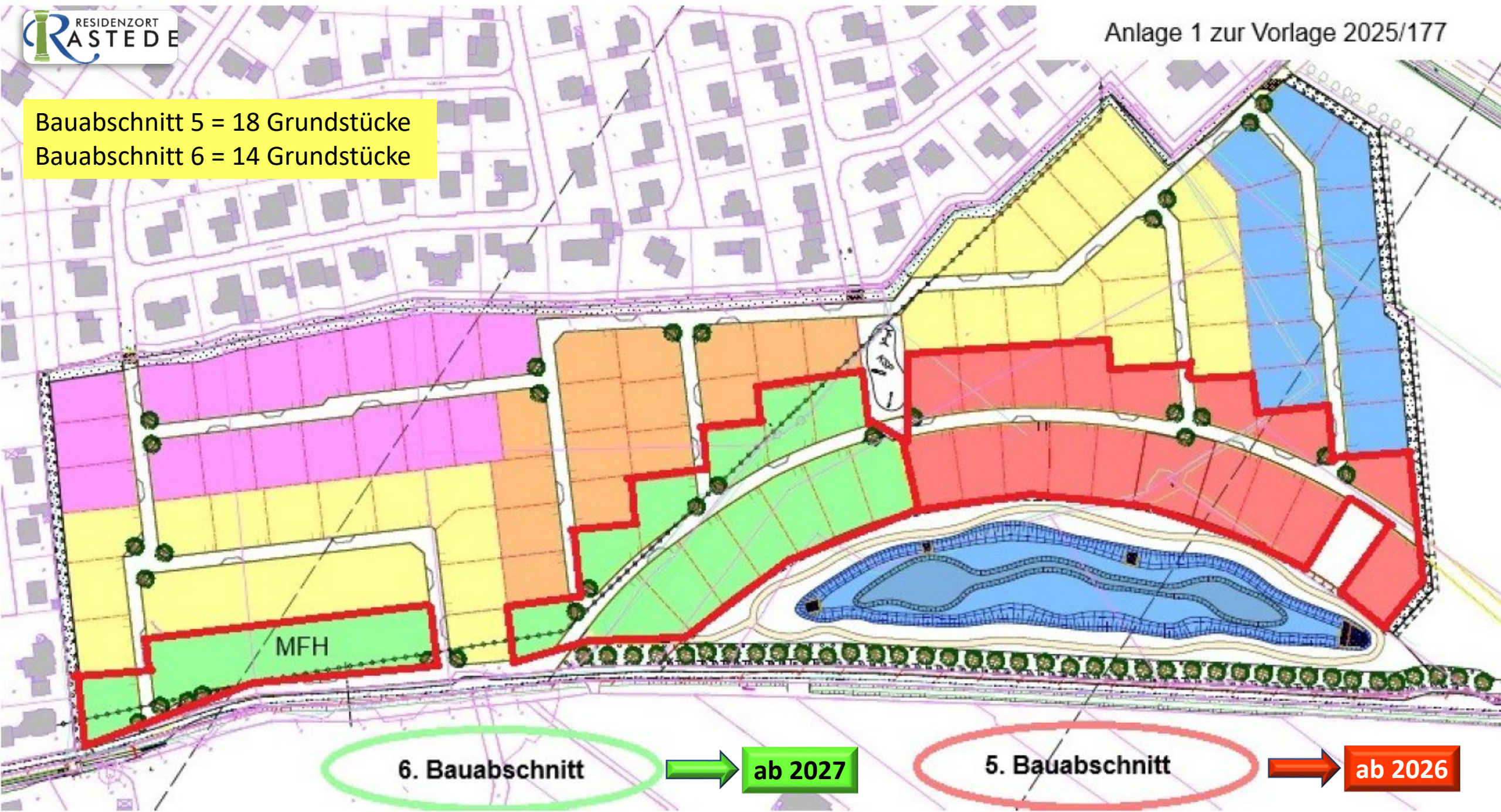




## TOP 12

**Festsetzung Verkaufspreise für das Baugebiet „Im Göhlen“  
- V. und VI. Bauabschnitt**

Bauabschnitt 5 = 18 Grundstücke  
Bauabschnitt 6 = 14 Grundstücke



6. Bauabschnitt

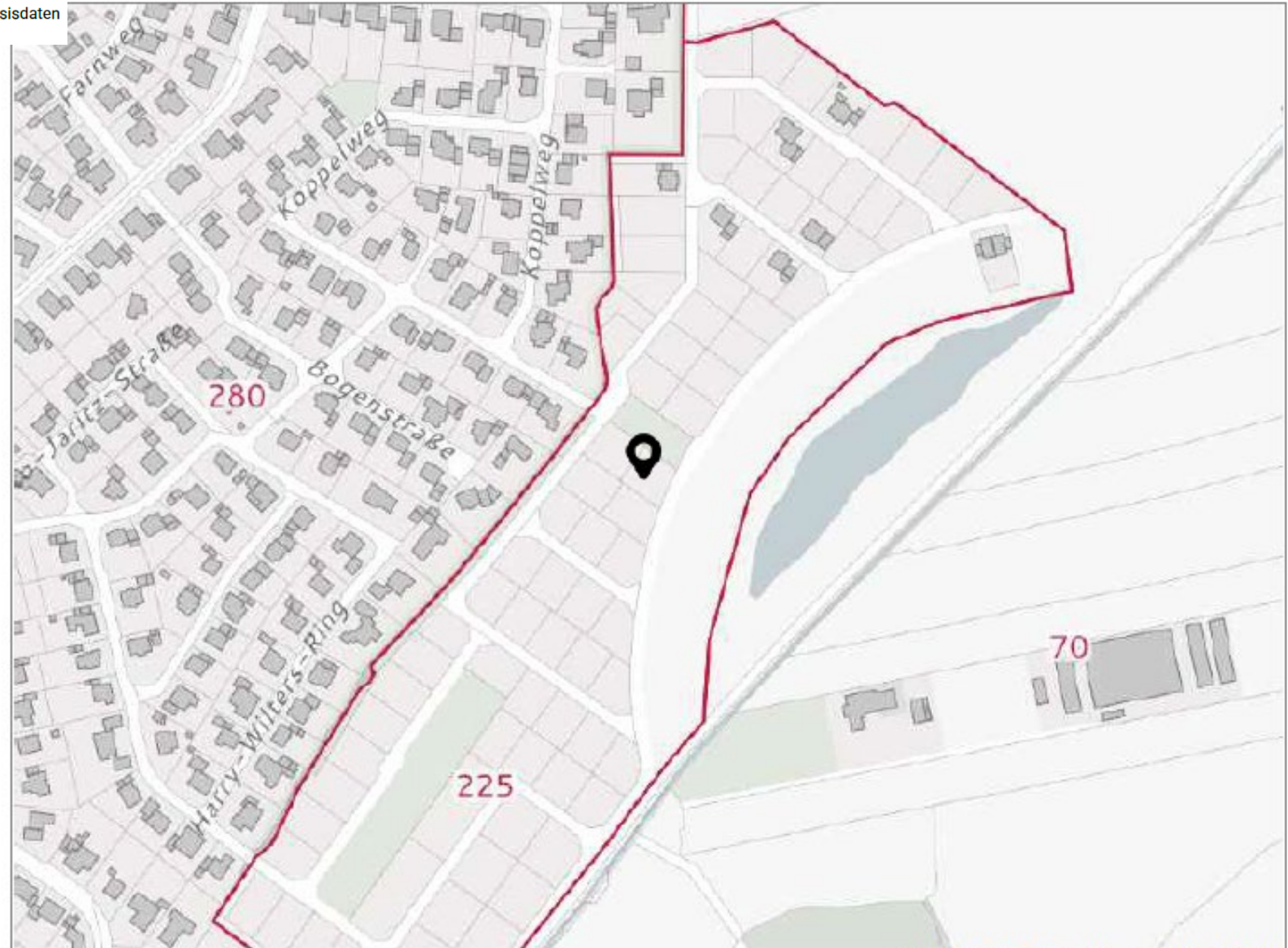
ab 2027

5. Bauabschnitt

ab 2026

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**  
