

## Einladung

**Gremium:** Rat - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Dienstag, 11.10.2022, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Dorfgemeinschaftshaus Bekhausen,  
Wilhelmshavener Straße 493, 26180 Rastede

Rastede, den 29.09.2022

### 1. An die Mitglieder des Rates der Gemeinde Rastede

Hiermit lade ich Sie zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

### Tagesordnung:

#### **Öffentlicher Teil**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 04.07.2022
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Haushalt 2022 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben über 5.000 Euro  
Vorlage: 2022/169 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 6 Zuwendungen des Jahres 2021  
Vorlage: 2022/171 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 7 Zuwendungen des Jahres 2022  
Vorlage: 2022/172 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 8 Berufung von Feuerwehrkräften in das Ehrenbeamtenverhältnis  
Vorlage: 2022/092 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 9 Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen" - Freibad Rastede  
Vorlage: 2022/145 Berichterstatterin: Frau Kramer
- TOP 10 10. Änderung des Bebauungsplans 6 D - Rastede I  
Vorlage: 2022/151 Berichterstatter: Herr Kammer



## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2022/169**

freigegeben am **29.09.2022**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: G.Röben

**Datum: 23.09.2022**

### **Haushalt 2022 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben über 5.000 Euro**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	10.10.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	11.10.2022	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

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

#### **Sach- und Rechtslage:**

In der Anlage sind die für das Haushaltsjahr 2022 seit dem 01. Januar 2022 angefallenen über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen in Höhe von jeweils über 5.000 Euro aufgeführt.

Bei den über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt war eine Deckung der Beträge innerhalb des Haushalts 2022 über andere Budgets (Minderaufwendungen oder Mehrerträge, Minderauszahlungen oder Mehreinzahlungen) gewährleistet.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Sach- und Rechtslage.

#### **Auswirkungen auf das Klima:**

Soweit sich durch einzelne Maßnahmen Auswirkungen auf das Klima ergeben, wurden diese bei den einzelnen Maßnahmen im Rahmen der entsprechenden Vorlagen benannt.

**Anlagen:**

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben seit dem 01.01.2022 in Höhe von jeweils über 5.000 Euro.

## Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben - 2022

### Verschiebung von Mitteln innerhalb des Ergebnishaushaltes (über 5.000 €)

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	Produkt/ Kostenstelle	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung der Mittelverschiebungen
1	07.07.2022; 21.09.2022	TH5_010	9315400002	angemietete fremde Wohnungen	Soziale Einrichtungen	510400GD	90.000,00 €	Infolge der unvorhergesehenen Zuweisungen von Flüchtlingen aus der Ukraine müssen im Rahmen der Unterbringung angemietete Wohnungen hergerichtet und ausgestattet werden. Dies war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Haushalts 2022 noch nicht ersichtlich. Als Deckung stehen Mehreinnahmen aufgrund erfolgter Nachzahlungen bei den Finanzhilfen des Landes für den Bereich der Kindertagesstätten zur Verfügung.
2	21.09.2022	TH5_010	P1.05.01.313200	Grundleistungen (§ 3 AsylbLG)	Asylbewerberleistungsgesetz	510300GD	5.000,00 €	Die veranschlagten Haushaltsmittel reichen nicht aus, da durch die teilweise rückwirkende Umstellung der Leistungsberechtigung der ukrainischen Flüchtlinge zum 01.06.2022 (von bisher "ASYbLG" auf "Arbeitslosengeld II") höhere Einnahmen durch Erstattungen entstanden sind, welche zu höheren Einnahmeabführungen an den Landkreis führten bzw. führen.

**Verschiebung von Mitteln innerhalb des Finanzhaushaltes (über 5.000 €)**

Lfd. Nr.	Datum	Teil-haushalt	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung der Mittelverschiebung
1	16.02.2022	IH6_02	11.086003.510	Frontauslegermähgerät, Bauhof	Bauhof	BAUHOF	6.000,00 €	Für den Bauhof ist die Anschaffung eines Mähgerätes zur Bermenmähd für den Anbau an einen Schlepper zum Gesamtpreis von 59.500 Euro durchgeführt worden. Eine Mittelverschiebung war notwendig, da der Erlös aus der Inzahlungnahme des Altgerätes (6.000 €) zur Finanzierung des Neugerätes eingesetzt wurde.
2	08.07.2022	IH5_021	11.044249.500	Energetische Sanierung des Daches an der Grundschule Wahnbek (Bereich Verwaltung)	Baumaßnahmen Grundschule Wahnbek	BAUMAßN. GS WAHNBK	41.771,00 €	Deutliche Preissteigerungen (u.a. in Folge von Lieferengpässen bei Baustoffen) haben dazu geführt, dass das Ausschreibungsergebnis deutlich über der Kostenschätzung liegt. Eine Aufhebung der Ausschreibung wurde nicht in Betracht gezogen, da in absehbarer Zeit keine Veränderung der aktuellen Lage erwartet wird. Zudem würde eine erneute Ausschreibung zu einer großen zeitlichen Verzögerung führen, sodass die Maßnahme kurzfristig nicht mehr umgesetzt werden könnte. Deckungsmittel stehen bei der Turnhalle Wilhelmstraße zur Verfügung, da die Maßnahme der energetischen Sanierung dieses Jahr nicht mehr umgesetzt wird (Vorlage 2022/116).
3	08.07.2022; 21.09.2022	IH3_03	11.003049.525	2022 - Zuschuss an private Unternehmen im Rahmen der Wirtschaftsförderung	Wirtschaftsförderung	WIRTSCHAFTS FÖRDERUNG	19.040,00 €	Mehr Unternehmen als geplant haben einen Antrag auf KMU-Förderung gestellt. Aus diesem Grund werden zusätzliche Mittel benötigt, um in der Lage sein zu können, u.a. auch den Poolbeitrag an den Landkreis Ammerland entsprechend ausgleichen zu können.

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2022/171**

freigegeben am **29.09.2022**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Hollmeyer, Michael

**Datum: 27.09.2022**

### **Zuwendungen des Jahres 2021**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	10.10.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	11.10.2022	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

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

#### **Sach- und Rechtslage:**

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

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

In 2021 sind bei der Gemeinde Rastede weitere und noch nicht beschlossene Zuwendungen mit einem Zuwendungswert in Höhe von insgesamt 4.298,62 Euro eingegangen. Über die Annahme dieser Zuwendung hat der Rat zu entscheiden.

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

- keine -

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

Für 2021 wurde bereits positiv über die Annahme von Zuwendungen mit einem Zuwendungswert in Höhe von insgesamt 18.757,69 Euro entschieden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

### **Anlagen:**

1. Übersicht über die Zuwendungen des Jahres 2021

**Zuwendungen des Jahres 2021**
**Anlage 1 zu Vorlage 2022/171**

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

Teil A - Beschluss über die Annahme von Spenden

Einrichtung / Außenstelle	Datum der Zuwendung	Zuwendungsart	Zuwendungswert	Zuwendungsgeber Vor-und Nachname / Firmenname	Zuwendungszweck/ Sachspende	Gesamtwert pro Spender
KGS	28.04.2021	Sachspende	888,57 €	Förderverein KGS	Förderung der Erziehung; Pavillon	4.298,62 €
KGS	30.04.2021	Sachspende	1.880,90 €	Förderverein KGS	Förderung der Erziehung; Reparatur Musikinstrumente	
KGS	30.04.2021	Sachspende	1.529,15 €	Förderverein KGS	Förderung der Erziehung; Scheinwerfer Darst. Spiel	
			4.298,62 €			

Teil B - Kenntnisnahme über die Annahme von Spenden

Einrichtung / Außenstelle	Datum der Zuwendung	Zuwendungsart	Zuwendungswert	Zuwendungsgeber Vor-und Nachname / Firmenname	Zuwendungszweck/ Sachspende	Gesamtwert pro Spender
ohne						
			- €			

Teil C - Bereits beschlossene oder zur Kenntnis genommene Spenden

Einrichtung / Außenstelle	Datum der Zuwendung	Zuwendungsart	Zuwendungswert	Zuwendungsgeber Vor-und Nachname / Firmenname	Zuwendungszweck/ Sachspende	Gesamtwert pro Spender
Kindergarten Loy	04.11.2021	Sachspende	442,00 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Cajon Set inkl. Versand	1.936,00 €
Kindergarten Loy	04.11.2021	Sachspende	372,00 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Holzperd inkl. Versand	
Kindergarten Loy	04.11.2021	Sachspende	77,00 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Tretraktor inkl. Versand	
Kindergarten Loy	22.11.2021	Sachspende	16,00 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; 10 Materialschalen	
Kindergarten Loy	02.12.2021	Sachspende	235,40 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Malfenster	
Kindergarten Loy	06.12.2021	Sachspende	75,21 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Aquarellfarben	
Kindergarten Loy	20.09.2021	Sachspende	303,43 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Hörspitz "Motiv-Quiz"	
Kindergarten Loy	01.10.2021	Sachspende	54,99 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Fahrrad Puky "Wutsch"	
Kindergarten Loy	21.10.2021	Sachspende	239,97 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Bierzeltgarnituren	
Kindergarten Loy	26.11.2021	Geldspende	120,00 €	Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Ponyreiten	
Grundschule Wahnbeck	06.09.2021	Sachspende	1.620,00 €	Ludwig Freytag GmbH & Co. KG	Förderung der Erziehung; 10 Ipad Air	1.620,00 €
Grundschule Loy	28.10.2021	Sachspende	349,63 €	Freundeskreis Grundschule Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Set Sandkastenspielzeug	349,63 €
KGS	22.03.2021	Sachspende	165,00 €	Gerrit Veltrup	Förderung der Erziehung; 11 Kameras	165,00 €
KGS	05.07.2021	Sachspende	160,00 €	Förderverein KGS	Förderung der Erziehung; Laptop	260,00 €
KGS	27.12.2021	Sachspende	100,00 €	Förderverein KGS	Förderung der Erziehung; Notebook	

Grundschule Wahnbeck	30.12.2021	Sachspende	658,00 €	Freundeskreis Grundschule Wahnbeck	Förderung der Erziehung; 2 Transportwagen f. Ball u. Sandspielzeug	658,00 €
Kita Mühlenstr.	06.07.2021	Sachspende	2.031,93 €	Förderverein Kiga Mühlenstraße e. V.	Förderung der Erziehung; Forscherschrank Bene mit 2 Tischen	4.814,00 €
Kita Mühlenstr.	20.05.2021	Sachspende	155,20 €	Förderverein Kiga Mühlenstraße e. V.	Förderung der Erziehung; 2 Hocker	
Kita Mühlenstr.	12.02.2021	Sachspende	289,07 €	Förderverein Kiga Mühlenstraße e. V.	Förderung der Erziehung; Montage und Anlieferung der Multi Turnwand	
Kita Mühlenstr.	12.02.2021	Sachspende	1.481,00 €	Förderverein Kiga Mühlenstraße e. V.	Förderung der Erziehung; Airgym. fliegender Teppich für Bewegungsraum	
Kita Mühlenstr.	12.02.2021	Sachspende	856,80 €	Förderverein Kiga Mühlenstraße e. V.	Förderung der Erziehung; Multi Turnwand	
Kindergarten Buschweg	06.12.2021	Sachspende	198,84 €	IKEA Deutschland GmbH & Co. KG	Förderung der Erziehung; Spielküche, 2 Puppenmöbel, Topf-Set, 2 Bügelperlen, 5x Kreide, Knetmasse, 2 Lilabo, Matte,	198,84 €
KGS	23.12.2021	Geldspende	500,00 €	Bestattungshaus Behrens, Funke und Ott	Förderung der Erziehung; 500 € für Projekt "Deutsch als Zweitsprache"	500,00 €
Grundschule Hahn-Lehmden	19.02.2021	Sachspende	402,22 €	Dau Immobilien GmbH	Förderung der Erziehung; 1 Apple iPad inkl. Zubehör	402,22 €
Kommunale Kindertagesstätten	03.06.2021	Sachspende	3.927,00 €	Steuerberater Björn Finkeisen	Förderung der Erziehung; "Lolli-Tests" im Rahmen von Corona-Maßnahmen	3.927,00 €
Kommunale Kindertagesstätten	03.06.2021	Sachspende	1.309,00 €	Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH	Förderung der Erziehung; "Lolli-Tests" im Rahmen von Corona-Maßnahmen	1.309,00 €
Kommunale Kindertagesstätten	03.06.2021	Sachspende	1.309,00 €	Popken Fashion Group	Förderung der Erziehung; "Lolli-Tests" im Rahmen von Corona-Maßnahmen	1.309,00 €
Kommunale Kindertagesstätten	03.06.2021	Sachspende	1.309,00 €	August Brötje GmbH	Förderung der Erziehung; "Lolli-Tests" im Rahmen von Corona-Maßnahmen	1.309,00 €
			18.757,69 €			

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2022/172**

freigegeben am **29.09.2022**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Hollmeyer, Michael

**Datum: 27.09.2022**

### **Zuwendungen des Jahres 2022**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	10.10.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	11.10.2022	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

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

#### **Sach- und Rechtslage:**

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

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

In 2022 sind bei der Gemeinde Rastede noch nicht beschlossene Zuwendungen mit einem Zuwendungswert in Höhe von insgesamt 4.184,00 Euro eingegangen. Über die Annahme dieser Zuwendung hat der Rat zu entscheiden.

