



Gemeinde Rastede

79. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB (in Kursivschrift)

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 27.06.2019</p> <p>nach § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>Aus immissionsfachlicher Sicht bestehen Bedenken gegen diese Bauleitplanung. Auf die ausführliche Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 63 B - 4. Änderung - wird insoweit verwiesen.</i></p> <p><i>Aus naturschutzfachlicher Sicht bitte ich die fehlenden Ersatzmaßnahmen nachzuweisen und mit der Fachbehörde abzustimmen.</i></p> <p><i>Seitens der Unteren Wasserbehörde weise ich darauf hin, dass die Oberflächenentwässerung noch nachzuweisen ist. Hierfür ist ein Grobkonzept für die bestehenden und zukünftig vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises einzureichen. Aus den Unterlagen muss erkennbar sein, dass die Erschließung des Gebietes sichergestellt wird.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Anregung wurde entsprochen. Die Gemeinde Rastede wird das Bilanzierungsdefizit innerhalb des Kompensationsflächenpools ausgleichen.</i></p> <p><i>Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63 b und seiner Änderungen vor. Im Zuge der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das damalige Konzept geht davon aus, dass eine offene Regenrückhaltung nicht erforderlich ist. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll - wie für die östlich angrenzenden Flächen auch - durch Einleitung in einen Rückhaltekanal erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.</i></p>
	<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 04.10.2022</p> <p>nach § 4 (2) BauGB</p>	<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Ich verweise auf meine Stellungnahme zur im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B der Gemeinde Rastede.</p> <p>Der 79. Flächennutzungsplanänderung stehen keine raumordnerischen Bedenken entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B erfolgt in separater Synopse.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht weise ich darauf hin, dass die Wallheckenkompensation für 17,00 m beeinträchtigter Wallhecke nachzuweisen ist. Das Kompensationsdefizit von 1264 Werteinheiten soll im Flächenpool der Gemeinde Rastede nachgewiesen werden. Hierzu ist dem Landkreis eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto dieses Flächenpools zu übersenden.</p> <p>Hinsichtlich der Planzeichnung weise ich darauf hin, dass in der Präambel auf textliche Festsetzungen hingewiesen wird, die jedoch in der dortigen Darstellung nicht enthalten sind. Um entsprechende Korrektur wird gebeten.</p> <p>Die Vorlage für die Genehmigung bitte ich ebenfalls auf den aktuellen Stand zu bringen (Landkreis Ammerland) Die Landrätin, Im Auftrag).</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Gemeinde Rastede wird dem Landkreis zum Satzungsbeschluss eine aktualisierte Aufstellung übersenden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen, die Präambel wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
2	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 17.06.2019 nach § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanungen liegt nördlich der Kreisstraße K 144 „Schulstraße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanungen dienen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von eines Sonstigen Sondergebietes.</i></p> <p><i>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 144 nicht betroffen.</i></p> <p><i>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</i></p> <p><i>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</i></p> <p><i>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden das Ergebnis der Abwägung und die entsprechenden Ablichtungen nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg</p> <p>04.10.2022</p> <p>nach § 4 (2) BauGB</p>	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanungen liegt nördlich an der Kreisstraße K 144 „Schulstraße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanungen dienen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von eines Sonstigen Sondergebietes.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 144 nicht betroffen.</p> <p>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Exemplare werden übersandt.</p>
3	<p>EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel</p> <p>03.06.2019</p> <p>nach § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</i></p> <p><i>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandwahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der 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 sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit der EWE Netz GmbH. Die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich am nördlichen Rand des Plangebietes Stromleitungen der EWE Netz GmbH.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung EWE NETZ GmbH</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.</p> <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 veraltetem Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartnerin Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.</p>	
