

**Finanz- und Wirtschaftsausschuss**

**Einladung**

**Gremium:** Finanz- und Wirtschaftsausschuss - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Montag, 07.12.2015, 16:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 27.11.2015

1. An die Mitglieder des Finanz- und Wirtschaftsausschusses
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

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

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 12.10.2015
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015  
Vorlage: 2015/213
- TOP 6 Haushalt 2015 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben über 5.000 Euro  
Vorlage: 2015/204
- TOP 7 Zuwendungen des Jahres 2014 und Nachmeldung 2013  
Vorlage: 2015/215
- TOP 8 2. Fortschreibung und Festsetzung der Abwasserbeiträge  
Vorlage: 2015/210
- TOP 9 Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2016  
Vorlage: 2015/137A

## Einladung

---

TOP 10 Einwohnerfragestunde

TOP 11 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. von Essen  
Bürgermeister

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

**Vorlage-Nr.: 2015/213**

freigegeben am **26.11.2015**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 17.11.2015**

### **Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.12.2015	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	08.12.2015	Verwaltungsausschuss
Ö	15.12.2015	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 wird beschlossen.

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

Im Rahmen der Sitzung des Finanz- und Wirtschaftsausschusses vom 07.07.2015 waren erste Überlegungen zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2015 durch die politischen Gremien zur Kenntnis genommen worden. Auf der Grundlage des Beschlusses war die Möglichkeit eröffnet worden, Anregungen und Stellungnahmen zu dem Entwurf vorzutragen.

Die Anregungen und Stellungnahmen sind unter Berücksichtigung der Stellungnahme als Anlage 1 zu dieser Beschlussvorlage beigefügt und entsprechend im Endbericht, der dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt worden ist, berücksichtigt.

Im Rahmen der Stellungnahmen wurden folgende wesentliche Punkte vorgetragen:

- Die Einwendungsführer haben darauf hingewiesen, dass der Kögel-Willms-Platz als Entwicklungsfläche vorgesehen ist. Hierzu ist grundsätzlich auszuführen, dass weder eine Planung noch eine Überlegung besteht, den Kögel-Willms-Platz baulich anders zu nutzen, als dies derzeit der Fall ist. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept beschäftigt sich jedoch nicht mit etwaigen zivilrechtlichen oder baurechtlichen Hinderungsgründen sondern beleuchtet lediglich eine bestimmte Handelssituation. Insofern ist aus grundsätzlichen Erwägungen die Berücksichtigung des Platzes nicht falsch; sie wird nur erkennbar jedenfalls derzeit nicht umgesetzt werden.

- Es wird wiederholt darauf hingewiesen, dass ein Vollsortimenter im Bereich Kleibroker Straße / Uhlhornstraße nicht wünschenswert sei. Dies entspricht auch der bisherigen planerischen Zielsetzung der Gemeinde jedenfalls insoweit, als es um die Berücksichtigung von Verkaufsflächen von mehr als 800 qm geht. Aus Sicht der Verwaltung lässt sich auch nicht erkennen, dass ein entsprechender Vollsortimenter überhaupt eine signifikante positive Veränderung für die Frequenz von Besuchern in der Oldenburger Straße ergeben würde. Gleichwohl wäre, ähnlich wie dies auch in anderen Randbereichen, z. B. der Bahnhofstraße oder der Anton-Günther-Straße der Fall ist, in kleinteiligem Umfang eine geschäftliche Entwicklung jedenfalls denkbar. Unumstritten ist allerdings genauso, dass, unabhängig von der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches, die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten im Osten des Hauptortes wünschenswert wäre.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches in südlicher Richtung südlich des City-Centers bis zur Schloßstraße hin womöglich nicht sinnvoll sei.

Überlegungen zur Entwicklung und Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches sind nicht so sehr unter der Maßgabe angeregt worden, dass hier zum nächstmöglichen Zeitpunkt entsprechende Einrichtungen geschaffen werden können. Vielmehr zeigt die Entwicklungsfläche auf, dass sekundär dann eine planerische Möglichkeit in Betracht gezogen werden sollte, wenn – nach wie vor – eine Innenentwicklung des Bereiches insbesondere zwischen der Raiffeisenstraße und der Bahnhofstraße nicht erfolgt.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu einzelnen Anregungen und Bedenken hingewiesen.

Das Einzelhandelskonzept stellt zwar eine grundlegende Überlegung zur Entwicklung des Einzelhandels im Bereich der Gemeinde Rastede dar, beinhaltet aber keine wie auch immer geartete rechtliche Verpflichtung. Soweit einzelne Bereiche wie z. B. Kleibroker Straße / Uhlhornstraße oder auch Teilflächen südlich des City-Centers nördlich der Schloßstraße entwickelt werden sollten, bedürfte es hierzu der Schaffung einer entsprechenden Rechtsgrundlage in Form eines Bebauungsplanes.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Auswertung der Anregungen und Stellungnahmen  
 Anlage 2: Teilaktualisierung Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015  
 (Stand 24.11.2015)

<b>Einwender 1</b>	<b>cima</b>
Spricht sich für mehr Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt von Rastede aus, um die Bummelqualität zu erhöhen.	Ist im Sinne des vorliegenden Einzelhandelskonzepts, das genau dies fordert.

<b>Einwender 2</b>	<b>cima</b>
Oldenburger Straße Einbahnstraßenregelung Richtung Wilhelmshaven zwischen Raiffeisenstraße und Bahnhofstraße	Eine derartig strikte Verkehrsberuhigung dürfte dem Einzelhandel in der Oldenburger Straße nicht zuträglich sein, da ein Großteil der Kunden mit dem PKW dorthin kommt.
Bau eines Stadtzentrums auf dem Gelände des alten Sägewerks	Jede Verdichtung würde dem zentralen Versorgungsbereich helfen und wäre im Sinne des Einzelhandelskonzepts. Dieses Grundstück steht jedoch nicht für etwaige Verdichtungszwecke zur Verfügung, sondern ist im Zuge der Bauleitplanung einer Wohnbauflächennutzung bereits zugeführt worden.

<b>Einwender 3</b>	<b>cima</b>
Spricht sich gegen die Ansiedlung eines Nahversorgers im zentralen Versorgungsbereich aus. Hauptgrund: Zunahme des Verkehrs	cima ist der Meinung, dass der zentrale Versorgungsbereich einen Nahversorger als Frequenzbringer braucht. Davon würden auch umliegende Geschäfte profitieren. Veränderungen der Verkehrsbelastung müssten ohnehin verkehrsgutachterlich untersucht werden.

<b>Einwender 4</b>	<b>cima</b>
Spricht sich für mehr Frische-Angebote (Lebensmittel), Bio- und Reformhausartikel und weitere Textilanbieter im zentralen Versorgungsbereich aus.	Aussage deckt sich mit den Erkenntnissen der cima und ist ins Einzelhandelskonzept eingeflossen.

<b>Einwender 5</b>	<b>cima</b>
Spricht sich für Lebensmittelmärkte außerhalb der Zentren aus.	Der Großteil der Nahversorger im Kernort Rastede befindet sich außerhalb der Zentren. Lediglich der netto-Markt liegt nach der neuen Abgrenzung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Nahversorger sind Frequenzbringer, von denen auch die übrigen Betriebe in einer Innenstadt profitieren, daher gehören sie auch unbedingt in die Zentren.

<p>Hat Bedenken, ob sich ein weiterer Vollsor-timeter im Bereich Kleibroker Straße/ Uhl-hornstraße trägt und fürchtet entspre-chende Leerstände.</p>	<p>Auch die cima empfiehlt dringend vor einer entsprechenden Ansiedlung eine Auswir-kungsanalyse zu machen. Nur wenn ein neuer Markt verträglich in die bestehenden Strukturen einzufügen wäre, sollte dies er-folgen.</p> <p>Die cima stellt zudem klar, dass an dieser Stelle bestenfalls eine geringfügige Erwei-terung in den großflächigen Bereich vor-stellbar wäre (deutlich unter 2.000 qm Ver-kaufsfläche). Derzeit wäre nur eine Ansied-lung bis 800 qm Verkaufsfläche möglich.</p>
<p>Spricht sich für die Wichtigkeit ausreichen-der Parkanlagen bei den Nahversorgern aus und sieht dies in den Zentren nicht gege-ben.</p>	<p>Aussage deckt sich mit den Erkenntnissen der cima.</p>
<p>Spricht sich für Erhalt des Kögel-Willms-Platz als Freifläche aus.</p>	<p>cima hat im Einzelhandelskonzept nicht von einer Bebauung gesprochen und hat diesen Platz nicht mit in den zentralen Versor-gungsbereich integriert.</p> <p>Es muss betont werden, dass die Gemeinde derzeit keine Absichten für eine Bebauung in welcher Form auch immer verfolgt. Die Fläche eignet sich aus heutiger Sicht bei-spielsweise für die Durchführung von zent-ralitätsfördernden Veranstaltungen.</p>

<p><b>Stadt Elsfleth vom 24.08.2015</b></p>	<p><b>cima</b></p>
<p>Hat keine Einwände. Auf S. 6 (Karte), Än-derung Gemeinde in Stadt Elsfleth.</p>	<p>wird in der Endfassung berücksichtigt</p>

