nacht	%	Prozent Lkw2 im Zeitbereich
L'w Tag	dB(A)	Schallleistungspegel / Meter im Zeitbereich
L'w Nacht	dB(A)	Schallleistungspegel / Meter im Zeitbereich

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
Eingangsdaten Straßenverkehr

Straße	Abschnitt	DTV	M	M	Straßenoberfläche	vLkw1	vLkw2	vPkw	pPkw	pLkw1	pLkw2	Steigung	D Refl	pPkw	pLkw1	pLkw2	L'w	L'w
			Tag	Nacht		Tag	Tag	Tag	Tag	Tag	Tag			Nacht	Nacht	Nacht	Tag	Nacht
		Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h		km/h	km/h	km/h	%	%	%	%	dB(A)	%	%	%	dB(A)	dB(A)
Raiffeisenstraße	westlich Finkenstraße	11.800	679	118	Nicht geriffelter Gussasphalt	50	50	50	92	3	5	0,0	0,0	89	5	6	83,0	75,8
Raiffeisenstraße	östlich Finkenstraße	10.900	627	109	Nicht geriffelter Gussasphalt	50	50	50	92	3	5	0,0	0,0	89	5	6	82,7	75,4

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2020-08-06 Verkehrslärm

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT

Strecke 1522 - süd	Gleis: 1522	Richtung: Oldenburg	Abschnitt: 1	Km: 0+000

	Zugart Name	Anzahl Züge Tag	Anzahl Züge Nacht	Geschwindigkeit km/h	Länge je Zug m	Max
1	GZ-E 7-Z2_A6	1,0	1,0	100	715	ja
2	GZ-V 8_A6	1,0	1,0	100	710	ja
3	RV-ET 5-Z5_A10	17,0	4,0	100	135	ja
4	GZ-E 7-Z5_A4	20,0	13,0	100	715	ja
-	Gesamt	39,0	19,0	-	-	-

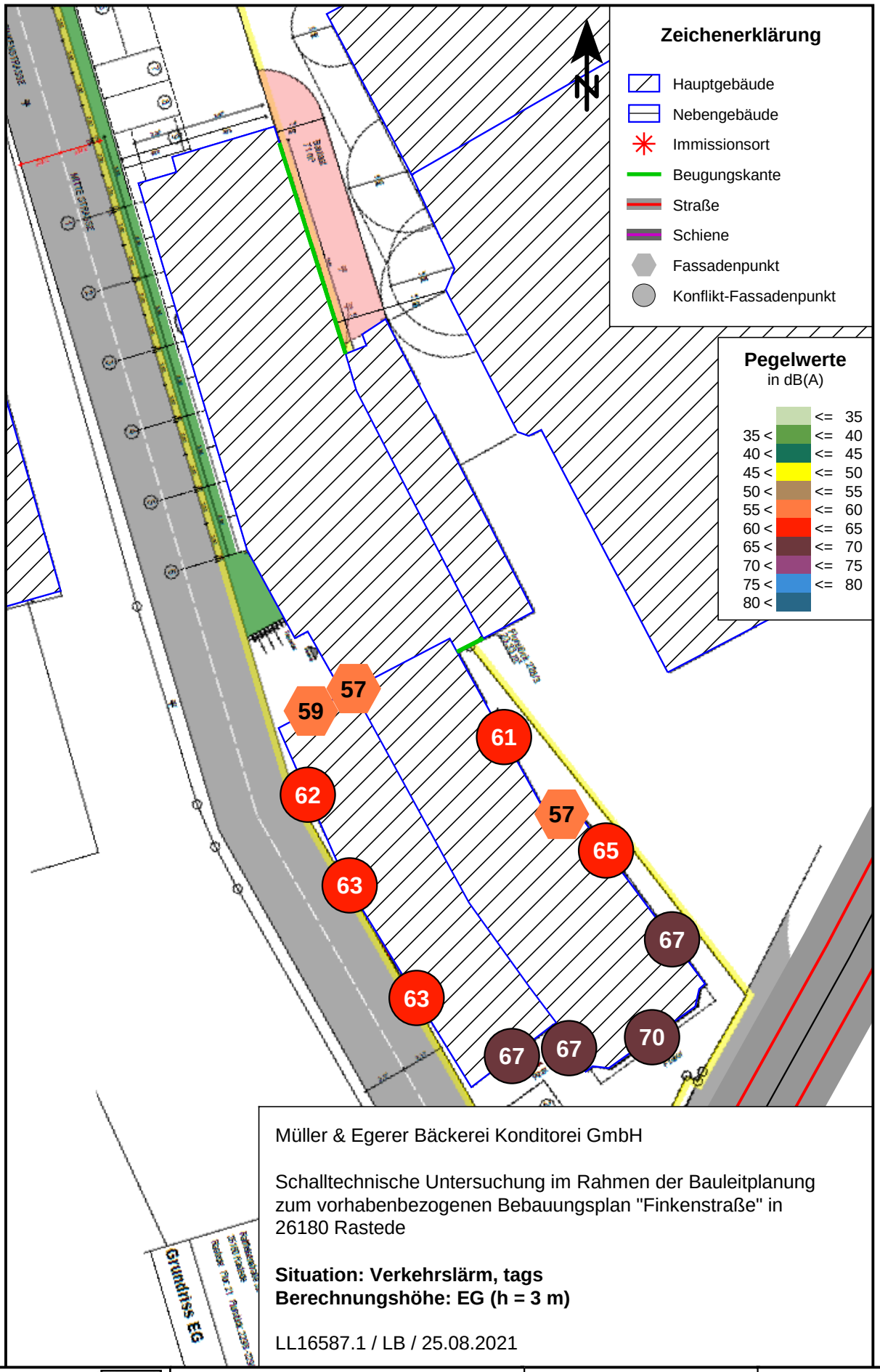
Schienenkilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächenzustand c2	Streckengeschwindigk km/h	Kurvenfahrgeräusch dB	Gleisbremsgeräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB	Sonstige Geräusche dB	Brücke KBr dB	Brücke KLM dB
0+000	Standardfahrbahn	-	-	-	-	-	-	-	-

Strecke 1522 - nord	Gleis: 1522	Richtung: Oldenburg	Abschnitt: 1	Km: 0+000

	Zugart Name	Anzahl Züge Tag	Anzahl Züge Nacht	Geschwindigkeit km/h	Länge je Zug m	Max
1	GZ-E 7-Z2_A6	2,0	1,0	100	715	ja
2	GZ-V 8_A6	1,0	1,0	100	710	ja
3	RV-ET 5-Z5_A10	17,0	4,0	100	135	ja
4	GZ-E 7-Z5_A4	21,0	14,0	100	715	ja
-	Gesamt	41,0	20,0	-	-	-

Schienenkilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächenzustand c2	Streckengeschwindigk km/h	Kurvenfahrgeräusch dB	Gleisbremsgeräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB	Sonstige Geräusche dB	Brücke KBr dB	Brücke KLM dB
0+000	Standardfahrbahn	-	-	-	-	-	-	-	-
0+099	Bahnübergang	-	-	-	-	-	-	-	-

Anlage 5: Ergebnisse zur Verkehrslärmuntersuchung auf das Bauvorhaben



Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" in 26180 Rastede

Situation: Verkehrslärm, tags
Berechnungshöhe: EG (h = 3 m)

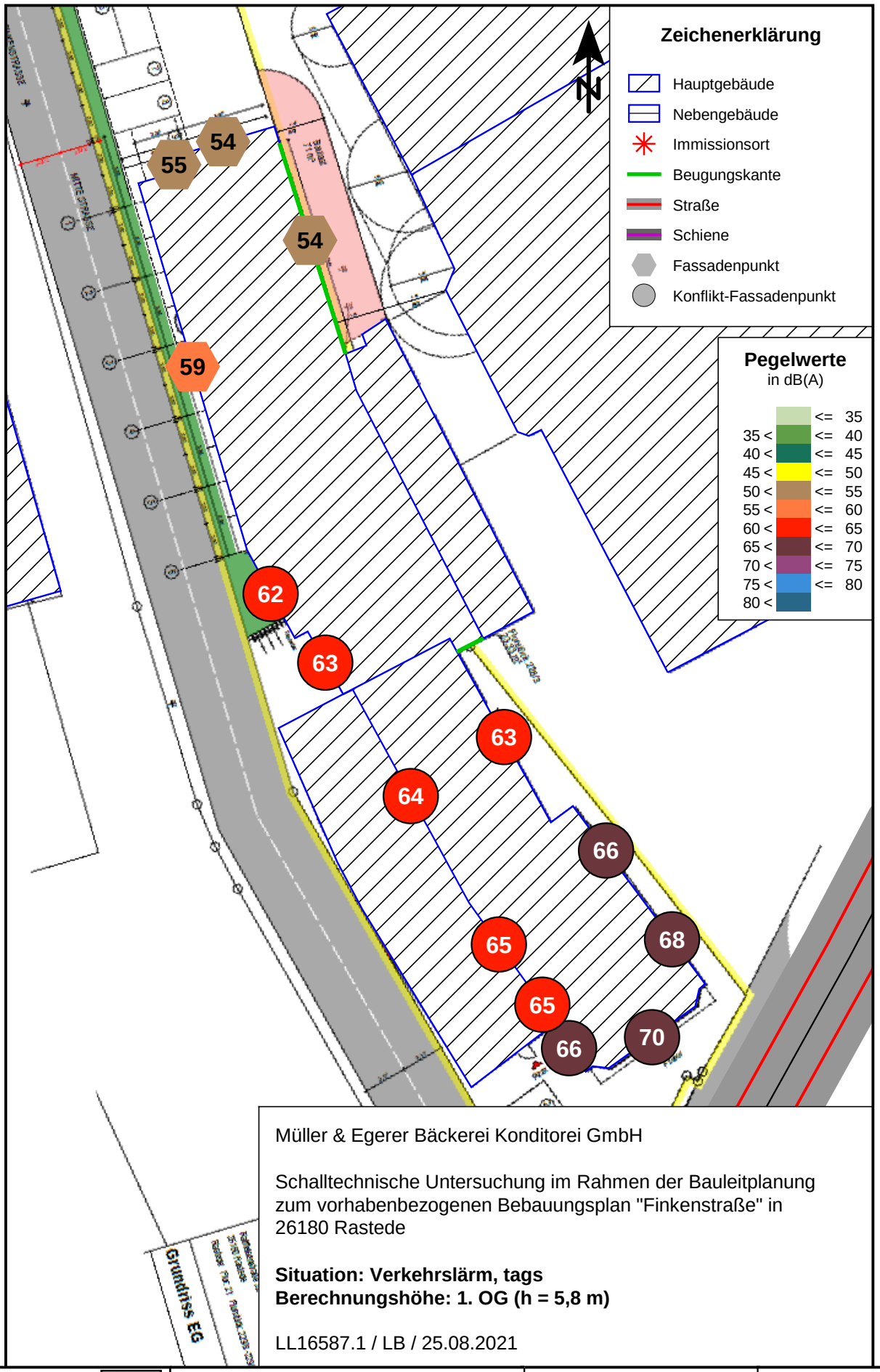
LL16587.1 / LB / 25.08.2021

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

A4 Maßstab 1:400
0 5 10 m

Anlage 5.1



Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" in 26180 Rastede

Situation: Verkehrslärm, tags
Berechnungshöhe: 1. OG (h = 5,8 m)

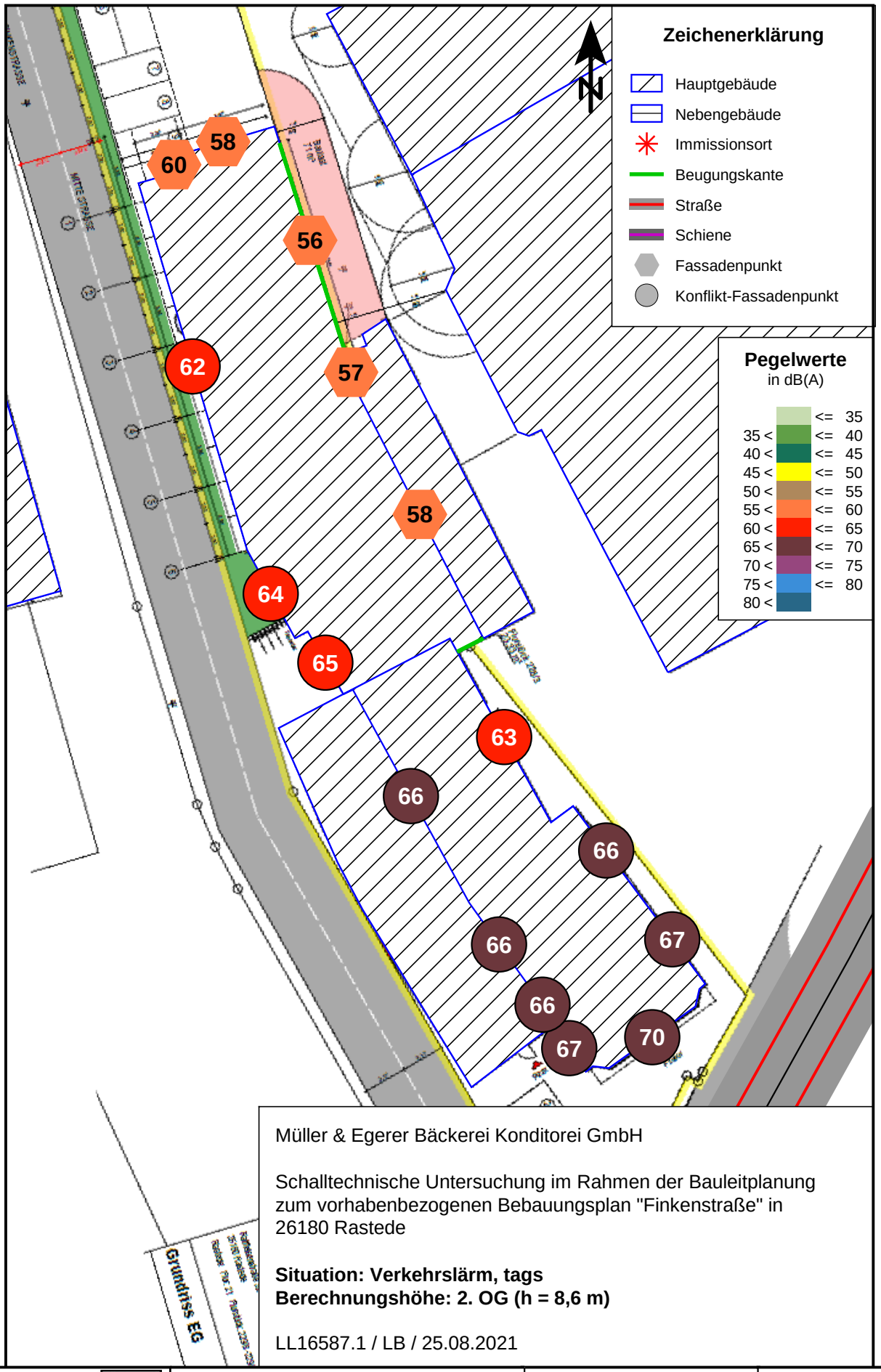
LL16587.1 / LB / 25.08.2021

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

A4 Maßstab 1:400
0 5 10 m

Anlage 5.2



Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" in 26180 Rastede

Situation: Verkehrslärm, tags
Berechnungshöhe: 2. OG (h = 8,6 m)