	<p>EWE NETZ GmbH Cloppenburg Str. 302 26133 Oldenburg 12.09.2022 nach § 4 (2) BauGB</p>	<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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit der EWE Netz GmbH. Die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich am nördlichen Rand des Plangebietes Stromleitungen der EWE Netz GmbH. Ein Hinweis auf die Stromleitungen wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<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>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	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: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail-Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151- 74493155.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 18.06.2019 nach § 4 (1) BauGB</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto: T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>Moorriem-Ohmsteder Sielacht Franz-Schubert-Str. 31 26919 Brake 25.06.2019 nach § 4 (1) BauGB</p>	<p>Mit Schreiben vom 22.05.2019 haben Sie die Moorriem-Ohmsteder Sielacht in den v.g. Bauleitverfahren beteiligt.</p> <p>Nach Prüfung der Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Aufgrund der höheren versiegelten Fläche ist zu prüfen, ob die im Oberflächenentwässerungsplan festzusetzende Einleitmenge von 1,5l/s/ha noch einzuhalten sind.</p> <p>Der Oberflächenentwässerungsplan ist der Sielacht vorzulegen.</p>	<p>Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63 b und seiner Änderungen vor. Im Zuge der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das damalige Konzept geht davon aus, dass eine offene Regenrückhaltung nicht erforderlich ist. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll - wie für die östlich angrenzenden Flächen auch - durch Einleitung in einen Rückhaltekanal erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg 26.06.2019 nach § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>Ein östlich des Plangebiets liegender Lebensmittelmarkt mit Backshop plant eine Verlagerung in das Plangebiet hinein. Im Zuge dessen soll die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von derzeit 825 m² um 375 m² auf dann 1.200 m² und die Verkaufsfläche des Backshops von heute 35 m² um 105 m² auf dann 140 m² erhöht werden. Bisher ist im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Da es sich bei dem Planvorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, soll im Baugebiet die Art der baulichen Nutzung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ umgewandelt werden.</i></p> <p><i>Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung.</i></p> <p><i>Bei dem Planvorhaben sind die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zu beachten.</i></p> <p><i>Für den Landkreis Ammerland liegt zudem ein Regionales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 vor (REHK).</i></p> <p><i>Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015 (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „NVZ Wahnbek“.</i></p> <p><i>Den Planunterlagen liegt zudem ein von der CIMA Beratung und Management GmbH im Juni 2018 erstelltes Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek bei (Verträglichkeitsgutachten).</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Festsetzungen in der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK</p>	<p>Zum planungsrechtlichen Umgang mit der Altimmoblie des Lebensmittelmarktes</p> <p><i>Im EEK wird für das „NVZ Wahnbek“ das Ziel formuliert, tragfähige Nahversorgungsstrukturen sowie eine ergänzende Grundversorgung im Bereich der Zentren relevanten Sortimente zu etablieren. Hieraus leiten die Gutachter für das „NVZ Wahnbek“ unter anderem ab, dass die Ansiedlung und Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente im Hauptsortiment in kleinflächigen Ladenkonzepten nur bis 200 qm Verkaufsfläche erfolgen soll (vgl. EEK, S. 40).</i></p> <p><i>Für das Verträglichkeitsgutachten gehen die Gutachter davon aus, dass keine konkreten Nachnutzungsoptionen für die Altimmobilie bestehen. Die Verlagerung des Ein-Euro-Ladens sei allerdings weiterhin im Gespräch (vgl. Verträglichkeitsgutachten, S. 38).</i></p> <p><i>Wir regen deshalb an, für die Altimmoblie planungsrechtlich sicherzustellen, dass es dort zukünftig zu keiner Ansiedlung und Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment größer als 200 qm kommen kann.</i></p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen</p> <p><i>Wir regen an, die Zweckbestimmung des Sondergebiets auf „großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ zu konkretisieren.</i></p> <p><i>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Altimmoblie liegt außerhalb dieser Flächennutzungsplanänderung. Über die Änderung des Bebauungsplanes für die Altimmoblie entscheidet die Gemeinde Rastede, sobald sie ein entsprechendes Planungserfordernis erkennt. Die nebenstehende Anregung wird dann überprüft. Der Flächennutzungsplan stellt für diese Flächen bereits eine gemischte Baufläche dar.</i></p> <p><i>Der Hinweis bezieht sich auf die parallel durchgeführte Bebauungsplanänderung und wird in diesem Zuge abgewogen.</i></p>