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

- keine -

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

Für 2022 wurde bereits positiv über die Annahme von Zuwendungen mit einem Zuwendungswert in Höhe von insgesamt 513,16 Euro entschieden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

### **Anlagen:**

1. Übersicht über die Zuwendungen des Jahres 2022

## Zuwendungen des Jahres 2022

Anlage 1 zu Vorlage 2022/172

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

Teil A - Beschluss über die Annahme von Spenden						
Einrichtung / Außenstelle	Datum der Zuwendung	Zuwendungsart	Zuwendungswert	Zuwendungsgeber Vor-und Nachname / Firmenname	Zuwendungszweck/ Sachspende	Gesamtwert pro Spender
KGS Rastede	01.03.2022	Sachspende	2.154,00 €	Förderverein der KGS	Förderung der Erziehung; 6 iPads	2.154,00 €
Kindergarten Loy	12.07.2022	Geldspende	240,00 €	Förderverein Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Übernahme Kosten Busfahrt für Ausflug	900,00 €
Kindergarten Loy	03.05.2022	Geldspende	480,00 €	Förderverein Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Übernahme Kosten Theaterstück	
Kindergarten Loy	06.07.2022	Geldspende	180,00 €	Förderverein Kiga Freunde Loy e. V.	Förderung der Erziehung; Übernahme Kosten Ponyreiten	
Grundschule Feldbreite	31.05.2022	Geldspende	110,00 €	OOWV	Förderung der Erziehung; Übernahme antl. Kosten Busfahrt für Klassenfahrt	330,00 €
Grundschule Feldbreite	08.06.2022	Geldspende	110,00 €	OOWV	Förderung der Erziehung; Übernahme antl. Kosten Busfahrt für Klassenfahrt	
Grundschule Feldbreite	08.06.2022	Geldspende	110,00 €	OOWV	Förderung der Erziehung; Übernahme antl. Kosten Busfahrt für Klassenfahrt	
Rathaus	01.09.2022	Geldspende	800,00 €	Thomas Kämpfer	Förderung der Hilfe von Flüchtlingen	800,00 €
			4.184,00 €			

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

Teil C - Bereits beschlossene oder zur Kenntnis genommene Spenden						
Einrichtung / Außenstelle	Datum der Zuwendung	Zuwendungsart	Zuwendungswert	Zuwendungsgeber Vor-und Nachname / Firmenname	Zuwendungszweck/ Sachspende	Gesamtwert pro Spender
Grundschule Wahnbek	01.04.2022	Sachspende	236,70 €	Freundeskreis der GS Wahnbek	Förderung der Erziehung; Spiel "Jump and Throw", Motorik Bewegungsset, 4 Schwungseile	513,16 €
Grundschule Wahnbek	01.04.2022	Sachspende	97,46 €	Freundeskreis der GS Wahnbek	Förderung der Erziehung; 4 Spaten-Sets	
Grundschule Wahnbek	20.04.2022	Sachspende	179,00 €	Freundeskreis der GS Wahnbek	Förderung der Erziehung; Spiel und Pausenkiste	
			513,16 €			

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

**Vorlage-Nr.: 2022/092**

freigegeben am **08.09.2022**

**GB 2**

Sachbearbeiter/in: Möller, Christiane

**Datum: 01.06.2022**

### **Berufung von Feuerwehrkräften in das Ehrenbeamtenverhältnis**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	20.09.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	11.10.2022	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Herr Maik Mangels wird mit Wirkung vom 12.10.2022 für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis als stellvertretender Ortsbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr – Einheit Neusüdende – berufen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß § 20 Absatz 4 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) werden die Gemeinde- und Ortsbrandmeister sowie deren Stellvertreter für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis berufen. Über die Ernennung beschließt der Rat der Gemeinde nach Anhörung des Kreisbrandmeisters auf Vorschlag der Feuerwehr.

Die Amtszeit des stellv. Ortsbrandmeisters Olaf Gebken endete mit Ablauf des 04.04.2022. Er stand nicht für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Das nach § 20 Abs. 6 NBrandSchG rechtlich vorgeschriebene Vorschlagsverfahren der aktiven Einsatzkräfte zur Wiederbesetzung der damit vakanten Stelle erfolgte im Rahmen der Jahreshauptversammlung am 22.04.2022.

Hierbei wurde Herr Maik Mangels von den Kameradinnen und Kameraden einstimmig für die Wahl zum stellvertretenden Ortsbrandmeister vorgeschlagen und kann daher in das Ehrenbeamtenverhältnis berufen werden.

Herr Mangels erfüllt die persönlichen und fachlichen Voraussetzungen für die Besetzung des Amtes. Ebenso bestehen seitens des Kreisbrandmeisters Herrn Friedrich Delmenhorst keine Bedenken zu dieser Vorschlagswahl.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

**Anlagen:**

Keine.

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

**Vorlage-Nr.: 2022/145**

freigegeben am **01.09.2022**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

**Datum: 25.08.2022**

### **Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen" - Freibad Rastede**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	27.09.2022	Kultur- und Sportausschuss
N	10.10.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	11.10.2022	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Sanierung des Freibades wird gemäß Beschluss des Rates vom 06.10.2020 fortgesetzt.
2. Die Gemeinde Rastede erbringt den gestiegenen finanziellen Eigenanteil für das Projekt in Höhe von 67% der Gesamtkosten, mithin mindestens 6.500.000 Euro netto.
3. Zusätzlich zu dem beschlossenen Sanierungspaket wird der Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des neuen Gebäudekomplexes des Freibades zugestimmt. Die Kosten für die Errichtung einer Photovoltaikanlage in Höhe von 119.000 Euro werden gesondert zur Verfügung gestellt und die erforderlichen Haushaltsmittel in die kommenden Haushalte eingestellt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit Beschluss des Rates vom 11.12.2018 hatte sich die Gemeinde für das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ beworben. Aus dem Programm wurde ein Zuschuss in Höhe von 3,2 Millionen Euro in Aussicht gestellt.

Am 06.10.2020 hatte der Rat dann den Beschluss gefasst, das Freibad vollständig zu sanieren und den finanziellen Eigenanteil für das Projekt in Höhe von 55% der Gesamtkosten mit einem Gesamtbetrag von mindestens 3.971.550 Euro netto zu erbringen (Vorlage-Nr. 2020/133).

In der Sitzung des Kultur- und Sportausschusses am 25.04.2022 (Vorlage-Nr. 2022/051) hat die Verwaltung einen umfassenden Bericht zum Stand der Sanierungsarbeiten, dem aktuellen Zeit- beziehungsweise Projektablaufplan und der Kostenentwicklung vorgetragen. Insoweit wird auf eine Wiederholung dieser Informationen verzichtet. Allerdings wurde im Rahmen des Berichtes darauf hingewiesen, dass spätestens im Rahmen der Haushaltsberatungen für das Jahr 2023 eine Aktualisierung der Haushaltsansätze erforderlich werden würde, da insgesamt erhebliche Kostensteigerungen zu erwarten wären.

Die Gründe, die zu den nicht unerheblichen Mehrkosten führen, wurden bereits im Rahmen des Berichtes erläutert. Die aktuelle Energiekrise aber auch die deutlich aufwendigeren Gründungsarbeiten machen es allerdings erforderlich, die Kostenschätzungen - insbesondere die Entwicklung der zu erwartenden Preissteigerungen - nochmals deutlich nach oben zu korrigieren. Vom Projektträger wird dazu keine Anpassung (Erhöhung) der Fördermittel in Aussicht gestellt, sodass der prozentuale Eigenanteil der Gemeinde deutlich ansteigt.

Der genehmigte Bauantrag, die Bauunterlagen und die aktualisierte Kostenschätzungen sind zwischenzeitlich dem Projektträger Jülich zugegangen. Allerdings hat daraufhin der Projektträger mitgeteilt, dass der zweistufige Förderbescheid nur mit dem Hinweis der schwebenden Unwirksamkeit erteilt werden könnte, bis ein Beschluss des Rates der Gemeinde Rastede zur Erhöhung der Eigenmittel beziehungsweise zur Gesamtfinanzierung der Maßnahme vorliegt.

Das wiederum bedeutet, dass ohne einen entsprechenden Beschluss des Rates die Maßnahme nicht fortgesetzt werden darf, somit auch keine Ausschreibungen der Gründungsarbeiten und des Rohbaus erfolgen können. Alternativ ist der Projektträger nur bereit, der Fortsetzung der Baumaßnahmen mit dem Hinweis der schwebenden Unwirksamkeit zuzustimmen. Das hätte zur Folge, dass zwar die Ausschreibungen und Baumaßnahmen fortgesetzt werden dürfen, allerdings der (Teil-)Abruf von Fördermitteln vom Projektträger so lange gesperrt wird, bis die Gesamtfinanzierung durch den Rat der Gemeinde bestätigt wurde. Im Rahmen der Sitzung wird das Planungsbüro zusammen mit der Verwaltung ausführlich über den Stand der Arbeiten berichten und detailliert auf die zu erwartenden Kostensteigerungen und Berechnungsgrundlagen eingehen.

Tatsächlich beinhaltet die aktuelle Kostenschätzung - unter Berücksichtigung bekannter Werte aus 2021 - eine Preissteigerung von 15,6 %. Selbst bei diesem hohen Wert und sich rasant verändernden Parametern (die Gründe hierfür sind hinlänglich bekannt), kann weder das Fachplanungsbüro noch die Verwaltung mit Sicherheit sagen, ob die zu erwartenden Preissteigerungen damit vollständig erfasst werden. Umso wichtiger ist es deshalb, schnellstmöglich die Baumaßnahme fortzusetzen, da letztlich jede weitere Verzögerung unweigerlich zu weiteren Preissteigerungen führen wird. Auf die konkreten Auswirkungen wird unter der Rubrik „Finanzielle Auswirkungen“ noch näher eingegangen.

Anlässlich der aktuellen Energiekrise hat die Verwaltung zusammen mit den Fachplanern ergänzend die Energieversorgung des Freibades überdacht und nach Möglichkeiten gesucht, sie noch zukunftsfähiger und effizienter zu optimieren und zu gestalten. Grundsätzlich ist allerdings vorgesehen, an der Wärmeversorgung des Bades mittels Wärme aus einem nahegelegenen Blockheizkraftwerk, das mit Biogas betrieben wird, festzuhalten.

Allerdings wurden auch hier bereits Gespräche aufgenommen, um zukunftsorientiert eine möglichst kontinuierliche Versorgungssicherheit herzustellen und dadurch Spielräume für nachgeordnete Versorgungssysteme zu schaffen. So war bisher konzeptionell vorgesehen, die Versorgung mit Duschwasser während Ausfallzeiten der Biogasanlage mittels einer zusätzlichen Erdgasheizung sicherzustellen. Hier bestehen nun Überlegungen, durch Pufferspeicher, die gegebenenfalls zusätzlich elektrisch beheizt werden können, diesen Warmwasserbedarf abzudecken. Gerade in Kombination mit der zwischenzeitlich fest eingeplanten Photovoltaikanlage kann so auf die Nutzung von Erdgas im Freibad vollständig verzichtet werden. Anpassungen in diesem Teilsegment sind nach Auskunft des Projektträgers wünschenswert und nicht förderschädlich, konkrete Änderungen müssen allerdings mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt und von dort genehmigt werden.

Auch hierzu wird die Verwaltung im Rahmen der Sitzung nähere Detailinformationen geben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Im Rahmen des Sachstandsberichtes im April 2022 hat die Verwaltung zu den finanziellen Auswirkungen ausgeführt, dass von Mehrkosten für die Wasserhaltung und Baugrundsicherung in Höhe von ca. 288.000 Euro auszugehen ist und mit einer Kostensteigerung für die Gesamtmaßnahme in Höhe von ca. 10% gerechnet werden muss. Wie bereits mehrfach erläutert, verzögert sich die Maßnahme bereits jetzt um mindestens ein Jahr. Vor dem Hintergrund der aktuellen Energiekrise wurden die im April 2022 geschätzten Preissteigerungen zu niedrig angesetzt.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Mehrkosten für die Wasserhaltung, den Baugrubenverbau und die Gründung sowie einer Preissteigerung von 15,6% belaufen sich die geschätzten Gesamtkosten nun auf ca. 9,7 Millionen Euro netto. Abzüglich der in Aussicht gestellten Fördermittel in Höhe von 3,2 Millionen Euro netto verbleibt ein zu finanzierender Eigenanteil der Gemeinde in Höhe von 6,5 Millionen Euro. Die Kostensteigerung gegenüber der ersten Beschlussfassung im Oktober 2020 beträgt somit ca. 35%. Der Eigenanteil der Gemeinde steigt von anfänglich 55 % auf nun ca. 67 % der Gesamtkosten. Hinzu kommen Mittel in Höhe von 119.000 Euro für die Errichtung einer Photovoltaikanlage, die im Haushaltsplan 2023 allerdings als gesonderte Maßnahme ausgewiesen werden. Die Veranschlagung im Haushalt erfolgt als Nettobetrag, da das Freibad vorsteuerabzugsberechtigt ist.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Auf die Auswirkungen auf das Klima wurde bereits mit Vorlage 2021/079 und 2022/051 eingegangen. Sowohl die Installation einer Photovoltaikanlage als auch der Verzicht auf eine Gasheizung für die Versorgung mit Duschwasser wirken sich zusätzlich positiv auf die Klimabilanz des Freibades aus.

### **Anlagen:**

Keine.

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2022/151**

freigegeben am **31.08.2022**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

**Datum: 30.08.2022**

### **10. Änderung des Bebauungsplans 6 D - Rastede I**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.09.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	10.10.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	11.10.2022	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 26.09.2022 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 10. Änderung des Bebauungsplans 6 D mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 10. Änderung des Bebauungsplans 6 D durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst die Wohngebiete beidseitig der Friedrichstraße, des Töpferwegs, des Schmalen Wegs und nördlich der Mühlenstraße.