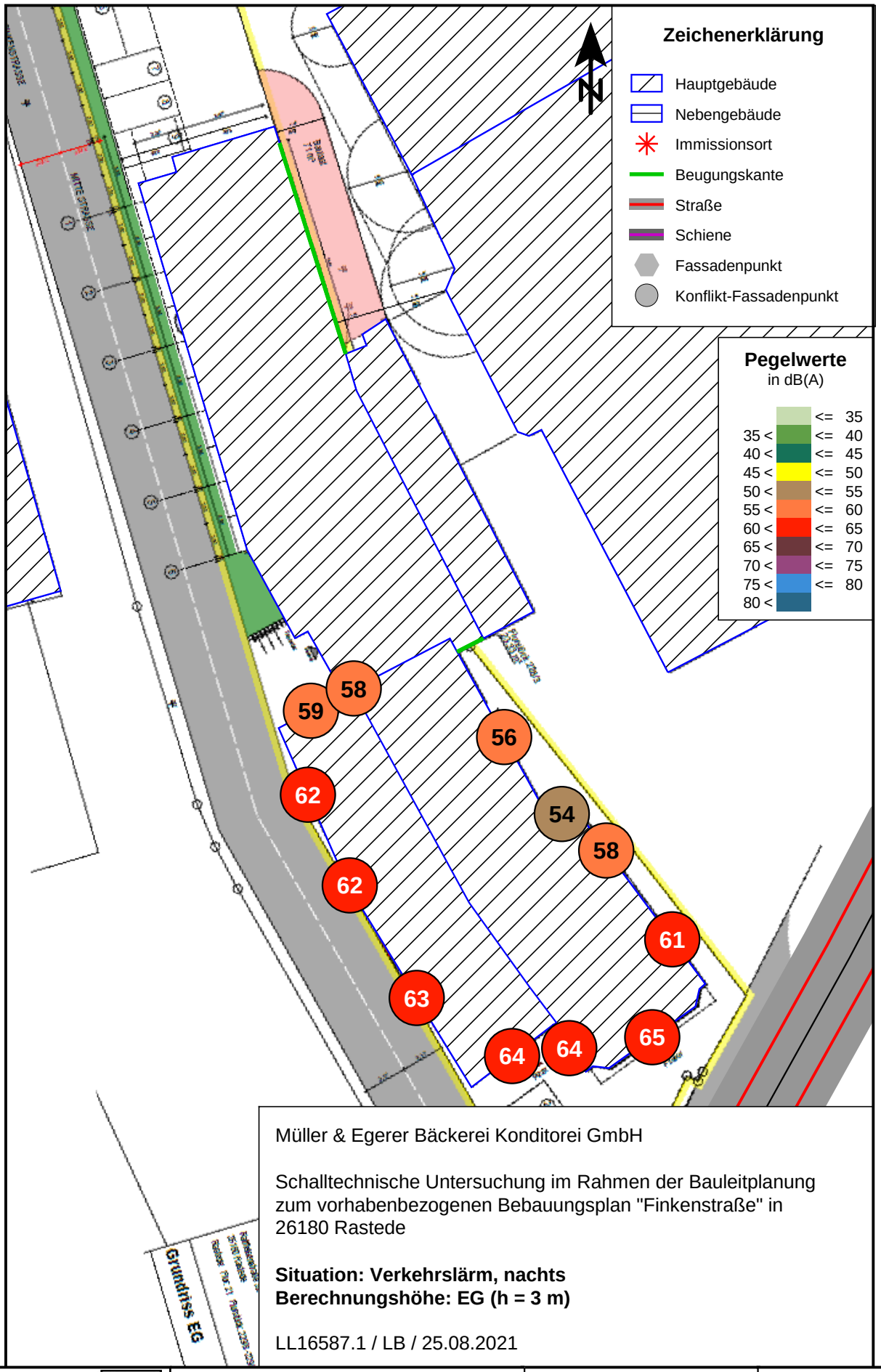
LL16587.1 / LB / 25.08.2021

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

A4 Maßstab 1:400
0 5 10 m

Anlage 5.3



Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" in 26180 Rastede

Situation: Verkehrslärm, nachts
Berechnungshöhe: EG (h = 3 m)

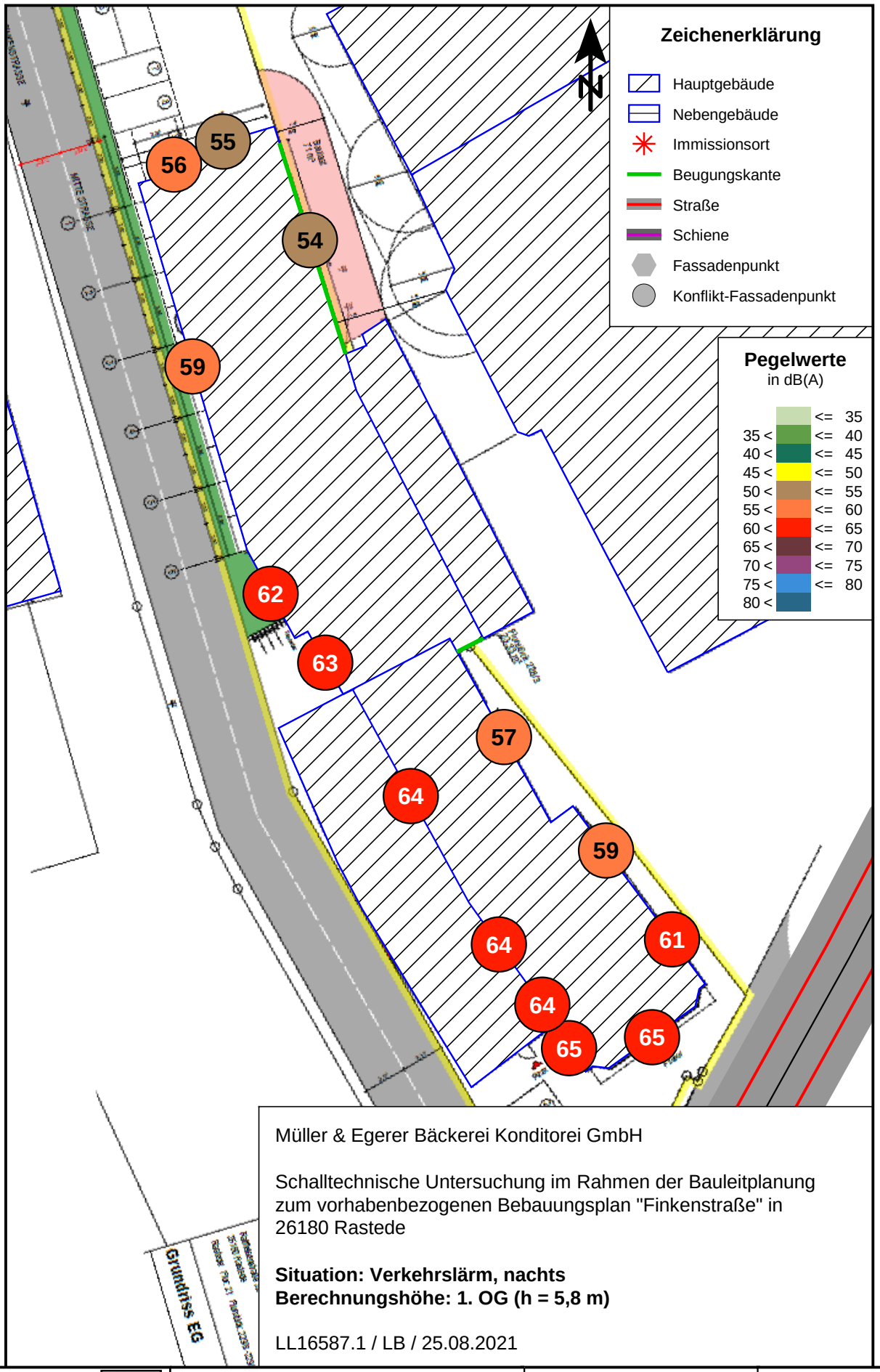
LL16587.1 / LB / 25.08.2021

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

A4 Maßstab 1:400
0 5 10 m

Anlage 5.4



Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" in 26180 Rastede

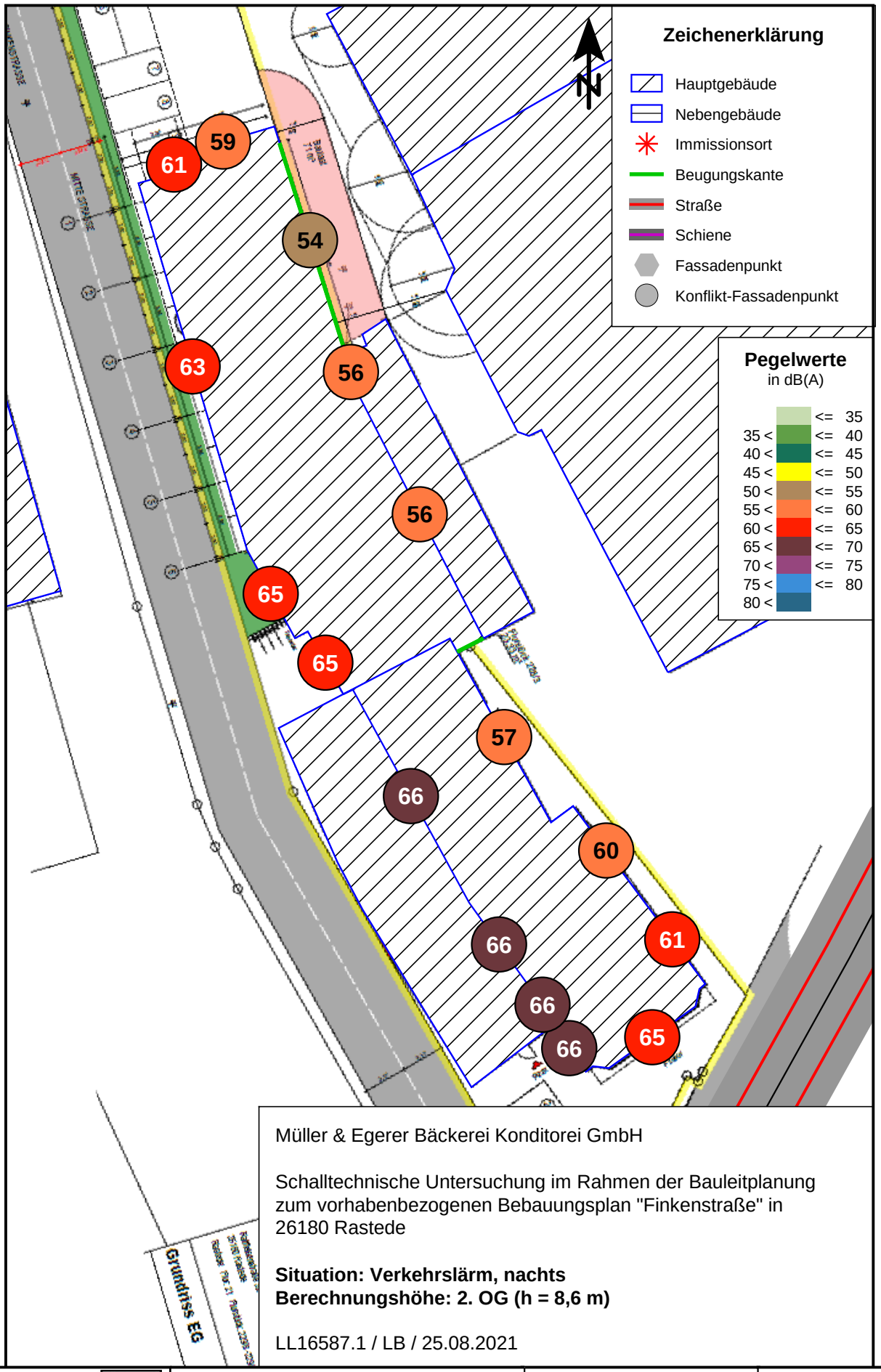
Situation: Verkehrslärm, nachts
Berechnungshöhe: 1. OG (h = 5,8 m)

LL16587.1 / LB / 25.08.2021

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT
ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

A4 Maßstab 1:400
0 5 10 m

Anlage 5.5



Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" in 26180 Rastede

Situation: Verkehrslärm, nachts
Berechnungshöhe: 2. OG (h = 8,6 m)

LL16587.1 / LB / 25.08.2021

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

A4 Maßstab 1:400
0 5 10 m

Anlage 5.6

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" in 26180 Rastede

Situation: Verkehrslärm, tags
Berechnungshöhe: Außenwohnbereiche (h = 5 m)

LL16587.1 / LB / 25.08.2021

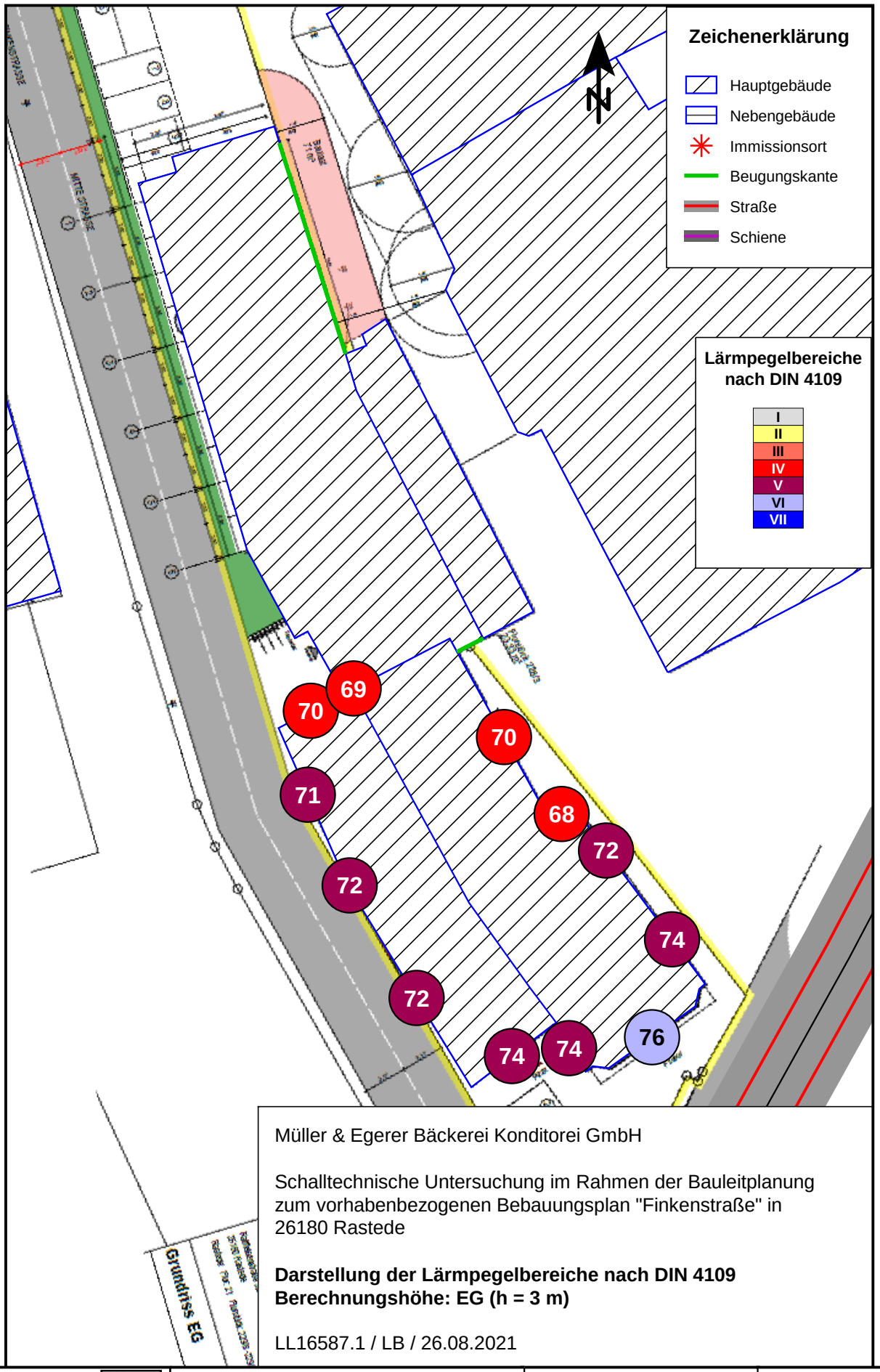
ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