(Erstellt am 18.09.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2025



100 m

Art der  
baulichen Nutzung

Anzahl zulässiger  
Vollgeschosse

GRZ  
Grund-  
flächen-  
zahl

GFZ  
Geschoss-  
flächen-  
zahl

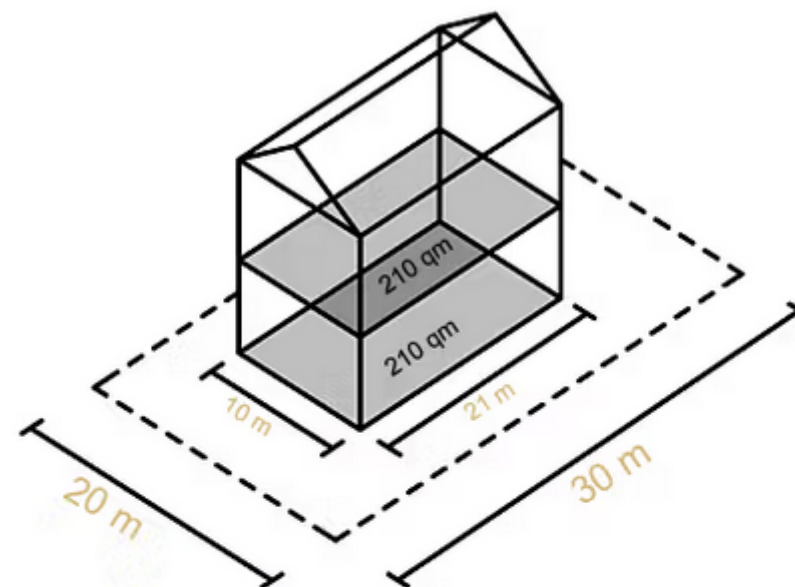
maximal  
zulässige  
Traufhöhe

maximal  
zulässige  
Firsthöhe

Zulässige Haustypen  
(Einzel- u./o. Doppelhäuser)