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

Insoweit werden zwei Vollgeschosse 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 Errichtung von Staffelgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses wird ausgeschlossen.

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. Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme eines Anwohners eingegangen. Neben der Abgrenzung des Geltungsbereichs wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten sowie die Errichtung von Tiefgaragen thematisiert.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise gegeben, die in die Satzung aufgenommen wurden. Lediglich vom Landkreis Ammerland ist eine umfangreiche Stellungnahme eingegangen, in der angeregt wird, passive Schallschutzmaßnahmen zur planerischen Bewältigung des Verkehrslärms in den Bebauungsplan aufzunehmen. Da es sich beim Plangebiet jedoch um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, für das durch die Änderung des Bebauungsplans nur das Maß der zulässigen Nutzung neu festgesetzt wird, ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz, sodass vorgeschlagen wird, der Anregung des Landkreises nicht zu folgen.

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

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

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung



## Gemeinde Rastede

### 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede  05.08.2022	<p>Der Landkreis Ammerland nimmt zu obengenannter Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Der Begründung zufolge handelt es sich bei der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 D um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede und ist bereits baulich genutzt. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung angepasst.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken.</p> <p>In der Begründung werden keine Aussagen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgeführt. Es wird empfohlen, dieses zu ergänzen.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 mit seinen Änderungen enthält keine Festsetzungen zum passiven Schallschutz.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung enthält aus den folgenden Gründen keine Ausführungen zum Immissionsschutz: Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist weitgehend realisiert. Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6D vor. Anlass für diese 10. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits.</p> <p>Im Zuge dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6D gelten fort. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p>

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p><b>Straßenverkehrslärm:</b></p> <p>Südlich des Plangebietes verläuft die Mühlenstraße. Aus der Verkehrsuntersuchung 2019 für die Gemeinde Rastede wurde ein DV von 2.900 Kfz./24 Stunden abgeleitet. Da dort lediglich die Spitzenzeiten an den Knotenpunkten gezählt worden sind, fehlt in der Betrachtung der Nachtzeitraum. Auch sind die Verkehre aus dem Baugebiet "Im Göhlen" nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Baugrenze befindet sich ca. 9 m von der Straßenmitte entfernt. Nach den Diagrammen Im Anhang zum Entwurf der DIN 18005-1:2022-02 sind die Beurteilungspegel von ca. 62,5 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu erwarten. Damit werden die hier geltenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten. Es würde sich überschlägig ein maßgeblicher Außenlärmpegel von ca. 67,5 dB(A) ergeben, welches dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist. Daher wird empfohlen, die Verkehrslärmsituation untersuchen zu lassen.</p> <p>Mindestens sollte jedoch ein Hinweis aufgenommen werden, dass im Zulassungsverfahren die Einhaltung des passiven Schallschutzes durch die Bauherren für das jeweilige Grundstück nachzuweisen ist.</p> <p>Da die nächtlichen Beurteilungspegel oberhalb von 45 dB(A) liegen, welcher zur Sicherstellung eines gesunden Nachtschlafes bei teilgeöffneten Fenstern als ausreichend angesehen wird, sollten Schlafräume abgewandt oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden.</p> <p>Außenwohnbereiche sollten im Schallschatten der Gebäude angelegt werden oder sind durch entsprechende Maßnahmen so weit zu schützen, dass der Orientierungswert eingehalten werden kann.</p> <p>Ich bitte, die Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Gültigkeit zu überprüfen.</p>	<p>Für das Plangebiet sind die Empfehlungen für die blaue Zone des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung in Ansatz gebracht. Entsprechend sind hier zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m zulässig. Staffelgeschosse werden im Zuge dieser 10. Änderung oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Zusätzliche Möglichkeiten für eine Nachverdichtung ergeben sich durch Anbauten, Aufstockungen oder Abriss bestehender Gebäude sowie zum Teil auf den rückwärtigen Grundstücken.</p> <p>Insgesamt werden im Rahmen dieser 10. Änderung keine grundsätzlich neuen Baumöglichkeiten etwa durch zusätzliche Baufelder geschaffen. Dies gilt insbesondere für die Bauzeile entlang der Mühlenstraße. Es ergeben sich durch die 10. Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz oder neue Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes durch eine Änderung der Art der zulässigen Nutzung.</p> <p>Die Gemeinde Rastede sieht derzeit – insbesondere aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes - keinen Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ erneut aufzugreifen. Sollte sich zukünftig ein Handlungsbedarf ergeben, wird die Gemeinde Rastede entsprechend reagieren.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Ein entsprechender Passus wird in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Das Plangebiet erstreckt sich nicht nur entlang der Mühlenstraße, sondern auch auf Flächen an der Friedrichstraße und auf rückwärtige Flächen am Töpferweg und am Schmalenweg. Welche nächtlichen Beurteilungspegel hier vorliegen ist nicht bekannt. Es wird daher folgender Hinweis in den Planunterlagen ergänzt: In Bereichen, in denen der nächtliche Beurteilungspegel oberhalb von 45 dB(A) liegt, welcher zur Sicherstellung eines gesunden Nachtschlafes bei teilgeöffneten Fenstern als ausreichend angesehen wird, sollten Schlafräume abgewandt oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden.</p> <p>Es wird folgender Hinweis ebenfalls in den Planunterlagen ergänzt: Außenwohnbereiche sollten im Schallschatten der Gebäude angelegt werden oder sind durch entsprechende Maßnahmen so weit zu schützen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden können.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden an die zwischenzeitlich erfolgten Gesetzesnovellierungen angepasst.</p>

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Meine Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass für die zusätzlich zum Bestand versiegelten Flächen im baurechtlichen Zulassungsverfahren eine Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück wasserwirtschaftlich nachzuweisen ist. Sollten sich hieraus wasserwirtschaftliche Forderungen zur Rückhaltung ergeben, sind diese in den entsprechenden baurechtlichen Zulassungsverfahren festzuschreiben.</p> <p>Grundsätzlich sind Neubauten oder Ersatzbauten im Zuge der Innenverdichtung so zu planen, dass die Geländehöhen zu benachbarten Grundstücken so hergestellt werden, dass durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser diese nicht negativ beeinträchtigt werden.</p> <p>Ich empfehle, die Punkte Immissionsschutz und Versiegelung/Rückhaltung als nachrichtlichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen – siehe Vorstehendes</p>
2	<p>Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 26.07.2022</p>	<p>Seitens der <b>Archäologischen Denkmalpflege</b> werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem zur Innenentwicklung vorgesehenen Plangebiet wurden bereits 1928 und 1955 bei Bautätigkeiten zwei vorgeschichtliche Siedlungsplätze aus dem 1.-2. Jh. n. Chr. entdeckt (Rastede, FStNr. 119, 120). In der unmittelbaren Umgebung des Areals befinden sich weitere Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen.</p> <p>Mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden muss im Plangebiet gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p> <p>Wie bitten daher um die Beteiligung bei zukünftigen Bauvorhaben.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden in einem Kapitel 3.5 „Belange der archäologischen Denkmalpflege“ ergänzt.</p> <p>Die Hinweise in den Planunterlagen werden um das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung ergänzt.</p>



## 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 25.07.2022	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p><b>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</b></p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p><a href="http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html">http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</a></p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):</p>	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist überwiegend realisiert. Auf Ebene dieser Bebauungsplanänderung wird daher kein Erfordernis für eine Luftbildauswertung erkannt. In die Planunterlagen wird der Hinweis ergänzt, dass keine Auswertung der alliierten Flugbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden hat und daher der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel besteht.</p>

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

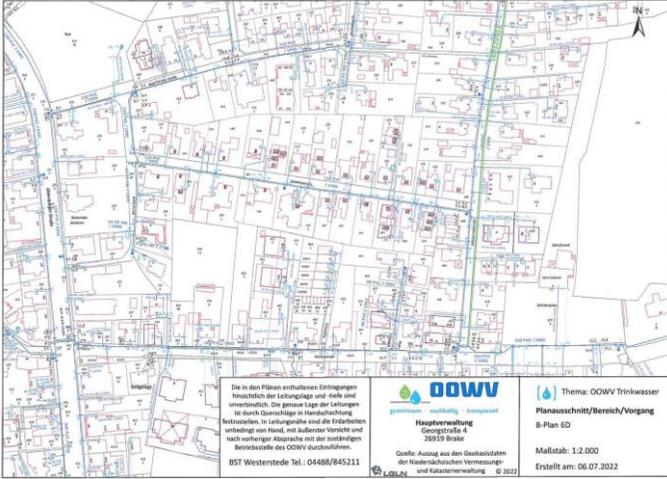
10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p> <p>21.07.2022</p>	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p><b>Versorgungssicherheit</b></p> <p>Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Rastede durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u></p> <p>Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus, um eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG+IOG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p> <p>In Teilbereichen mit in denen zusätzlich zu den zwei Vollgeschossen ein Staffelgeschoss gebaut werden darf, reicht der Versorgungsdruck unter Umständen nicht immer für die druckgerechte Versorgung des Staffelgeschosses aus.</p>	<p>Die Versorgungsleitungen des OOWV befinden sich gemäß beigefügten Lageplan innerhalb der Verkehrsflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Bei der 10. Änderung handelt es sich zudem um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Staffelgeschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses ist nicht zulässig.</p>

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Außerdem verringert die zusätzliche Abnahme die ohnehin teilweise schon knappen Versorgungsdrücke im Umfeld des Plangebiets innerhalb in der Gemeinde Rastede. Wegen der teilweise knappen Versorgungsdrücke in Rastede sind umfangreiche Verstärkungen im Versorgungsnetz vorgesehen.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Es ist davon auszugehen, dass je nach Lage des Hydranten 48 m<sup>3</sup>/h bis 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz des Plangebietes bei Einzelentnahme aus einem Hydranten bereitgestellt werden können.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet ist realisiert. Die Löschwasserversorgung ist im Bestand sichergestellt.</p> <p>Das Plangebiet ist realisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: <a href="mailto:stuehnungen-toeb@oowv.de">stuehnungen-toeb@oowv.de</a> zu senden.</p>  <p>Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leistungsstufe und -tiefe sind verbindlich. Die genaue Lage der Leistungen ist durch Georeferenz in Handhabung. Festzustellen, in Leistungsstufe sind die Informationen unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen. BST Westerstede Tel.: 04488/845211</p> <p><b>OOWV</b> gesamtwasser · nachhaltig · energieeffizient Hauptverwaltung Georgstraße 4 29153 Rastede Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung · © 2022</p> <p>Thema: OOWV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang S-Plan 6D Maßstab: 1:2.000 Erstellt am: 06.07.2022</p>	
5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover  14.07.2022	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	Das Plangebiet ist realisiert. Die Baugrundverhältnisse sind im Zuge einzelner Baumaßnahmen zu erkunden.

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LBEG	<p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an <a href="mailto:markscheiderei@lbea.niedersachsen.de">markscheiderei@lbea.niedersachsen.de</a>.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaurechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbea.niedersachsen.de/Berabau/Berabauberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbea.niedersachsen.de/Berabau/Berabauberechtigungen/Alte Rechte</a>.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist realisiert.
6	EWE Netz GmbH Cloppenburg Str. 302 26133 Oldenburg 11.07.2022	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6D vor. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p>

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung EWE Netz GmbH</p>	<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits realisiert.</p>

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/eeschaefskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/eeschaefskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2308.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 09.08.2022
2. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH mit Schreiben vom 02.08.2022
3. Landkreis Wesermarsch mit Schreiben vom 03.08.2022
4. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 02.08.2022
5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 26.07.2022
6. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Luftfahrtbehörde – mit Schreiben vom 21.07.2022
7. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 15.07.2022
8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord – mit Schreiben vom 18.07.2022
9. TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 13.07.2022
10. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 12.07.2022
11. Gemeinde Ovelgönne mit Schreiben vom 11.07.2022
12. Die Autobahn GmbH des Bundes mit Schreiben vom 07.07.2022
13. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 06.07.2022
14. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 06.07.2022
15. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 07.07.2022