A4 Maßstab 1:400
0 5 10 m

Anlage 5.7

Anlage 6: Darstellung der Lärmpegelbereiche



Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" in 26180 Rastede

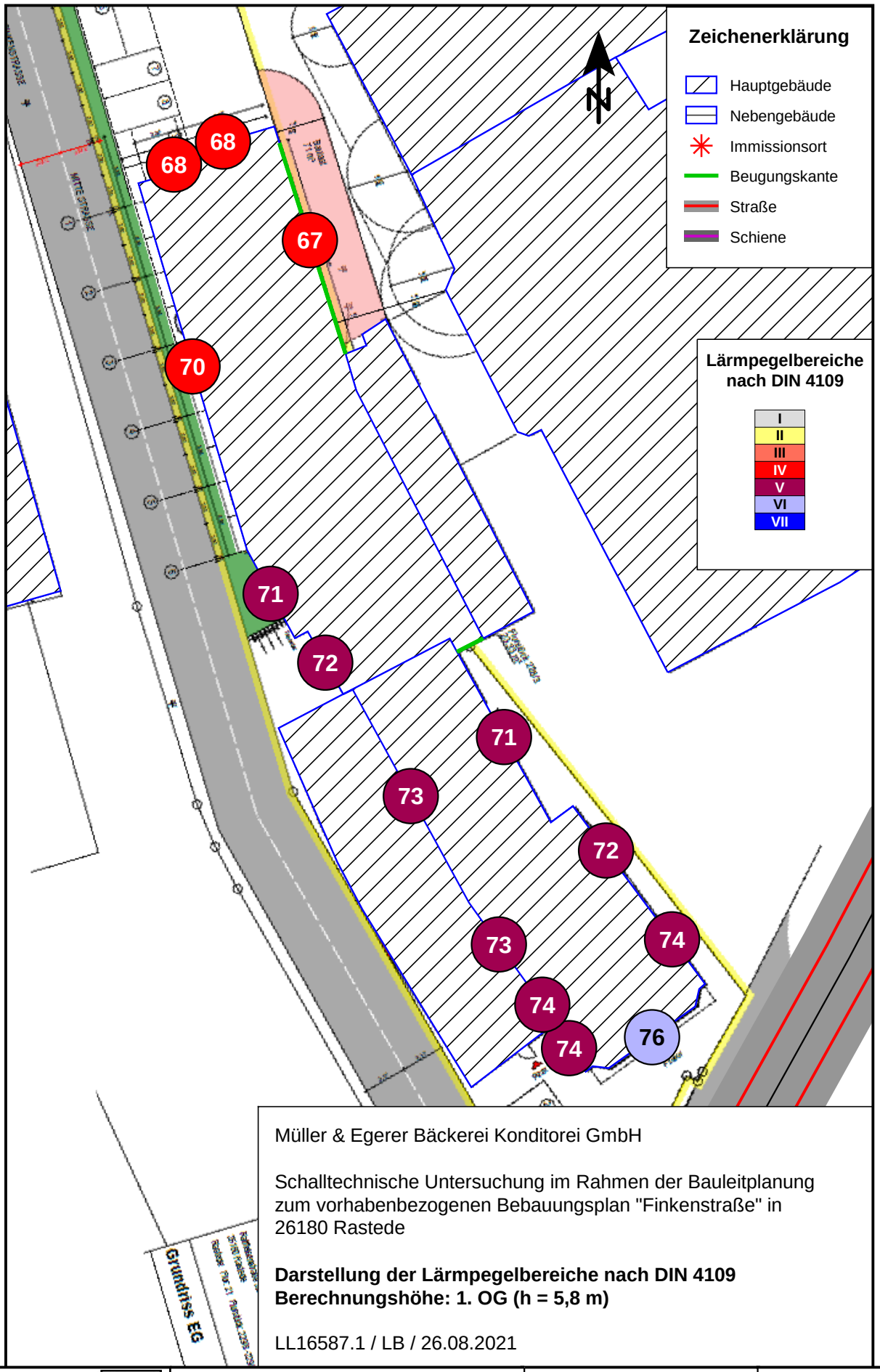
Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Berechnungshöhe: EG (h = 3 m)

LL16587.1 / LB / 26.08.2021

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT
ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

A4 Maßstab 1:400
0 5 10 m

Anlage 6.1



Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" in 26180 Rastede

Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Berechnungshöhe: 1. OG (h = 5,8 m)

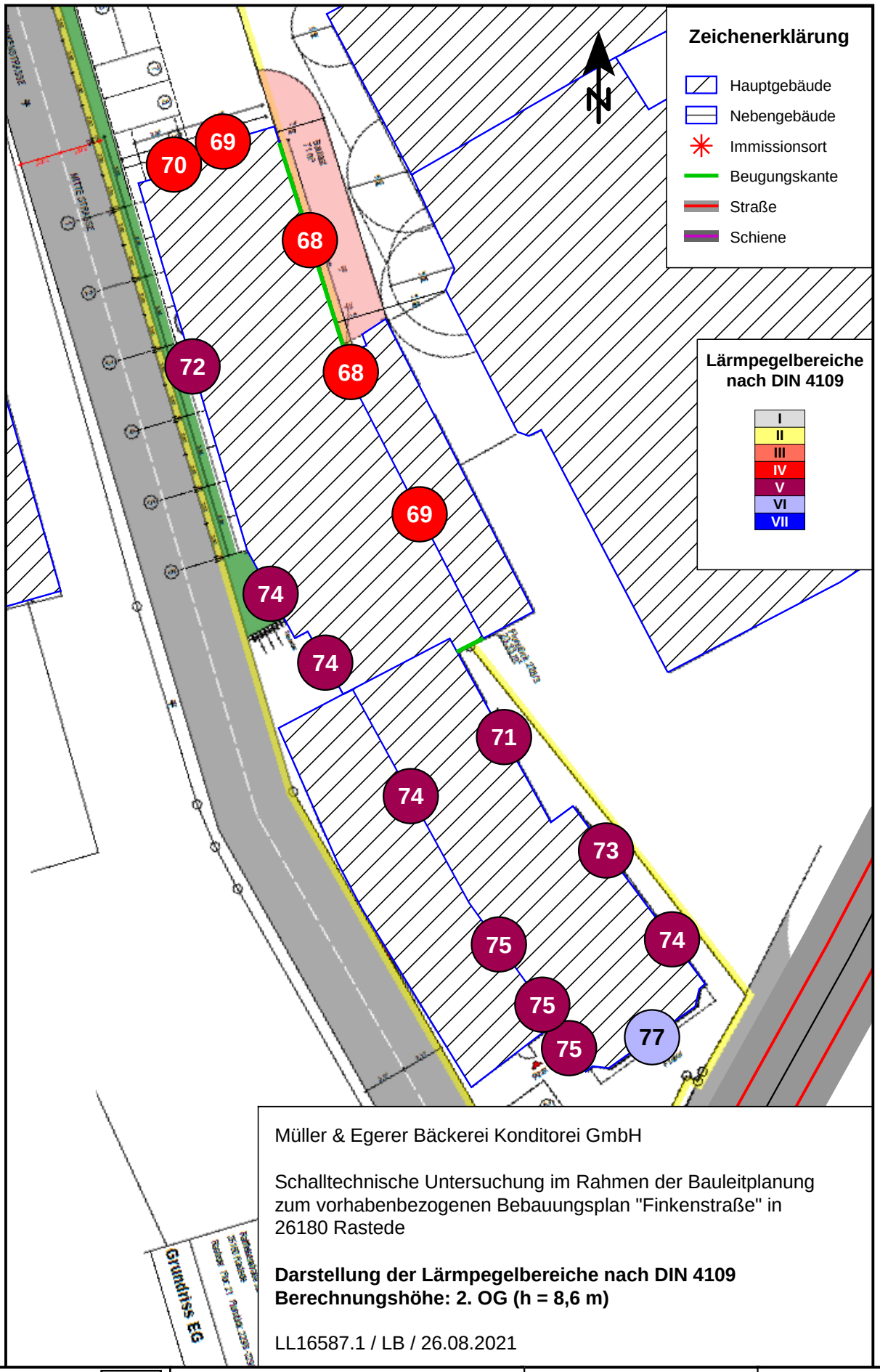
LL16587.1 / LB / 26.08.2021

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

A4 Maßstab 1:400
0 5 10 m

Anlage 6.2



Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" in 26180 Rastede

Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Berechnungshöhe: 2. OG (h = 8,6 m)

LL16587.1 / LB / 26.08.2021

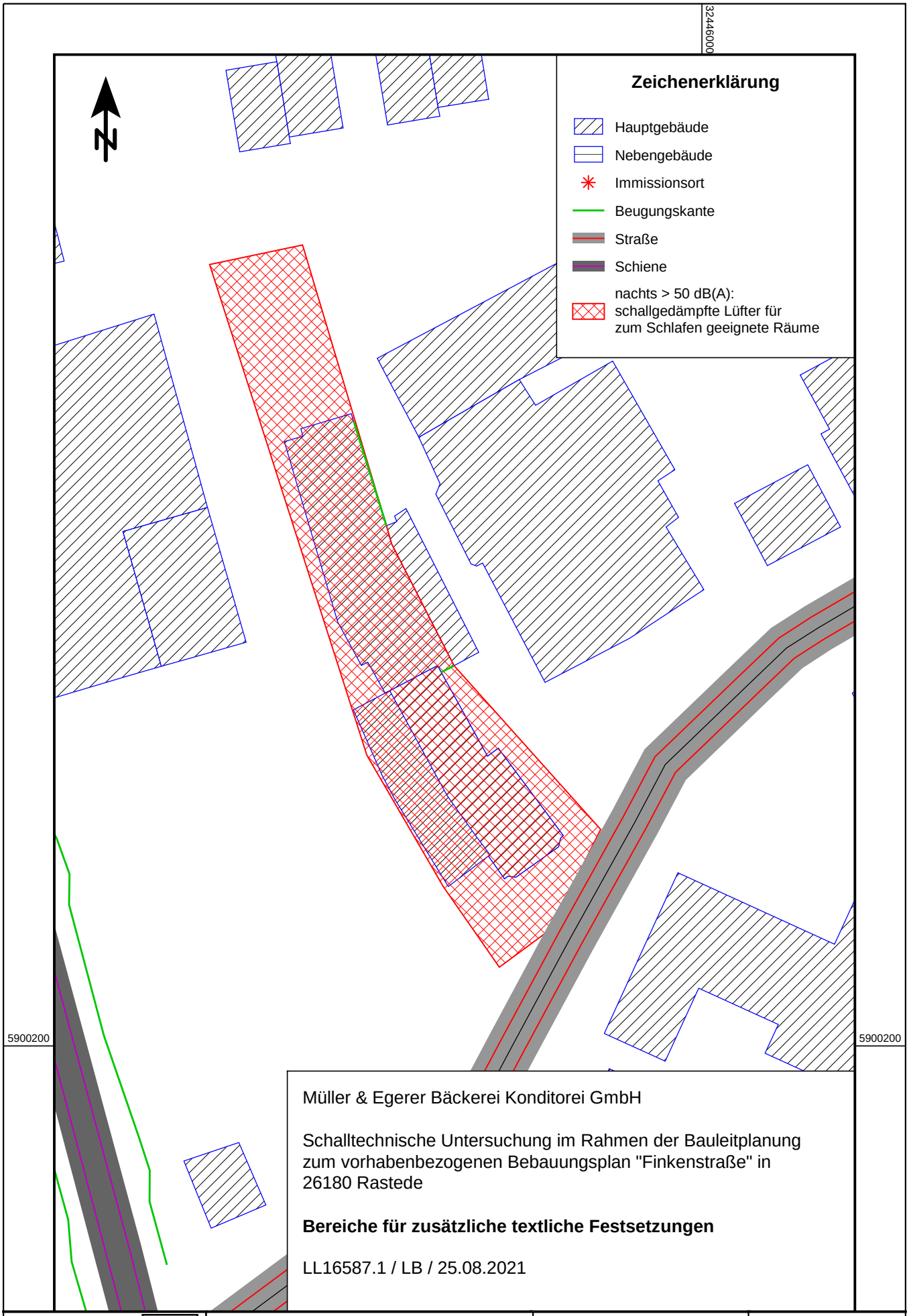
ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

A4 Maßstab 1:400
0 5 10 m

Anlage 6.3

Anlage 7: Darstellung der Bereiche für textliche Festsetzungen



Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" in 26180 Rastede

Bereiche für zusätzliche textliche Festsetzungen

LL16587.1 / LB / 25.08.2021

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT

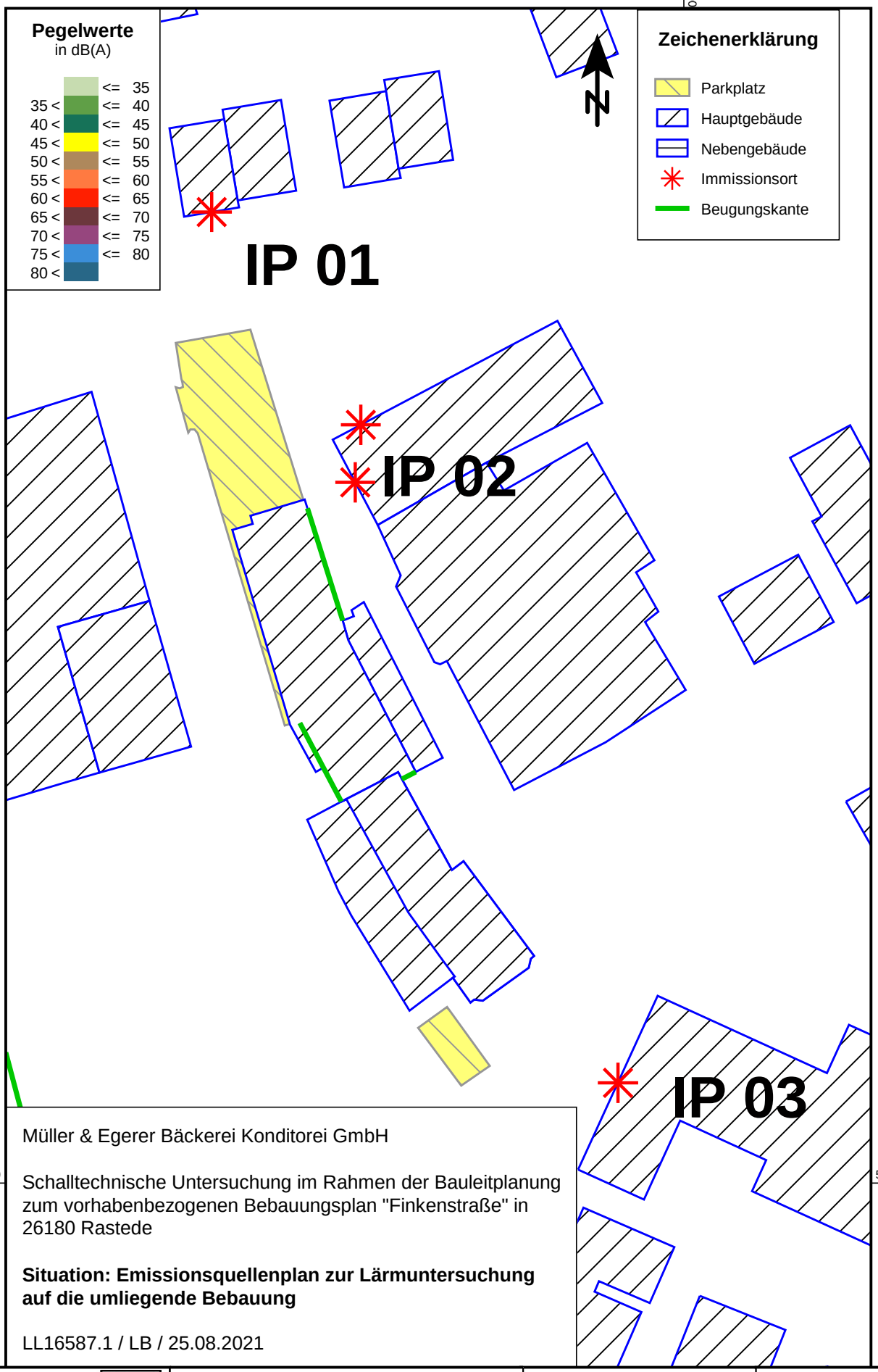
ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

A4 Maßstab 1:750

0 10 20 m

Anlage 7

Anlage 8: Emissionsquellenplan zur Gewerbelärmuntersuchung
(ausgehend vom Bauvorhaben)



Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" in 26180 Rastede

Situation: Emissionsquellenplan zur Lärmuntersuchung auf die umliegende Bebauung

LL16587.1 / LB / 25.08.2021

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

A4 Maßstab 1:750

0 4,5 9 18 27 m

Anlage 8

Anlage 9: Berechnungsdatenblätter zur Gewerbelärmuntersuchung (ausgehend vom Bauvorhaben)

Legende

Immissionsort		Name des Immissionsorts
Nutzung		Gebietsnutzung
SW		Stockwerk
HR		Richtung
RW,T	dB(A)	Richtwert Tag
RW,N	dB(A)	Richtwert Nacht
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht
LrT,diff	dB	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LrT
LrN,diff	dB	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LrN
RW,T,max	dB(A)	Richtwert Maximalpegel Tag
RW,N,max	dB(A)	Richtwert Maximalpegel Nacht
LT,max	dB(A)	Maximalpegel Tag
LN,max	dB(A)	Maximalpegel Nacht
LT,max,diff	dB	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LT,max
LN,max,diff	dB	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LN,max