Zulässige Dachformen  
(Pulldach, Satteldach,  
Flachdach, Walmdach)

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| WA                          | II                          |
| 0,4                         | 0,7                         |
| TH <sub>max</sub><br>= 5,50 | FH <sub>max</sub><br>= 9,00 |
| E, D                        | PD, SD,<br>FD, WD           |



Geschossflächenzahl GFZ

$$GFZ = \frac{\text{Geschossfläche (G)}}{\text{Grundstücksfläche (Fb)}} \frac{\text{qm}}{\text{qm}}$$

Grundstücksfläche x GFZ

= zulässige Geschossfläche des Gebäudes

Beispiel : Fb = 600 qm ; GFZ = 0,7  
zul. G = 600 x 0,7 = 420 qm

lungen haben vom 08.10.2017 bis 08.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rastede, den 20.03.2018

L.S.

gez. von Essen  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 100 mit seinen nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den 20.03.2018

L.S.

gez. von Essen  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 100 und die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind damit am 20.03.2018 in Kraft getreten.

Rastede, den 20.03.2018

L.S.

gez. von Essen  
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 100 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 100 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

Bürgermeister

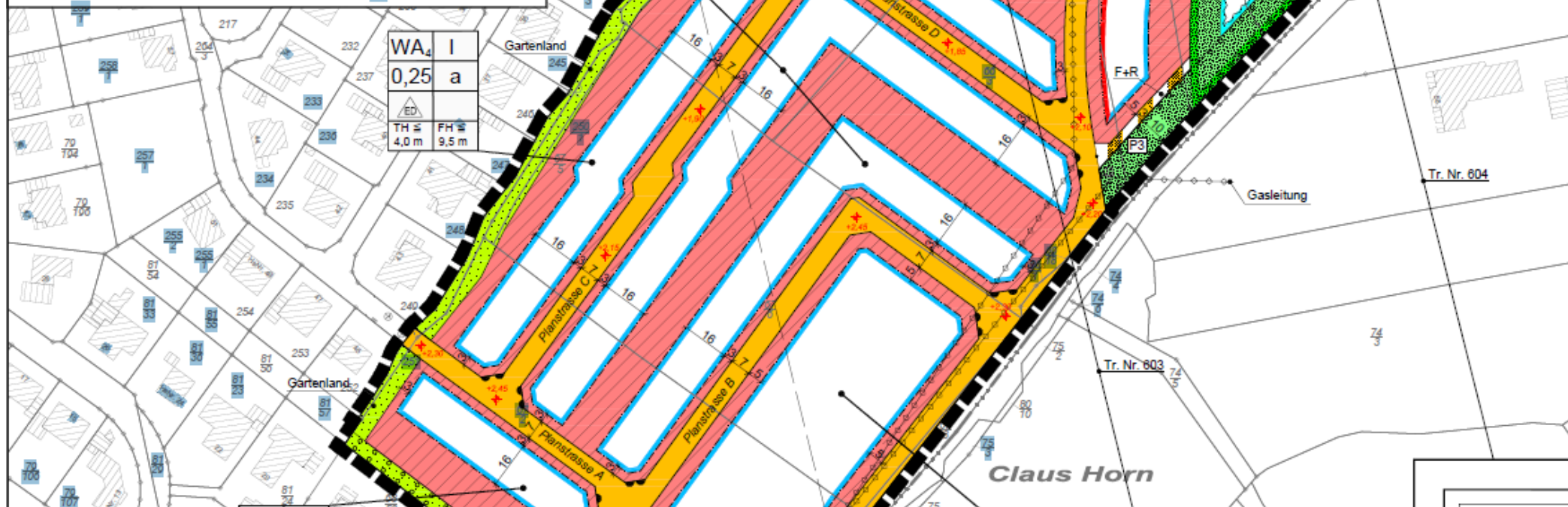
### Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