<p><b>Einwender 6</b></p>	<p><b>cima</b></p>
<p>Spricht sich für die Beibehaltung des heu-tigen Zustands des Kögel-Willms-Platz und des Marktplatz aus.</p>	<p>Kögel-Willms-Platz: cima hat im Einzelhan-delskonzept nicht von einer Bebauung ge-sprochen und diesen Platz nicht mit in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Es muss betont werden, dass die Gemeinde derzeit keine Absichten für eine Bebauung in welcher Form auch immer verfolgt. Die Fläche eignet sich aus heutiger Sicht bei-spielsweise für die Durchführung von zent-ralitätsfördernden Veranstaltungen.</p> <p>Marktplatz: cima sieht den Marktplatz heute durch die Funktionen Wochenmarkt und Parken als untergenutzt an.</p>

Sieht einen Vollsortimenter eher zwischen City-Center und Hof von Oldenburg. Sieht jedoch keinen Bedarf (widersprüchliche Aussage).	Wenn die Eigentümer der Grundstücke zwischen City-Center und Hof von Oldenburg dies wollen, könnte dort ein Nahversorger gemäß Einzelhandelskonzept geplant werden.
Lobt die gute Versorgungslage im Einzelhandel und die Erreichbarkeit der Läden im Ortszentrum in Rastede.	Bis auf einige lückenhafte Sortimente teilt die cima die Erkenntnisse.

HGV Rastede vom 10.09.2015	cima
Teilfortschreibung des EHK aus 2013 ist dem HGV nicht bekannt.	Dem HGV könnte durch die Verwaltung der entsprechende Auszug aus dem Gutachten übermittelt werden.
HGV weist darauf hin, dass ein zeitgemäßes Aufstellen der Einzelhändler wegen der kleinen Flächengrößen und der knappen Parkplatzkapazitäten in der Oldenburger Straße nicht möglich ist.	Deckt sich mit den Erkenntnissen der cima. Trotzdem muss jeder Einzelhändler auch auf kleiner Fläche das Notwendige tun, um zeitgemäß zu erscheinen. Dazu ist nicht in jeder Branche eine große Fläche notwendig.
Es fehlt der Vergleich der Kennzahlen von 2006 zu 2015, dieser sollten nachgereicht werden.	Die cima empfiehlt, den Vergleich mit 2006 nicht in dieses Gutachten zu übernehmen. Da der Wandel im Handel beträchtlich ist und auch andere Kennzahlen wie Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Entwicklungen im Umland etc. Einfluss auf die Rasteder Kennzahlen haben, wäre es nicht mehr möglich, die z.T. extremen Veränderungen adäquat zu erklären oder herzuleiten. Auch über den Handel hinausgehende Trends und Entwicklungen haben Einfluss auf diese Kennzahlen, so dass kein Erkenntnisgewinn zu erzielen wäre, sondern eher Fragen im Raum stünden, die im Rahmen dieses Gutachtens nicht beantwortbar wären.
Sollte ein Nahversorger in Rastede mit einer Verkaufsfläche von über 2.000 qm angesiedelt werden, so ist das aus der Sicht des HGV nur möglich, wenn die Gemeinde Rastede die infrastrukturellen Voraussetzungen für den übrigen Handel in der Oldenburger Straße verbessert, damit dem Wettbewerb besser begegnet werden kann (insbesondere Verbesserung der Parksituation)	Dem Gutachten ist nicht zu entnehmen, dass der zusätzliche Nahversorger eine solche Größenordnung erreichen muss. Hier gilt es eine verträgliche Größenordnung zu finden. Der cima ist bekannt, dass die Gemeinde in den letzten Jahren umfangreich ins Ortszentrum investiert hat. Dennoch sollte die Situation dort laufend verbessert werden.
Frage an die Gemeinde, wann der letzte Beschluss zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs gefasst wurde (Gutachten ist von 2006).	Hier scheint ein Missverständnis vorzuliegen: Der auf S. 19 dargestellte zentrale Versorgungsbereich 2015 ist noch nicht beschlossen. Ziel Dezember 2015.

<p>Zur Entwicklungsfläche Marktplatz: es wird bedauert, dass die Händler in der Oldenburger Straße nicht von den Frequenzen des Wochenmarkts profitieren können. Vorschlag: Erarbeitung eines neuen Nutzungskonzepts für den Marktplatz</p>	<p>Dem Vorschlag kann sich die cima anschließen.</p>
<p>Entwicklungsfläche Kleibroker Straße/ Uhlhornstraße: die Ansiedlung eines Nahversorgers an diesem Standort wird kritisch gesehen. Es würde Konkurrenz für die Oldenburger Straße geschaffen. Der Standort ist heute nicht an den zentralen Versorgungsbereich angebunden.</p>	<p>Die cima ist der Ansicht, dass ein reiner Lebensmittler an diesem Standort in einer angepassten Größe dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt helfen würde. Hier müsste durch eine Wirkungsanalyse festgestellt werden, welche Größenordnung standortadäquat wäre. Die Anbindung wäre eine städtebaulich-gestalterische Aufgabe.</p>
<p>Entwicklungsfläche Kögel-Willms-Platz: „steht politisch aus Sicht des HGV nicht zur Verfügung“. Dieses Eingangszitat steht im Widerspruch zu den weiteren Ausführungen. Der HGV spricht sich dabei für eine multifunktionale Umgestaltung des Platzes aus, wenn dabei eine möglichst große Anzahl von Parkplätzen geschaffen wird.</p>	<p>Aussagen der cima zur möglichen Entwicklung des Platzes werden bestätigt. Es muss betont werden, dass die Gemeinde derzeit keine Absichten für eine Bebauung in welcher Form auch immer verfolgt. Die Fläche eignet sich aus heutiger Sicht beispielsweise für die Durchführung von zentralitätsfördernden Veranstaltungen.</p>
<p>Entwicklungsfläche nördlich des Schlosspark-Hotels: Ausweisung wird unterstützt. In diesem Zusammenhang wird gefordert, den zentralen Versorgungsbereich bis an die Schlossstraße heranzuführen (inkl. Schlosshotel).</p>	<p>Aussagen der cima werden bestätigt. Die Aufwertung der dortigen Entwicklungsfläche sollte unterstützt werden.</p>
<p>Fachmarktstandort Raiffeisenstraße: Weiterentwicklung und Modernisierung der aperiodischen Sortimente wird begrüßt. Die Pläne dort den Lebensmitteleinzelhandel zu verlagern, wird kritisch gesehen, wenn es zu Flächenzuwächsen von über 500 qm VK kommt.</p>	<p>Aussagen der cima werden bestätigt</p>
<p>Inhalt der Rasteder Liste</p>	<p>Aussagen der cima werden bestätigt</p>
<p>Weitere Forderung: Erstellung eines Vertraglichkeitsgutachtens für die Ampelkreuzung Oldenburger Straße, Kleibroker Straße, Raiffeisenstraße, falls ein Vollsortimenter angesiedelt werden soll.</p>	<p>Aussagen der cima werden bestätigt</p>

<p>Falls ein Vollsortimenter kommt, sollen lt. HGV folgende Maßnahmen flankierend durch die Gemeinde umgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gründung einer „Wirtschaftsförderung für den Einzelhandel an der Oldenburger Straße“, mit Anschubfinanzierung</li> <li>- Ausbau weiterer Parkflächen am Kögel-Willms-Platz und Überplanen des öffentlichen WC am Kirchplatz</li> <li>- Verschönerungsmaßnahmen entlang der Oldenburger Straße durch Bepflanzungen und Blumenkübel</li> <li>- Finanzielle Marketingunterstützung für verkaufsoffene Sonntage</li> <li>- Öffentliche Anschaffung einer temporären mobilen Sonderbeleuchtung im zentralen Versorgungsbereich.</li> </ul>	<p>Diese Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p><b>Einwender 7</b></p> <p>Spricht sich für die Beibehaltung des heutigen Zustands des Kögel-Willms-Platz und des Marktplatz aus.</p>	<p><b>cima</b></p> <p>Kögel-Willms-Platz: cima hat im Einzelhandelskonzept nicht von einer Bebauung gesprochen und diesen Platz nicht mit in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Es muss betont werden, dass die Gemeinde derzeit keine Absichten für eine Bebauung in welcher Form auch immer verfolgt. Die Fläche eignet sich aus heutiger Sicht beispielsweise für die Durchführung von zentralitätsfördernden Veranstaltungen.</p> <p>Marktplatz: die heutige Nutzung durch den Markt und als Parkfläche wird diesem Standort in keinsten Weise gerecht. Hier plädiert die cima für eine Aufwertung. Von einer Komplettbebauung kann allerdings auch hier keine Rede sein.</p>
---	---

<p><b>Landkreis Friesland vom 21.09.2015</b></p>	<p><b>cima</b></p>
<p>Hat keine Bedenken geäußert</p>	

<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 28.09.2015</b></p>	<p><b>cima</b></p>
--	--------------------

<p>Sollte die Gewerbegebietsentwicklung in Rastede Auswirkungen auf die Verkehrsströme haben, sollten diese im Einzelfall durch Verkehrsuntersuchungen belegt werden. Dazu wären ggf. entsprechende richtlinienkonforme Planungslösungen zu erarbeiten.</p>	<p>Dies ist bei der Ausweisung von Sondergebieten obligatorisch.</p>
---	--