	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg 11.10.2022 nach § 4 (2) BauGB</p>	<p>Die Gemeinde Rastede möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung eines im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscounters schaffen. Hierbei soll dieser in einen Lebensmittelvollsortimenter umgewandelt und dabei seine Verkaufsfläche von derzeit 825 m² um 475 m² auf dann 1.300 m² erhöht werden. Zudem soll die maximal zulässige Verkaufsfläche eines integrierten Backshops von heute 35 m² um 50 m² auf dann 85 m² erhöht werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Rastede definierten zentralen Versorgungsbereichs „NVZ Wahnbek“. Das vorgesehene Sondergebiet soll die Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ erhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	<p>Zur Verträglichkeitsanalyse</p> <p>Verträglichkeitsgutachten können nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 - 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 - 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014-1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010- 1 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015 - 10 D 91.93.NE; 28.9.2016 - 7 D 96/14.NE).</p> <p>Die Verträglichkeitsanalyse wurde seit dem letzten Beteiligungsschritt im Jahr 2019 überarbeitet und an den aktuellen Planungsstand angepasst. Dabei wurden allerdings die Daten zur Nachfragesituation und dem Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet nicht aktualisiert, sondern aus der damals vorliegenden Version der Analyse übernommen (vgl. Seite 13). Diese Daten sollten auf den aktuellen Stand gebracht und die darauf basierenden Berechnungen und Empfehlungen auf Ihre Gültigkeit hin überprüft werden.</p> <p>Laut OVG Niedersachsen müssen die Berechnungen einer Auswirkungsanalyse die Betrachtung eines „realistischen Worst-Case-Szenarios“ ermöglichen (vgl. Urteil des OVG Niedersachsen vom 22.12.2014, 1 MN 118/14, RdNr. 34). Die Flächenproduktivität ist ein wichtiger Faktor bei der Berechnung der Auswirkungen eines Planvorhabens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gutachter (CIMA) wurden um Abwägungshilfe gebeten. Sie sind auf die Stellungnahme der IHK wie folgt eingegangen: Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine geplante Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes von derzeit 825 m² auf zukünftig 1.300 m². Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wahnbek (Nahversorgungszentrum Wahnbek), wie er im aktualisierten Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede (cima, 11/2015) ausgewiesen ist.</p> <p>Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten wurde auf Basis bereits vorliegender Analysen (Zeitraum März bis Juni 2018) im Mai 2021 aufgrund geringfügiger Änderungen der Planinhalte (geplante Verkaufsflächengröße 1.300 m², vormals 1.200 m²) aktualisiert.</p> <p>Die verwendeten Daten zur Nachfragesituation und dem Kaufkraftangebot im Einzugsgebiet sind hinreichend aktuell, um eine adäquate Datengrundlage zur Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen und zur übrigen Prüfung vorliegen zu haben. Maßgebliche Faktoren, die zur einer veränderten Nachfragesituation führen würden, sind insbesondere maßgebliche Veränderungen in der Einwohnerzahl und maßgebliche Veränderungen im Kaufkraftniveau. In den letzten Jahren sind hier keine nennenswerten Veränderungen ersichtlich, die zu abweichenden Ergebnissen führen würden.</p> <p>Die Gutachter (CIMA) wurden im Abwägungshilfe gebeten. Sie sind auf die Stellungnahme der IHK wie folgt eingegangen:</p> <p>Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet orientieren. Diese wurden auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt und an die örtliche Nachfrage- und Angebotssituation angepasst.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	<p>Wir halten es für ein „realistisches Worst-Case-Szenario“, dass der in Rede stehende Lebensmittelvollsortimenter eine für diese Betriebsform durchschnittliche Flächenproduktivität erreichen wird. TradeDimensions und bulwiengesa haben eine durchschnittliche Flächenproduktivität von Verkaufsstätten der angestrebten Vertriebsschiene des Unternehmens Edeka in Deutschland im Jahr 2019 von 4.870 €/m²/Jahr ermittelt (vgl. Hahn Gruppe: 16. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2021 2022, S. 31).</p> <p>Die zukünftige Flächenproduktivität kann aufgrund projektspezifischer oder regionaler Faktoren anders einzuschätzen sein. Allerdings muss die Herleitung dieser abweichenden Flächenproduktivität die oben genannten Anforderungen erfüllen - also widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sein. Die CIMA geht für den Lebensmittelvollsortimenter von einer Flächenproduktivität von 4.130 €/m²/Jahr aus (vgl. S. 21). Der Gutachter gibt an, diesen Wert aus aktuellen Branchen- und Betriebstypenleistungskennziffern und den lokalen Begebenheiten herzuleiten (vgl. ebd.). Da lediglich die Datenbasis beschrieben wird, die methodische Vorgehensweise aber nicht dargestellt ist, ist die Verträglichkeitsanalyse an dieser Stelle nicht vollständig nachvollziehbar. Wir empfehlen deshalb entweder die methodische Herleitung der Flächenproduktivität nachvollziehbar darzustellen oder alternativ die oben genannte von TradeDimensions und bulwiengesa; ermittelte durchschnittliche Flächenproduktivität von Verkaufsstätten dieser Vertriebsschiene des Unternehmens Edeka zu verwenden (vgl. Hahn Gruppe: 16. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2021 2022, S. 31).