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Bürger 1 11.08.2022</p>	<p>Ich bin Eigentümer der Immobilie Friedrichstraße X in Rastede. Das Haus wurde bislang von meinen Eltern bewohnt. Diese sind vor kurzem verstorben. Die im Haus befindlichen Wohnungen werde ich vermieten. Das Erdgeschoss plane ich später selber zu nutzen.</p> <p>Als gebürtiger Rasteder verfolge ich die Gemeindeentwicklung mit Interesse und aufgrund meines Eigentums in dem Gebiet Mühlenstraße, Schützenhofstraße und Friedrichstraße im Besonderen. Dieser Bereich hat in den letzten 10 Jahren bereits eine erhebliche Verdichtung erfahren. Die Mühlenstraße hat dadurch einen völlig anderen Charakter erhalten. Über einige Neubauten wurde intensiv diskutiert. Sicher auch ein Grund, warum 2019 die Gemeinde ein Konzept zur <u>verträglichen</u> Innenentwicklung auf den Weg gebracht hat. Dieses Konzept ist zu begrüßen, schafft es doch Perspektiven für die demographische Entwicklung der Rasteder Bevölkerung. Dass die Umsetzung jedoch in so kleinteiligen Lösungen wie der geplanten 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d mündet, widerspricht m. E. den seinerzeit gefassten Vorsätzen, welche auch auf Seite 20 der Begründung der Änderung herangezogen werden. Nachfolgend führe ich meine Argumente zur Prüfung auf:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Abgrenzung des Plangebietes ist nicht begründet und erscheint dadurch willkürlich. So wurden z.B. die Hintergründe nördliche Friedrichstraße Nr. 17 aufwärts nicht erfasst. Die bereits mit Mehrfamilienhäusern (zum Teil erst vor wenigen Jahren) bebauten Grundstücke in Mühlen- und Schützenhofstraße ebenfalls nicht. Dieses ist jedoch für eine Abwägung über die bereits erfolgte Verdichtung und die Gesamtentwicklung interessant und wichtig.</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede verfügt über eine Vielzahl von Bebauungsplänen. Die Ergebnisse des Dichtekonzeptes werden sukzessiv über die Änderung von Bebauungsplänen umgesetzt. Dabei werden prioritär Bebauungspläne für Bereiche umgesetzt, in denen sich ein akuter Handlungsbedarf abzeichnet. Aus Zeit- und Kapazitätsgründen ist es nicht möglich, eine größere Anzahl von Bebauungsplänen zeitgleich zu ändern. Das Vorgehen der sukzessiven Umsetzung hat sich in den vergangenen zwei Jahren bewährt, so dass sich die in jüngster Zeit erstellten Bauvorhaben an dem Konzept zur verträglichen Innenverdichtung orientieren.</p> <p>Die angesprochenen Hintergründe nördliche Friedrichstraße 17 und die östlich daran anschließenden Hintergründe sind in dem Konzept zur verträglichen Innenverdichtung wie auch der gesamte nördlich daran anschließende Bereich der grünen Zone und damit einer Zone mit geringerer Dichte zugeordnet (1 Vollgeschoss). Für den angesprochenen rückwärtigen Bereich liegt ein Bebauungsplan vor, der ein Vollgeschoss und maximal zwei Wohneinheiten festsetzt. Daher besteht hier derzeit aus Sicht der Gemeinde kein Handlungsbedarf. Sollte sich hier zukünftig ein Handlungsbedarf zeigen, wird die Gemeinde entsprechend mit der Änderung des Bebauungsplanes auch für diesen Bereich reagieren.</p>

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

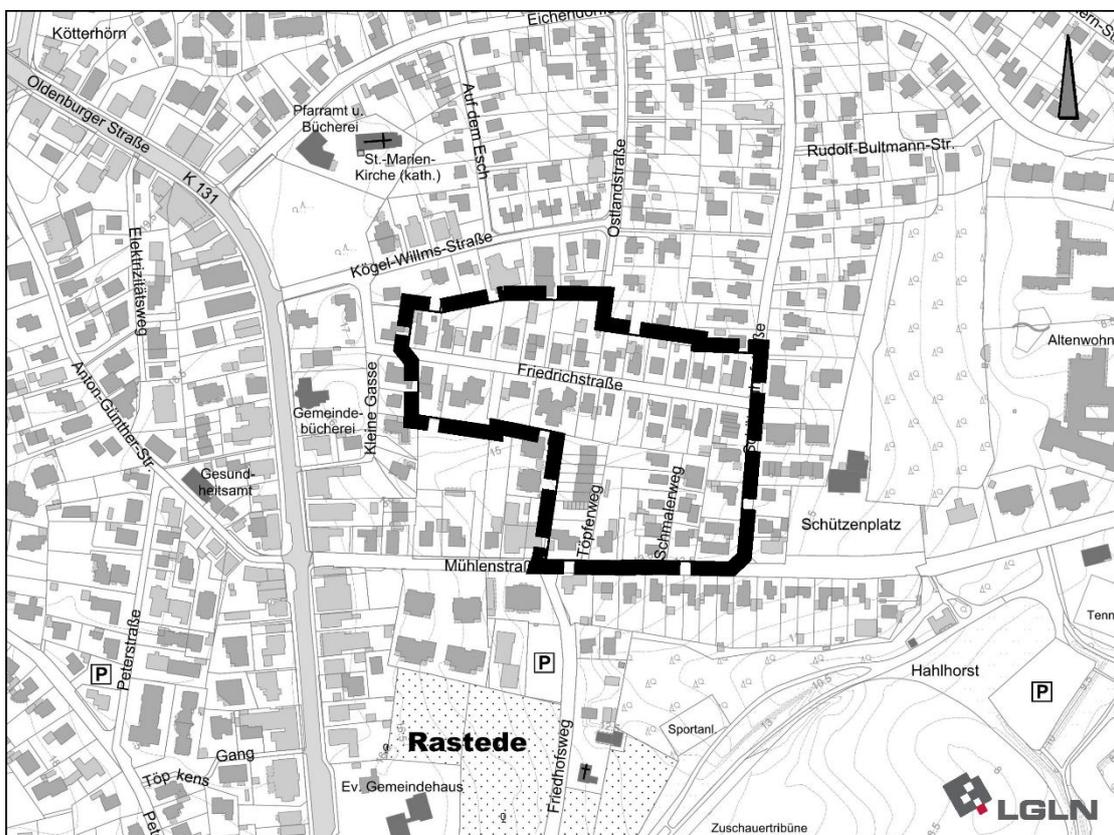
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 1	<p>2. Wodurch wird belegt, dass gerade in dem Plangebiet der Entwicklungsdruck groß ist? Liegen der Gemeinde bereits mehrere Anträge vor? Ist es nicht eigentlich genau umgekehrt, dass durch die extreme räumliche Begrenzung ein großer Druck auf dieses kleine Gebiet entsteht? Das widerspricht dem Konzept aus 2019, welches ausdrücklich vorsieht, dass ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen sind. Letzteres wäre insbesondere im Bereich der Friedrichstraße der Fall, weswegen ich die Beibehaltung der Eingeschossigkeit in diesem Bereich für unabdingbar halte.</p> <p>3. Die Schaffung von 8 Wohneinheiten erfordert mindestens ein 1.120 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Das wäre in dem Plangebiet lediglich durch die Zusammenlegung zweier Grundstücke und den Abriss der Bestandsbauten möglich. Das mag zwar gewollt sein, widerspricht aber der Verträglichkeit, wie sie mehrfach in dem Konzept von 2019 hervorgehoben wird, weswegen ich die Herabsetzung auf maximal 4 Wohneinheiten vorschlage.</p> <p>4. Die Festsetzung von 2 PKW-Stellplätzen pro Wohneinheit ist zu begrüßen. Insbesondere, weil für die Zeitdauer der Großveranstaltungen in dem Plangebiet ein absolutes Halteverbot verhängt wird. Besucher, Paketdienste und vor allem Pflegedienste können dann nur auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen auf den Hausgrundstücken halten und parken.</p> <p>Sämtliche Stellplätze in einer Tiefgarage einzuplanen ist darum absolut keine Lösung. Vielmehr ist es zwingend erforderlich, einen Teil der Stellplätze oberirdisch anzulegen. Ein Verhältnis von 50:50 halte ich für angebracht</p>	<p>Der Bebauungsplan für die neuen Häuser an der Mühlenstraße wurde erst vor wenigen Jahren geändert, um die Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen. Ein Handlungsbedarf für eine erneute Steuerung wurde hier nicht erkannt. Das gilt auch für die Mehrfamilienhäuser an der Schützenhofstraße. Bestehende Häuser genießen Bestandsschutz.</p> <p>Der Entwicklungsdruck ergibt sich aus der attraktiven Lage einerseits in direkter Nähe zur Ortsmitte und andererseits abseits der Hauptverkehrsstraßen sowie der Dynamik auf dem Immobilienmarkt. Der Gemeinde ist zudem ein Bauvorhaben an der Friedrichstraße bekannt. Auch in der jüngeren Vergangenheit wurden im Plangebiet neue Häuser errichtet.</p> <p>Die 8 Wohneinheiten verstehen sich als Höchstwert und stellen nur bei ausreichender Grundstücksfläche eine Verträglichkeit sicher. Das Verhältnis Grundstücksgröße/ Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist über die getroffenen Festsetzungen im Rahmen dieser 10. Änderung abgesichert. Die Höchstgrenzen und auch die Abgrenzung der Zonen wurden auf Ebene des Konzeptes ausführlich diskutiert. In Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes ist in diesem Teil der Gemeinde eine höhere Dichte städtebaulich gewollt. Sie ist auch auf einigen Grundstücken im Plangebiet bereits vorhanden. Der Anregung zur Reduzierung der maximal zulässigen Wohneinheiten wird daher nicht nachgekommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde sind keine Probleme mit Lieferdiensten oder Pflegediensten bekannt.</p> <p>Es bleibt den Eigentümern überlassen, ob sie die geforderten 2 Stellplätze oberirdisch oder in einer Tiefgarage nachweisen. Tiefgaragen haben den Vorteil, dass sie das Stadtbild von flächenintensiven Stellplatzflächen entlasten. sind aber relativ teuer Große Stellplatzflächen können unter stadtoökologischen Gesichtspunkten problematisch sein (Aufheizung im Sommer). Den Eigentümern sollen hier keine weiteren Vorhaben gemacht werden. Bei 8 Wohneinheiten sind maximal 16 Stellplätze erforderlich.</p>

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 D „Rastede I“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bürger 1	<p>Festgesetzt werden sollte auch, dass die PKW-Stellplätze über eine Grundstückszufahrt (Anzahl 1 Stück) anzufahren sind. Lösungen, wie in der Friedrichstraße 20, wo die Erschließung von 5 Stellplätzen durch das Absenken des Bordsteins entlang der kompletten Grundstücksfront erreicht wurde, beinhalten Konfliktpotential (Rückwärtsund Rangierbetrieb, SUV's ragen in den Verkehrsraum, Mülltonnen stehen vor dem Nachbarhaus usw.). Hinzu kommt, dass solche Lösungen das Straßen- und Siedlungsbild negativ beeinflussen. Zudem entstehen Entwässerungsprobleme.</p> <p>5. Im Falle der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist ein Konzept für die Bereitstellung der Müllgefäße erforderlich. Die Maximalanzahl (8 Wohneinheiten = 8 Tonnen) kann unter Umständen am Bordstein nicht nebeneinander bereitgestellt werden, da der Verkehrsraum in den Straßen auch als Parkraum genutzt wird. Der Seitenlader kommt nicht an die Tonnen heran.</p> <p>Abschließend möchte ich feststellen, dass eine Innenverdichtung auch im Sinne des Klimaschutzes sehr wichtig und sinnvoll ist. Die extremen Wetterlagen mit Hitze und Starkregenereignissen hat Rastede in 2021 erleben können. Verträgliche Lösungen in jeder Hinsicht sind also gefragt, weswegen der Focus nicht nur auf der maximalen Anzahl an Wohneinheiten und den Interessen etwaiger Investoren liegen darf, sondern vielmehr auf eine gute Wohnqualität für alle Bevölkerungsschichten.</p>	<p>Die 10. Änderung zielt darauf ab, die Inhalte des Konzeptes zur vertraglichen Innenverdichtung umzusetzen. Andere städtebauliche Fragestellungen wurden nicht thematisiert. Zudem weist der Einwender selbst darauf hin, dass im Plangebiet bereits direkte Stellplatzzufahrten realisiert sind. Das Plangebiet ist entlang der Erschließungsstraßen vollständig bebaut, so dass sich hier keine Veränderungen im größeren Umfang abzeichnen.</p> <p>Eine ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung ist auf nachgelagerter Planungsebene sicherzustellen.</p> <p>Die nebenstehende Anregung bezieht sich nicht auf das Bebauungsplanverfahren, sondern auf die Ausbauplanung/ Hochbauplanung. Im Zuge der Hochbauplanung werden die Müllgefäße verortet. Es sind bereits einige Mehrfamilienhäuser im Plangebiet vorhanden. Probleme bei der Müllabfuhr sind der Gemeinde hier nicht bekannt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“



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

August 2022

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“, 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ und der Begründung zugestimmt 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