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm vom Bauvorhaben

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T	RW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff	RW,T,max	RW,N,max	LT,max	LN,max	LT,max,diff	LN,max,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB	dB
IP 01: Finkenstraße 4	MI	EG	S	60	45	40	35	-20	-10	90	65	67	67	-23	2
IP 01: Finkenstraße 4	MI	1.OG	S	60	45	41	37	-19	-8	90	65	67	67	-23	2
IP 01: Finkenstraße 4	MI	2.OG	S	60	45	41	37	-19	-8	90	65	66	66	-24	1
IP 02a: Raiffeisenstraße 30G	MI	EG	NW	60	45	43	39	-17	-6	90	65	71	71	-19	6
IP 02a: Raiffeisenstraße 30G	MI	1.OG	NW	60	45	43	39	-17	-6	90	65	70	70	-20	5
IP 02b: Raiffeisenstraße 30G	MI	EG	SW	60	45	45	41	-15	-4	90	65	74	74	-16	9
IP 02b: Raiffeisenstraße 30G	MI	1.OG	SW	60	45	44	40	-16	-5	90	65	72	72	-18	7
IP 03: Raiffeisenstraße 27	MI	EG	NW	60	45	38	15	-22	-30	90	65	66	47	-24	-18
IP 03: Raiffeisenstraße 27	MI	1.OG	NW	60	45	39	15	-21	-30	90	65	66	48	-24	-17
IP 03: Raiffeisenstraße 27	MI	2.OG	NW	60	45	39	16	-21	-29	90	65	66	48	-24	-17

Legende

Name		Name der Schallquelle
Gruppe		Gruppenname
Kommentar		
Tagesgang		Name des Tagesgangs
Z	m	Z-Koordinate
l oder S	m,m²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
Li	dB(A)	Innenpegel
R'w	dB	Bewertetes Schalldämm-Maß als Einzahlwert
L'w	dB(A)	Leistung pro m, m²
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
LwMax	dB(A)	Spitzenpegel

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm vom Bauvorhaben

Name	Gruppe	Kommentar	Tagesgang	Z	l oder S	Li	R'w	L'w	Lw	LwMax
				m	m,m²	dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Stellplätze Bewohner	Standard Parkplatzlärm		0,4 E/h tags, 0,15 E/h nachts	19,5	666,4			56,2	84,5	99,5
Stellplätze Kunden/Mitarbeiter	Standard Parkplatzlärm		Parkplatz Friseur	19,5	47,7			57,2	74,0	99,5

Legende

Parkplatz		Name des Parkplatz
Parkplatzart		Parkplatzart
Einheit B0		Einheit der Parkplatzgröße B0
KPA	dB	Zuschlag für Parkplatzart
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KD	dB	Zuschlag für Durchfahr- und Parksuchverkehr
KStrO	dB	Zuschlag für Fahrbahnoberfläche
Größe B		Größe B des Parkplatzes
f		Faktor für Parkbuchten
Getrenntes Verfahren		Zusammengefasstes oder getrenntes Verfahren

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm vom Bauvorhaben

Parkplatz	Parkplatzart	Einheit B0	KPA dB	KI dB	KD dB	KStrO dB	Größe B	f	Getrenntes Verfahren
Stellplätze Kunden/Mitarbeiter	Besucher- und Mitarbeiter	1 Stellplatz	0,0	4,0	0,0	1,0	4	1,00	
Stellplätze Bewohner	Wohnanlage	1 Stellplatz	0,0	4,0	2,9	1,0	23	1,00	

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Lw	dB(A)	Schallleistungspegel pro Anlage
S	m	Mittlere Entfernung Schallquelle - Immissionsort
l oder S	m,m²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
Adiv	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption
Amisc	dB	Mittlere Minderung durch Bewuchs, Industriegelände und Bebauung
dLrefl	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Cmet(LrT)	dB	Meteorologische Korrektur
Ls	dB(A)	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort Ls=Lw+Ko+ADI+Adiv+Agr+Abar+Aatm+Afol_site_house+Awind+dLrefl
Cmet(LrN)	dB	Meteorologische Korrektur
dLw(LrT)	dB	Korrektur Betriebszeiten
dLw(LrN)	dB	Korrektur Betriebszeiten
ZR(LrT)	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht

Müller & Egerer Bäckerei Konditorei GmbH
2021-08 Gewerbelärm vom Bauvorhaben

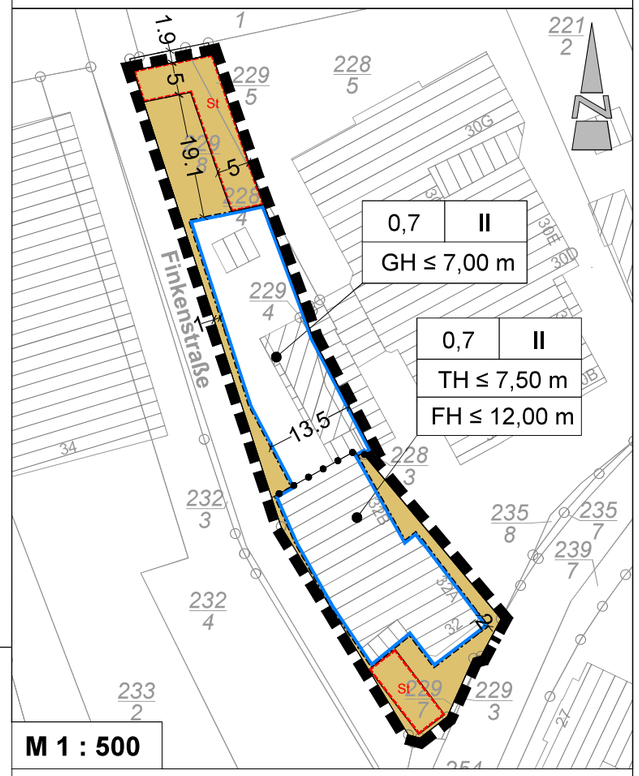
Schallquelle	Lw	S	l oder S	Ko	Adiv	Agr	Abar	Aatm	Amisc	dLrefl	Cmet(LrT)	Ls	Cmet(LrN)	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN
	dB(A)	m	m,m²	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
IP 01: Finkenstraße 4 RW,T 60 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 41 dB(A) LrN 37 dB(A)																		
Stellplätze Bewohner	84,5	37,2	666,4	3,0	-42,4	-0,3	-0,2	-0,2		0,6	0,0	44,9	0,0	-4,0	-8,2	0,0	40,9	36,7
Stellplätze Kunden/Mitarbeiter	74,0	118,9	47,7	3,0	-52,5	-3,5	-13,7	-0,2		4,6	0,0	11,7	0,0	0,5		0,0	12,3	
IP 02a: Raiffeisenstraße 30G RW,T 60 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 43 dB(A) LrN 39 dB(A)																		
Stellplätze Bewohner	84,5	21,2	666,4	2,9	-37,5	-0,1	-2,5	-0,1		0,4	0,0	47,6	0,0	-4,0	-8,2	0,0	43,3	39,0
Stellplätze Kunden/Mitarbeiter	74,0	86,0	47,7	3,0	-49,7	-3,5	-18,4	-0,3		3,3	0,0	8,4	0,0	0,5		0,0	8,9	
IP 02b: Raiffeisenstraße 30G RW,T 60 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 45 dB(A) LrN 41 dB(A)																		
Stellplätze Bewohner	84,5	17,9	666,4	3,0	-36,1	-0,4	-2,1	-0,1		0,2	0,0	48,9	0,0	-4,0	-8,2	0,0	44,9	40,7
Stellplätze Kunden/Mitarbeiter	74,0	78,3	47,7	3,0	-48,9	-4,1	-15,2	-0,2		4,6	0,0	13,2	0,0	0,5		0,0	13,7	
IP 03: Raiffeisenstraße 27 RW,T 60 dB(A) RW,N 45 dB(A) LrT 39 dB(A) LrN 15 dB(A)																		
Stellplätze Bewohner	84,5	82,9	666,4	3,0	-49,4	-3,4	-11,7	-0,4		0,9	0,0	23,5	0,0	-4,0	-8,2	0,0	19,6	15,3
Stellplätze Kunden/Mitarbeiter	74,0	23,1	47,7	3,0	-38,3	0,0	0,0	-0,2		0,4	0,0	38,9	0,0	0,5		0,0	39,4	

Anlage 10: Bebauungsplanentwurf

Gemeinde Rastede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Finkenstraße"

nach § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 500

Erschließungsplan

M 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 und untergeordnete Nebenanlagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

2. Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt:
   Traufhöhe (TH): 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.

3. Innerhalb des Geltungsbereiches darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

4. 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.

5. 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 abgeschnitte, 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (1) Nr. 2 BauGB)

1. Innerhalb des Bereiches, in dem eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7,00 m zulässig ist, sind 0,4 Einstellplätze je Wohnung herzurichten. (§ 84 (1) Nr. 2 BauGB)

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.

4. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Finkenstraße" überlagert in Teilbereichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 "Ortskern Rastede, Teilbereich Raiffeisenstraße" sowie dessen 3. Änderung. Die bisher für den vorliegenden Geltungsbereich geltenden Festsetzungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" außer Kraft gesetzt. Die dem Vorhaben nicht entgegenstehenden örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

5. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), anzuwenden.

6. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I, S. 3786) anzuwenden.

7. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

8. 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.

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 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" gem. § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung am ..... beschlossen.

Rastede, ...

..... (Siegel)
Bürgermeister

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 ..... ; Stand vom .....).

Westerstede, den.....

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

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 "Finkenstraße" gem. § 13a BauGB 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 "Finkenstraße" 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 Tageszeitung und die Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Finkenstraße" gem. § 13a BauGB hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede, ...
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Finkenstraße" 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 "Finkenstraße" 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 "Finkenstraße" 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 "Finkenstraße" gem. § 13a BauGB ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Finkenstraße" gem. § 13a BauGB ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rastede, ...
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Finkenstraße" gem. § 13a BauGB stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, ...
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. 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 ≤ 7,00 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

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Finkenstraße"

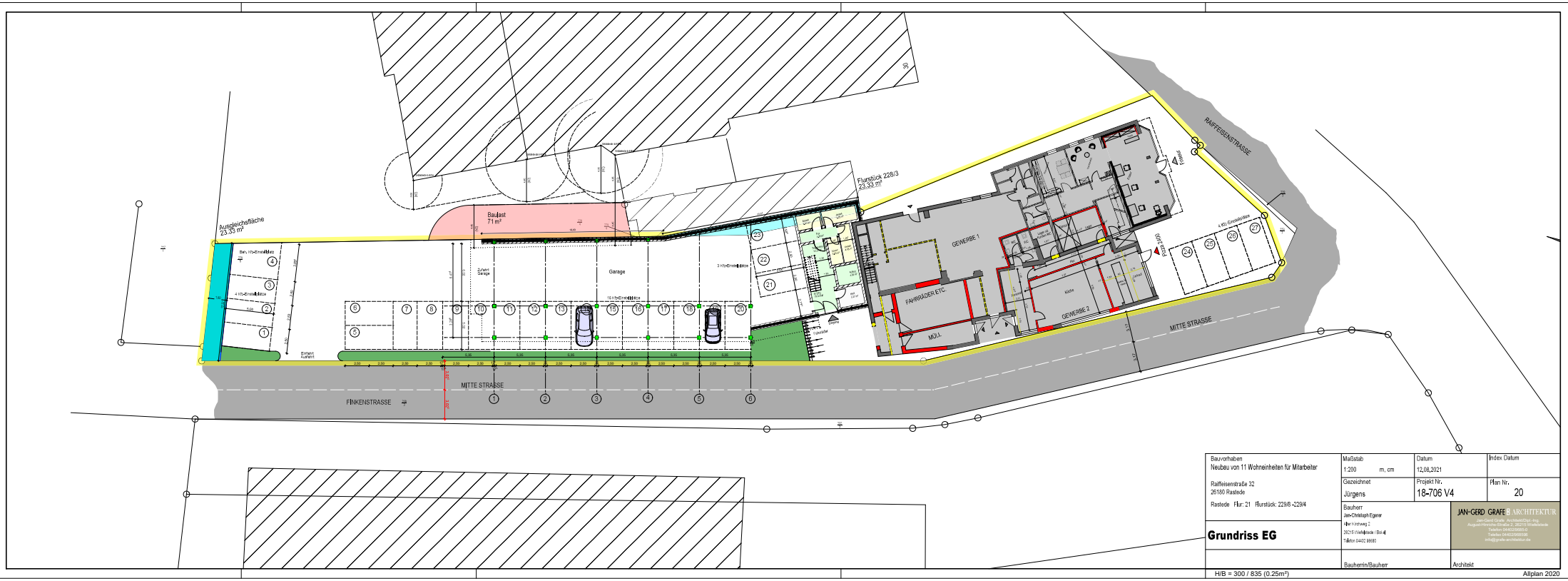
nach § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

Vorentwurf 24.06.2021

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Anlage 11: Planunterlagen



Bauvorhaben	Maßstab	Datum	Index Datum
Neubau von 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter Raiffeisenstraße 32 26180 Rastede Rastede Flur: 21 Flurstück: 228/8 -228/4	1:200 m, cm	12.08.2021	
	Gezeichnet Jürgens	Projekt Nr. 18-706 V4	Plan Nr. 20
Grundriss EG	Bauherr Jan-Christoph Egener Alter Kirchweg 2 26215 Wiefelstede / Bix 4 Telefon 04402 89880	JAN-GERD GRAFE ARCHITEKTUR Jan-Gerd Grafe Architekt/Dipl.-Ing. August-Hinrichs-Straße 2, 26215 Wiefelstede Telefon 04402/958530 Telefax 04402/958596 info@grafe-architektur.de	
	Bauherrin/Bauherr	Architekt	

H/B = 300 / 835 (0.25m²) Allplan 2020

Anlage 11.1

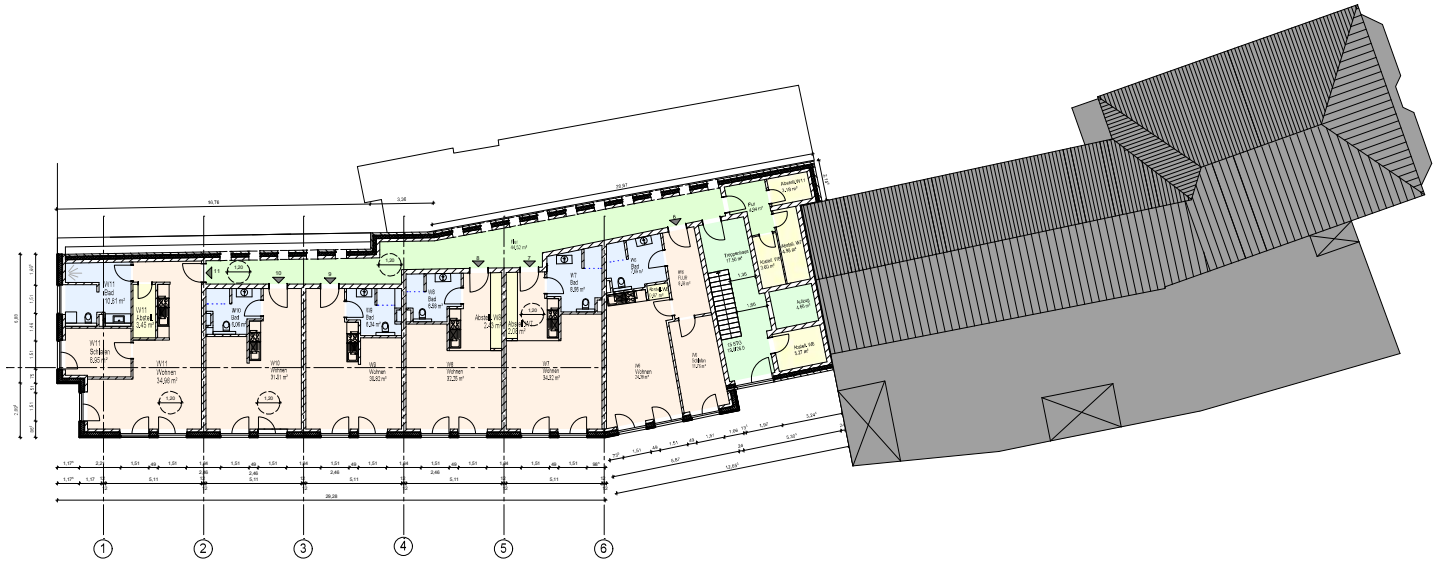
Obergeschoss

Bauvorhaben	Maßstab	Datum	Index Datum
Neubau von 11 Wohneinheiten für Mitarbeiter	1:200 m, cm	12.08.2021	
Raiffeisenstraße 32 26180 Rastede	Gezeichnet Jürgens	Projekt Nr. 18-706 V4	Plan Nr. 21
Rastede Flur: 21 Flurstück: 229/8 -229/4	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 04402/9685-0 Telefax 04402/968596 info@grafe-architektur.de	
Grundriss OG	Bauherrin/Bauherr	Architekt	

H/B = 300 / 600 (0.18m²)

Allplan 2020

Anlage 11.2



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 04402/9685-0 Telefax 04402/968596 info@grafe-architektur.de	
	Bauherrin/Bauherr	Architekt	

H/B = 300 / 600 (0.18m²) Allplan 2020

Anlage 11.3

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2022/006

freigegeben am **07.02.2022**

GB 1 **Datum: 02.02.2022**

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

2. Änderung des Bebauungsplans 21 B - Südende

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	01.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.03.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 21 B wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert und örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.

2. Dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 21 B wird zugestimmt.

3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Vorlage Nr. 2020/180 wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 21 B Rastede – Südende ändern zu wollen. Zur damit geplanten Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll dessen 2. Änderung durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete östlich der Eisenbahnstrecke im Bereich zwischen Am Stratjebusch, Feldbreite und Oldenburger Straße. Der Geltungsbereich ist als Anlage 3 beigefügt.

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

In der „grünen Zone“ (in der Satzung gem. Anlage 1 als Teilbereich II gekennzeichnet) soll weiterhin eine eingeschossige Bauweise zulässig sein, wobei nunmehr die Traufhöhe maximal 4,5 m und die Gesamthöhe maximal 9,50 m betragen darf. Hierdurch wird in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand sichergestellt, dass sich künftige Neu- / Umbauten in die vorhandene Bebauung einfügen. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - künftig zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus beziehungsweise Doppelhaushälfte zulässig sind.

In der „blauen Zone“ (in der Satzung gem. Anlage 1 als Teilbereich I gekennzeichnet) sollen weiterhin zwei Vollgeschosse zulässig sein, wobei nunmehr die Traufhöhe maximal 6,5 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf. Hierdurch wird in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand sichergestellt, dass sich künftige Neu- / Umbauten in die vorhandene Bebauung einfügen. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - künftig zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Je Wohneinheit sind volle 140 qm Grundstücksfläche erforderlich. Die Ausnahme zu dieser Regelung bildet das Grundstück Oldenburger Str. 129, da dieses bereits im Bestand über 11 genehmigte Wohneinheiten verfügt.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21b als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

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

Anlagen:

1. Entwurf Satzung
2. Entwurf Begründung
3. Geltungsbereich

Anlage 1 zu Vorlage 2022/006

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

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

N

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Januar 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

PRÄAMBEL

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

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

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

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

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

Rastede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

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

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

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ ist damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

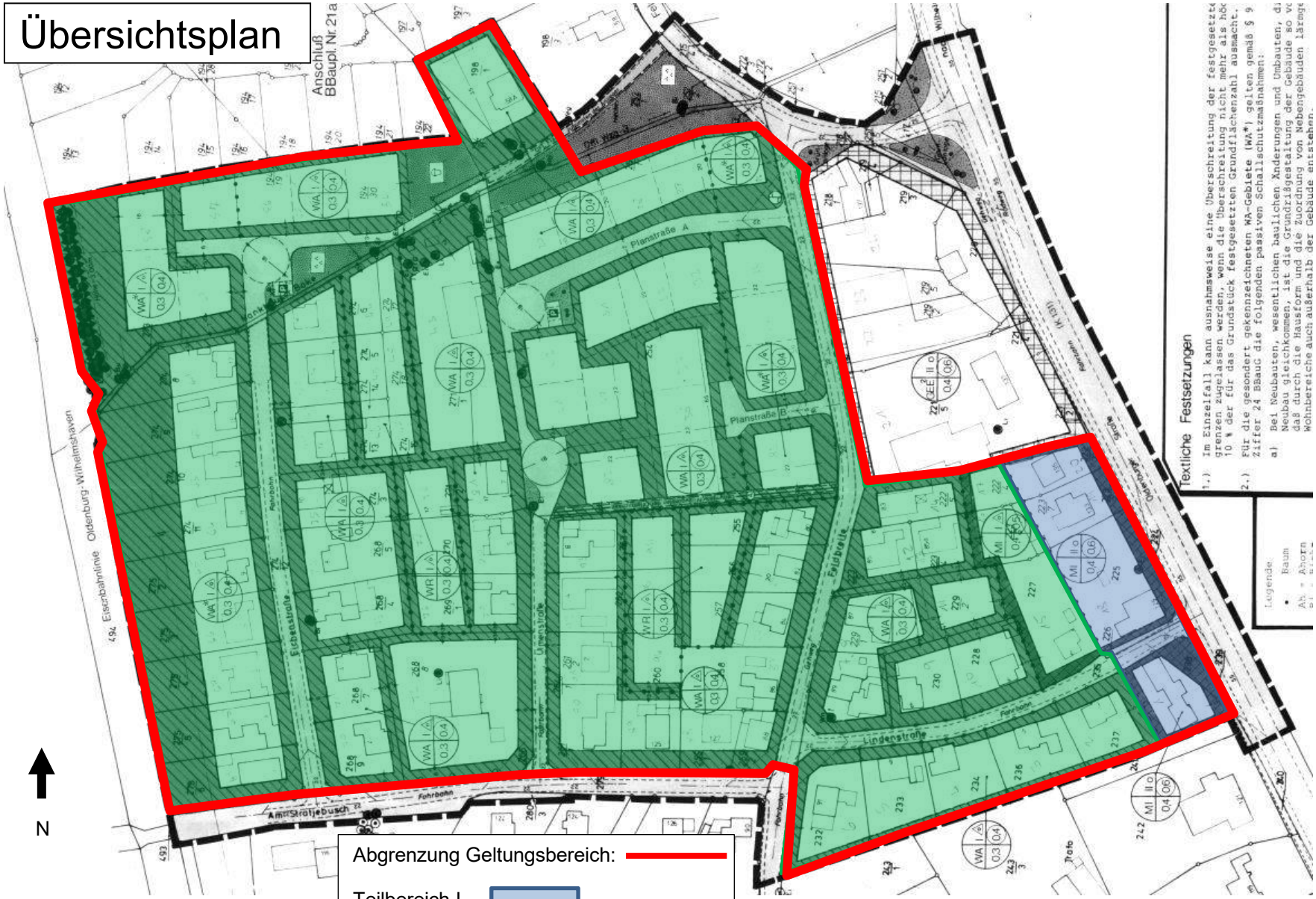
Verletzung von Vorschriften

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

Rastede, den .....

Bürgermeister

Übersichtsplan



Abgrenzung Geltungsbereich:

Teilbereich I

Teilbereich II

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Festsetzungen

Teilbereich I

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

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

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

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

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

3. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

4. Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 21B gelten fort.

Teilbereich II

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

6. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.

7. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei

Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

8. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

9. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und für die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt.

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

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

10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) Satz 2 BauGB und § 16 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten, in den Reinen Wohngebieten und in den Mischgebieten Staffelgeschosse unzulässig.

11. Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 21B gelten fort. Der Punkt 1 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung entfällt, der Punkt 2 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung besteht fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

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

2. Dachform und Dachneigung

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

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

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

3. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

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

5. Einstellplätze

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

6. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

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

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

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

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

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

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

Anlage 2 zu Vorlage 2022/006

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

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

N

Begründung

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO

im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurf

Januar 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**Einleitung**	**2**
1.1	Anlass der Planung	2
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich der Planung	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen	5
2.	**Ziele und Zwecke der Planung**	**8**
3.	**Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung**	**13**
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	13
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	13
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	13
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	13
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	17
3.4	Belange des Klimaschutzes	18
4.	**Inhalte der Festsetzungen**	**18**
5.	**Örtliche Bauvorschriften**	**20**
6.	**Daten zum Verfahrensablauf**	**21**

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

0. Vorbemerkung

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

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

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

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

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

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

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

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

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

1.2 Rechtsgrundlagen

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

1.3 Geltungsbereich der Planung

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

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

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

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

Mehrfamilienhaus Oldenburger Straße Ecke Lindenstraße

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

Blick in die Straße Feldbreite in Richtung Norden

Blick in die Eichenstraße in Richtung Süden

1.5 Planungsrahmenbedingungen

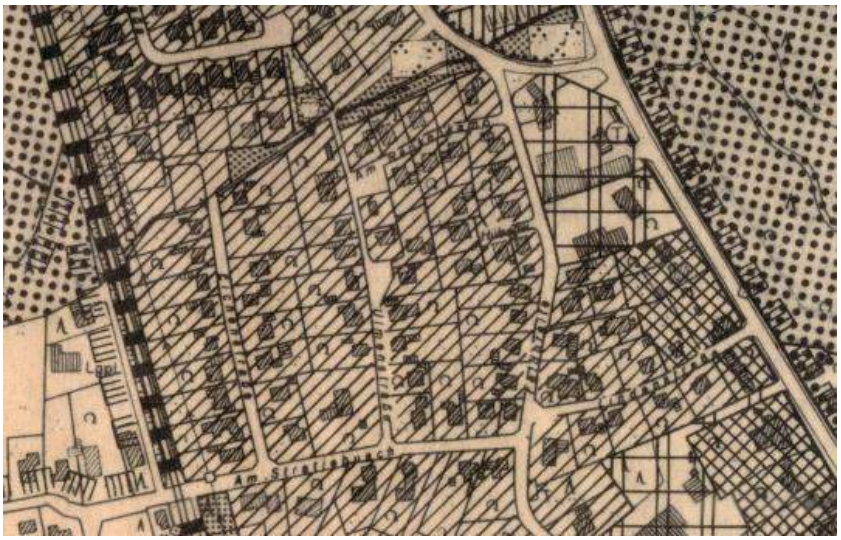
Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

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

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

Flächennutzungsplan

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



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungspläne

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

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

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

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

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

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

N
Anschluß BBaupl. Nr. 21a
Eisenbahnlinie Oldenburg-Wilhelmshaven
Planstraße A
Planstraße B
Amt Stratjebusch
Lindenstraße
Eichenstraße
Ulmenstraße
Feldstraße
Fahrbahn
Textliche Festsetzungen
1.) Im Einzelfall kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Ba
grenzen zugelassen werden, wenn die Überschreitung nicht mehr als höchste
10 % der für das Grundstück festgesetzten Grundflächenzahl ausmacht.
2.) Für die gesondert gekennzeichneten WA-Gebiete (WA*) gelten gemäß § 9 Abs.
Ziffer 24 BBauG die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen:
a) Bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die ei
Neubau gleichkommen, ist die Grundrißgestaltung der Gebäude so vorzun
daß durch die Hausform und die Zuordnung von Nebengebäuden lärmgeschü
Wohnbereiche auch außerhalb der Gebäude entstehen.
Legende
Baum
Ah = Ahorn
Bi = Birke

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

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

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

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

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

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

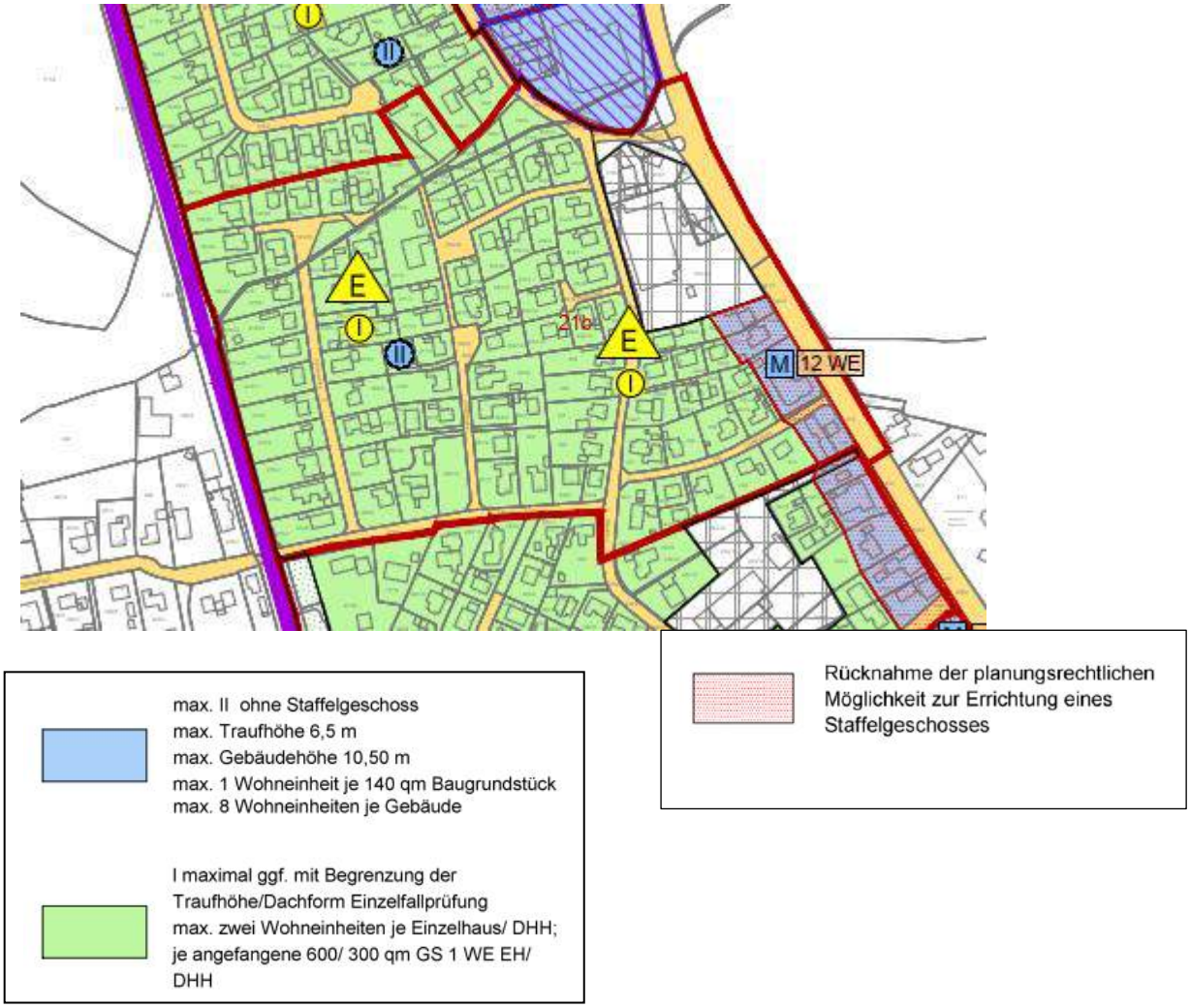
eingeschränkten Gewerbegebiete. Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH

- Maximal I Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe und der Gebäudehöhe; abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen/ Einzelfallprüfung

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

Teilbereich I in der blauen Zone

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

Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Diese Bauform wird derzeit verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfrage will sich die Gemeinde Rastede zwar nicht grundsätzlich entziehen, aber nur in den Bereichen zulassen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage oder aufgrund der vorhandenen Struktur dafür eignen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. In den Mischgebieten wird maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt. Im Bestand ist auf dem Eckgrundstück Oldenburger Straße/ Lindenstraße (Oldenburger Straße Nr. 129) bereits ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen vorhanden. Dieses wird auch planungsrechtlich mit der Anzahl der genehmigten Wohnungen festgesetzt.

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

Teilbereich II in der grünen Zone

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

Staffelgeschosse sind unzulässig. Die örtliche Bestandaufnahme hat ergeben, dass Staffelgeschosse hier untypisch sind. Es dominiert klar das geneigte Dach. Die vorhandene einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt. .

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt. .

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

- **Derzeitiger Zustand von Natur und Landschaft**

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

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

Die Böden des Plangebietes sind überwiegend als mittlerer Pseudogley-Podsol ausgeprägt, die Bodenfruchtbarkeit liegt zwischen mittel und gering, Suchräume für schutzwürdige Böden befinden sich nicht im Plangebiet. Es besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad von unversiegelten Freiflächen bis verdichteten Bereichen. Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG nicht verzeichnet[2]. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) liegt zwischen 50 bis 150 mm/a, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt 10 bis 12,5 m[3].

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

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

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

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

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

Im Einzelnen gelten folgende Festsetzungen:

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

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

---

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

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

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

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

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

- **Artenschutz**

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

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

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

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

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

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

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

Fledermausbesatz zu kontrollieren. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

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

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

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

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

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

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

- **Natura 2000-Verträglichkeit**

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

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

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

- **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Stratje-Busch (LSG WST 00083) grenzt westlich an das Plangebiet an. Aufgrund der langjährigen Bestandssituation und der Art der

Planung, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet begründet. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt und werden ebenfalls nicht durch die Planung beeinträchtigt.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Belange des Klimaschutzes

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

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

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

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

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

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

Teilbereich I

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

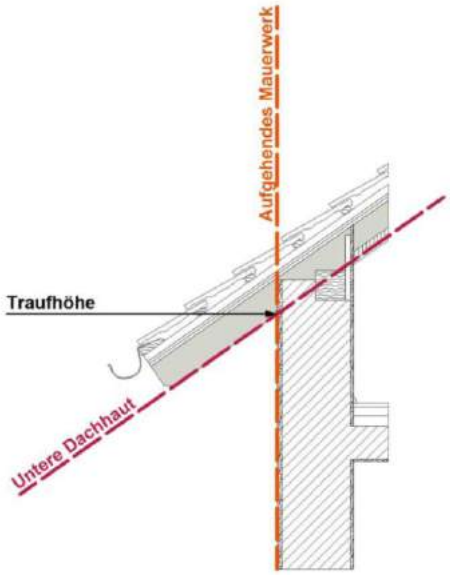
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus
- maximale Traufhöhe 6,50 m
- maximale Gebäudehöhe 10,50 m
- Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses sind unzulässig.