</p>	<p>Aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation wird sich das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Marktes auf die Ortsteile Wahnbek, Ipwege und Ipwegermoor (vorrangig) sowie umliegende Siedlungsgebiete (nachrangig) beschränken. Innerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes des Grundzentrums Wahnbek ist ein Nachfragepotenzial im Sortiment Lebensmittel, Reformwaren von rd. 8,6 Mio. € vorhanden, aus dem der Lebensmittelmarkt eine Bindung von 45 % erzielen kann. Darüber hinaus stammen weitere Umsatzanteile aus übrigen Siedlungsgebieten.</p> <p>Aufgrund übrigen Angebots (u.a. des Angebots an der Oldenburger Straße in Rastede (Lidl, Rewe) und des Standorts FMZ Stubbenweg mit Kaufland und Aldi im Oldenburger Stadtteil Etzhorn) sind darüberhinausgehende Umsätze eindeutig nicht zu erwarten. Berücksichtigt wurden entsprechend nicht allein die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Betreiber, sondern darüber hinaus im Wesentlichen auch die örtliche Wettbewerbs- und Nachfragesituation.</p> <p>Da die Flächenproduktivität eines Marktes nicht proportional zu seiner Verkaufsflächengröße steigt, werden auf den neu hinzukommenden Verkaufsflächen nicht diejenigen Flächenleistungen erzielt, die bei kleineren Verkaufsflächengrößen erzielt werden. So ist auch die Heranziehung der Ausweisung bundesweiter durchschnittlicher Flächenproduktivitäten einzelner Anbieter, die zumeist auf geringeren durchschnittlichen Verkaufsflächen beruhen, nicht sach- und ortsgerecht. Die für die Prüfung der ökonomischen Wirkungsprognose im Gutachten dargelegten Flächenproduktivitäten des Planvorhabens stellen demnach eine vom Gesetzgeber geforderte, auf die örtlichen Gegebenheiten beruhende realistische Worst-Case-Annahme dar.</p> <p>Die Gutachter halten daher an ihrer im Gutachten getätigten Aussagen und Empfehlungen fest.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hält die Entgegnung der CIMA für plausibel und schließt sich den Ausführungen an.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	<p>Zum planungsrechtlichen Umgang mit der Altimmoblie des Lebensmittelmarktes</p> <p>In unserer letzten Stellungnahme hatten wir angeregt, den Regelungen des aktuellen EEKs entsprechend, am Standort der Altimmoblie planungsrechtlich sicherzustellen, dass es dort zukünftig zu keiner Ansiedlung und Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment größer als 200 qm kommen kann. Die Gemeinde Rastede ist dem bisher mit der Begründung nicht gefolgt, dass der Standort der Altimmoblie außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Planvorhabens läge. Über eine Änderung des betroffenen Bebauungsplanes werde entschieden, sobald ein entsprechendes Planungserfordernis zu erkennen sei. Derzeit wird das EEK der Gemeinde Rastede fortgeschrieben. Im Sinne einer vorausschauenden Einzelhandelsentwicklungsplanung empfehlen wir im Zuge der Fortschreibung die bisherige Empfehlung zum Umgang mit der Altimmoblie überprüfen zu lassen und diese dann ggf. zeitnah in Baurecht umzusetzen.</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen</p> <p>Wir regen weiterhin an, die Zweckbestimmung des Sondergebiets auf „großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ zu konkretisieren.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Altimmoblie liegt außerhalb dieser Flächennutzungsplanänderung. Über die Änderung des Bebauungsplanes für die Altimmoblie entscheidet die Gemeinde Rastede, sobald sie ein entsprechendes Planungserfordernis erkennt. Die nebenstehende Anregung wird dann überprüft. Der Flächennutzungsplan stellt für diese Flächen bereits eine gemischte Baufläche dar.</p> <p>Die Anregung bezieht sich auf die parallel aufgestellte 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B.</p> <p>Der IHK wird das Ergebnis nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</p>
7	<p>GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Str. 108-112 34119 Kassel 04.06.2019</p> <p>nach § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</i></p> <p><i>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</i></p> <p><i>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung								
	<p>Fortsetzung Gascade</p>	<p>In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation externe Flächen in Anspruch genommen werden. Um für diese externen Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: https://portal.bil-leitungsauskunft.de</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p>Die externen Kompensationsmaßnahmen werden zur Entwurfsfassung in den Planunterlagen ergänzt. Die Gascade wird erneut im Zuge der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB angeschrieben.</p>								
8	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</p> <p>05.10.2022</p> <p>nach § 4 (2) BauGB</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</p> <p>Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:</p> <table border="1" data-bbox="548 1300 1220 1372"> <thead> <tr> <th>Objektname</th> <th>Betreiber</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HD_PN16</td> <td>EWE NETZ GmbH</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> </tbody> </table>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	<p>Die EWE Netz GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungsabfrage im Internet verwiesen. Die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich am nördlichen Rand des Plangebietes Stromleitungen der EWE Netz GmbH. Gasleitungen haben sich nicht bestätigt. Gasleitungen liegen in den angrenzenden Straßen und Wegen.</p>