---

## Bekanntmachung

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

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

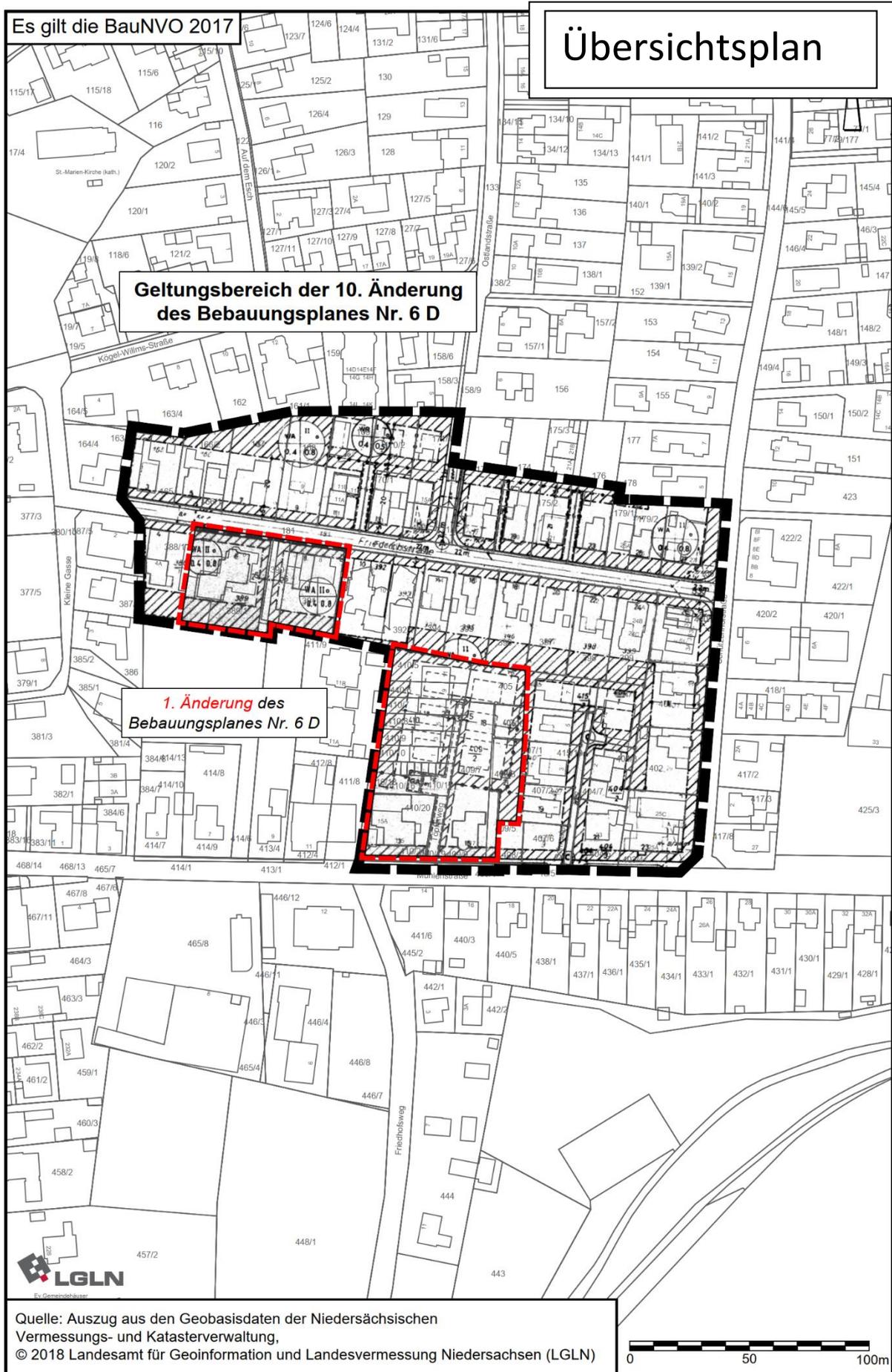
---

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister



## Satzung

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 6d und seiner Änderungen Nr. 1, 3, 4, 5, 6 und 7 nach § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß vorstehendem Übersichtsplan.

### § 2 Festsetzungen

1. Innerhalb der gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (4 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reiheneinheit zulässig.
3. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 6,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 10,50 m über Bezugspunkt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), gemessen senkrecht von der Straßennachse 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.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten und den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
5. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6d, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

#### 2. Dachform und Dachneigung

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

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

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Querriegel, 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

4. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

### 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) Archäologische Fundstellen

Mit unbekanntem archäologischen Funden und Befunden muss im Plangebiet gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächs. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

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) Altablagerungen

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

### **3) Versorgungsleitungen**

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

### **4) Schallschutz**

Im Zulassungsverfahren ist die Einhaltung des passiven Schallschutzes durch die Bauherren für das jeweilige Grundstück nachzuweisen.

In Bereichen, in denen der nächtliche Beurteilungspegel oberhalb von 45 dB(A) liegt, welcher zur Sicherstellung eines gesunden Nachtschlafes bei teilgeöffneten Fenstern als ausreichend angesehen wird, sollten Schlafräume abgewandt oder mit schalldämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden.

Außenwohnbereiche sollten im Schallschatten der Gebäude angelegt werden oder sind durch entsprechende Maßnahmen so weit zu schützen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden können.

### **5) Niederschlagswasser**

Für die zusätzlich zum Bestand versiegelten Flächen ist im baurechtlichen Zulassungsverfahren eine Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück wasserwirtschaftlich nachzuweisen. Sollten sich hieraus wasserwirtschaftliche Forderungen zur Rückhaltung ergeben, sind diese in den entsprechenden baurechtlichen Zulassungsverfahren festzuschreiben.

Grundsätzlich sind Neubauten oder Ersatzbauten im Zuge der Innenverdichtung so zu planen, dass die Geländehöhen zu benachbarten Grundstücken so hergestellt werden, dass durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser diese nicht negativ beeinträchtigt werden.

### **6) Kampfmittel**

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

## § 6 Rechtsgrundlagen

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

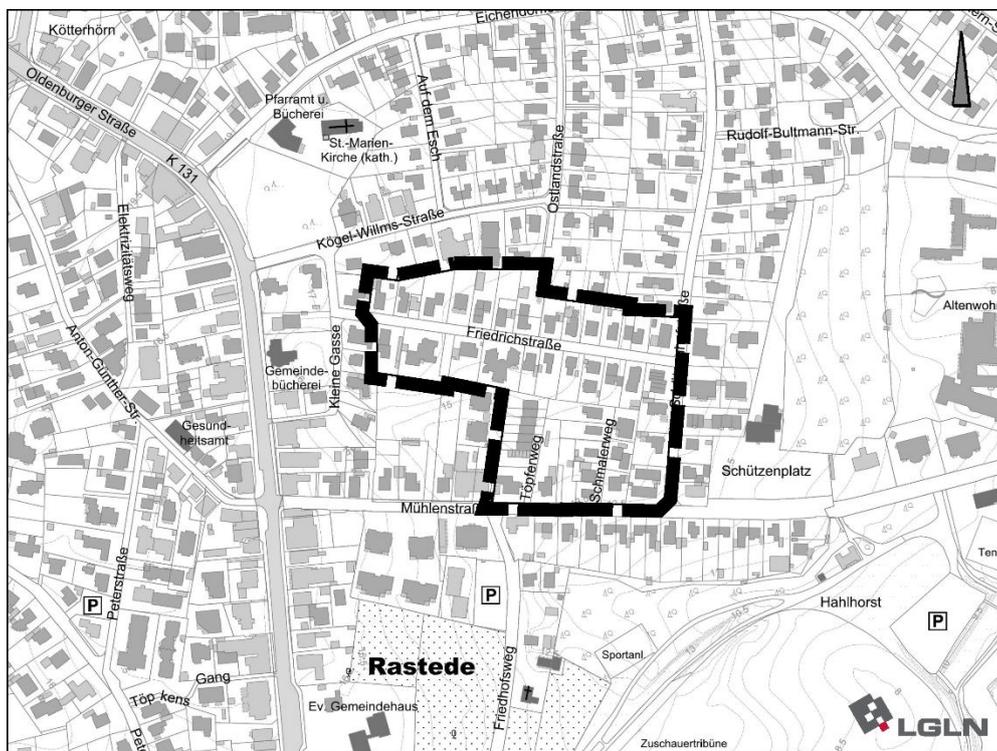
Rastede, den

---

Bürgermeister

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“



## Begründung

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

August 2022

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>10</b>
1.1	Anlass der Planung	10
1.2	Rechtsgrundlagen	11
1.3	Geltungsbereich der Planung	11
1.4	Beschreibung des Plangebietes	11
1.5	Planungsrahmenbedingungen	14
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>19</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b>	<b>22</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	23
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	23
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	25
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	27
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	30
3.4	Belange des Klimaschutzes	31
3.5	Belange der archäologischen Denkmalpflege	31
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Festsetzungen</b>	<b>31</b>
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>32</b>
<b>6.</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf</b>	<b>33</b>

## **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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rastede und ist bereits baulich genutzt. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung angepasst. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich unter 20.000 qm (Geltungsbereich 31.170 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 weiteren 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**

Der Geltungsbereich dieser 10. Änderung liegt in der Siedlungslage von Rastede nördlich der Mühlenstraße, beidseitig der Friedrichstraße und westlich der Schützenhofstraße. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 6d mit mehreren Änderungen vor. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Anlass für diese 10. 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 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6d und seiner Änderung bestehen fort.

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für diese 10. 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**

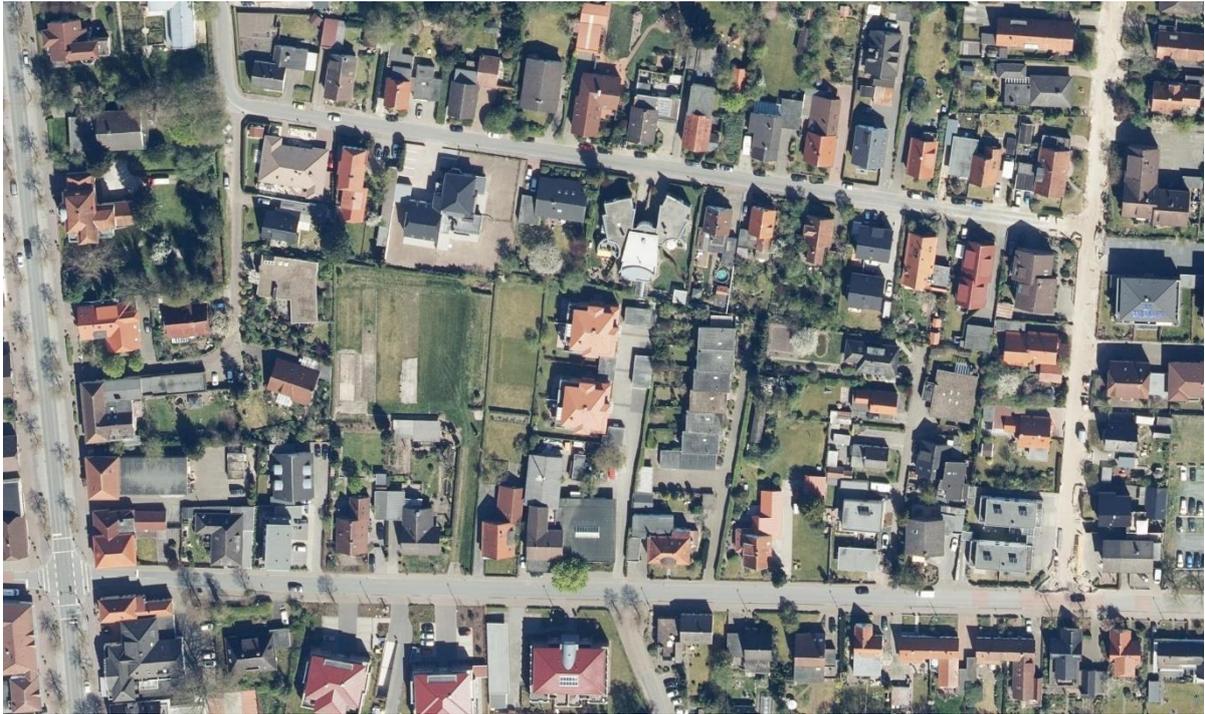
Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt in der Siedlungslage von Rastede nördlich der westlichen Mühlenstraße, beidseitig der Friedrichstraße und westlich der Schützenhofstraße und umfasst auch die Bebauung am Töpferweg und am Schmalen Weg. Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke Mühlenstraße Nr. 15 bis 25c, die Grundstücke beidseitig der Friedrichstraße ohne die Grundstücke Friedrichstraße Nr. 1 und 2, sowie die Grundstücke Schützenhofstraße Nr. 1 bis 3b.

Bei der 10. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan. Die genaue Abgrenzung kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf Seite 3 entnommen werden.

## **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Entlang der Friedrichstraße sind kleinere Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 5 Wohneinheiten und freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Die Gebäude weisen - vom optischen Erscheinungsbild her - ein bis zwei Vollgeschosse auf. Zum Teil ist auf den rückwärtigen Flächen eine zusätzliche Bebauung bereits realisiert (Friedrichstraße Nr. 4a, 24b, 24c, 11b, 11c, 15, 21a, 21b). An der Schützenhofstraße sind im Geltungsbereich zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 6 Wohneinheiten und ebenfalls freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Von der Mühlenstraße aus führt der Töpferweg ins rückwärtige Plangebiet. Hier befinden sich 6 Reihenhäuser. Ein weiterer schmaler Stichweg führt von der Mühlenstraße ins rückwärtige Plangebiet. An dem Stichweg liegen Einfamilienhäuser. Entlang der Mühlenstraße bestehen im Plangebiet ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten. Die Freiflächen werden im gesamten Plangebiet gärtnerisch genutzt.

Angrenzend an das Plangebiet südlich der Mühlenstraße und westlich des Plangebietes (nördlich der Mühlenstraße) bestehen größere Mehrfamilienhäuser mit 5 bis 10 Wohneinheiten.