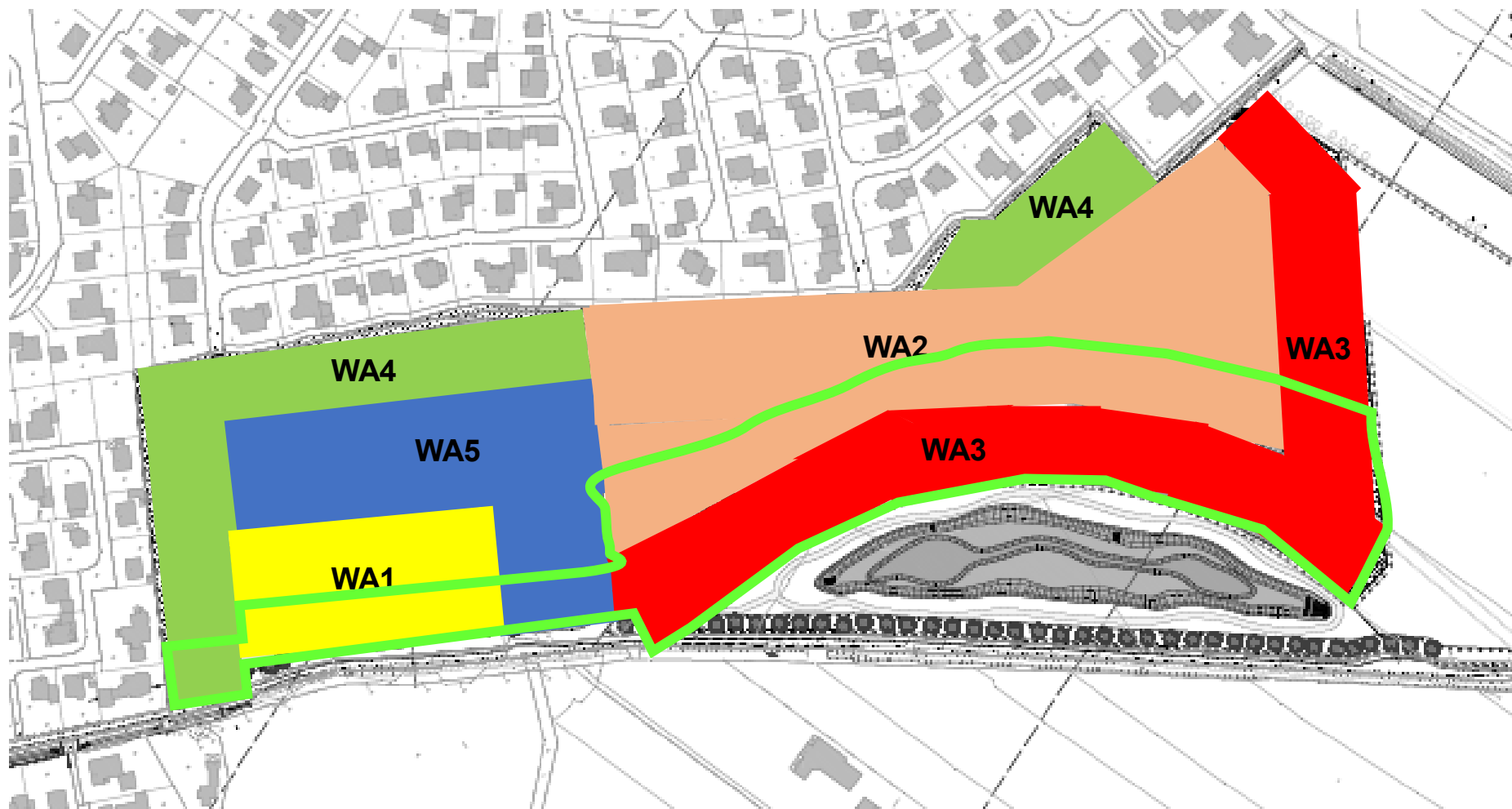
Rastede, den .....