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus								
HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb								

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LBEG	<p>Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. 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> <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 <u>NIBIS-Kartenserver</u> entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaurechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Eine Erkundung der Baugrundverhältnisse erfolgt auf Ebene der Vorhabenplanung.</p> <p>Nach dem NIBIS Kartenserver liegt das Plangebiet im Bergwerksfeld: Oldenburg Kohlenwasserstoffe. Davon ist die gesamte Gemeinde Rastede und weite Teile angrenzender Gemeinden betroffen. Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Die Belange des Bergbaus stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen. Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte vor.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Vodafone	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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 04.10.2022 nach § 4 (2) BauGB	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.08.2022. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die nachfolgende Umsetzungsebene. Gemäß dem der Stellungnahme beigefügtem Lageplan liegen die Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (1) BauGB hatten:

1. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 24.05.2019
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie mit Schreiben vom 26.06.2019
3. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 13.06.2019
4. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 27.05.2019
5. VBN mit Schreiben vom 24.06.2019
6. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 14.06.2019
7. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL Nord mit Schreiben vom 04.06.2019
8. Gemeinde Ovelgönne mit Schreiben vom 03.06.2019
9. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 21.06.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
-----	--	---------------	---

Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (2) BauGB hatten:

1. Landkreis Wesermarsch mit Schreiben vom 31.08.2022
2. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Luftverkehrsbehörde – mit Schreiben vom 15.09.2022
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord mit Schreiben vom 26.09.2022
4. OOWV Brake mit Schreiben vom 23.09.2022
5. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 19.09.2022
6. Gemeinde Ovelgönne mit Schreiben vom 09.09.2022
7. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 22.08.2022 + 05.09.2022
8. Die Autobahn GmbH des Bundes mit Schreiben vom 02.09.2022
9. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 02.09.2022
10. TenneT TSO GmbH Lehrte mit Schreiben vom 01.09.2022
11. Ammerländer Wasseracht mit Schreiben vom 30.08.2022
12. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 30.08.2022
13. Haaren Wasseracht mit Schreiben vom 30.08.2022

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Einwender 1 Hainbuchenstr. X 26180 Rastede 03.06.2019</p> <p>nach § 3 (1) BauGB</p>	<p><i>Mit dieser Eingabe fordere ich Sie auf, sich für eine nicht nur funktionell ausgerichtete äußere Gestaltung der Markterweiterung einzusetzen. Mit der Umsetzung der derzeitigen Pläne bekommt Wahnbek seinen typisch niedersächsischen „Dreiseithof“, zu dem nur noch das schmiedeeiserne Hoftor fehlt.</i></p> <p><i>Ich wünsche mir eine im Gegensatz zu den bisher bestehenden einfallslosen Gebäuden eine Auflockerung der allseitigen Fronten durch Material, Farbe und Fenster. Dadurch und durch eine eventuelle Aufstockung für Büros oder Wohnungen erreichen Sie eine Abwechslung im Gebäudebestand. Die derzeitige Parkplatzgestaltung ist eine wahre Billiglösung, bei der vor allem bei nassem Wetter die einzelnen Parkbuchten nicht voneinander unterschieden werden können. Deshalb schlage ich eine völlige Neugestaltung des „Marktplatzes“ vor. Dabei sollten einzelne Parkstreifen wie beim neuen REWE-Markt durch großzügig bepflanzte Beetanlagen umsäumt und die einzelnen Parkbuchten durch farblich abgesetzte Pflastersteine besser optisch abgegrenzt werden.</i></p> <p><i>Zur Erläuterung meiner Gedanken füge ich einige Fotos des EDEKA-Marktes in Metjendorf und des neuen REWE-Marktes in Rastede bei.</i></p> <p><i>Anlagen: 5 Fotos</i></p>  <p style="text-align: center;"><small>Panorama Edeka Metjendorf</small></p>	<p><i>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf das Bebauungsverfahren bzw. auf das konkrete Vorhaben. Die Stellungnahme wird in der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung abgewogen.</i></p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 1</p>	 <p>Seitenansicht Edeka Metjendorf</p>  <p>Rückansicht Nebengebäude Edeka Metjendorf</p>	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 1</p>	 <p>Rückansicht Edeka Metjendorf</p>  <p>Parkplatz REWE Rastede</p> <p>2. Durchschrift gelangt an Ehepaar X, Donaustraße X in Rastede, mit der Bitte um Kenntnisnahme.