Teilbereich II

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

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

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



5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

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

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

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

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

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die beiden Merkmale Trauf- und Gebäudehöhe (s. textliche Festsetzung) und Dachneigung (örtliche Bauvorschrift) besonders hervor. Die Gemeinde Rastede sichert mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Ortsbild ab und erreicht ein geschlossenes Straßen– und Siedlungsbild. Unter Berücksichtigung vorhandener Wohngebiete im Plangebiet und angrenzend soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Dächer sollen ausreichende Ansichtsflächen aufweisen.

<u>Dachform und Dachneigung</u>

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

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

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

<u>Ordnungswidrigkeiten</u>

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

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

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

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

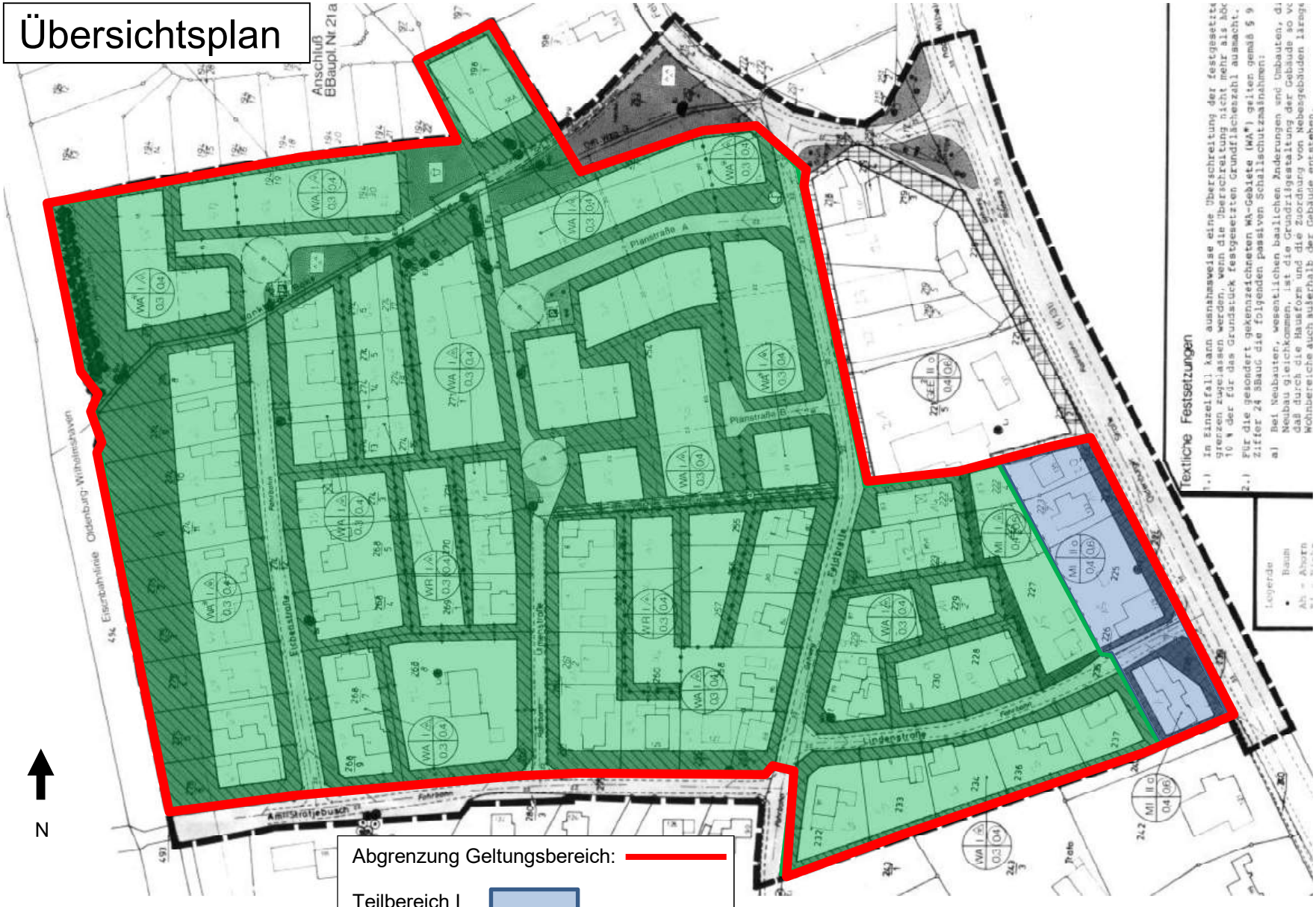
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B wird durchgeführt, um die bestehenden Nutzungen abzusichern und auf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

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

Fazit

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

Übersichtsplan



Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2022/007

freigegeben am **07.02.2022**

GB 1 **Datum: 02.02.2022**

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

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

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	01.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.03.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 6 G wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert und örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.

2. Dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans 6 G wird zugestimmt.

3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Vorlage Nr. 2020/169 wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan 6 G ändern zu wollen. Zur damit geplanten Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll nunmehr die 9. Änderung des Bebauungsplans 6 G durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst Hintergrundstücke westlich der Peterstraße, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Der Geltungsbereich ist als Anlage 3 beigefügt.

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

Insoweit sollen zwei Vollgeschosse (bisher eins) zulässig sein, wobei die Traufhöhe maximal 6,5 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - symmetrisch zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Je Wohneinheit sind volle 140 qm Grundstücksfläche erforderlich.

Da die 9. Änderung des Bebauungsplans 9 G als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

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

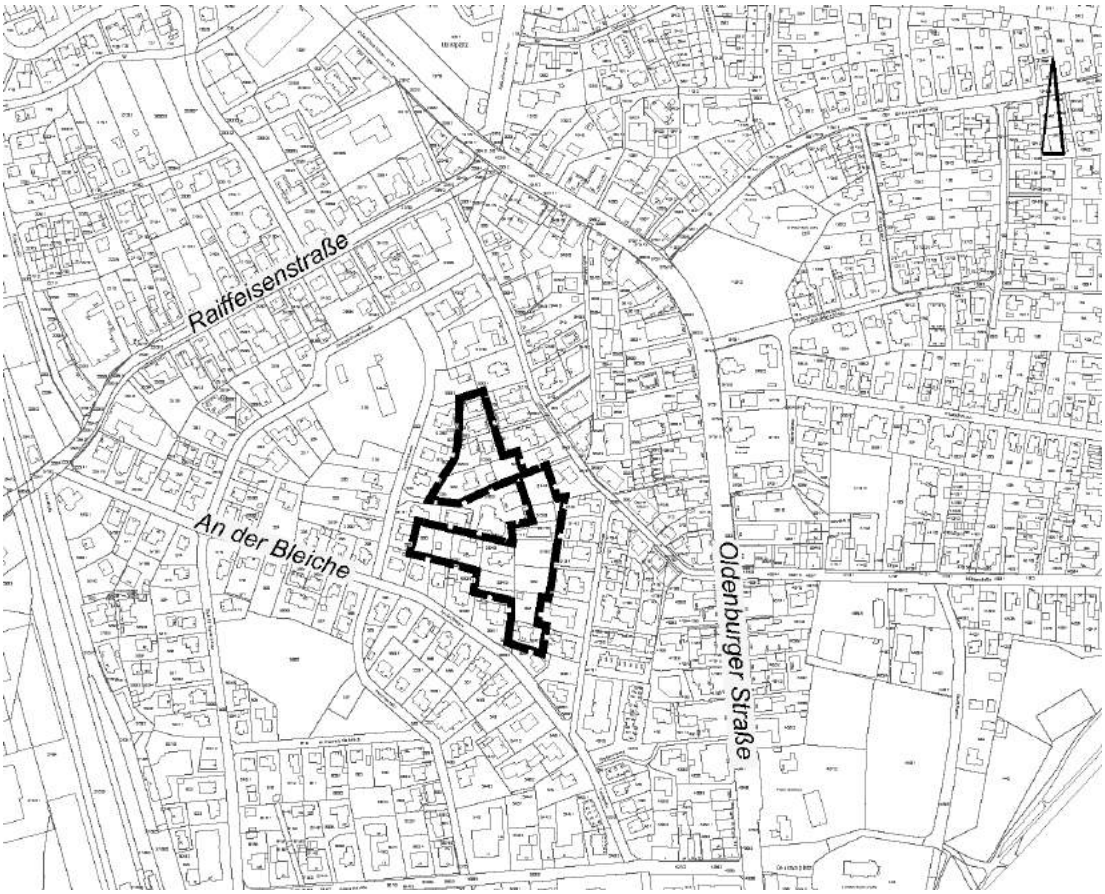
Anlagen:

1. Entwurf Satzung
2. Entwurf Begründung
3. Geltungsbereich

Anlage 1 zu Vorlage 2022/007

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

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



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) und (3) NBauO

im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurf

Januar 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

PRÄAMBEL

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

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

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

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

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

Rastede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

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

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

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

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

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

Rastede, den

Bürgermeister

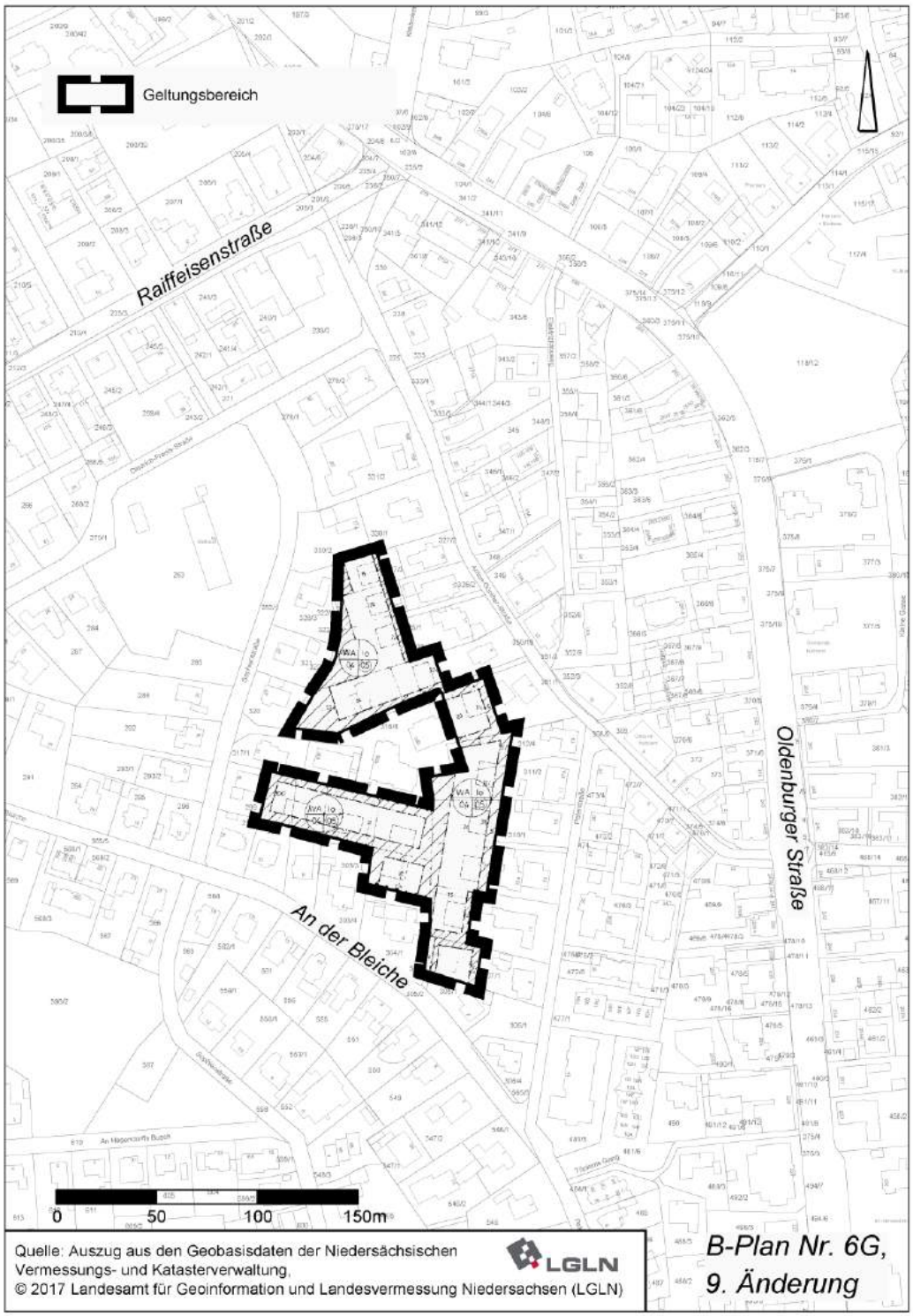
Verletzung von Vorschriften

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

Rastede, den .....

Bürgermeister

Übersichtsplan 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G



Satzung

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Festsetzungen

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G

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

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

1. Geltungsbereich

   Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“.

2. Einstellplätze

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

3. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

4. Geltungsbereich

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

5. Dachform und Dachneigung

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

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

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

6. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

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

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

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

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

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

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

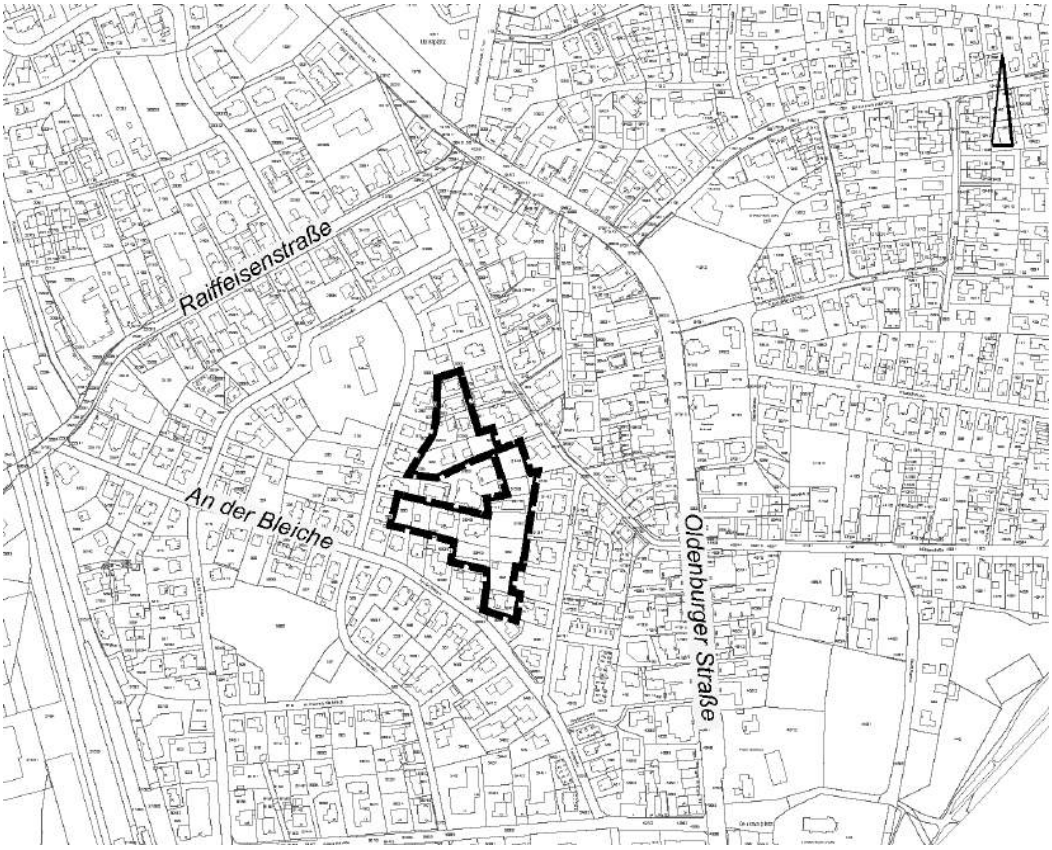
Rastede, den

Bürgermeister

Anlage 2 zu Vorlage 2022/007

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

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



Begründung

Entwurf

Januar 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung 2
1.1 Anlass der Planung 2
1.2 Rechtsgrundlagen 2
1.3 Geltungsbereich der Planung 3
1.4 Beschreibung des Plangebietes 3
1.5 Planungsrahmenbedingungen 5