GEMEINDE RASTEDE  
Der Bürgermeister

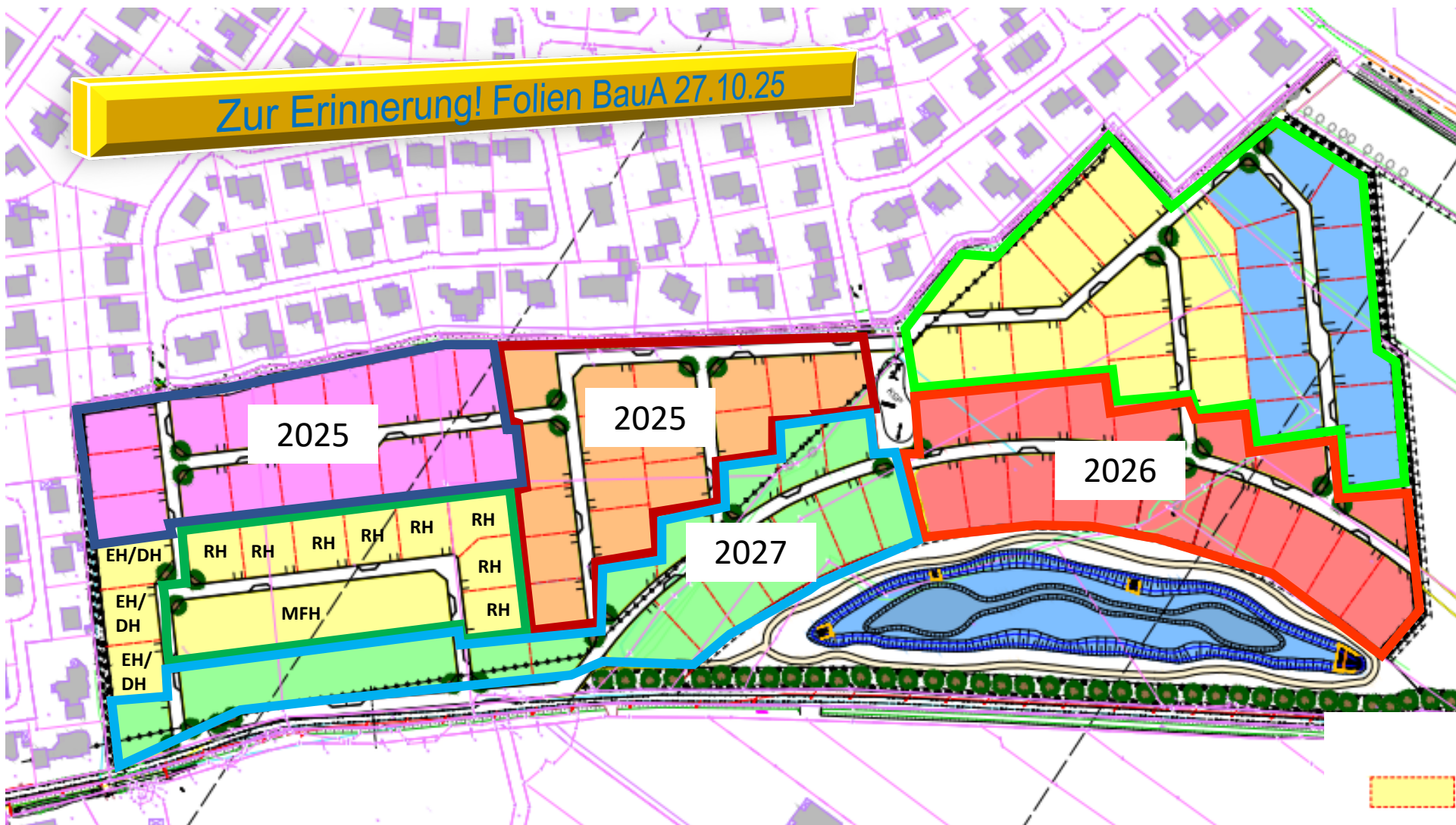
RESIDENZORT  
RASTEDE



- WA1 – zweigeschossig (zwingend)**  
Preis – 315,00 Euro/qm
- WA2 – zweigeschossig (zwingend)**  
Preis: 275,00 Euro/qm
- WA3 – eingeschossig**  
Preis: 225,00 Euro/qm
- WA4 – eingeschossig**  
Preis: 225,00 Euro/qm
- WA5 – zweigeschossig (zwingend)**  
Preis: 275,00 Euro/qm



Zur Erinnerung! Folien BauA 27.10.25



Legende:

- Verkaufsabschnitt 1:
- Verkaufsabschnitt 2:
- Verkaufsabschnitt 3: 2025
- Verkaufsabschnitt 4: 2025
- Verkaufsabschnitt 5: 2026
- Verkaufsabschnitt 6: 2027

# B-Plan 100 – Im Göhlen

Zur Erinnerung! Folien BauA 27.10.25

| Produktbezeichnung  | Gesamtmaßnahme        | Einzelmaßnahme              | 2025       | 2026       |    | 2027       | 2028     | 2029    |
|---------------------|-----------------------|-----------------------------|------------|------------|----|------------|----------|---------|
|                     |                       |                             | Plan       | Plan       | VE | Plan       | Plan     | Plan    |
|                     |                       |                             | EURO       |            |    |            |          |         |
| ng                  |                       |                             |            |            |    |            |          |         |
| Wohnungsbau         | BPl. 100<br>Im Göhlen | Verkauf                     | -1.620.700 | -2.121.000 |    | -1.960.600 | -875.400 |         |
|                     |                       | Wohnbauförderung            | 29.200     | 15.500     |    | 70.400     | 20.000   |         |
|                     |                       | Ankauf Flächen (Vermessung) | 50.000     |            |    | 30.000     |          |         |
| Schmutzwasser       |                       | Schmutzwasserkanal          |            |            |    |            |          |         |
|                     |                       | Verkauf SW-Schächte         | -9.400     |            |    | -14.500    | -5.000   |         |
|                     |                       | SW-Beitrag 2025             |            |            |    |            |          |         |
|                     |                       | SW-Beitrag 2026             |            |            |    |            |          |         |
|                     |                       | SW-Beitrag 2027             |            |            |    | 100        |          |         |
| Niederschlagswasser |                       | SW-Beitrag 2028             |            |            |    |            | -23.000  |         |
|                     |                       | Regenwasserkanal            |            |            |    |            |          |         |
|                     |                       | Verkauf RW-Schächte         |            |            |    | 500        | -5.000   |         |
|                     |                       | RW-Beitrag 2025             | -11.800    |            |    |            |          |         |
|                     |                       | RW-Beitrag 2026             |            | -24.200    |    |            |          |         |
|                     |                       | RW-Beitrag 2027             |            |            |    | -16.600    |          |         |
|                     |                       | RW-Beitrag 2028             |            |            |    |            | -6.100   |         |
| Gemeindestraßen     |                       | Straßenbau                  | 100.000    | 200.000    |    | 582.000    | 520.000  | 340.000 |
|                     |                       | Erschließungsbeitrag        | -377.700   | -862.600   |    | -628.500   | -244.300 |         |
| Straßenbeleuchtung  |                       | Straßenbeleuchtung          | 50.000     |            |    | 67.000     | 36.000   |         |
| Kinderspielplätze   |                       | Kinderspielplatz            |            |            |    |            |          |         |
|                     |                       | Verkauf                     | -314.500   |            |    |            |          |         |