</p>	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>Einwender 2 Weserstraße Xc 26180 Rastede</p> <p>26.06.2019</p> <p>nach § 3 (1) BauGB</p>	<p><i>Ich nehme Bezug auf den Bericht in der „Rasteder Rundschau Edeka - Markt in Wahnbek Es geht voran, vom 20 Juni 2019“. Na endlich, dachte ich, in Wahnbek tut sich was.</i></p> <p><i>Doch je weiter ich den Bericht las, desto wütender wurde ich. Dort stand etwas von „Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans, Sondergebiet, private Grünflächen mit Pflanzbindung. Rückschnitt „, 2,8 m hohe Schutzwände(Schall-schutz) usw.</i></p> <p><i>Das gipfelte in der Aussage... „dann muss eine Eiche gefällt werden“</i></p> <p><i>Zu den Eichenbäumen.</i></p> <p><i>Eiche links vom Wartehäuschen ca. 250 Jahre alt(von mir geschätzt)</i></p> <p><i>„Eiche rechts „, „ 200 Jahre alt (von mir geschätzt)</i></p> <p><i>Auf dem gleichen Gelände stehen 2 Spitzahornbäume mit zusammen ca. 50 Jahren (von mir geschätzt)</i></p> <p><i>Wie abgebrüht muss man eigentlich sein, damit man im Bauausschuss einer solchen Fällaktion zustimmt.</i></p> <p><i>Ich hoffe, dass die Aktion noch einmal dringend überdacht wird, und eine andere Lösung gefunden wird.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Hinweis bezieht sich auf die parallel aufgestellte Bebauungsplanänderung und wird im Zuge der Bebauungsplanänderung abgewogen.</i></p>
3	<p>Einwender 3 Schulstraße X 26180 Rastede</p> <p>25.06.2019</p> <p>nach § 3 (1) BauGB</p>	<p><i>Wir sind gegen die Änderung des Flächennutzungsplans, und zwar aus folgenden Gründen:</i></p> <p><i>1. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht ein Mischgebiet vor. Beim Bau des NP-Marktes und der LzO ist seinerzeit keine einzige Wohnung gebaut worden, obwohl vorgeschrieben.</i></p> <p><i>Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ist der Investor nicht mehr zur Schaffung neuen Wohnraums verpflichtet. Die Gemeinde hat dann auch keine Möglichkeit, diesbezüglich Forderungen zur Einhaltung der Bauvorschriften (Wohnbebauung) zu stellen.</i></p>	<p><i>Der damalige Bau des Marktes und der LzO sind nicht Gegenstand dieser Flächennutzungsplanänderung.</i></p> <p><i>Die Änderung von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet ist erforderlich, weil mit der Vergrößerung der Verkaufsflächen am neuen Standort der Lebensmittelmarkt unter die Großflächigkeit fällt. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind in Mischgebieten nicht zulässig. Die Gemeinde Rastede hält grundsätzlich andere Gebiete in der Gemeinde für geeigneter für den Wohnungsbau und hat in der Vergangenheit auch entsprechende Flächen neu ausgewiesen. Die Gemeinde erkennt keine Notwendigkeit, im Plangebiet auch Wohnbebauung zu ermöglichen.</i></p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>2. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist nicht davon auszugehen, dass die Wallhecke langfristig überleben kann, wenn in unmittelbarer Nähe die vorgesehene Lärmschutzwand gebaut wird. Außerdem sind wir als Eigentümer des Reihenhauses Schulstraße X bei den Schallmessungen nicht berücksichtigt worden, obwohl unser Grundstück direkt gegenüber der Wallhecke liegt.</p> <p>3. In der Begründung finden wir keinen Hinweis auf die Prüfung der Verkehrssituation auf der Schulstraße durch Landkreis und Polizei, da der Anlieferverkehr des geplanten Geschäfts über die Schulstraße läuft. Ca. 12 m lange Edeka-Transporter und Getränketransporter müssten rückwärts in die Lieferzone hinein fahren, und das bei sowieso starken Durchgangsverkehr (Berufsverkehr, Schulbushaltestelle).</p> <p>4. Der Investor hat sich nicht darüber geäußert, was mit dem alten NP-Markt passiert. Es wäre wünschenswert zu erfahren, ob die Ansiedlung kleiner Geschäfte (Apotheke, Friseur) geplant ist. Dann nämlich würde in Spitzenzeiten die Anzahl der Parkplätze nicht ausreichen.</p>	<p>Zur Entwurfsfassung wurde ein Baumgutachten erstellt. Für die Errichtung der Anlieferzone ist die Fällung einer Eiche an der Schulstraße und von zwei weiteren Eichen am südlichen Rand der Wallhecke erforderlich, da diese gemäß Baumgutachten durch den Bau der Anlieferzone nicht mehr standsicher wären. Bei der Eiche an der Schulstraße ist laut Baumgutachten der Wuchs stagnierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone. In der parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b wird - mit Ausnahme des südlichen Randes - die Wallhecke als zu erhalten festgesetzt. Der Verlust der Eichen wird bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Zwei weitere Eichen müssen entlang der Anlieferung lediglich im unteren Kronenbereich etwas eingekürzt werden, damit das Lichtraumprofil hergestellt werden kann.</p> <p>Die Festsetzung auf Bebauungsplanebene umfasst neben der Wallhecke auch einen Schutzstreifen zwischen der Wallhecke und dem Sonstigen Sondergebiet. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen sind zum Schutz der Wallhecke bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Die Lärmschutzwand wird nicht innerhalb des Schutzstreifens und daher auch nicht in unmittelbarer Nähe zur Wallhecke errichtet werden.