2. Ziele und Zwecke der Planung 9

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung 12
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 12
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB 13
3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB 13
3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz 13
3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang 16
3.4 Belange des Denkmalschutzes 17
3.5 Belange des Klimaschutzes 17

4. Inhalte der Festsetzungen 18

5. Örtliche Bauvorschriften 19

6. Daten zum Verfahrensablauf 20

7. Grösse des Plangebietes 20

0. Vorbemerkung

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

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

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

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

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

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

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

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische

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

1.3 Geltungsbereich der Planung

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

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

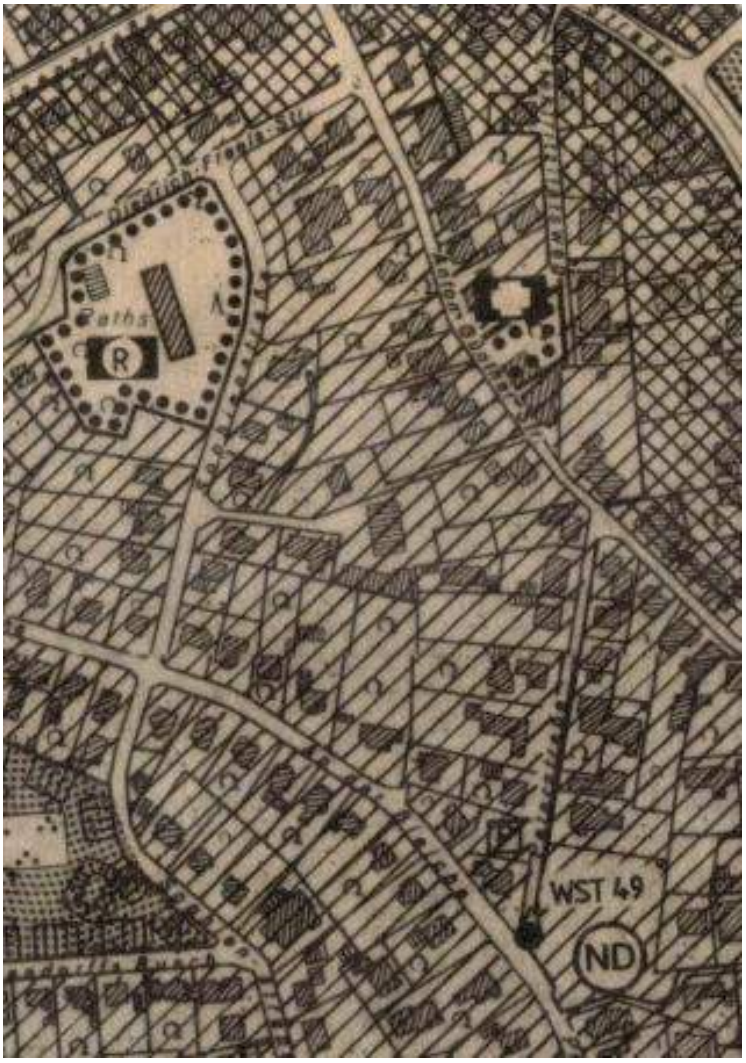
Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

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

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

Flächennutzungsplan

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

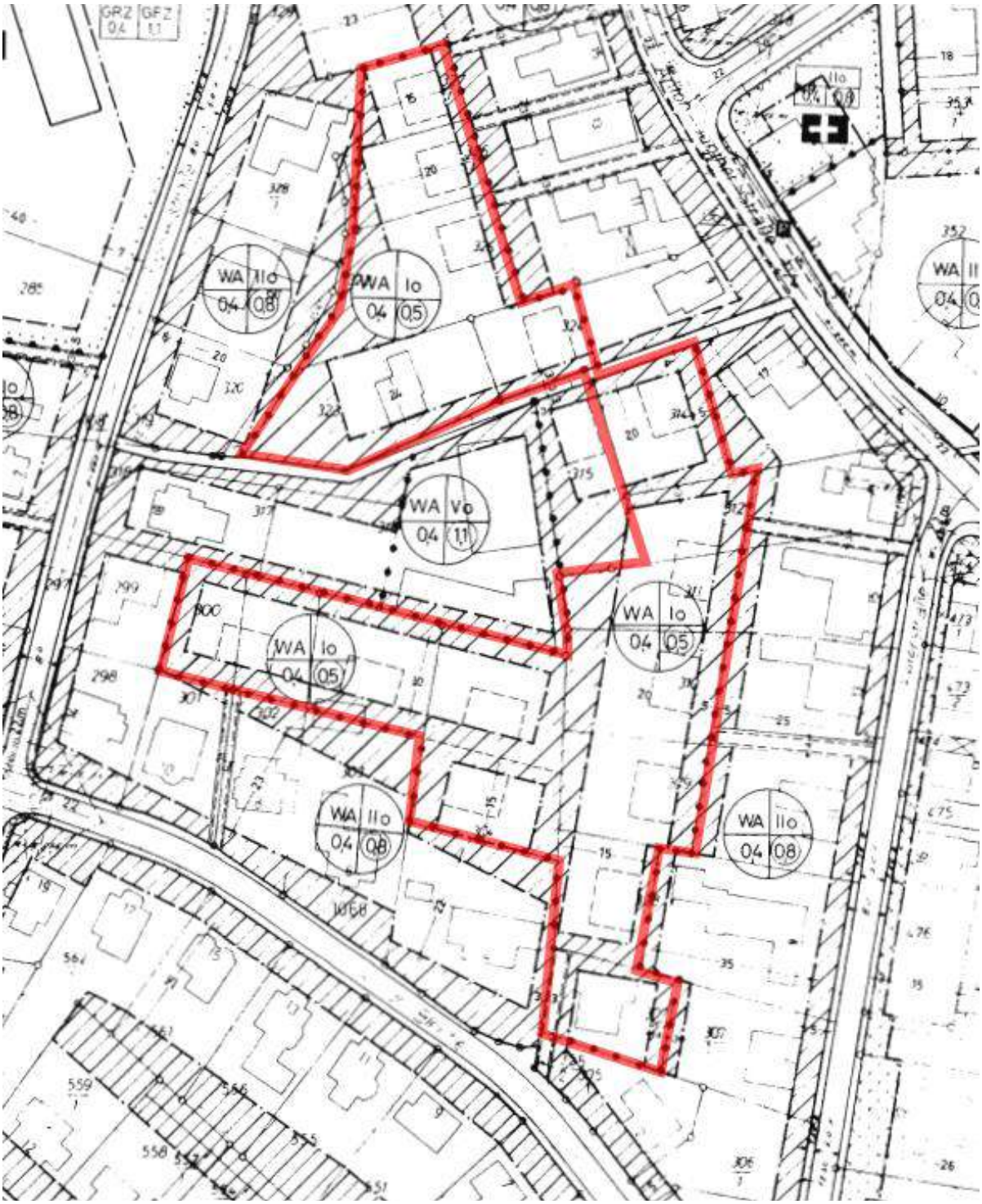


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungsplan

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

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



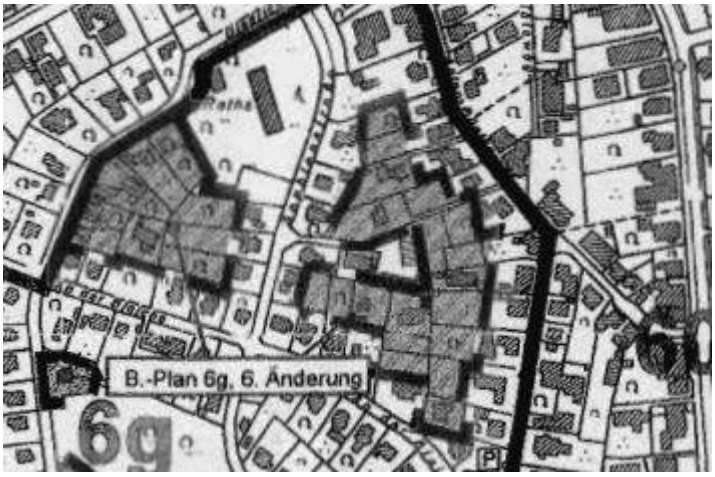
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ für den Geltungsbereich dieser 9. Änderung

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

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

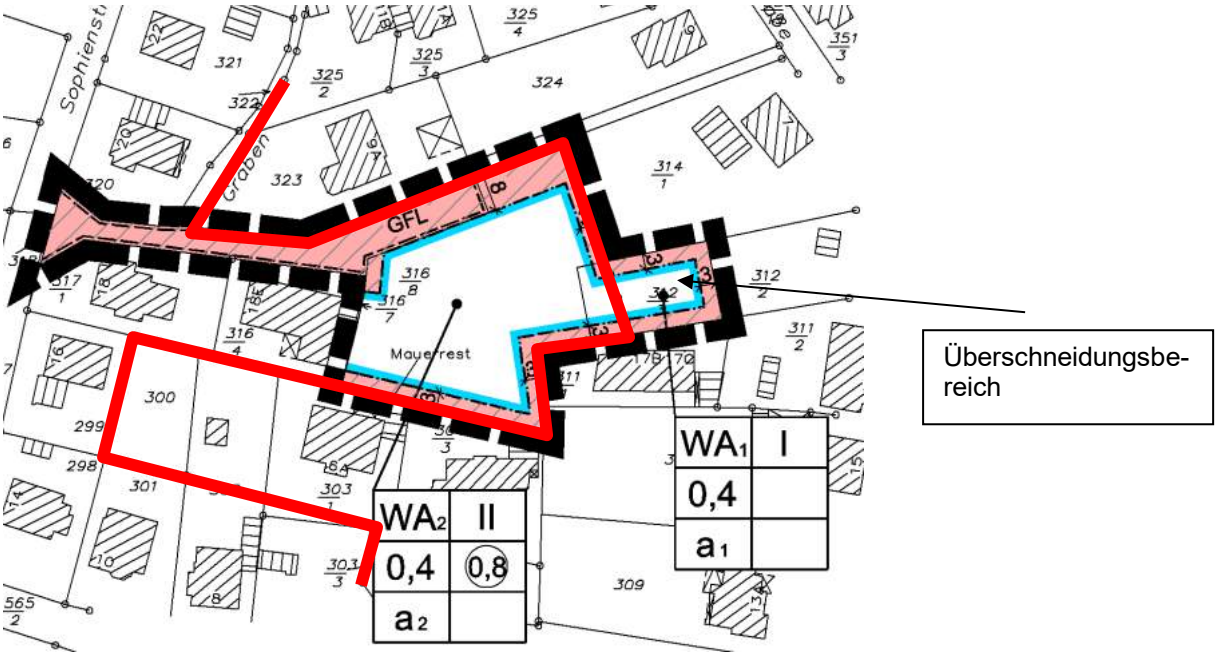
1. In den von der Satzung betroffenen Baugebieten sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig)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

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



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

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



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

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

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

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

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

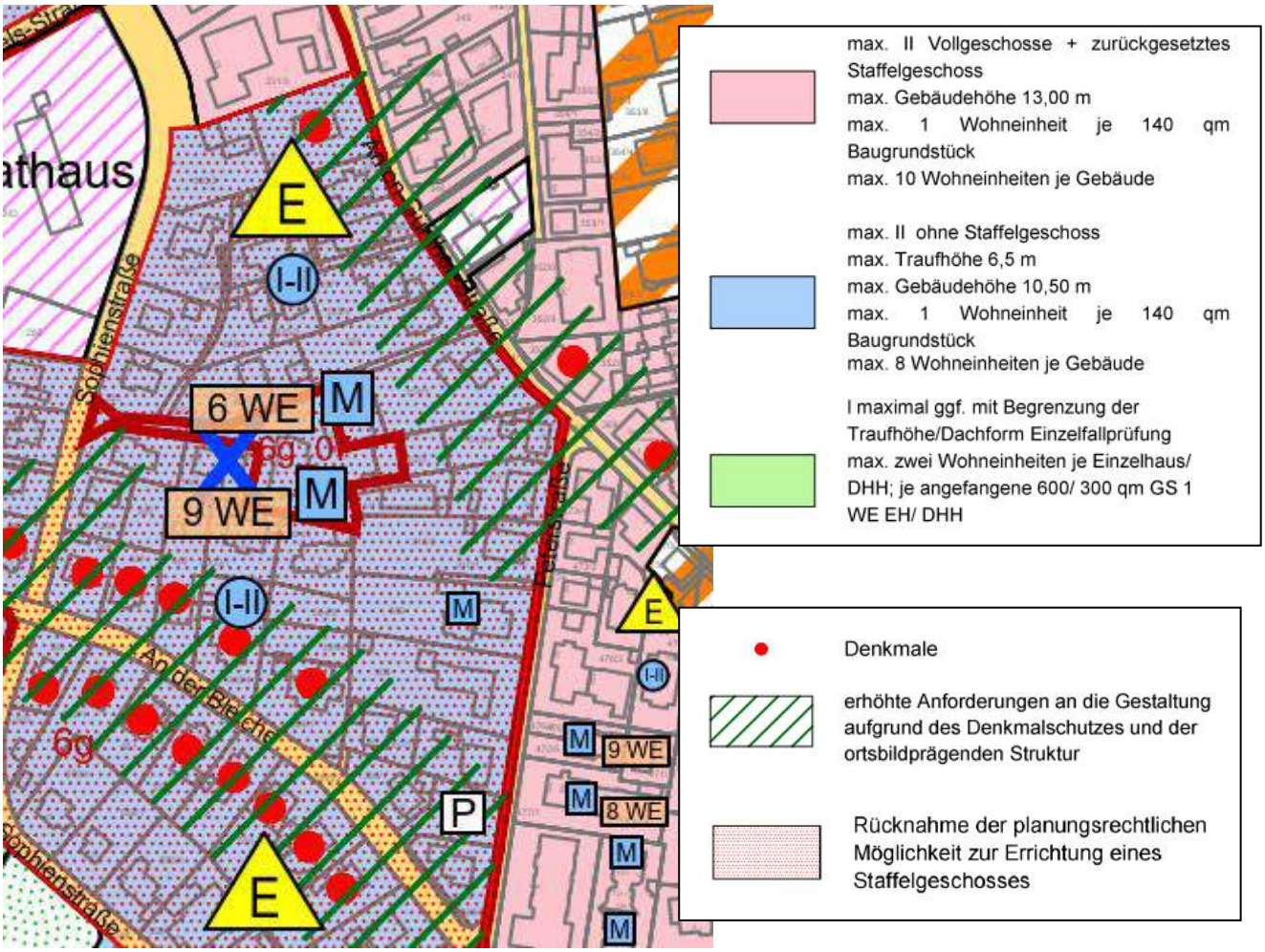
Die Gemeinde steht den Planungen zur Errichtung einer Senioren- und Pflegewohngemeinschaft oder auch kleinen Wohnungen für Singles positiv gegenüber. Bei Betrachtung des Wohnungsmarktes in der Gemeinde Rastede ist festzustellen, dass kleinere Wohnungen einerseits stark nachgefragt werden, andererseits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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Für das Plangebiet werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

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

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

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

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

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

Die Ergebnisse des Verfahrensschrittes werden nach Durchführung zusammengefasst wiedergegeben.

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

Die Ergebnisse des Verfahrensschrittes werden nach Durchführung zusammengefasst wiedergegeben.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

- **aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

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

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

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

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

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor, vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad[2]. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) liegt zwischen 0 - 150 mm/a und kann als gering eingestuft werden. Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt zwischen 7,5 und 10 m NHN[3]. Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG im Plangebiet nicht verzeichnet. Im Plangebiet sind keine besonderen klimatischen Funktionsräume ausgeprägt, jedoch wirken die gestalteten Gärten und Gehölze gegenüber Versiegelungen ausgleichend.

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

- **Artenschutz**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Natura 2000-Verträglichkeit**

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

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

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

- **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

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

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

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

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

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

Ein Privateigentümer hat Interesse an der Realisierung einer Senioren- und Pflegewohngemeinschaft ggf. mit einer Tiefgarage und auch Singlewohnungen auf einem Hintergrundstück an der Peterstraße bekundet. Es sollen kleine Wohnungen erstellt werden, ein konkretes Konzept liegt jedoch bislang nicht vor. Mit den geplanten Änderungen der Festsetzungen im Zuge dieser 9. Änderung ist die Errichtung einer Senioren- und Pflegewohngemeinschaft möglich, die Anzahl der zulässigen Wohnungen richtet sich dabei u.a. auch nach der Grundstücksgröße. Zulässig sind 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück, jedoch maximal 8

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

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

3.4 Belange des Denkmalschutzes

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

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

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

3.5 Belange des Klimaschutzes

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

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

Bei der 9. Änderung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient

dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und der Absicherung eines Nachverdichtungspotenzials. Durch die Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme von Flächen jenseits der gewachsenen Ortsränder vermindert werden.