<p><b>Einwender 8</b></p>	<p><b>cima</b></p>
<p>Anmerkung zu Punkt 3.2 Einzelhandelszentralität: aus geringfügiger Veränderung der Zentralität im periodischen Bedarf wird kein klarer Handlungsbedarf zum Ausbau des Angebots gesehen.</p>	<p>cima sieht diesen Handlungsbedarf nicht in der Veränderung zwischen 2013 und 2015, sondern darin, dass überhaupt in diesem Sortimentsbereich per Saldo Kaufkraft aus dem Mittelzentrum Rastede abfließt. Hier gibt es also nach wie vor einen klaren Handlungsbedarf, damit die Handelszentralität im periodischen Bedarf die 100 % zumindest erreicht oder übererfüllt.</p>
<p>Es werden dann Fragen zum Gutachten gestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Woher soll die Konsumentennachfrage nach einem weiteren Vollsortimenter oder Kaufhaus in Rastede kommen?</li> </ol>	<p>Hier verweist die cima auf den Punkt oben. Heute gelingt es in Rastede nicht, die gesamte Nachfrage im periodischen Bedarf am Ort zu halten, per Saldo fließen 6,4 Mio. Euro ins Umland ab. Hier sollte es das Ziel sein, davon einen großen Teil am Ort zu halten. Zusätzlich würde ein weiterer Markt auch Kaufkraft von außerhalb Rastedes anziehen. Ein Kaufhaus hat die cima im Gutachten nirgends erwähnt.</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Frage nach den Gründen, weshalb der Inhaber des damaligen Markts an der Kleibroker Straße aufgegeben hat.</li> </ol>	<p>Die cima kann diese Frage nicht beantworten. Auf den ersten Blick fällt aber auf, dass die Immobilien nicht mehr zeitgemäß sind.</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Annahme, dass die Nachfrage für einen weiteren Markt nicht ausreicht. Ob ein Standortwechsel eines vorhandenen Anbieters in Aussicht steht.</li> </ol>	<p>Wie weiter oben ausgeführt, ist noch offenes Potenzial für weitere Verkaufsflächen vorhanden. Ob daraus ein Standortwechsel wird, kann die cima nicht beantworten, da die Vertragspartner i.d.R. der Eigentümer und der Betreiber sind.</p>

<p>4. Zur Nutzung des Kögel-Willms-Platz wird die rechtliche Frage aufgeworfen: ist dies überhaupt möglich und von den Bürgern Rastedes gewollt? Hinweis auf eine Befragung aus der Vergangenheit, die nicht genauer zeitlich beschrieben ist.</p>	<p>Es zeichnet sich heute keine planerische Änderungsabsicht für den Kögel-Willms-Platz ab. Es sind keine Fördermittel geflossen. Es muss betont werden, dass die Gemeinde derzeit keine Absichten für eine Bebauung in welcher Form auch immer verfolgt. Die Fläche eignet sich aus heutiger Sicht beispielsweise für die Durchführung von zentralitätsfördernden Veranstaltungen.</p>
<p>5. Vorschlag für eine öffentliche Informationsveranstaltung und eine nachgelagerte Bürgerbefragung, um die konkreten Wünsche und Interessen der Rastereder zu ergründen.</p>	<p>Der Gedanke wird zu Kenntnis genommen.</p>
<p>6. Frage nach den Kosten der Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts</p>	<p>Die Aufwendungen belaufen sich auf rund 10.000 €.</p>

<p><b>Handwerkskammer Oldenburg vom 30.09.2015</b></p>	<p>cima</p>
<p>Aus der Sicht des Handwerks kann es problematisch sein, Berufe des Ladenhandwerks z.T. dem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, wie es z.B. mit Orthopädienschuhmachern passiert. Diese Berufe seien kaum mit normalen Einzelhändlern vergleichbar und z.T. sei eine Niederlassung an hochpreisigen Standorten aufgrund völlig anderer Kostenstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen deutlich erschwert. Es wird der Vorschlag gemacht, dass die Handwerksbetriebe nicht erfasst werden, soweit es sich um Betriebsstätten handelt, an denen eigene Produkte verkauft oder Reparaturleistungen gebracht und untergeordnet Randsortimente zentrenrelevanter Art angeboten werden.</p>	<p>Diese Problematik ist uns sehr wohl bewusst. Aus diesem Grund gibt es auf der Seite 42 in der Abb. 29 Sortiments- und Standortmatrix für Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte folgende Zusatz, der mit zwei Sternchen gekennzeichnet ist:  <i>**Ausnahmen möglich in Verbindung mit Handwerks- und Produktionsbetrieben, Verkauf als untergeordnete gewerbliche Nutzung.</i></p> <p>Die cima geht davon aus, dass damit den Befürchtungen der Handwerkskammer ausreichend entsprochen wird.</p>

<p><b>Einwender 9</b></p>	<p>cima</p>
---------------------------	-------------

<p>Es sind genügend Nahversorger und andere Anbieter in Rastede vorhanden.</p> <p>Spricht sich für die Beibehaltung des heutigen Zustands des Kögel-Willms-Platz aus.</p>	<p>Die Handelszentralitäten offenbaren, dass es einige Branchenlücken in Rastede gibt.</p> <p>Kögel-Willms-Platz: cima hat im Einzelhandelskonzept nicht von einer Bebauung gesprochen und diesen Platz nicht mit in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Es muss betont werden, dass die Gemeinde derzeit keine Absichten für eine Bebauung in welcher Form auch immer verfolgt. Die Fläche eignet sich aus heutiger Sicht beispielsweise für die Durchführung von zentralitätsfördernden Veranstaltungen.</p> <p>Für weitere Nahversorgung ist die Entwicklungsfläche „Nahversorgung“ vorgeschlagen worden und nicht der Kögel-Willms-Platz.</p>
<p>Zur Attraktivierung des Ortskerns wird die Ansiedlung weiterer Fachhandelsbetriebe vorgeschlagen (Outdoor-Equipment, Haushaltswaren, Lederwaren/ Taschen).</p>	<p>Deckt sich mit den Erkenntnissen der cima.</p>
<p>Das Ortszentrum (Oldenburger Straße) wäre deutlich attraktiver, wenn eine Fußgängerzone ausgewiesen würde.</p>	<p>Die cima hält diesen Vorschlag nicht für praktikabel. Zum einen wäre es rechtlich nicht möglich, hier eine Fußgängerzone auszuweisen, zum anderen würde das die Fußgängerfrequenzen im Ortskern wohl zum Erliegen bringen. Fußgängerzonen werden sogar in den Innenstädten der Mittel- und Großstädte eher zurückgebaut als neu ausgewiesen.</p>

<p><b>Einwender 10</b></p>	<p><b>cima</b></p>
<p>Es wird die Schaffung von Verbesserungsmöglichkeiten der örtlichen Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels in Hahn-Lehmden und Wahnbek begrüßt.</p>	<p>Die cima teilt diese Auffassung.</p>

<p>Es wird keine Notwendigkeit für einen Vollsortimenter von über 2.000 qm Verkaufsfläche im Kernort Rastede gesehen. Gleichzeitig sei es ratsam und notwendig, die Angebotsstruktur im Lebensmitteleinzelhandel bezogen auf dessen Qualität und Verteilung im Ortsgebiet zu optimieren.</p> <p>Daher wird für einen weiteren Vollsortimenter mit mindestens 1.500 qm Verkaufsfläche und 15.000 Artikeln plädiert.</p> <p>Der Rewe an der Raiffeisenstraße sei nicht aus dem gesamten Kernort optimal angebunden und ein großer Teil der Rasteder habe das Problem der Bahnschranken beim Erreichen dieses Marktes. Es fehle aber gerade im nordöstlichen Kernort eine gute Alternative. Die Entwicklungsfläche Kleibroker Straße sei gut für diese neue noch fehlende Einkaufsalternative geeignet.</p> <p>Der Rewe-Markt an der Oldenburger Straße sei stark modernisierungsbedürftig, was die gesamte Anlage angeht und heute als Einkaufsalternative nur eingeschränkt für das gesamte Ortskerngebiet geeignet.</p> <p>Ein Ausbau der Discounter sei nur mit viel Fingerspitzengefühl zu empfehlen.</p>	<p>Die cima teilt diese Auffassung.</p> <p>Die cima stellt zudem klar, dass an dieser Stelle bestenfalls eine geringfügige Erweiterung in den großflächigen Bereich vorstellbar wäre (deutlich unter 2.000 qm Verkaufsfläche). Derzeit wäre nur eine Ansiedlung bis 800 qm Verkaufsfläche möglich.</p>
---	--