</p> <p>Die dem Planvorhaben nächstgelegenen Wohnhäuser sind in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt worden. Schallmessungen wurden nicht durchgeführt. In vorliegenden Fall ist dies das direkt östlich in der Reihenhauszeile angrenzende Gebäude Schulstraße 54 g (Immissionsort Nr. 12). Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p> <p>Die Schulstraße ist eine Kreisstraße und als qualifizierte Straße ausreichend ausgebaut, um den Anlieferverkehr aufzunehmen. Auch heute wird der Lebensmittelmarkt bereits über die Schulstraße beliefert. Die Einzelheiten der Belieferung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.</p> <p>Die angesprochenen Flächen liegen außerhalb dieser Flächennutzungsplanänderung. Sobald die Gemeinde ein Planungserfordernis für die angesprochenen Flächen erkennt, wird sie entsprechend reagieren. Dann ist auch der Nachweis ausreichender Stellplätze zu erbringen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p><i>Abschließend möchten wir noch bemerken, dass man sich als Bauausschussmitglieder doch lieber mal ein persönliches Bild von den Gegebenheiten vor Ort machen sollte und vorab vielleicht mal mit den betroffenen Bürgern sprechen sollte, bevor Beschlüsse gefasst werden!</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>4</p>	<p>Einwender 4 Weserstraße X 26180 Rastede-Wahn- bek 28.09.2022 nach § 3 (2) BauGB</p>	<p>In Bezug auf die Neubaupläne, betreffend des Supermarkts wünsche ich mir, dass möglichst gut abgewogen wird, welche Entscheidung die geringsten schädlichen Auswirkungen auf Umwelt und Klima haben wird.</p> <p>Der Sommer 2022 wird wohl jedem vor Augen geführt haben, dass unser Spielraum für negative Auswirkungen auf die Natur immer kleiner wird und dass wir nicht länger das Motto haben sollten "Lass uns wirtschaften, wie wir wollen, und die Natur passt sich an!", sondern das Motto "Unsere Wirtschaft, unsere Baupläne müssen verträglich und an die Natur angepasst sein."</p> <p>In zwei Artikeln der Rasteder Rundschau vom Juli 2022, welche auf zwei direkt aufeinanderfolgenden Seiten abgedruckt wurden, geht es um einen ZENTRALEN ASPEKT des neuen Projekts.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung stellt das Ergebnis eines umfangreichen Abwägungsprozesses dar.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Scherrasenfläche im zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Wahnbek. Die Flächen des neuen Standortes sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als überbaubare Flächen eines Mischgebiets ausgewiesen. Da es sich um einen Standort im Zentralen Versorgungsbereich handelt, bieten sich Alternativen nicht an. Die Gemeinde Rastede gewichtet die geringe Standortverlagerung und die Realisierung der Verkaufsflächenerweiterung und damit die Stärkung des bestehenden Standortes höher als einen Verzicht auf die Inanspruchnahme derzeit unversiegelter Scherrasenflächen.</p> <p>Bei dem Neubauprojekt wird ein besonderer Wert auf eine nachhaltige Lösung, klimaschonende und eine ökologische Ausrichtung gelegt. Auch wenn die einzelnen Maßnahmen über den Regelungsinhalt einer Flächennutzungsplanänderung hinausgehen, werden sie im Folgenden aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die komplette Dachfläche des Lebensmittelmarktes wird mit Photovoltaikmodulen ausgestattet. Mit den geplanten Photovoltaikmodulen kann der Eigenverbrauch zu ca. 90 % gedeckt werden - die vorgelagerte Dachfläche des Backshops wird begrünt - die Fassade wird zum großen Teil, insbesondere in östliche Richtung zum Parkplatz hin begrünt - es ist eine Wärmepumpe und eine Wärmerückgewinnung aus Kühlmöbeln sowie ein Heizsystem über Betonkernaktivierung vorgesehen - es ist eine erhöhte Dachdämmung zur Vermeidung einer Klimatisierung im Sommer geplant - es sollen Ökostrom und energiesparende LED-Technologie zum Einsatz kommen

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 4</p>	<p>Der erste Artikel aus der Rundschau beklagt die extremen Schwierigkeiten, die sich aus der zunehmenden Bodenversiegelung ergeben betreffend Starkregenereignisse usw. Der zweite Artikel lobt die Planungen für den neu angedachten EDEKA-Supermarkt mit circa 1300m² Grundfläche.</p> <p>Daraus ergibt sich die Frage nach den Folgen für den Wasserhaushalt. Es wurde beschrieben, dass unterirdische Zisternen die anfallenden Wassermengen aufnehmen sollen. - Ist dies so großzügig berechnet, dass diese Zisternen den Regen der häufiger werdenden Unwetter wirklich aufnehmen können oder muss befürchtet werden, dass die Nachbarn nicht nur mit mehr Lärm und Abgasen, sondern auch mit einem erhöhten Risiko für Überflutungen zu rechnen haben?</p> <p>Ich bin SEHR ZUFRIEDEN damit, dass Umwelt- und Klimaschutz bei dem neuen EDEKA-Markt so viel Beachtung finden, aber vielleicht könnte dies noch gesteigert werden? Die Bäckerei soll eine Dachbegrünung erhalten; wäre es möglich, die ganze Dachfläche zu begrünen und trotzdem Photovoltaik-Anlagen zu installieren?</p>	<p>Insgesamt soll ein klimaneutraler Markt mit maximal einer Spitzenlastabdeckung im Winter gebaut werden. Es werden deutlich mehr Bäume auf der Stellplatzfläche (außerhalb des Änderungsbereiches) gepflanzt werden als derzeit im Bestand auf der Stellplatzfläche bestehen. Es sind auch E-Mobility-Stellplätze geplant.