50% der Fläche für 16  
Einfamilienhausgrundstücke  
(50% Erbpacht/50% Verkauf)

Bei den Erschließungsbeiträgen wurde  
die Vergabe der Erbpachtgrundstücke  
berücksichtigt (50% der zu  
vermarktenden Fläche)

| 2026                | Anzahl Grundstücke | Preis pro qm | Verkaufspreis | Fläche in m²  | Einnahmen aus Grundstücksverkauf gerundet |
|---------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------|-------------------------------------------|
| 3. Bauabschnitt WA2 | 3                  | 214,42 €     | 275,00 €      | 1.803         | 386.600,00 €                              |
| 4. Bauabschnitt WA4 | 3                  | 175,75 €     | 225,00 €      | 1.988         | 349.400,00 €                              |
| 4. Bauabschnitt WA5 | 4                  | 214,58 €     | 275,00 €      | 2.566         | 550.600,00 €                              |
| 5. Bauabschnitt WA2 | 3                  | 214,48 €     | 275,00 €      | 1.844         | 395.500,00 €                              |
| 5. Bauabschnitt WA3 | 3                  | 176,19 €     | 225,00 €      | 2.491         | 438.900,00 €                              |
| <b>gesamt</b>       | <b>16</b>          |              |               | <b>10.692</b> | <b>2.121.000,00 €</b>                     |

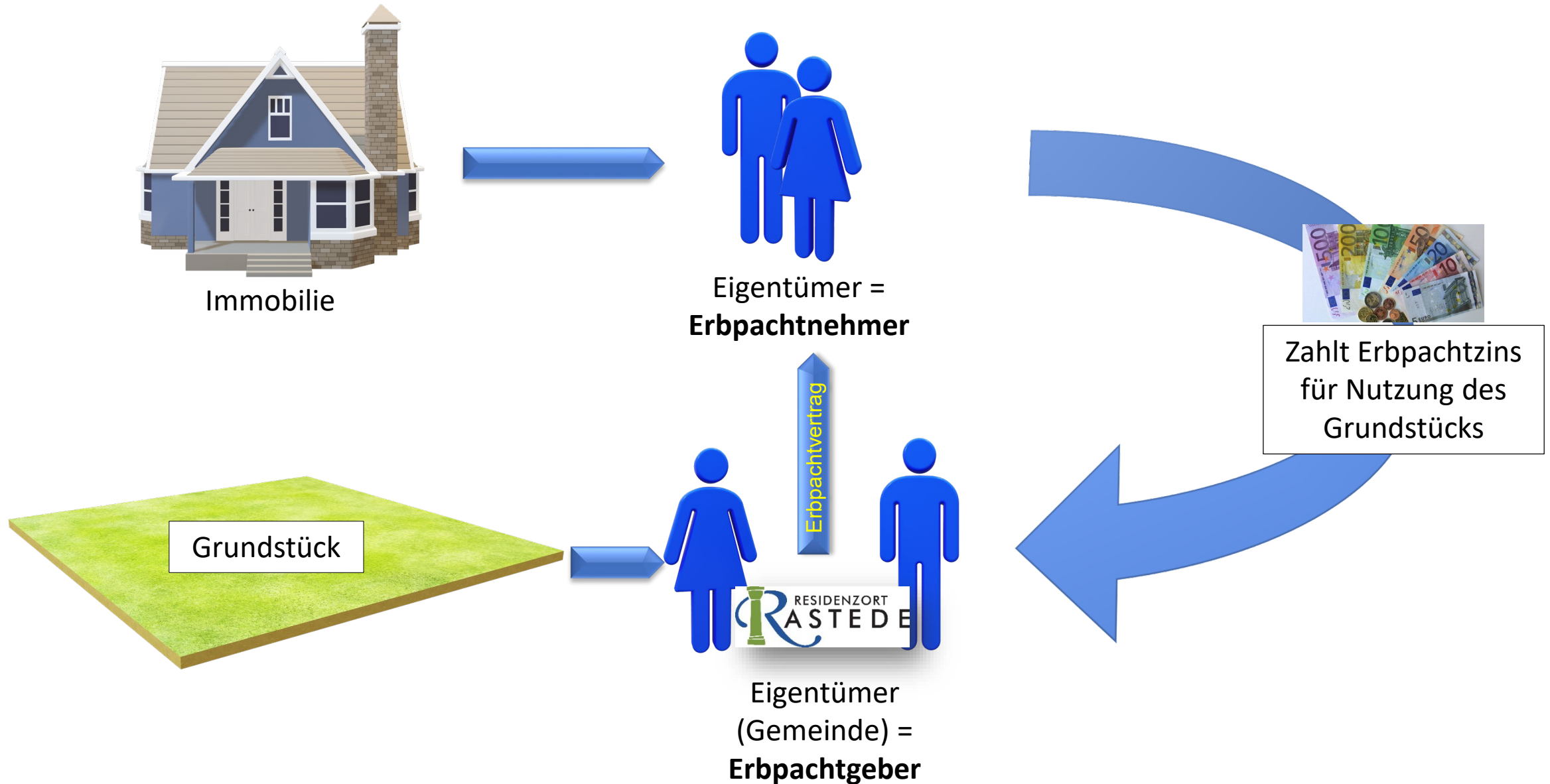
| 2027                | Anzahl Grundstücke |          |          | Fläche in m²  | Einnahmen aus Grundstücksverkauf gerundet |
|---------------------|--------------------|----------|----------|---------------|-------------------------------------------|
| 5. Bauabschnitt WA2 | 3                  | 214,41 € | 275,00 € | 1.797         | 385.300,00 €                              |
| 5. Bauabschnitt WA3 | 3                  | 175,73 € | 225,00 € | 1.953         | 343.200,00 €                              |
| 6. Bauabschnitt WA1 | 2                  | 210,52 € | 270,00 € | 1.701         | 358.100,00 €                              |
| 6. Bauabschnitt WA2 | 2                  | 215,10 € | 275,00 € | 1.245         | 267.800,00 €                              |
| 6. Bauabschnitt WA3 | 3                  | 175,90 € | 225,00 € | 2.112         | 371.500,00 €                              |
| 6. Bauabschnitt WA4 | 1                  | 175,61 € | 225,00 € | 615           | 108.000,00 €                              |
| 6. Bauabschnitt WA5 | 1                  | 214,38 € | 275,00 € | 591           | 126.700,00 €                              |
| <b>gesamt</b>       | <b>15</b>          |          |          | <b>10.014</b> | <b>1.960.600,00 €</b>                     |