<p><b>Einwender 11</b></p> <p>Die Erweiterung des NP-Marktes in Wahnbek wird abgelehnt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er ist bereits größer als ursprünglich geplant.</li> <li>- Es gibt keine Versorgungslücke in Wahnbek.</li> <li>- Es wird offenbar Gewinnmaximierung betrieben.</li> <li>- Das beschleunigte Verfahren lässt keine geordnete Diskussion zu.</li> <li>- Zusagen der Gemeinde seien nicht eingehalten worden.</li> <li>- Sozialer Brennpunkt sei entstanden.</li> <li>- Es wird eine verstärkte Lärmbelästigung befürchtet.</li> </ul>	<p><b>cima</b></p> <p>Die Erweiterungen und auch die laufende Modernisierung sind notwendig, um diesen Standort attraktiv zu halten und ihm sowohl seine immobilienwirtschaftliche als auch die betriebswirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu erhalten. Andernfalls droht auf Grund der Konkurrenzsituation im Einzugsgebiet und des zwar wachsenden, aber immer noch geringen Bevölkerungspotenzials der Leerzug.</p>
--	--

<p><b>Landkreis Ammerland vom 5.10.2015</b></p>	<p><b>cima</b></p>
---	--------------------

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Hahn-Lehmden	Neue Abgrenzung wird vom Landkreis akzeptiert.
Deutlicher heraus stellen, dass Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik nunmehr zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gehören.	cima hat Ergänzungen auf S. 36 vorgenommen.
Ausführungen in Kap. 6.1.4 auf ihre Kompatibilität mit dem landesraumordnerisch festgelegten Integrationsgebot überprüfen	cima hat Ergänzungen auf S. 41 vorgenommen

<b>Oldenburgische IHK vom 30.10.2015</b>	<b>cima</b>
Zu Kap. 3.4, S. 11: Rewe Group soll sich von Koppelstandorten mit Discountern „verabschiedet haben“.	Hinweis wird im Gutachten aufgenommen.
Zu Kap. 4.4, S. 18ff: Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs in nördliche und in südliche Richtung würde die Wahrnehmbarkeit der „städtebaulichen Einheit“ der Rasteder Innenstadt noch stärker beeinträchtigen. Gerade der Südrand sollte in den Grenzen von 2006 bestehen bleiben.	<p>Erweiterung Richtung Norden: diese erfolgte, um den Netto-Markt in integrieren. Der Netto-Markt übernimmt als Nahversorger auch eine Funktion als Frequenzbringer für den nördlichen Innenstadtbereich und ist heute der einzige Nahversorger im zentralen Versorgungsbereich. Durch ansässige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe besteht ein funktionaler und städtebaulicher Zusammenhang zum Kernbereich der Innenstadt.</p> <p>Erweiterung Richtung Süden: diese erfolgte, weil die Arzt- und Anwaltskanzleien gegenüber des City-Centers sowie der Eine-Welt-Laden am Denkmalplatz aufgrund der städtebaulich direkt angebundenen Lage mit in den zentralen Versorgungsbereich integriert wurden. Auch das südlich des City-Centers gelegene Ärztehaus und das Jobcenter sowie der südlich angrenzende Neubau mit Praxis wurden in den zentralen Versorgungsbereich übernommen, da die rechtliche Vorgabe es will, dass nicht nur Einzelhandelsbetriebe, sondern z.B. auch öffentliche und private Dienstleistungen die Zentrumsfunktion definieren. Im Übrigen hätte die Abgrenzung von 2006 noch nicht mal das heutige City-Center komplett umfasst.</p>

	<p>Eine „städtebauliche Einheit“ ist in diesem langgezogenen zentralen Versorgungsbe- reich noch nicht einmal theoretisch herzu- stellen. Die Oldenburger Straße ist und bleibt ein - mal mehr und mal weniger - verdichteter Bereich. Jede Verdichtung tut diesem Bereich gut. Ebenso müssen aller- dings auch Entwicklungsflächen zur Verfü- gung gestellt werden, um größere Fre- quenzbringer ansiedeln zu können und um das Flächenangebot insgesamt zu verbrei- tern.</p>
<p>Zu Kap. 4.4, S. 20: Sicht der IHK zu den Entwicklungsflächen:          Kögel-Willms-Platz: Entwicklungsfläche scheint sehr geeignet für die Ansiedlung von Einzelhandel.          Kleibroker Straße/ Uhlenhorststraße: hier soll lt. IHK ausschließlich nahversorgungs- relevanter Einzelhandel entstehen.</p> <p>Die IHK empfiehlt, etwaige Einzelhandelsan- siedlungen auf schädliche Auswirkungen in Rastede und im Umland im Rahmen von Verträglichkeitsgutachten prüfen zu lassen.</p>	<p>Die cima teilt diese Auffassung.          Es muss betont werden, dass die Gemeinde derzeit keine Absichten für eine Bebauung in welcher Form auch immer verfolgt. Die Fläche eignet sich aus heutiger Sicht bei- spielsweise für die Durchführung von zent- ralitätsfördernden Veranstaltungen.</p>
<p>Zu Kap. 5.3, S. 37f: in der Sortimentsliste scheint die Formulierung zu „Sonstiger Ein- zelhandel“ nicht rechtssicher.</p>	<p>Die cima nimmt hier eine entsprechende Ergänzung im Gutachten vor.</p>
<p>Zu Kap. 6, S. 39f: Begriffsnachfrage zu „lo- kale Versorgungsfunktion“.</p>	<p>Die cima nimmt hier eine entsprechende Ergänzung im Gutachten vor.</p>
<p>IHK plädiert für Ausweisung von konkreten Flächenpotenzialen in Rastede mit sorti- mentsbezogenen Verkaufsflächenentwick- lungsspielräumen in qm.</p>	<p>Die cima hat zum einen keinen Auftrag von der Gemeinde erhalten, um diese Berech- nungen durchzuführen. Weiterhin ist die cima der Auffassung, dass diese theoretischen Potenzialausweisungen kritisch zu hinterfragen sind. Entsprechende Modell- rechnungen hätten eine große Anzahl von Parametern, für die Annahmen getroffen werden müssten, so dass kaum eine Realitätsnähe herzustellen wäre. Weiterhin be- zweifeln wir den Nutzwert solcher Berech- nungen, da es letztendlich auf den Betrei- ber ankommt, der vor Ort investieren</p>

	<p>möchte. Allein bei der Flächenproduktivität kann ein spezialisierter Fachhändler auf kleiner Fläche einen um das Zehnfache höheren Umsatz je Quadratmeter machen als ein entsprechender Fachmarkt gleichen Sortiments. Unter diesen Voraussetzungen kann eine Kommune mit solchen Flächenpotenzialen nur schwer umgehen.</p>
--	---



# Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede

Teilaktualisierung: Zentrenkonzept, Sortimentsliste,  
Standort- und Branchenentwicklungskonzept

Projektleiter: Martin Kremming, Dipl.-Geograph  
Bearbeiter: Dipl.-Betriebsw. (FH) Regina Schroeder

Lübeck, 24. November 2015

München Stuttgart Forchheim  
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH  
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck  
T 0451-389 68 0  
F 0451-389 68 28  
cima.luebeck@cima.de  
www.cima.de

Stadtentwicklung  
Marketing  
Regionalwirtschaft  
Einzelhandel  
Wirtschaftsförderung  
Citymanagement  
Immobilien  
Organisationsberatung  
Kultur  
Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung+ Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung+ Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Auftrag und Aufgabenstellung.....</b>	<b>5</b>	<b>5 Die Rasteder Liste.....</b>	<b>29</b>
<b>2 Sozioökonomische Rahmendaten im Überblick.....</b>	<b>6</b>	5.1 Vorbemerkung.....	29
<b>3 Ergebnisse der Bestandserhebung 2015.....</b>	<b>7</b>	5.2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen.....	29
3.1 Bestandsveränderungen seit 2013.....	7	5.3 Zur Ableitung der Sortimentsliste Rastede.....	32
3.2 Einzelhandelszentralität.....	9	<b>6 Standort- und Branchenentwicklungskonzept.....</b>	<b>39</b>
3.3 Nahversorgungssituation .....	10	6.1.1 Empfehlungen für den ZV Innenstadt Rastede .....	39
3.4 Exkurs: Trends in der Nahversorgung.....	11	6.1.2 Empfehlungen für die Nahversorgungszentren.....	39
3.5 Einzelhandelsstruktur nach Lagebereichen.....	12	6.1.3 Empfehlungen für den Fachmarktstandort Raiffeisenstraße .....	40
<b>4 Zentrenkonzept Rastede .....</b>	<b>13</b>	6.1.4 Empfehlungen für integrierte Wohn- und Mischgebiete.....	41
4.1 Zum Begriff „Zentrale Versorgungsbereiche“ .....	13	6.1.5 Empfehlungen für Gewerbegebiete und sonstige nicht- integrierte Standorte („Streulagen“).....	41
4.2 Notwendigkeit und Kriterien der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche .....	15	6.2 Überblick: Sortiments- und Standortmatrix.....	42
4.4 Zentrale Versorgungsbereiche (ZV) in Rastede.....	18	<b>7 Anhang .....</b>	<b>43</b>
4.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	18	7.1 Einzelhandelserhebung .....	43
4.4.2 Zentraler Versorgungsbereich „NVZ Hahn-Lehmden“ .....	22	7.2 Abgrenzung von Betriebstypen.....	44
4.4.3 Zentraler Versorgungsbereich „NVZ Wahnbek“ .....	24	7.3 Nachfrageseite .....	45
4.5 Weitere Standortkategorien.....	25		
4.5.1 Fachmarktstandorte Raiffeisenstraße .....	25		
4.5.2 Solitäre Nahversorgungsstandorte.....	27		
4.6 Überblick Zentren- und Standortkonzept.....	27		