Südliche Seite der Friedrichstraße Nr. 10 und 14



Nördliche Seite der Friedrichstraße Nr. 15 mit rückwärtigem zweigeschossigen Anbau



Nördliche Seite der Friedrichstraße Nr. 23, Blick Richtung Westen



Mühlenstraße Nr. 15 und Blick in den Töpferweg mit Reihenhäusern



Schützenhofstraße Nr. 3a und 3b

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

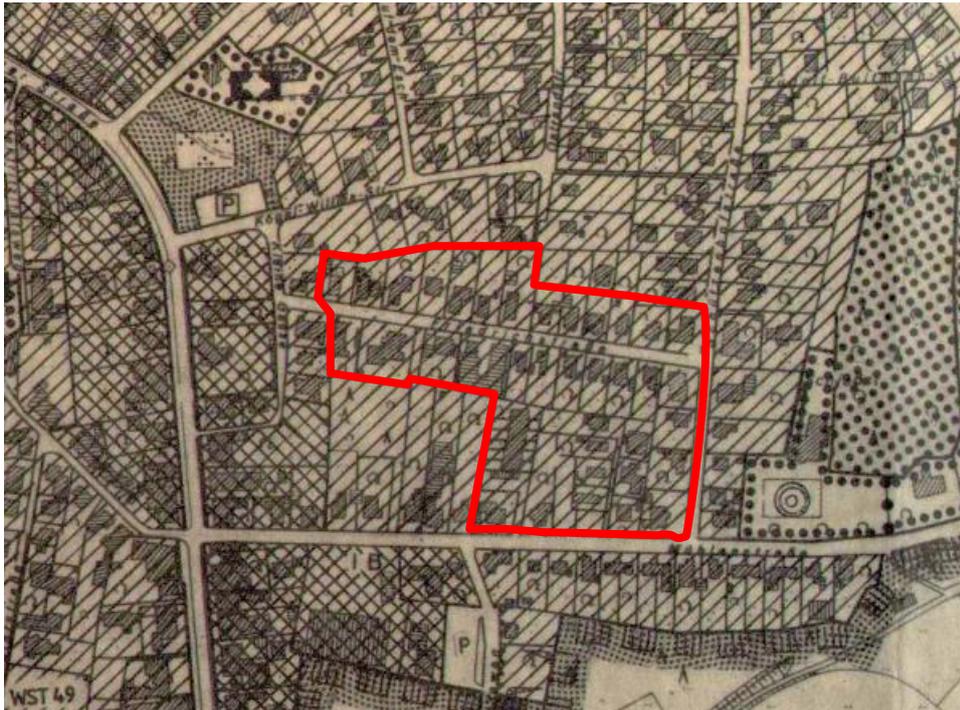
### Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RRÖP)

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 Änderungsbe-  
reich als Wohnbaufläche dar:



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

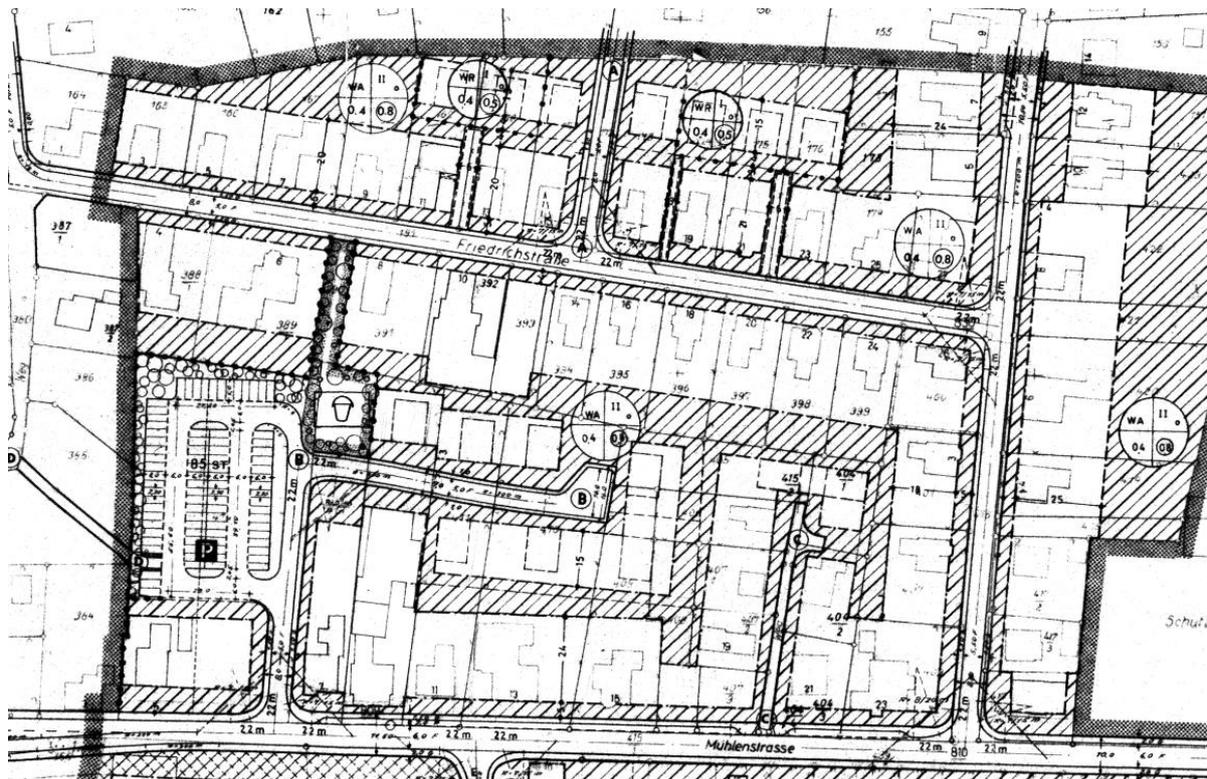
### Bebauungspläne

Für das Gebiet dieser 10. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 6d „Rastede I“ mit mehreren Änderungsverfahren vor.

Der Bebauungsplan Nr. 6d ist bereits seit 1971 rechtskräftig. Er geht in südlicher, südwestlicher und östlicher Richtung über den Geltungsbereich dieser 10. Änderung hinaus.

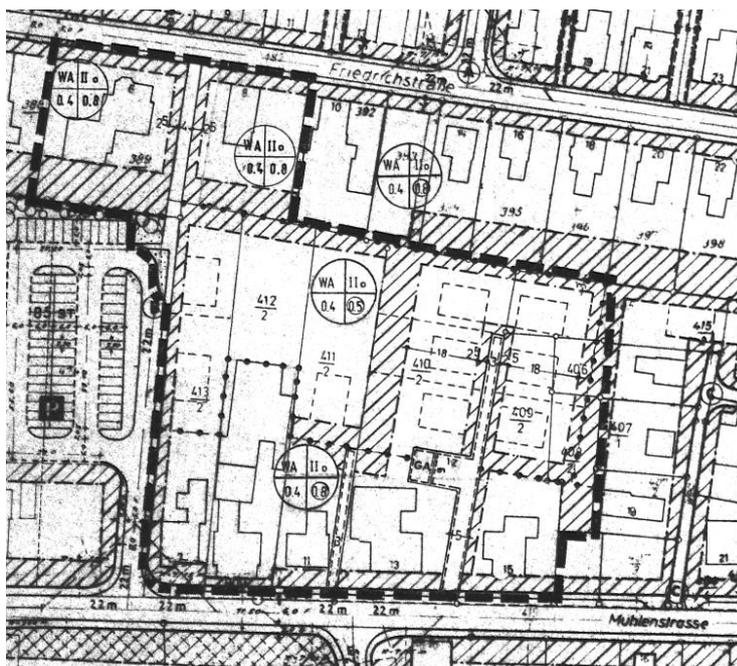
Für den Geltungsbereich dieser 10. Änderung weist der Ursprungsbebauungsplan Allgemeine und Reine Wohngebiete aus. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wurden in den darauffolgenden Änderungsverfahren zum Teil überplant. Im Ursprungsbebauungsplan waren ein bzw. zwei Vollgeschosse zulässig (s. nachstehenden Ausschnitt). Über textliche Festsetzung war geregelt, dass im Bereich der eingeschossigen Bauweise als Ausnahme zwei Vollgeschosse zulässig sind, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wurde mit 400 qm festgesetzt. Ausnahmsweise kann die Mindestgröße unterschritten werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Außerdem sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie auf den rückwärtigen Flächen nördlich der Friedrichstraße eine Geschossflächenzahl von 0,5 sowie eine offene Bauweise festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6d, im westlichen Teil durch die 1. Änderung überplant

Im Rahmen einer 1. Änderung wurde das Verkehrskonzept geändert und der Stich zur Erschließung der rückwärtigen Flächen zwischen Friedrichstraße und Mühlenstraße als Allgemeines Wohngebiet überplant. Für diese Flächen wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 bei maximal zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise festgesetzt:



Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d

Im Rahmen einer 2. und 4. Änderung wurden Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen getroffen.

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d (Sammeländerung A) wurde für den nördlichen und östlichen Teil dieser 10. Änderung u.a. die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von II auf I und die Geschossflächenzahl auf 0,6 reduziert.



Übersichtsplan aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ (Sammeländerung A)

Im Zuge der 6. Änderung (Sammeländerung C) wurden für den nördlichen und östlichen Teil dieser 10. Änderung u.a. 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. 6d „Rastede I“ (Sammeländerung C)

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d (Sammeländerung D) wurden kleine Beherbergungsbetriebe ohne Restaurantbetrieb in den Reinen Wohngebiete für ausnahmsweise, in den Allgemeinen Wohngebieten für allgemein zulässig erklärt.



Übersichtsplan aus der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ (Sammeländerung D)

Die 8. Änderung ist für diese 10. Änderung nicht relevant. Der Geltungsbereich liegt südlich der Mühlenstraße. Auch die 9. Änderung ist nicht relevant, sie liegt westlich des Geltungsbereiches.

Die wesentlichen Festsetzungen für das Gebiet der 10. Änderung können der nachstehenden Übersicht aus dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung entnommen werden:



Außerdem bestehen folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Mindestgrundstücksgröße: 400 qm mit ausnahmsweiser Unterschreitung (Ursprungsbebauungsplan)

Erste Bauzeile nördlich und südlich der Friedrichstraße und im Osten der 10. Änd.: GRZ 0,4 (Ursprungsbebauungsplan), GFZ 0,6 (5. Änd.)

Rückwärtig nördlich der Friedrichstraße: GRZ 0,4, GFZ 0,5 (Ursprungsbebauungsplan)

Rückwärtig zwischen Friedrichstraße und Mühlenstraße: GRZ 0,4; GFZ 0,5 (1. Änd.)

Im Süden der 10. Änd.: GRZ 0,4, GFZ 0,8 (Ursprungsbebauungsplan)

Im Norden und Osten der 10. Änd.: Abweichende Bauweise, max. 20 m Gebäudelänge (5. Änd.)

Im Süden der 10. Änd.: Offene Bauweise (Ursprungsbebauungsplan)

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser 10. Änderung liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Rastede, beidseitig der Friedrichstraße, beidseitig der Schützenhofstraße und nördlich der Mühlenstraße. Bei dieser 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Das Plangebiet ist bereits relativ dicht bebaut. Auch auf den rückwärtigen Flächen ist zum Teil bereits eine Bebauung erfolgt. Die rückwärtige Bebauung ist im südlichen Teil über zusätzliche Stichwege (Töpferweg, Schmaler Weg) oder an der Friedrichstraße über die vordere Grundstückszeile erschlossen.

Das Plangebiet unterliegt einem relativ großen Entwicklungsdruck. In der Vergangenheit wurden im Plangebiet und auf den an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücken einige Wohnhäuser neu errichtet. Dazu war zum Teil der Abriss von älteren Gebäuden erforderlich. 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.

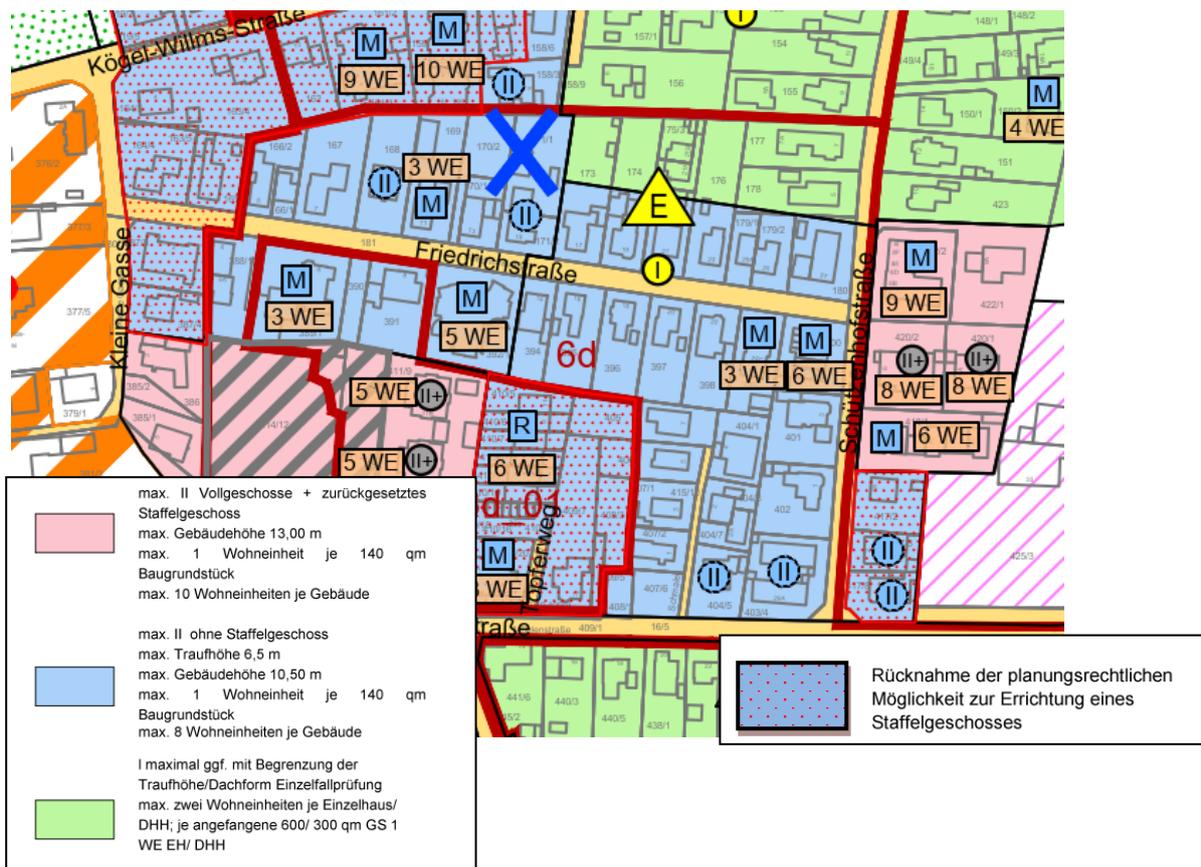
Die Gemeinde Rastede hat ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen.<sup>1</sup> Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

- 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.