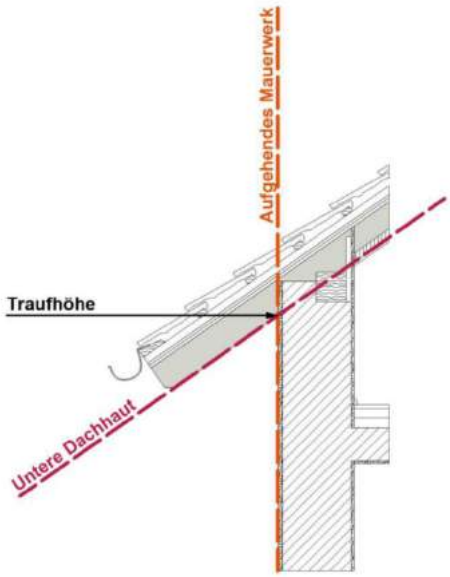
Die bestehende Erschließung ermöglicht eine Süd- oder Westausrichtung der Dachflächen, so dass die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik effizient genutzt werden kann. Diese Ausrichtung ermöglicht auch eine gute Belichtung und Besonnung und führt damit zu guten bioklimatischen Bedingungen.

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

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

In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung werden maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt.

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



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

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

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

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

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

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Rastede sollen bebaute Bereiche in der Ortslage, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung und zu Staffelgeschossen erlassen.

<u>Dachform und Dachneigung</u>

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

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

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

<u>Ordnungswidrigkeiten</u>

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

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

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

Satzungsbeschluss

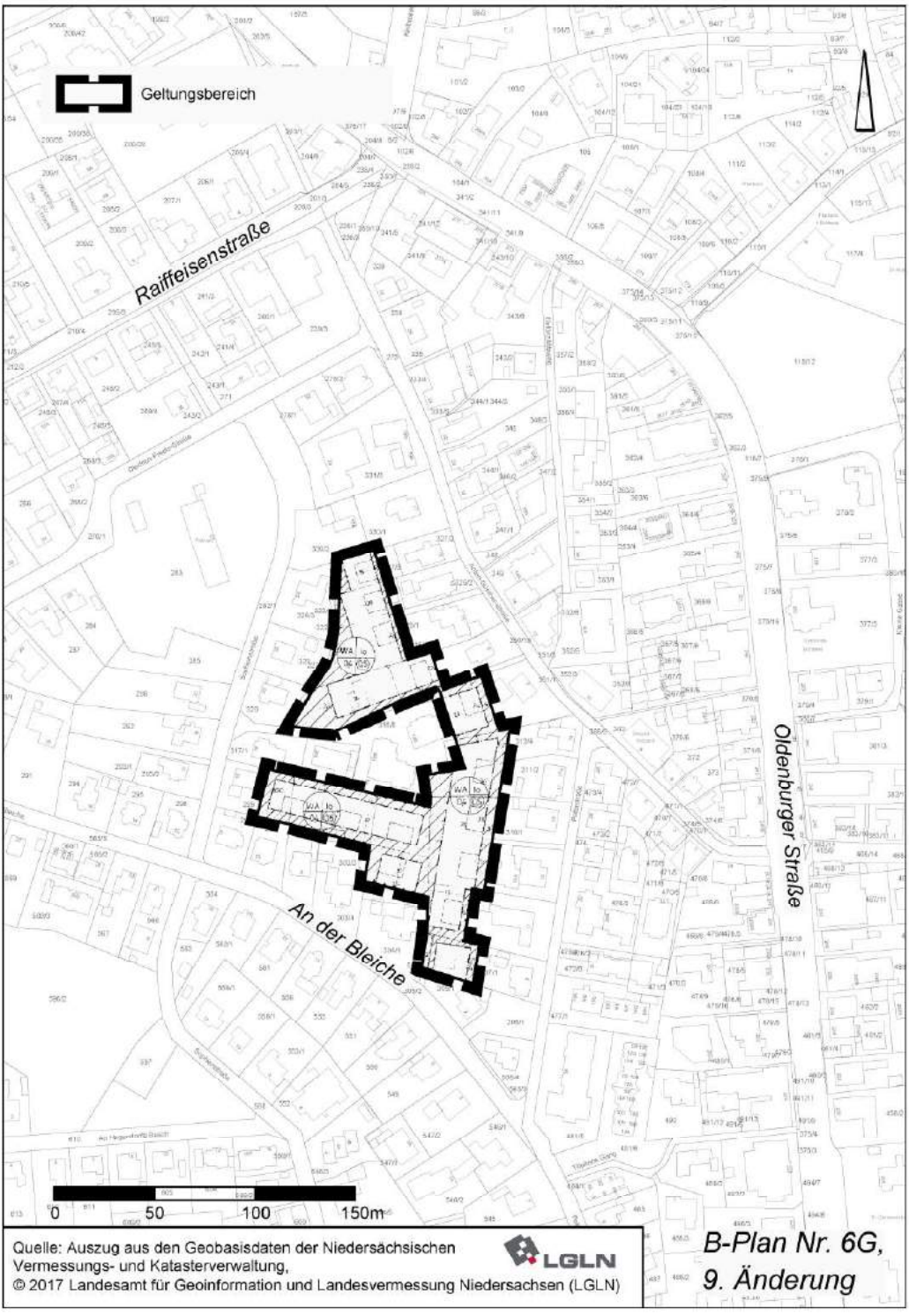
7. GRÖSSE DES PLANGEBIETES

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

Rastede, den

Der Bürgermeister

Übersichtsplan 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G



Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2022/009

freigegeben am **15.02.2022**

Stab **Datum: 03.02.2022**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Änderung Bebauungsplan 6 G - Rastede I / II Ortskern

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	01.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.03.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 G – Rastede / Ortskern beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 07.02.2022 war festgelegt worden, dass zur Entwicklung von Räumlichkeiten für die Verwaltung auf dem Rathausvorplatz „Büro-Container“ aufgestellt werden sollen. Die Realisierung der Maßnahme soll kurzfristig erfolgen. Bei den Räumlichkeiten handelt es sich um bauliche Anlagen, die, auch wenn nur vorübergehend vorhanden, einer Baugenehmigung bedürfen.

Das Grundstück des Rathauses liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 G, Rastede - Ortskern; ein Auszug aus dem Bebauungsplan ist mit der hervorgehobenen Darstellung des Grundstückes des Rathauses als Anlage 1 beigefügt. Die voraussichtliche Lage der Container ist in Anlage 2 beigefügt. Wie zu erkennen, lässt der Bebauungsplan eine Realisierung jedenfalls ohne weiteres so nicht zu.

Mit dem Landkreis Ammerland ist abgestimmt worden, dass der planerische Wille zur Planänderung artikuliert werden soll. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, einen Änderungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan für den in Rede stehenden Bereich zu fassen. Ob und inwieweit gegebenenfalls bei Überlegungen zur Rathauserweiterung (weitere) Anpassungen beziehungsweise Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen werden müssten, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgesehen werden, da eine Beratung hierzu noch aussteht.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten belaufen sich zunächst nur auf rund 500 Euro für eine entsprechende amtliche Bekanntmachung. Weitere Aufwendungen sind derzeit mit dem Beschluss nicht verbunden.

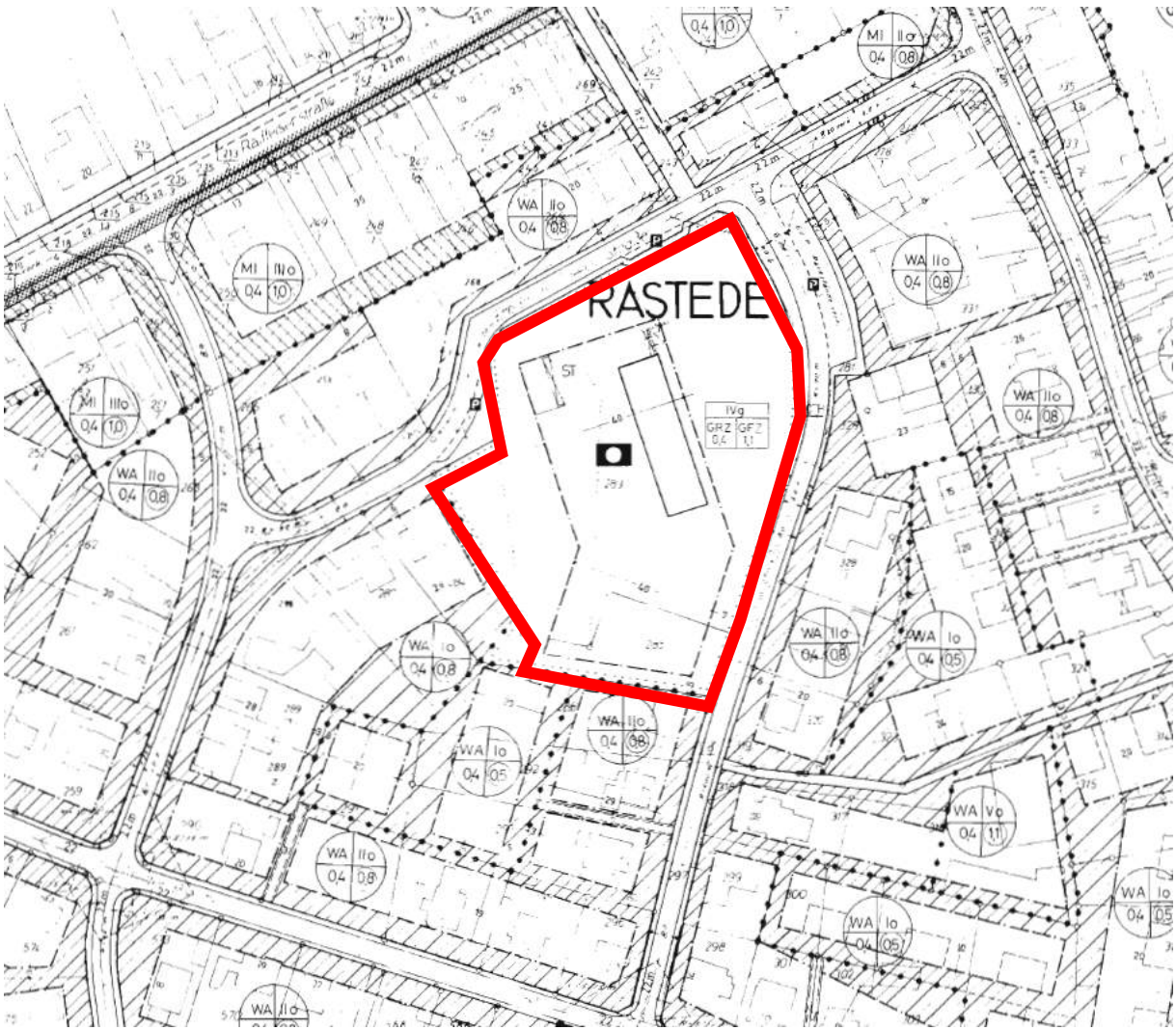
Auswirkungen auf das Klima:

Zum jetzigen Zeitpunkt ergeben sich keine Auswirkungen auf das Klima.

Anlagen:

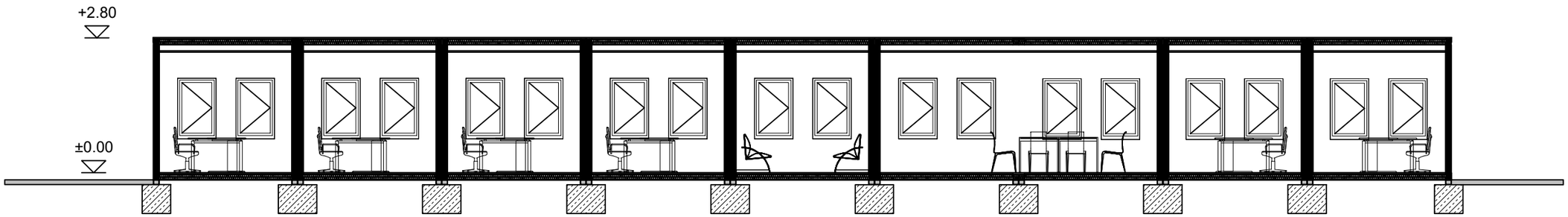
1. Darstellung des Grundstückes – Rathaus
2. Voraussichtliche Lage der Container

Auszug Bebauungsplan Nr. 6 G – Rastede / Ortskern



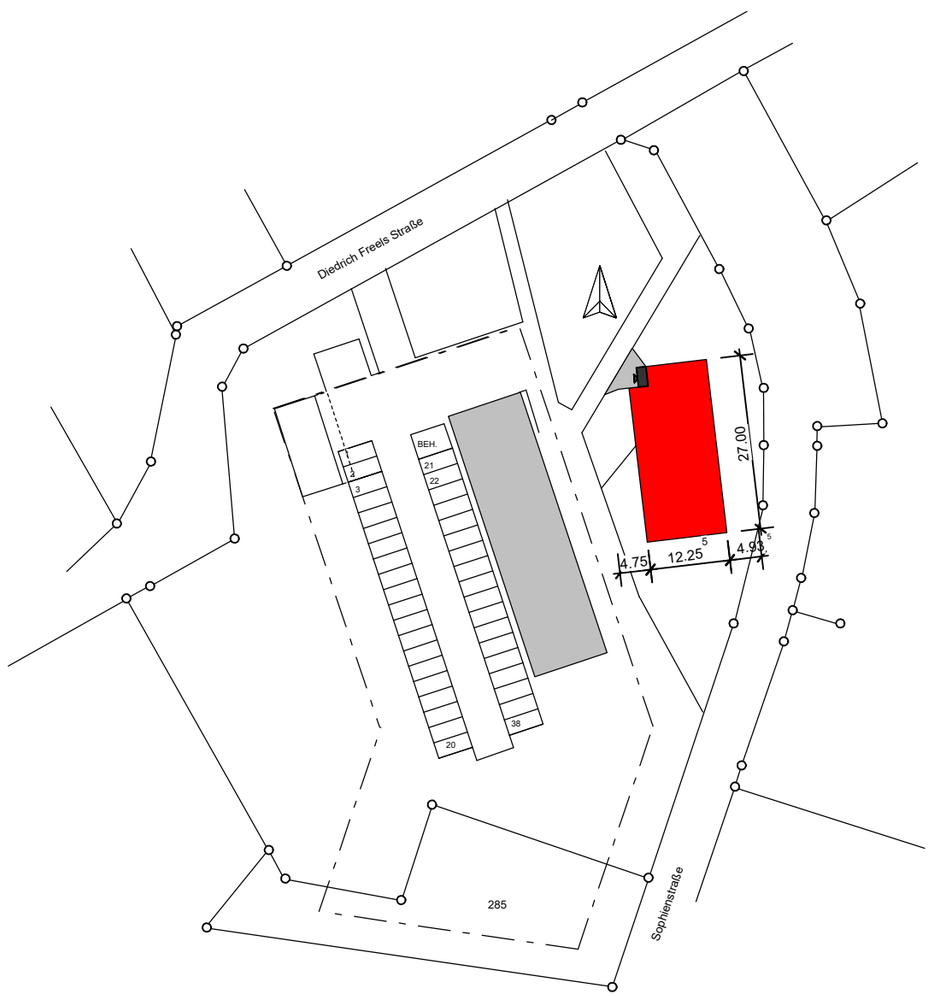
Anlage 2 zu Vorlage 2022/009

Fußboden:
Kautschukbelag, Teppichboden
Holzwerkstoffplatten
Wärmedämmung 170 mm
Metallrahmenprofile
Stahlbetonpunktfundamente



Fußboden:
Kautschukbelag, Teppichboden
Holzwerkstoffplatten
Wärmedämmung 170 mm
Metallrahmenprofile
Stahlbetonpunktfundamente

Schnitt A-A



PROJEKT Rathaus Aufstellung von Containermodulen zur temporären Einrichtung von Büroräumen			
BAUHERR Gemeinde Rastede Sophienstraße 27 26180 Rastede			
BAUTEIL Schnitt A-A , Lageplan			
DATUM 08.12.2021	GEZEICHNET A. Witte	MASSSTAB 1:100/1:1000	PLANNUMMER 3
Bauherr:	Entw.- Verf.		