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Marktgebiet Rastede gemäß Aktualisierung 2013.....	6	Abbildung 27 Rasteder Liste: Zentrenrelevante Sortimente .....	38
Abbildung 2 Bestandsveränderungen 2015 ggü. 2013.....	7	Abbildung 28 Rasteder Liste: Nicht-zentrenrelevante Sortimente .....	38
Abbildung 3 Betriebsanzahl, Verkaufsfläche und Umsätze in Rastede .....	8	Abbildung 29 Sortiments- und Standortmatrix .....	42
Abbildung 4 Handelszentralität 215/2013 im Vergleich .....	9	Abbildung 30 CIMA Warengruppen .....	43
Abbildung 5 Nahversorgungssituation in der Gemeinde Rastede .....	12		
Abbildung 6 Einzelhandelsstruktur nach Lagebereichen.....	13		
Abbildung 7 Abgrenzung des ZV Innenstadt im EHK 2006.....	19		
Abbildung 8 Abgrenzung ZV Innenstadt gemäß Aktualisierung 2015.....	19		
Abbildung 9 ZV Innenstadt: Nördliche Potenzialflächen.....	20		
Abbildung 10 Luftbild des südlichen Innenstadtbereiches.....	21		
Abbildung 11 ZV Innenstadt: Südlicher Bereich mit Erweiterungsfläche .....	22		
Abbildung 12 Abgrenzung ZV Hanh-Lehmden im EHK 2006.....	22		
Abbildung 13 Abgrenzung ZV Hahn-Lehmden gemäß Aktualisierung 2015.....	23		
Abbildung 14 Anbindung innerhalb des ZV Hahn-Lehmden.....	24		
Abbildung 15 Abgrenzung ZV Wahnbek gemäß EHK 2006.....	24		
Abbildung 16 Abgrenzung des ZV Wahnbek gemäß Aktualisierung 2015.....	25		
Abbildung 17 Dienstleistungsanbieter innerhalb des ZV Wahnbek.....	25		
Abbildung 18 Lagebereich der Fachmarktstandorte Raiffeisenstraße.....	26		
Abbildung 19 Nahversorgungsradien der wichtigsten Anbieter im Kernort.....	26		
Abbildung 20 Übersicht Standortkategorien in Rastede .....	28		
Abbildung 21 Karte: Standort- und Zentrenkonzept Rastede .....	28		
Abbildung 22 Kriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten.....	32		
Abbildung 23 Verkaufsflächenanteile der Standortkategorien an der Gesamtvkfl. der nahversorgungsrelevante Sortimente.....	33		
Abbildung 24 Bedeutung des period. Bedarfes nach Standortkategorien.....	33		
Abbildung 25 Verkaufsflächenanteile der Standortkategorien an der Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente.....	35		
Abbildung 26 Rasteder Liste: Nahversorgungsrelevante Sortimente.....	37		

# 1 Auftrag und Aufgabenstellung

## **Auftrag:**

Mit Blick auf die kommunale Bauleitplanung und Diskussionen um mögliche Einzelhandelsprojekte soll das Einzelhandelskonzept in der Gemeinde Rastede fortgeschrieben werden, um die Planungsprozesse auf eine aktuelle, rechtssichere Basis zu stellen. Dazu sollen im Wesentlichen folgende Inhalte des Einzelhandelskonzeptes aus 2006, teilaktualisiert im Jahr 2013, überprüft werden:

- Überprüfung der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche durch Begehung, ggf. kartographische Neuabgrenzung, schriftliche städtebauliche Begründung, Erstellung von Karten
- Neuerhebung des Einzelhandelsbestands in Rastede - Aktualisierung der Rasteder Liste auf Stand 2015, schriftliche Begründung für die Einteilung der einzelnen Sortimente

## **Auftraggeber:**

- Gemeinde Rastede

## **Bearbeitung:**

Regina Schroeder, Dipl.-Betriebsw. (FH)

Michael Planner, Magister Artium (M.A.) Kulturgeographie

## **Projektleiter:**

Martin Kremming, Dipl.-Geograph

## **Analysezeitraum:**

Februar-April 2015

## **Untersuchungsablauf:**

- Bestandsaktualisierung im März 2015 auf Basis der Bestandsdaten aus 2006 (und teilaktualisiert aus 2013)
- Ortsbegehungen und Kartierungen im März 2015
- Analyse der Bestandsdaten und der aktuellen Einzelhandelsstruktur, Aufzeigen von Entwicklungstendenzen
- Ableitung von Empfehlungen zur Anpassung der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Rasteder Sortimentsliste
- Begründung der Empfehlungen

## 2 Sozioökonomische Rahmendaten im Überblick

Eine umfassende Darstellung der sozioökonomischen Rahmendaten wurde bereits im Rahmen der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde zur Beurteilung mehrerer Planvorhaben in Rastede im Jahr 2013 vorgenommen. Daher werden nachfolgend nur im Überblick die Aktualisierungen der wesentlichsten Rahmendaten kurz dargestellt.

Die aktuelle Einwohnerzahl der Gemeinde Rastede beläuft sich gemäß Jahrbuch der Gemeinde 2014 (nicht amtliche Statistik) auf 21.447 Einwohner. Bezogen auf die Einwohner mit Hauptwohnsitz in Rastede (21.359 in 2014) ist die Bevölkerungszahl gegenüber 2013 um ca. 1,75 % gestiegen. Diese Entwicklung bestätigt somit die im Rahmen der Aktualisierung 2013 bereits umfassend beschriebenen Wachstumstendenzen.

Dem gegenüber ist die Kaufkraftkennziffer seit 2013 leicht zurückgegangen und liegt aktuell bei ca. 98,8 % gegenüber 100,4 % in 2012<sup>1</sup>. Dabei muss berücksichtigt werden, dass das einzelhandelsrelevante Ausgabevolumen in den letzten Jahren bundesweit gestiegen ist. Der durchschnittliche Ausgabesatz pro Kopf in Deutschland liegt aktuell in 2014 bei 5.668 €<sup>2</sup>. Eine sinkende Kaufkraftkennziffer bedeutet demzufolge lediglich, dass der Kaufkraftanstieg in Rastede unterhalb des bundesweiten durchschnittlichen Wachstums liegt. Für die Gemeinde Rastede (Kaufkraftkennziffer 2014 rund 98,8 %) ergibt sich ein aktueller Ausgabesatz von 5598,57 € je Einwohner pro Jahr (gegenüber 5.529,94 € im Jahr 2013).

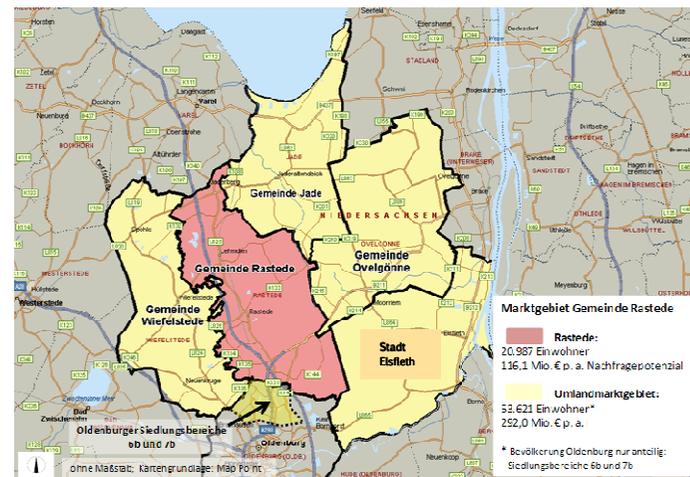
<sup>1</sup> Quelle: MB Research 2014

<sup>2</sup> cima-Ausgabesatz auf Basis des statistischen Warenkorb 2014

Bezüglich des Marktgebietes ergeben sich gegenüber der letzten Aktualisierung 2013 keine relevanten Veränderungen.

- Rastede liegt verkehrsgünstig direkt an den Bundesautobahnen 29 und 293 nach Oldenburg, Bremen und Osnabrück bzw. nach Wilhelmshaven. Die Entfernung nach Oldenburg beträgt rund 14 km, nach Wilhelmshaven rund 42 km. Über verschiedene Bundesstraßen bestehen gute Verbindungen in die nahegelegenen Mittelzentren. An den überregionalen ÖPNV ist die Gemeinde Rastede über Zugverbindungen nach Oldenburg und Varel angebunden (NordWestBahn ca. im Stundentakt).
- Insbesondere aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Oldenburg und den Mittelzentren Bad Zwischenahn, Brake, Varel und Westerstede ist das Marktgebiet Rastedes räumlich klar begrenzt. Potenziale bestehen vor allem in der Sicherung und Stärkung der Nachfrageansprache innerhalb des bestehenden Marktgebietes. Das Marktgebiet der Gemeinde Rastede gliedert sich wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt

Abbildung 1 Marktgebiet Rastede gemäß Aktualisierung 2013



Quelle: cima 2013

## 3 Ergebnisse der Bestandserhebung 2015

### 3.1 Bestandsveränderungen seit 2013

Im Zuge der Teilaktualisierung der Rahmendaten des Einzelhandelskonzeptes zur Beurteilung mehrerer Planvorhaben in Rastede war der gesamte Einzelhandelsbestand im Juli 2013 zuletzt erfasst und Entwicklungstendenzen seit 2006 ausführlich beschrieben worden. Die aktuelle Bestandserhebung im März 2015 hat nun neue Veränderungen im Bestand ergeben (Vgl. Abb. 2). Zum einen wurden einige der 2013 erfassten Geschäfte zwischenzeitlich anderweitig nachgenutzt – einerseits durch einzelhandelsrelevante Nachnutzung, andererseits auch durch neue Nutzungen im Bereich Dienstleistung, Ärzte oder Wohnen. Vier der 2013 in der Oldenburger Straße noch erfassten Einzelhandelsgeschäfte standen zum Zeitpunkt der Erhebung 2015 leer, wobei zwei Geschäfte („Das Bett“, „Tadellos“) ihre Standorte innerhalb der Oldenburger Straße verlagert haben.