---

<sup>1</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung; Oldenburg Mai 2019



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 10. Änderung

Der Geltungsbereich der 10. 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 zum Teil die Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses angeregt.

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung. Im Zuge dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei dieser Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist beigefügt.

Für das Plangebiet werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reiheneinheit 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 (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 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 angrenzend 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. Auch die Festsetzungen zur Art der zulässigen baulichen Nutzung sind nicht durch die Änderung berührt. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 6d und seiner Änderungen 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

- Ein Bürger hat kritisiert, dass die Abgrenzung des Plangebietes nicht begründet sei. So seien z.B. die Hintergrundstücke nördliche Friedrichstraße Nr. 17 aufwärts nicht erfasst. Die bereits mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke in Mühlen- und Schützenhofstraße ebenfalls nicht. Dieses sei jedoch für eine Abwägung über die bereits erfolgte Verdichtung und die Gesamtentwicklung interessant und wichtig.

Die Gemeinde Rastede verfügt über eine Vielzahl von Bebauungsplänen. Die Ergebnisse des Dichtekonzeptes werden sukzessiv über die Änderung von Bebauungsplänen umgesetzt. Dabei werden prioritär Bebauungspläne für Bereiche umgesetzt, in denen sich ein akuter Handlungsbedarf abzeichnet. Aus Zeit- und Kapazitätsgründen ist es nicht möglich, eine größere Anzahl von Bebauungsplänen zeitgleich zu ändern. Das Vorgehen der sukzessiven Umsetzung hat sich in den vergangenen zwei Jahren bewährt, so dass sich die in jüngster Zeit erstellten Bauvorhaben an dem Konzept zur verträglichen Innenverdichtung orientieren.

Die angesprochenen Hintergrundstücke Friedrichstraße 17 und die östlich daran anschließenden Hintergrundstücke sind in dem Konzept zur verträglichen Innenverdichtung wie auch der gesamte nördlich daran anschließende Bereich der grünen Zone und damit einer Zone mit geringerer Dichte zugeordnet (1 Vollgeschoss). Für den angesprochenen rückwärtigen Bereich liegt ein Bebauungsplan vor, der ein Vollgeschoss und maximal zwei Wohneinheiten festsetzt. Daher besteht hier derzeit aus Sicht der Gemeinde kein Handlungsbedarf. Sollte sich hier zukünftig ein Handlungsbedarf zeigen, wird die Gemeinde entsprechend mit der Änderung des Bebauungsplanes auch für diesen Bereich reagieren.

Der Bebauungsplan für die neuen Häuser an der Mühlenstraße wurde erst vor wenigen Jahren geändert, um die Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen. Ein Handlungsbedarf für eine erneute Steuerung wurde hier nicht erkannt. Das gilt auch für die Mehrfamilienhäuser an der Schützenhofstraße. Bestehende Häuser genießen Bestandsschutz.

- Bürger fragen nach, wodurch der Handlungsdruck belegt sei.

Der Entwicklungsdruck ergibt sich aus der attraktiven Lage einerseits in direkter Nähe zur Ortsmitte und andererseits abseits der Hauptverkehrsstraßen sowie der Dynamik auf dem Immobilienmarkt. Der Gemeinde ist zudem ein Bauvorhaben an der Friedrichstraße bekannt. Auch in der jüngeren Vergangenheit wurden im Plangebiet neue Häuser errichtet.

- Bürger führten aus, dass für die Schaffung von 8 Wohneinheiten mindestens ein 1.120 m<sup>2</sup> großes Grundstück erforderlich sei. Das wäre in dem Plangebiet lediglich durch die Zusammenlegung zweier Grundstücke und den Abriss der Bestandsbauten möglich. Das widerspreche aber der Verträglichkeit. Vorgeschlagen werden maximal 4 Wohneinheiten.

Die 8 Wohneinheiten verstehen sich als Höchstwert und stellen nur bei ausreichender Grundstücksfläche eine Verträglichkeit sicher. Das Verhältnis Grundstücksgröße/ Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist über die getroffenen Festsetzungen im Rahmen dieser 10. Änderung abgesichert. Die Höchstgrenzen und auch die Abgrenzung der Zonen wurden auf Ebene des Konzeptes ausführlich diskutiert. In Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes ist in diesem Teil der Gemeinde eine höhere Dichte städtebaulich gewollt. Sie ist auch auf einigen Grundstücken im Plangebiet bereits vorhanden. Der Anregung zur Reduzierung der maximal zulässigen Wohneinheiten wird daher nicht nachgekommen.

- Bürger führten aus, dass keine Lösung sei, sämtliche Stellplätze in einer Tiefgarage einzuplanen. Vielmehr sei es zwingend erforderlich, einen Teil der Stellplätze oberirdisch anzulegen. Ein Verhältnis von 50:50 wird für angebracht gehalten.

Es bleibt den Eigentümern überlassen, ob sie die geforderten 2 Stellplätze oberirdisch oder in einer Tiefgarage nachweisen. Tiefgaragen haben den Vorteil, dass sie das Stadtbild von flächenintensiven Stellplatzflächen entlasten, sind aber relativ teuer. Große Stellplatzflächen können unter stadökologischen Gesichtspunkten problematisch sein (Aufheizung im Sommer). Den Eigentümern sollen hier keine weiteren Vorhaben gemacht werden. Bei 8 Wohneinheiten sind maximal 16 Stellplätze erforderlich.

- Bürger regten an festzusetzen, dass die PKW-Stellplätze über eine Grundstückszufahrt (Anzahl 1 Stück) anzufahren sind. Lösungen, wie in der Friedrichstraße 20, wo die Erschließung von 5 Stellplätzen durch das Absenken des Bordsteins entlang der kompletten Grundstücksfront erreicht wurde, beinhalten Konfliktpotential (Rückwärts- und Rangierbetrieb, SUV's ragen in den Verkehrsraum, Mülltonnen stehen vor dem Nachbarhaus usw.). Hinzu kommt, dass solche Lösungen das Straßen- und Siedlungsbild negativ beeinflussen. Zudem entstünden Entwässerungsprobleme.

Die 10. Änderung zielt darauf ab, die Inhalte des Konzeptes zur verträglichen Innenverdichtung umzusetzen. Andere städtebauliche Fragestellungen wurden nicht thematisiert. Zudem weist der Einwander selbst darauf hin, dass im Plangebiet bereits direkte Stellplatzzufahrten realisiert sind. Das Plangebiet ist entlang der Erschließungsstraßen vollständig bebaut, so dass sich hier keine Veränderungen im größeren Umfang abzeichnen.

Eine ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung ist auf nachgelagerter Planungsebene sicherzustellen.

- Bürger regten im Falle der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ein Konzept für die Bereitstellung der Müllgefäße an.

Die Anregung bezieht sich nicht auf das Bebauungsplanverfahren, sondern auf die Ausbauplanung/ Hochbauplanung. Im Zuge der Hochbauplanung werden die Müllgefäße verortet. Es sind bereits einige Mehrfamilienhäuser im Plangebiet vorhanden. Probleme bei der Müllabfuhr sind der Gemeinde hier nicht bekannt.

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

- Der Landkreis Ammerland hat kritisiert, dass in der Begründung keine Aussagen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen enthalten seien. Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 mit seinen Änderungen enthalte keine Festsetzungen zum passiven Schallschutz. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts würden an der Mühlenstraße deutlich überschritten. Es wird empfohlen, die Verkehrslärsituation untersuchen zu lassen. Mindestens sollte jedoch ein Hinweis aufgenommen werden, dass im Zulassungsverfahren die Einhaltung des passiven Schallschutzes durch die Bauherren für das jeweilige Grundstück nachzuweisen ist. Schlafräume sollten abgewandt oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden. Außenwohnbereiche sollten im Schallschatten der Gebäude angelegt werden oder sind durch entsprechende Maßnahmen so weit zu schützen, dass der Orientierungswert eingehalten werden kann.

Die Begründung enthält aus den folgenden Gründen keine Ausführungen zum Immissionsschutz: Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist weitgehend realisiert. Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6D vor. Anlass für diese 10. 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 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6D gelten fort. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigelegt ist.

Für das Plangebiet sind die Empfehlungen für die blaue Zone des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung in Ansatz gebracht. Entsprechend sind hier zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m zulässig. Staffelgeschosse werden im Zuge dieser 10. Änderung oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Zusätzliche Möglichkeiten für eine Nachverdichtung ergeben sich durch Anbauten, Aufstockungen oder Abriss bestehender Gebäude sowie zum Teil auf den rückwärtigen Grundstücken.

Insgesamt werden im Rahmen dieser 10. Änderung keine grundsätzlich neuen Baumöglichkeiten etwa durch zusätzliche Baufelder geschaffen. Dies gilt insbesondere für die Bauzeile entlang der Mühlenstraße. Es ergeben sich durch die 10. Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz oder neue Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes durch eine Änderung der Art der zulässigen Nutzung.

Die Gemeinde Rastede sieht derzeit – insbesondere aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes - keinen Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ erneut aufzugreifen. Sollte sich zukünftig ein Handlungsbedarf ergeben, wird die Gemeinde Rastede entsprechend reagieren.

Der Anregung zur Ergänzung der Hinweise in den Planunterlagen wurde nachgekommen.

- Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Ammerland hat angemerkt, dass im baurechtlichen Zulassungsverfahren eine Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück wasserwirtschaftlich nachzuweisen ist.

Der Hinweis wurde in den Planunterlagen ergänzt.

- Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat angemerkt, dass aus dem Plangebiet bereits 1928 und 1955 bei Bautätigkeiten zwei vorgeschichtliche Siedlungsplätze aus dem 1. - 2. Jh. n. Chr. entdeckt (Rastede, FStNr. 119, 120) entdeckt wurden. In der unmittelbaren Umgebung des Areals befänden sich weitere Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen. Sämtliche Erdarbeiten bedürften einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG).

Die Ausführungen wurden in einem Kapitel 3.5 „Belange der archäologischen Denkmalpflege“ ergänzt. Die Hinweise in den Planunterlagen wurden um das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung ergänzt.

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

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

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

Die Versorgungsleitungen des OOWV befinden sich gemäß beigefügten Lageplan innerhalb der Verkehrsflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Bei der 10. Änderung handelt es sich zudem um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.

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

Das Plangebiet ist realisiert. Die Baugrundverhältnisse sind im Zuge einzelner Baumaßnahmen zu erkunden.

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

Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6D vor. Bei der 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigelegt ist. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

### **3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz**

#### **Aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Der Änderungsbereich stellt sich als Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern dar. Auf den Grundstücksflächen sind neben PKW-Stellplätzen auch Ziergärten angelegt. Zudem umfasst das Plangebiet einen Abschnitt der „Friedrichstraße“ sowie die Stichstraßen „Töpferweg“ und „Schmaler Weg“.

In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich weitere Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Ziergärten.

Das Landschaftsbild ist durch die Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6d „Rastede I“ und dessen Änderungen. Bei den abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft) sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen ersichtlich.

#### **Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung**

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d beabsichtigt die Gemeinde Rastede, die in absehbarer Zeit bauliche Weiterentwicklung des Plangebietes zu lenken. Die städtebauliche Verdichtung soll in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden und dadurch ungewollte Verdichtungen, Nachbarschaftskonflikte und negative Veränderungen des Gebietscharakters vorbeugen. Als Grundlage dient dafür das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung der Gemeinde Rastede. Bei der 10. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 6d werden die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung geändert. Es werden maximal zwei Vollgeschosse, eine maximale Gebäudehöhe (10,5 m als Oberkante der baulichen Anlage) sowie eine Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt. Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses werden ausgeschlossen. Weiterhin werden auch Festsetzungen über die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten getroffen. Zudem werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung und zu den erforderlichen Stellplätzen erlassen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6d und seiner Änderungen bleiben unverändert.

Bei der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d werden keine zusätzlichen Flächen für eine Erstbebauung in Anspruch genommen. Zudem bleibt die Grundflächenzahl unverändert und die Baugrenzen werden weder erweitert noch verlagert. Insgesamt wird keine höherflächige Ausnutzung des Gebietes ermöglicht.

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zum Planrecht keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht. Aufgrund der Bestandssituationen sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser sowie Klima und Luft nicht ersichtlich. Zudem werden keine negativen

Veränderungen des Gebietscharakters vorbereitet, die sich negativ auf das Landschafts- und Ortsbild auswirken.

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-Verträglichkeit**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit auf Umsetzungsebene vorbehalten.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bäume und Gebäude sind gebäude-, und gehölzbrütende Vogelarten nicht ausgeschlossen. Durch die intensive Nutzung des Menschen sind lediglich Vorkommen störungstoleranter Arten zu erwarten. In und an alten Gebäudeteilen und im Bereich von Großgehölzen können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein.

In der Umgebung des Plangebietes sind höhlen-, gebäude-, und gehölzbrütende Vogelarten sowie Quartiere von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen.