</p> <p>Im Bereich der geplanten Parkplatzfläche werden Stellplätze für Fahrräder, Lastenräder und E-Bikes vorgesehen. Außerdem sind Schließfächer für Helme etc. geplant. Damit wird der nicht motorisierte Verkehr gefördert.</p> <p>Die Wallhecke am westlichen Plangebietsrand wird weitgehend und eine Eiche südöstlich des geplanten Marktes erhalten. Damit kann das örtliche Stadtklima positiv beeinflusst werden. Das Bestandsgebäude des Lebensmittelmarktes soll erhalten und folgegenutzt werden. Damit werden Ressourcen gespart. Die Baustoffe aus dem Abrissobjekt werden recycelt.</p> <p>Weitere Maßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.</p> <p>Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63b und seiner Änderungen vor. Im Zuge der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das damalige Konzept geht davon aus, dass eine offene Regenrückhaltung nicht erforderlich ist. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll - wie für die östlich angrenzenden Flächen auch - durch Einleitung in einen Rückhaltekanal erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.</p> <p>Für jede zusätzlich versiegelte Fläche innerhalb eines Entwässerungskonzeptes ist der hydraulische Nachweis zu erbringen, dass das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten wird, bevor es in das bestehende Entwässerungsnetz gedrosselt eingeleitet wird. Das Entwässerungskonzept ist rechtzeitig vor der Erschließung der Unteren Wasserbehörde vorzulegen. Insofern sind Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke nicht zu befürchten.</p> <p>Es werden bereits eine Vielzahl von Maßnahmen getroffen, die dem Umwelt- und Klimaschutz zugute kommen. Grundsätzlich ist eine Kombination von Dachbegrünung und aufgeständerten Photovoltaikanlagen machbar. Derzeit ist dies aber nicht beabsichtigt.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 4</p>	<p>In Hamburg hat man mit großzügiger Dachbegrünung sehr gute Erfahrungen gemacht mit Reduzierung der Umgebungstemperatur in heißen Sommern - und noch heißere Sommer liegen vor uns.</p> <p>Ich selbst kann nicht ausrechnen, was am besten für Klima und Umwelt in unserem Ortsteil Wahnbek wäre...</p> <p>a) das Projekt zu unterlassen mit =>möglicherweise mehr Autoverkehr aufgrund von Einkäufen in Oldenburg oder Rastede</p> <p>Oder</p> <p>b) das Projekt zu starten mit =>mehr Lieferverkehr vor Ort in Wahnbek =>mehr Einkaufsverkehr vor Ort =>mehr Parkplätzen / Versiegelung =>Gefährdung einer Wallhecke =>Versiegelung von 1300m² Fläche</p> <p>=>Abriss zweier noch recht junger, angrenzender Gebäude. Das abgerissene Material soll recycelt werden, dies wird nicht zu 100% möglich sein und sollte dabei etwas Freifläche entstehen, wird es dem Untergrund auch nicht gleich möglich sein, so hohe Wassermengen wie vor der Bebauung aufzunehmen.</p> <p>=>Fällung zweier Eichen (Eine der Eichen hat einen Umfang von 272 cm. Laut schneller Internetrecherche bedeutet dies ein Alter von ungefähr 240 Jahren. Den Wert eines so alten Baumes kann man aus verschiedenen Blickwinkeln betrachten, auf baumpflegeportal.de (abgerufen am 28.9.22) habe ich verschiedene Zahlen für den Wert einer 100jährigen Buche gefunden. Eine 240 Jahre alte Eiche ist dementsprechend mehr als doppelt so viel "wert", soweit dies überhaupt in Zahlen ausgedrückt werden kann. Beispielzahlen für eine 100jährigen Buche:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Rastede gewichtet die geringe Standortverlagerung und die Realisierung der Verkaufsflächenerweiterung und damit die Stärkung des bestehenden Standortes höher als einen Verzicht auf die Inanspruchnahme derzeit unversiegelter Scherrasenflächen. Eine exakte Bilanzierung im Sinne einer umfassenden Folgenabschätzung kann auch die Gemeinde Rastede nicht erbringen. Sie ist aus Sicht der Gemeinde Rastede aber auch für eine Entscheidungsfindung nicht erforderlich. Die derzeitige Verkaufsfläche entspricht nicht mehr den wirtschaftlichen und kundenfreundlichen Ansprüchen. Die Planung dient einer langfristigen und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek und ist damit ein wichtiges Ziel der Gemeinde. Das Gebäude des bestehenden NP Marktes soll nach derzeitigem Stand folgegenutzt werden.</p> <p>Für die Errichtung der Anlieferzone ist die Fällung einer Eiche an der Schulstraße und von zwei weiteren Eichen am südlichen Rand der Wallhecke erforderlich, da diese gemäß Baumgutachten durch den Bau der Anlieferzone nicht mehr standischer wären. Bei der Eiche an der Schulstraße ist laut Baumgutachten der Wuchs stagnierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone. Der Verlust der Eichen wird bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 4	<p>Baumwert für den Klimaschutz: 210? Holzwert: 490? Wert eines Ersatzbaumes/Methode Koch: 2400? Volkswirtschaftlicher Wert: 66.000? Schattenspender, Förderung von Bodenlebewesen, Symbiose mit anderen Lebewesen, Aufenthaltsort für Menschen, eventuell nutzbare Früchte, Filterung von Staub, Schaffung von Lebensraum, Windschutz, organisches Material, Holzwertzuwachs, Bereitstellung von Sauerstoff)</p> <p>Es wäre zu begrüßen, wenn möglichst viele Bäume auf dem Parkplatz gepflanzt werden könnten (siehe oben, Wert der Bäume).</p>	<p>Es werden deutlich mehr Bäume auf der Stellplatzfläche (außerhalb des Änderungsbereiches) gepflanzt werden als derzeit im Bestand auf der Stellplatzfläche bestehen.</p>