Die Gesamtzahl der erfassten Betriebe ist von 155 in 2013 auf 151 Betriebe gesunken (Vgl. Abb. 3). Zwar konnten im Zuge der Aktualisierung gewisse Fluktuationen in der Innenstadt festgestellt werden. Es bleibt aber festzuhalten, dass die Leerstandsproblematik in der Rasteder Innenstadt verglichen mit anderen, vergleichbaren Mittelzentren eher gering ausgeprägt ist. Dennoch machen die aufgezeigten Fluktuationen im Einzelhandelsbestand deutlich, dass sich die Gemeinde in einen dynamischen Marktumfeld befindet, auf das sich die ansässigen Betriebe einstellen und sich zeitgemäß aufstellen müssen.

Positiv zu werten ist, dass in der 2013 noch als problematisch bewerteten Immobilie des ehemaligen Modehauses Spille heute mit

dem Geschäft „Das Bett“ ein zeitgemäßes und modernes Shopkonzept umgesetzt wird.

Mit der Eröffnung des City-Center im südlichen Bereich der Oldenburger Straße im Jahr 2011 wurden neuwertige, zeitgemäße Verkaufsflächen geschaffen. Dass hier zwischenzeitlich mit der Schließung der „Kleinen Diele“ ein attraktiver Mieter den Standort schon wieder verlassen hat, zeigt dennoch Handlungsbedarf zur gezielten und sensiblen Entwicklung der Rasteder Innenstadt.

Abbildung 2 Auswahl Bestandsveränderungen 2015 ggü. 2013

Auswahl neue Einzelhandels-Nachnutzung			
Bestand 2015	Straße	HN	Nutzung 2013
Das Futterstübchen UG	Raiffeisenstraße	20	Auto-Teile Rastede
Aquaristikhof	Kögel-Willms-Straße	11	Willers Blumenzauber
Kranz & Krams	Bahnhofstraße	2	Video Hipp
Tadellos	Oldenburger Straße	231	Ihr Kunst Platz/Tabbys Galerie
Das Bett	Oldenburger Straße	265	Stilsicher
Auswahl Einzelhandel neu erhoben			
Bestand 2015	Straße	HN	Branche
G.U.T. Brötje	Schafjückenweg	1	Badstudio
Baumschule Müller	Oldenburger Straße	82	Garten, Blumen
Hof Hopkes	Oldenburger Straße	103	Hofladen
Tischlerei Sommer	Feldbreite	46	Holzspielsachen
Naturheilmittelhaus	Raiffeisenstraße	52	Tee
Kiosk	Ladestraße	11	Kiosk
Auswahl kein Einzelhandel mehr			
Bestand 2015	Straße	HN	Nutzung 2013
Dienstleistung	Beethovenstraße	1	Kleibroker Kiosk
Ärzte	Oldenburger Straße	218	Autohaus Hausstein
Wohnen	Bastelhörn	4	Der Bastelbär
-	Butjadinger Straße		Silver und Schnickschnack
Leerstand	Oldenburger Straße	215	Kleine Diele
Leerstand	Oldenburger Straße	211	Tadellos
Leerstand	Oldenburger Straße	238	Kathrin Rogge
Leerstand	Oldenburger Straße	244	Das Bett

Quelle: cima 2015

CIMA Warengruppe	Betriebe 2013	Betriebe 2015	Anteil	Vkf. in qm 2013	Vkf. in qm 2015	Anteil	Umsatz in Mio.€ 2013	Umsatz in Mio. € 2015	Anteil
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>35,8%</b>	<b>10.215</b>	<b>10.315</b>	<b>17,1%</b>	<b>53,8</b>	<b>54,3</b>	<b>47,7%</b>
Lebensmittel, Reformwaren	41	42	27,8%	8.010	8.085	13,4%	38,8	39,2	34,5%
Gesundheit und Körperpflege	7	7	4,6%	1.370	1.475	2,4%	13,0	13,2	11,6%
Zeitschriften, Schnittblumen	6	5	3,3%	835	755	1,3%	2,0	1,9	1,7%
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>101</b>	<b>97</b>	<b>64,2%</b>	<b>48.435</b>	<b>50.020</b>	<b>82,9%</b>	<b>56,2</b>	<b>59,4</b>	<b>52,3%</b>
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>15,9%</b>	<b>5.905</b>	<b>5.670</b>	<b>9,4%</b>	<b>14,8</b>	<b>14,6</b>	<b>12,8%</b>
Bekleidung, Wäsche	14	13	8,6%	4.285	4.070	6,7%	9,3	9,1	8,0%
Schuhe, Lederwaren	4	4	2,6%	1.225	1.225	2,0%	3,1	3,1	2,8%
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	8	7	4,6%	395	375	0,6%	2,4	2,3	2,0%
<b>Medien und Technik insgesamt</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>7,3%</b>	<b>1.665</b>	<b>1.725</b>	<b>2,9%</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>	<b>4,8%</b>
Bücher, Schreibwaren	4	4	2,6%	895	920	1,5%	2,8	2,8	2,4%
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	7	7	4,6%	770	805	1,3%	2,6	2,6	2,3%
<b>Spiel, Sport, Hobby insgesamt</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>8,6%</b>	<b>2.590</b>	<b>2.642</b>	<b>4,4%</b>	<b>6,2</b>	<b>6,2</b>	<b>5,4%</b>
Sportartikel, Fahrräder	10	8	5,3%	1.640	1.542	2,6%	4,3	4,1	3,6%
Spielwaren	0	1	0,7%	300	360	0,6%	0,8	0,9	0,8%
Hobbybedarf, Zooartikel	2	4	2,6%	650	740	1,2%	1,1	1,3	1,1%
<b>Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>4,6%</b>	<b>1.675</b>	<b>1.893</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>	<b>2,4%</b>
<b>Einrichtungsbedarf insgesamt</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>7,9%</b>	<b>11.045</b>	<b>11.010</b>	<b>18,2%</b>	<b>11,7</b>	<b>12,6</b>	<b>11,1%</b>
Möbel, Antiquitäten	10	10	6,6%	10.235	10.435	17,3%	10,1	11,6	10,2%
Heimtextilien	3	2	1,3%	810	575	1,0%	1,6	1,1	0,9%
<b>Baumarktartikel, Gartenbedarf</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>19,9%</b>	<b>25.555</b>	<b>27.080</b>	<b>44,9%</b>	<b>15,7</b>	<b>17,9</b>	<b>15,8%</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>155</b>	<b>151</b>	<b>100,0%</b>	<b>58.650</b>	<b>60.335</b>	<b>100,0%</b>	<b>109,9</b>	<b>113,7</b>	<b>100,0%</b>

Abbildung 3 Betriebsanzahl, Verkaufsfläche und Umsätze in Rastede 2015 im Vgl. 2013

Quelle: cima 2015

- Neben diesen Nutzungsänderungen auf Basis von Fluktuation haben sich im Zuge der Aktualisierung außerdem Bestandsveränderungen innerhalb der Randsortimentsflächen ergeben. Diese Veränderungen können zum einen marktstrategische Sortimentspolitik der Unternehmen sein, zum anderen aber auch schlicht saisonale Unterschiede aufgrund der abweichenden Erhebungszeiträume.
- Insgesamt bleiben die Schlussfolgerungen aus 2013 bezüglich des Rasteder Einzelhandelsbestandes bestehen. So liegt der Schwerpunkt des Rasteder Einzelhandels nach wie vor eindeutig im aperiodischen Bedarf, wobei der Bereich Gartenbedarf bezogen auf den Verkaufsflächenanteil besonders stark repräsentiert ist im Gemeindegebiet.

## 3.2 Einzelhandelszentralität

Die **Einzelhandelszentralität** eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität der Verkaufsflächen, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten in Relation zur diesbezüglichen Aufstellung der Nachbarkommunen gesteuert.

- Die Gesamtzentralität der Gemeinde Rastede liegt auch 2015 bei etwa 95%. Sortimentsbezogen zeigt sich ein leichter Bedeutungsverlust im periodischen Bedarf.