Das Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen, Heuschrecken oder Farn- und Blütenpflanzen können aufgrund des Habitatpotenzials des Plangebietes einerseits und der Lebensraumansprüche der streng geschützten Arten andererseits mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Damit stellt sich die Artenschutz-Verträglichkeit im vorliegenden Planfall wie folgt dar:

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

Vogeltötungen können grundsätzlich vermieden werden, indem notwendige Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist unmittelbar vor einer Gehölzfällung oder dem Abriss/ Umbau von Gebäuden von einer fachkundigen Person zu prüfen, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartierszeit beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

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

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich verschlechtert.

Durch einen Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase begrenzt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierwelt in die unmittelbare Umgebung ist möglich.

Nach der Fertigstellung des Vorhabens ist durch die geplante Nutzung mit keinem signifikant erhöhten Störpotenzial für die potenziell vorkommende Tierwelt auszugehen. Innerhalb des

Plangebietes ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Die im Plangebiet potenziell vorkommende Tierwelt ist somit einen gewissen Störungsgrad durch den Menschen gewöhnt. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

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

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch die bauzeitliche Anpassung vermieden werden (s.o.). Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wieder genutzte Lebensstätten.

Es kann angenommen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen werden.

Sollten bei Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss/-umbau 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:**

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar. Auf Umsetzungsebene sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

**Natura 2000-Verträglichkeit**

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Eichenbruch, Ellernbusch* (EU-Kennzahl: 2715-331) liegt rund 1,75 km südwestlich des Plangebietes. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet *Hunteniederung* (EU-Kennzahl: DE2816-401) befindet sich südlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von etwa 10 km.<sup>2</sup>

Die Planung verursacht keine schädlichen Fernwirkungen, die sich negativ auf die Schutzziele der Natura 2000-Gebiete auswirken.

Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

**Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet oder Schutzobjekt. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet *Schloßpark, Park Hagen* (LSG WST 00057) liegt rund 100 m südlich des Änderungsbereiches.<sup>3</sup>

Innerhalb des Plangebietes besteht bereits Wohnbebauung. Zudem befindet sich zwischen dem Änderungsbereich und dem Landschaftsschutzgebiet weitere Wohnbebauung. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht ersichtlich.

<sup>2</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022)

<sup>3</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Mai 2022)

Der nächstgelegene geschützte Landschaftsbestandteil *Gehölzbestände nördlich der Badeanstalt und des Tennisplatzes an der Mühlenstraße* (GLB WST 00004) liegt rund 300 m westlich des Änderungsbereiches. In etwa 5 km Entfernung befindet sich das nächstgelegene Naturschutzgebiet *Hochmoor und Grünland am Heideich* (NSG WE 0028).<sup>4</sup>

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d verursacht keine schädlichen Fernwirkungen, die die Schutzziele und -zwecke beeinträchtigen. Negative Auswirkungen der Planung sind daher nicht ersichtlich.

### **Darstellung von Landschaftsplänen**

In der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland 2021 werden für das Plangebiet keine besonderen Entwicklungsziele und Maßnahmen herausgestellt.<sup>5</sup> Konkrete landschaftsplanerische Ziele stehen der Planung demnach nicht entgegen.

### **3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang**

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Rastede. Das Plangebiet ist bereits realisiert und bebaut.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für den Änderungsbereich eine blaue Zone ausgewiesen. Für den Bereich dieser 10. 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 für die Bebauung an der Friedrichstraße und an der Schützenhofstraße. An der Mühlenstraße waren bereits zwei Vollgeschosse zulässig. Zum anderen wird eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10,50 m und der Traufhöhe auf 6,50 m vorgenommen und Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist ein geneigtes Dach zulässig/ möglich, in dem Wohnnutzungen zulässig sind. Um eine zu hohe Dichte auszuschließen, wird ebenfalls in Anlehnung an das Konzept maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück festgesetzt. Zulässig sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reihenseinheitshaus.

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.

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich eine Mehrfamilienhausbebauung grundsätzlich als verträglich dar. Zum einen sind auf einigen Grundstücken im Plangebiet bereits Mehrfamilienhäuser realisiert. Auch in der Umgebung des Plangebiets, insbesondere an der Mühlenstraße sind bereits Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 Wohnungen vorhanden. Die Grundstücke liegen zum anderen in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen. Mit den getroffenen Festsetzungen, insbesondere der Trauf- und Gebäudehöhe, der Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen und dem Ausschluss von Staffelgeschossen, kann eine Nachbarschaftsverträglichkeit hergestellt werden.

<sup>4</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Mai 2022)

<sup>5</sup> Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021

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

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

Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, im Zuge der Innenverdichtung den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu verwenden.

### **3.5 Belange der archäologischen Denkmalpflege**

Aus dem zur Innenentwicklung vorgesehenen Plangebiet wurden bereits 1928 und 1955 bei Bautätigkeiten zwei vorgeschichtliche Siedlungsplätze aus dem 1.-2. Jh. n. Chr. entdeckt (Rastede, FStNr. 119, 120). In der unmittelbaren Umgebung des Areals befinden sich weitere Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen.

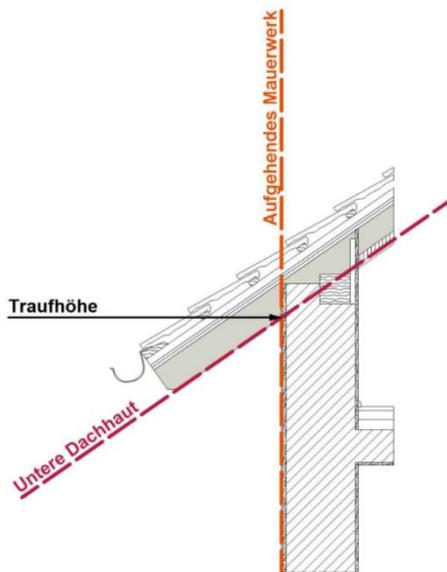
Mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden muss im Plangebiet gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

## **4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN**

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 6d und seiner Änderungen nach § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reiheneinheit festgesetzt.

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



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

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

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6d gelten fort.

## 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**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d. 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.

#### Dachform und Dachneigung

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

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

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

#### Ordnungswidrigkeiten

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

## **6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF**

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2022/170**

freigegeben am **29.09.2022**

**GB 2**

Sachbearbeiter/in: Sabine Meyer

**Datum: 26.09.2022**

### **Einrichtung eines Härtefallfonds zur Vermeidung von Energiesperren - Antrag DIE LINKE.**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.10.2022	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Ohne.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit Schreiben vom 14.09.2022 hat das Ratsmitglied Timo Merten (DIE LINKE.) den Antrag gestellt, den Beratungsgegenstand „Einrichtung eines Härtefallfonds zur Vermeidung von Energiesperren“ in die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Rates am 11.10.2022 aufzunehmen.

Auf Grundlage des § 4 Absatz 1 der Geschäftsordnung des Rates der Gemeinde Rastede ist dies grundsätzlich möglich, sofern ein entsprechender Antrag schriftlich spätestens am 10. Tage vor der jeweiligen Ratssitzung bei dem Bürgermeister eingegangen ist.

Der Rat entscheidet entsprechend der Geschäftsordnung, ob und, wenn ja, in welchem Ausschuss der Antrag zur Vorbereitung überwiesen werden soll.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Zurzeit keine.

#### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

**Anlagen:**

1. Einrichtung eines Härtefallfonds zur Vermeidung von Energiesperren – Antrag  
DIE LINKE.

Herr Bürgermeister Lars Krause

Sophienstraße 27  
26180 Rastede

per E-Mail

Timo Merten

Harry-Wilters-Ring 59  
26180 Rastede

timomerten@posteo.de  
0157 36772892

Rastede, den 14.09.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Krause,

nach § 4 der Geschäftsordnung stelle ich folgenden Antrag:

**Antrag: Einrichtung eines Härtefallfonds zur Vermeidung von Energiesperren**

Der Rat möge beschließen:

1. Zum 01.11.2022 wird ein kommunaler Härtefallfonds zur Vermeidung von Energiesperren eingerichtet, der für 2022 mit 50.000 EUR ausgestattet wird. Aus diesem Fonds können nach Einzelfallprüfung durch das Sozialamt und entsprechendem Antrag Energieschulden beglichen und Wiederanschlusskosten nach Sperrung erstattet werden, sofern andere Möglichkeiten der Verhinderung von Energiesperren bzw. der Begleichung von Energieschulden bei Privathaushalten nicht bestehen. Die finanziellen Mittel werden außerplanmäßig bereitgestellt.

2. Im Haushalt für das Jahr 2023 werden 100.000 EUR zur Fortführung des Fonds bereitgestellt.

Begründung:

In den letzten Monaten stiegen die Energiepreise rapide. Insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen können die seitens der Strom- und Gaskonzerne aufgerufenen Preise nicht bezahlen. Bereits ab einem Zahlungsrückstand von 100 EUR drohen ihnen Strom- und Gassperren. Die EWE, größter Energieversorger der Region, hat bisher, trotz seiner kommunalen Trägerschaft, noch keinen Verzicht auf Energiesperren angekündigt. Die Gemeinde steht hier in der Pflicht, entsprechende Vorkehrungen zu treffen und ihre Bürger\*innen zu schützen. Die Einrichtung eines Härtefallfonds kann bewirken, dass ein Teil der Energiesperren in Rastede zukünftig verhindert wird. Neben den gesetzlichen bzw. regelhaften Möglichkeiten Energieschulden abzubauen, kann auf diese Weise im Einzelfall eine „Notentlastung“ betroffener Haushalte gewährt werden, bei denen anders eine Unterbrechung der Strom- oder sonstigen Energieversorgung nicht verhindert werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



Timo Merten

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

**Vorlage-Nr.: 2022/174**

freigegeben am **29.09.2022**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

**Datum: 27.09.2022**

**Förderprogramm für "Balkonkraftwerke" - Antrag DIE LINKE.**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.10.2022	Rat

### Beschlussvorschlag:

Ohne.

### Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 14.09.2022 hat das Ratsmitglied Timo Merten (DIE LINKE.) den Antrag gestellt, den Beratungsgegenstand „Förderprogramm für Balkonkraftwerke“ in die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Rates am 11.10.2022 aufzunehmen.

Auf Grundlage des § 4 Absatz 1 der Geschäftsordnung des Rates der Gemeinde Rastede ist dies grundsätzlich möglich, sofern ein entsprechender Antrag schriftlich spätestens am 10. Tage vor der jeweiligen Ratssitzung bei dem Bürgermeister eingegangen ist.

Der Rat entscheidet entsprechend der Geschäftsordnung, ob und, wenn ja, in welchem Ausschuss der Antrag zur Vorbereitung überwiesen werden soll.

### Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit keine.

### Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit keine.

### Anlagen:

1. Förderprogramm für „Balkonkraftwerke - Antrag DIE LINKE.

Herr Bürgermeister Lars Krause

Sophienstraße 27  
26180 Rastede

per E-Mail

Timo Merten

Harry-Wilters-Ring 59  
26180 Rastede

timomerten@posteo.de  
0157 36772892

Rastede, den 14.09.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Krause,

nach § 4 der Geschäftsordnung stelle ich folgenden Antrag:

**Antrag: Förderprogramm für „Balkonkraftwerke“**

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, eine Förderrichtlinie für die Installation von Stecker-Solargeräten (Balkonkraftwerke) zu erstellen. Die Anschaffungs- und Installationskosten von bis 600 Watt starken Photovoltaik-Modulen auf Balkonen, Terrassen o.ä. sollen mit 25 Prozent der tatsächlichen Kosten, maximal mit 250 Euro pro Haushalt, auf Antrag gefördert werden.

Begründung:

Marktgängige „Balkonkraftwerke“ bis zu 600 Watt Leistung sind im Handel zwischen 300 und 1000 Euro erhältlich. Die PV-Module sind seit 2017 in Deutschland zugelassen und können problemlos auf Balkonen oder Terrassen, in deren Nähe sich eine Steckdose befindet, installiert werden. Diese Stecker-Solargeräte sind eine kostengünstige Möglichkeit für alle Bürger\*innen, an der Energiewende teilzunehmen und aktiv Klimaschutz zu betreiben. Vor allem bieten sie Menschen mit geringerem Einkommen und ohne eigenen Haus- und Grundbesitz die Möglichkeit, ihre Stromkosten bei rapide steigenden Energiepreisen zu senken. Laut Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz amortisieren sich die Anlagen in 3 bis 9 Jahren. Der selbst erzeugte Strom kann sofort im Hausstromnetz genutzt werden. Leider richten sich die einschlägigen Förderprogramme von Land und Bund vor allem an gewerbliche Stromerzeuger oder Hauseigentümer mit großen Dach-Solaranlagen, die besonders in ländlichen Gebieten anzutreffen sind. In dicht bebauten Komplexen mit großen Mieteinheiten laufen die Fördermöglichkeiten überwiegend ins Leere und es werden Stromspeicher-Lösungen angeboten, die ebenfalls nur für Hausbesitzer lukrativ und in der Praxis umsetzbar sind. Der bürokratische Aufwand für die Installation von Balkonkraftwerken ist gering. Die Anlagen müssen lediglich bei der Bundesnetzagentur angemeldet werden. Eine Baugenehmigung ist nicht notwendig, nur der Hauseigentümer muss mit der Installation einverstanden sein. Mit einem Förderprogramm für Balkonkraftwerke kann die Energiewende von Unten und die Akzeptanz von erneuerbaren Energien insgesamt vorangetrieben werden, Klimaschutz verbessert und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch den Verzicht auf fossile Energieträger deutlich gesenkt werden. Nicht zuletzt sind auch diese kleinteiligen Solaranlagen ein Baustein, um sich aus der Abhängigkeit von Energieimporten zu befreien.

Mit freundlichen Grüßen



Timo Merten