| 2028                | Anzahl Grundstücke |          |          | Fläche in m² | Einnahmen aus Grundstücksverkauf gerundet |
|---------------------|--------------------|----------|----------|--------------|-------------------------------------------|
| 6. Bauabschnitt WA1 | 2                  | 210,59 € | 270,00 € | 1.747        | 367.900,00 €                              |
| 6. Bauabschnitt WA2 | 2                  | 214,37 € | 275,00 € | 1.183        | 253.600,00 €                              |
| 6. Bauabschnitt WA3 | 2                  | 175,95 € | 225,00 € | 1.443        | 253.900,00 €                              |
| <b>gesamt</b>       | <b>6</b>           |          |          | <b>4.373</b> | <b>875.400,00 €</b>                       |

In der Aufstellung sind nicht die berücksichtigten Erbbaugrundstücke einbezogen worden.  
Diese finden sich in der Aufstellung der Einnahmen der Erschließungskosten wieder.

(Vereinfachte Berechnungstabelle zur Darstellung)

# Prinzip Erbpacht/Erbbaurecht



## **Vorteile für Erbbaurechtsnehmer:**

- Geringere Anschaffungskosten (nur Erschließungskosten)
- Mehr Liquidität für den Bau oder andere Investitionen
- Flexiblere Finanzierung
- Rechtliche Absicherung (Trotz fehlenden Grundstückseigentums besteht ein gesichertes Nutzungsrecht über Jahrzehnte)

## **Vergabe der Erbbaurechte gekoppelt mit Einkommensgrenze**

- Ermöglicht insbesondere für Geringerverdienende den Bau einer Immobilie
- Verhindert Trittbrettfahrer

## **Obergrenze maximal 50% der Grundstücke pro Bauabschnitt auf Erbpacht**

- Verlässlichkeit (keine unterschiedlichen Regelungen in den Bauabschnitten)
- Chancen für Familien mit geringeren Einkommen erhalten (Nachfrage nach Baugrundstücken ist bereits verhaltener = gestiegene Bau-, Erwerbs- und Finanzierungskosten)
- An Grundidee des bezahlbaren Wohnraums festhalten

## Beschlussvorschlag:

### 1. V. Bauabschnitt

Der Verkaufspreis für das Baugebiet „Im Göhlen“ (V. Bauabschnitt) wird wie folgt festgesetzt:

- a) WA2 (zweigeschossige Bauweise): 275,00 Euro/m<sup>2</sup>
- b) WA3 (eingeschossige Bauweise): 225,00 Euro/m<sup>2</sup>

Der im Verkaufspreis enthaltene Ablösungsbetrag für den Anteil des Erschließungsbeitrages nach der Erschließungsbeitragssatzung beträgt:

- a) Erschließungsbeitrag 51,21 Euro/m<sup>2</sup> (WA2)
- b) Erschließungsbeitrag 42,68 Euro/m<sup>2</sup> (WA3)

Die ebenfalls im Verkaufspreis enthaltenen Abwasserbeiträge betragen entsprechend der Abwasserbeitragssatzung:

- a) Schmutzwasserbereich 5,34 Euro/m<sup>2</sup> (WA2)
- b) Schmutzwasserbereich 3,34 Euro/m<sup>2</sup> (WA3)
  
- a) Regenwasserbereich 1,59 Euro/m<sup>2</sup> (WA2)
- b) Regenwasserbereich 1,00 Euro/m<sup>2</sup> (WA3)

Die Kosten für die Hausanschlussschächte sind im Gesamtpreis ebenfalls enthalten.

## 2. VI. Bauabschnitt

Der Verkaufspreis für das Baugebiet „Im Göhlen“ (VI. Bauabschnitt) wird wie folgt festgesetzt:

- a) WA1 (Mehrfamilienhaus): 315,00 Euro/m<sup>2</sup>
- b) WA2 (zweigeschossige Bauweise): 275,00 Euro/m<sup>2</sup>
- c) WA3 (eingeschossige Bauweise): 225,00 Euro/m<sup>2</sup>
- d) WA4 (eingeschossige Bauweise): 225,00 Euro/m<sup>2</sup>
- e) WA5 (zweigeschossige Bauweise): 275,00 Euro/m<sup>2</sup>

Der im Verkaufspreis enthaltene Ablösungsbetrag für den Anteil des Erschließungsbeitrages nach der Erschließungsbeitragssatzung beträgt:

- a) Erschließungsbeitrag 51,21 Euro/m<sup>2</sup> (WA1)
- b) Erschließungsbeitrag 51,21 Euro/m<sup>2</sup> (WA2)
- c) Erschließungsbeitrag 42,68 Euro/m<sup>2</sup> (WA3)
- d) Erschließungsbeitrag 42,68 Euro/m<sup>2</sup> (WA4)
- e) Erschließungsbeitrag 51,21 Euro/m<sup>2</sup> (WA5)

Die ebenfalls im Verkaufspreis enthaltenen Abwasserbeiträge betragen entsprechend der Abwasserbeitragssatzung:

- a) Schmutzwasserbereich 5,34 Euro/m<sup>2</sup> (WA1)
- b) Schmutzwasserbereich 5,34 Euro/m<sup>2</sup> (WA2)
- c) Schmutzwasserbereich 3,34 Euro/m<sup>2</sup> (WA3)
- d) Schmutzwasserbereich 3,34 Euro/m<sup>2</sup> (WA4)
- e) Schmutzwasserbereich 5,34 Euro/m<sup>2</sup> (WA5)

- a) Regenwasserbereich 1,59 Euro/m<sup>2</sup> (WA1)
- b) Regenwasserbereich 1,59 Euro/m<sup>2</sup> (WA2)
- c) Regenwasserbereich 1,00 Euro/m<sup>2</sup> (WA3)
- d) Regenwasserbereich 1,00 Euro/m<sup>2</sup> (WA4)
- e) Regenwasserbereich 1,59 Euro/m<sup>2</sup> (WA5)

Die Kosten für die Hausanschlussschächte sind im Gesamtpreis ebenfalls enthalten.

3. Auf der Grundlage der bestehenden Vergabebedingungen der Gemeinde Rastede wird den Interessenten für den Erwerb eines Grundstückes für den Bau eines Einfamilien- beziehungsweise Doppelhauses in einer Quote von maximal 50 % der bestehenden Grundstücke die Wahlmöglichkeit eingeräumt, alternativ zum Kauf des Grundstückes ein Erbbaurecht hieran zu begründen, wobei der anfängliche Zinssatz 1,5 % beträgt. Eine erstmalige Erhöhung des Zinssatzes erfolgt frühestens nach 10 Jahren.

Die Vergabe eines Erbbaugrundstückes wird an folgende Voraussetzung geknüpft: Die durchschnittliche Summe der positiven Einkünfte der letzten drei Jahre vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages darf den Betrag von 100.000 Euro nicht übersteigen. Das Einkommen ergibt sich aus den Einkommenssteuerbescheiden der jeweiligen Jahre, die bei Antragstellung vorzulegen sind.

4. Die Vermarktung des Bauabschnitts V. wird 2026 aufgenommen. Im Bauabschnitt V. werden 18 Grundstücke für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern (Anlage 1 – rot markierter Bereich) angeboten.
5. Die Vermarktung des Bauabschnitts VI. wird 2027 aufgenommen. Im Bauabschnitt VI. werden 14 Grundstücke für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern und zunächst 2 Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern (Anlage 1 – grün markierter Bereich) angeboten.
6. Im Übrigen bleiben die Vergabebedingungen unberührt.