- Dies hängt vor allem auch mit der seit 2012 gestiegenen Kaufkraft zusammen, der ein vergleichsweise stagnierendes Rasteder Angebot gegenübersteht. Bereits 2013 wurde eine unterdurchschnittliche Positionierung der Gemeinde im nahversorgungsrelevanten Bedarf festgestellt. Hier zeigen sich klare Handlungsbedarfe zum Ausbau des vorhandenen Angebotes.

CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €		Nachfrage in Mio.€		Handels- zentralität	
	2013	2015	2013	2015	2013	2015
<b>Periodischer Bedarf</b>	53,8	54,3	60,8	63,0	88,4	86,2
Lebensmittel, Reformwaren	38,8	39,2	43,0	44,2	90,1	88,8
Gesundheit und Körperpflege	13,0	13,2	15,9	16,8	81,7	78,4
Zeitschriften, Schnittblumen	2,0	1,9	1,9	1,9	105,0	96,5
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	56,2	59,4	55,2	57,1	101,7	104,1
<b>Persönlicher Bedarf</b>	14,8	14,6	17,2	18,4	85,9	79,5
Bekleidung, Wäsche	9,3	9,1	10,1	10,2	91,6	89,7
Schuhe, Lederwaren	3,1	3,1	2,9	3,4	108,8	92,7
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	2,4	2,3	4,2	4,8	56,5	48,2
<b>Medien und Technik</b>	5,4	5,4	13,2	12,6	40,7	43,0
Bücher, Schreibwaren	2,8	2,8	2,7	2,5	101,2	111,7
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	2,6	2,6	10,4	10,1	24,8	26,1
<b>Spiel, Sport, Hobby</b>	6,2	6,2	5,5	6,0	113,0	103,8
Sportartikel, Fahrräder	4,3	4,1	3,1	3,4	140,1	118,8
Spielwaren	0,8	0,9	1,2	1,2	68,2	71,0
Hobbybedarf, Zooartikel	1,1	1,3	1,2	1,3	88,2	95,2
<b>Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat</b>	2,4	2,7	1,9	1,9	127,5	142,1
<b>Einrichtungsbedarf</b>	11,7	12,6	8,2	8,3	141,4	152,9
Möbel, Antiquitäten	10,1	11,6	6,5	6,7	154,4	172,4
Heimtextilien	1,6	1,1	1,7	1,5	92,5	68,1
<b>Baumarktartikel, Gartenbedarf</b>	15,7	17,9	9,2	10,1	171,0	178,3
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	109,9	113,7	116,1	120,1	94,7	94,7

Abbildung 4 Handelszentralität 2015/2013 im Vergleich

Quelle: cima 2015

- Hohe Zentralitätswerte werden v. a. in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten Baumarktartikel und Gartenbedarf sowie Möbel, Antiquitäten erreicht, die aufgrund von neuen Bestandserfassungen gegenüber 2013 nochmals gestiegen sind.
- Der auf den ersten Blick vergleichsweise hohe Rückgang der Zentralität im Bereich Sportartikel erklärt sich zum einen durch einen Umsatzrückgang aufgrund der Schließung des Reitsportladens in der Bahnhofstraße (heute „Kranz & Krams“) sowie der gestiegenen Nachfrage.

### 3.3 Nahversorgungssituation

Während der Kernort Rastede als Mittelzentrum auch eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in der Gemeinde und im Verflechtungsbereich mit Gütern des gehobenen Bedarfs übernimmt, sind die beiden Ortsteile Hahn-Lehmden und Wahnbek gemäß RROP als Grundzentren definiert.<sup>3</sup> Der Versorgungsauftrag der Grundzentren ist gemäß REHK auf das Gebiet der jeweiligen Gemeinden begrenzt, die über ein standortgebundenes Eigenpotenzial an Bevölkerung, Arbeitsplätzen, Geschäften etc. verfügen sollen. Es ist kommunale Aufgabe, eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung zu gewährleisten.<sup>4</sup>

- Aus der allgemeinen Analyse der Nahversorgungssituation wird dabei deutlich, dass die Nahversorgung sich insgesamt stark auf den Kernort Rastede konzentriert.
- Eine Lücke in der wohnortnahen Versorgung findet sich nordöstlich und südwestlich der Rasteder Innenstadt. Innerhalb der Innenstadt übernimmt im nördlichen Randbereich der ansässige

Netto-Discountmarkt die Nahversorgungsfunktion. Der Netto-Markt ist damit der einzige Lebensmittelmarkt im ZV Innenstadt. Durch seine Lage an dessen äußersten nördlichem Ende wie auch unter Einbeziehung der Kundenattraktivität von Netto allgemein, ist von eher moderaten Frequenzeffekten für den ZV Innenstadt auszugehen.

- Insgesamt liegt der Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten periodischen Bedarf innerhalb des Kernortes jedoch außerhalb des Zentrums. Prägend sind hier zwei Nahversorgungsagglomerationen im Bereich Raiffeisenstraße und südliche Oldenburger Straße
- In den Ortsteilen Hahn-Lehmden und Wahnbek übernimmt jeweils ein ansässiger Nahversorger die grundzentrale Versorgungsfunktion.
- Im Kernort Rastede wie im gesamten Rasteder Gemeindegebiet agiert kein Verbrauchermarkt mit mehr als 2.000 qm und kein SB-Warenhaus. Dies bedeutet ein Standortnachteil (Vgl. Kap. 3.4 – Trends der Nahversorgung) z. B. gegenüber Brake, Varel, Bad Zwischenahn und Westerstede. Die Aufwertung des Rewe Marktes an der Oldenburger Straße trägt zur Verbesserung der Nahversorgungssituation bei. Mit den Anbietern Aldi, Lidl und Netto besteht gutes, mit den Wettbewerbsstandorten vergleichbares, Angebot an Lebensmittel-Discountmärkten.
- Der Rewe Markt in der Raiffeisenstraße weist Modernisierungsbedarf auf und entspricht nicht den heute zeitgemäßen Standards moderner Märkte. Es existiert im Kernort außerdem kein alternatives Angebot im Segment Verbrauchermarkt durch andere Betreiber.

<sup>3</sup> Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland, 1996

<sup>4</sup> Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland, 2010

### 3.4 Exkurs: Trends in der Nahversorgung

Ein Vollsortiment beginnt bei 8.500 bis 12.000 Artikeln und benötigt mindestens 1.500 - 2.000 qm Verkaufsfläche. Bei Neugründungen sind selbst Flächen um die 2.500 qm keine Seltenheit mehr (sog. „große Supermärkte“). Sind diese Flächen nicht verfügbar, müssen die Händler Kompromisse eingehen und verspielen auf den dann häufig zu kleinen Flächen ihren wichtigsten Trumpf gegenüber den Discountern: die Auswahl an Markenartikeln und eine größere Frischekompetenz. Generell haben funktionsfähige Lebensmittelmärkte heute in der Regel nicht mehr unter 800 bis 1.000 qm VKF. Die Neuansiedlungen und Erweiterungen der führenden Lebensmitteldiscounter sind inzwischen auf 1.200 bis 1.300 qm Verkaufsfläche ausgerichtet. Im Bereich Drogeriewaren sind die Verkaufsflächen bei Neuansiedlungen entsprechender Fachmärkte heute bereits meist nicht kleiner als 600 qm. Dabei setzen die Marktführer standardisierte Ladenbaukonzepte um, so dass Standorte, an denen entsprechende Erweiterungen und Neuansiedlungen nicht möglich sind, eher aufgegeben oder zumindest nicht mehr in diese Standorte investiert wird. Insbesondere in Märkten mit rückläufiger Kaufkraft- und /oder Bevölkerungsentwicklung und hoher Wettbewerbsdichte wird der Erhalt wohnortnaher voll integrierter Standorte mit begrenzten Flächenentwicklungsmöglichkeiten somit künftig immer schwieriger. Generell ist die Ursache für den im Vergleich zur Vergangenheit gestiegenen Flächenbedarf im Lebensmittel-Einzelhandel in der Notwendigkeit einer verbesserten Warenpräsentation, neuen Service- und Angebotsbausteinen und in signifikanten Prozess-Veränderungen zu sehen:

- Die Ansprüche der Verbraucher an die Warenpräsentation steigen. Bei gleicher Artikelzahl entscheidet die Präsentation der Ware über die Attraktivität eines Marktes. Je großzügiger die

Ware präsentiert werden kann, desto seltener muss das Regal aufgefüllt werden, wodurch das Personal entlastet wird und mehr Zeit für den – bei Supermärkten besonders erwarteten – Kundenservice zur Verfügung hat.

- Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und als Reaktion auf Kundenwünsche und die demografische Entwicklung wurde bei vielen Supermärkten die Höhe der Regale deutlich reduziert, so dass die Kunden bequem darüber hinwegblicken können und ein beschwerliches Greifen nach Waren über der eigenen Kopfhöhe entfällt. In Konsequenz muss die früher vertikal angeordnete Ware nun horizontal auf eine größere Fläche verteilt werden.
- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich. So z. B. die Anforderungen der geänderten Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können, oder die mehrfach verschärfte Pfandregelung.
- Serviceelemente wie z. B. Automaten zur Rücknahme von Pfandflaschen und Getränkekästen oder Selbstbackautomaten für frische Backwaren benötigen zusätzlich Fläche.
- Durch Änderungen in der Sortimentsstruktur wie z. B. Obst, das erst im Markt selbst aufgeschnitten und abgepackt wird, ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf für Kühltruhen, Kühlregale, Kühlzellen etc.
- Großzügigere Verkehrswege tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von Betriebsabläufen bei.

Ein nachfragegerechtes Nahversorgungskonzept könnte demnach einen Vollsortimenter und Discounter als Ankerbetriebe beinhalten, die entweder unmittelbar am Standort oder im weiteren Umfeld durch verschiedene Spezialisten (Obst, Feinkost, internationale Spezialitäten) und Lebensmittel-Handwerker (Bäcker, Metzger) sowie ei-

nen Drogeriemarkt und weitere Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereiches ergänzt werden.



Abbildung 5 Nahversorgungssituation in der Gemeinde Rastede

Kartengrundlage: Gemeinde Rastede

Bearbeitung: cima 2015 (Darstellung ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

### 3.5 Einzelhandelsstruktur nach Lagebereichen

- Dem ZV Innenstadt kommt mit nur rd. 21,2 % des Gesamtumsatzes des Rasterder Einzelhandels eine für ein innerstädtisches Mittelzentrum unterdurchschnittliche Rolle zu. Noch „drastischer“ fällt mit nur rd. 10 % der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt aus. Hier ist allerdings der „verzerrende“ Effekt des stark überdurchschnittlichen Verkaufsflächenbesatzes v. a. im Bereich Gartenbedarf zu berücksichtigen, der ja ganz wesentlich außerhalb der Innenstadt lokalisiert ist. Allein auf dieses Sortiment entfällt rd. 35 % (!) der Rasterder Verkaufsfläche.
- Etwa 69 % des Gesamtumsatzes, 85 % der Verkaufsfläche und 62 % der Betriebe entfallen auf Anbieter außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche in Streulagen im gesamten Gemeindegebiet. Neben den beiden solitären Lebensmittelmärkten im Kernort gehören vor allem Garten- und Möbelmärkte zu den größeren (ab 400 qm Verkaufsfläche), dezentral gelegenen Anbietern. Hinzu kommen mit dem Ulla Popken Werksverkauf und dem Kik-Textildiscountmarkt auch zwei Bekleidungsanbieter, sowie eine Vielzahl kleinflächiger Ladengeschäfte des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Fleischerei), Apotheken, Tankshops und kleinere Spezialanbieter (z.B. unter anderem Secondhandshops, Badstudio, Antiquitäten, Hofläden).
- Mit jeweils Anteilswerten von max. 3,6 % (Umsatzanteil, Anteil Betriebe) nimmt der ZV Wahnbek einen eher geringen Stellenwert ein und verfügt zudem als Nahversorgungsstandort über knapp 7 % Umsatzanteil am Gesamtumsatz im periodischer Bedarf in Rastede.

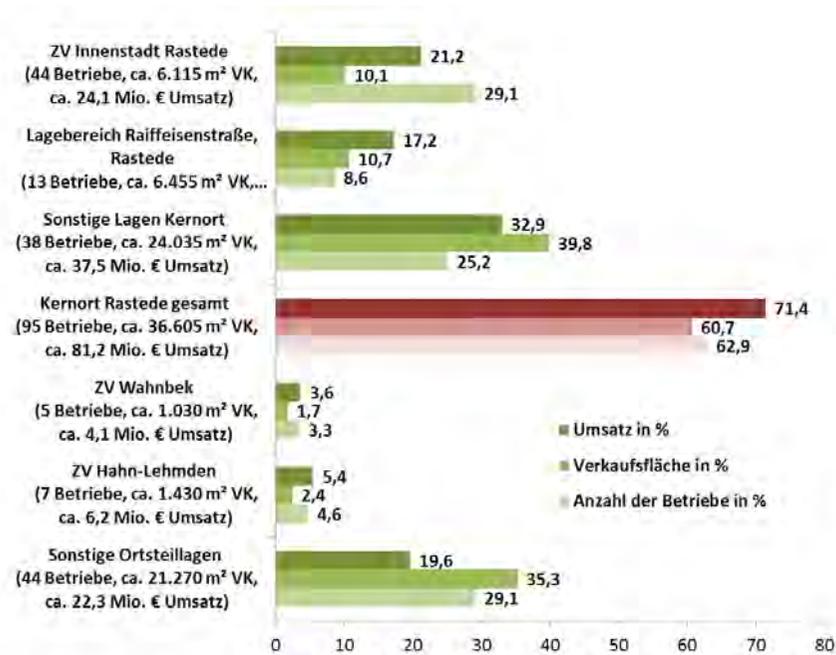


Abbildung 6 Einzelhandelsstruktur nach Lagebereichen

Quelle: cima 2015

- Mit einem Verkaufsflächenanteil von knapp 2,4 %, und einem Umsatzanteil von rd. 4,6 % ist der ZV Hahn-Lehmden im Gesamtrasteder Kontext nur unwesentlich stärker aufgestellt als der ZV Wahnbek. Wichtigste Umsatz“träger“ sind hier der Edeka Markt, die Apotheke sowie – als lokale Besonderheit – der relativ große, qualitätsvolle Anbieter Schuhmode Diers.
- Dabei wird rd. 64 % des Umsatzes im periodischen Bedarf außerhalb der ZV, z. B. an der Raiffeisenstraße realisiert, was die hohe Nahversorgungsbedeutung dieser Standorte dokumentiert.

## 4 Zentrenkonzept Rastede

In den folgenden Kapiteln werden die Zentrenstruktur der Gemeinde Rastede dargestellt und die unterschiedlichen Standortkategorien und deren Versorgungsaufgaben beschrieben.

### 4.1 Zum Begriff „Zentrale Versorgungsbereiche“

Der Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im sogenannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Was „Zentrale Versorgungsbereiche“ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsinitiativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs „Zentraler Versorgungsbereich“ in Landesentwicklungsprogrammen oder Einzelhandelserlassen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des neuen planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Das BVerwG (Bundesverwaltungsgericht) hat Kernaussagen zu Zentralen Versorgungsbereichen getroffen<sup>5</sup>:

<sup>5</sup> Vgl. BVerwG, Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08.

Zentrale Versorgungsbereiche sind „räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“ „Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus auch kleinteilig sein...“

Die Rechtsvorschriften und vorliegende Rechtsurteile liefern weitere Vorgaben für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind entsprechend der festgelegten Zentren Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Rechtsurteile haben klargestellt, dass eine Stadt oder Gemeinde mehrere Zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Städte mit eigenständigen Stadtteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.<sup>6</sup>
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.<sup>7</sup>

- Für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass Zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.
- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich Ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierte Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.
- Eindeutig nicht als Zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z.B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte an einer Ausfahrtsstraße).

<sup>6</sup> Vgl. auch Berkemann, Halama (2005): Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 361.

<sup>7</sup> Vgl. Geyer (2005): Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3. 2005.

## 4.2 Notwendigkeit und Kriterien der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Für großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 sind die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die **Sicherung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche** zu beurteilen. Dies gilt sowohl für die relevanten Zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune des Projektvorhabens als auch für ggf. betroffene zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Kommunen.

Die Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sind relevanter Gegenstand der abwägenden Prüfung des interkommunalen Abstimmungsgebotes. Eine Nichtberücksichtigung von Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche kann als Abwägungsfehler wirken (siehe § 2 Abs. 2 BauGB).

Darüber hinaus ist die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche ein Rechtfertigungsgrund und genereller abwägungserheblicher Belang für die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Aus dieser Abwägungsrelevanz heraus, die 2004 in die Novellierung des BauGB aufgenommen wurde, kann das Erfordernis zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche abgeleitet werden.<sup>8</sup>

Im Zusammenhang mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB zu Planungen im unbeplanten Innenbereich rückte dann die baurechtliche Dimension der Zentralen Versorgungsbereiche stärker in den Vordergrund. Die Neuregelung nach § 34, Abs. 3 BauGB trifft die Festsetzung, dass von großflächigen Vorhaben keine schädlichen

<sup>8</sup> Vgl. hierzu auch Einzelhandelserslass des Landes Nordrhein-Westfalen. Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008, S.13

Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder anderen benachbarten Kommunen zu erwarten sein dürfen.

Die Regelungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO oder § 34 Abs. 3 BauGB in Bezug auf den Schutz und die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche haben keine wettbewerbliche Schutzfunktion sondern beziehen sich auf die dem Zentralen Versorgungsbereich insgesamt zugeordnete Versorgungsfunktion. Die Notwendigkeit zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden resultiert aus den Abwägungserfordernissen des BauGB (§ 2 Abs.2 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Grenzt eine Kommune keine Zentralen Versorgungsbereiche ab, so müssen diese als faktische Zentrale Versorgungsbereiche nach den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort festgelegt werden<sup>9</sup>. Sie sind dann immer wieder zu überprüfen und ggf. gerichtlich festzustellen.

Vertiefend geht KUSCHNERUS auf die Ziele der Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen (ZV) ein<sup>10</sup>:

*„Zentrale Versorgungsbereiche sind von besonderer Bedeutung für die Konzentrierung der städtebaulichen Zielsetzungen auf den Vorrang der Innenentwicklung. Zur Stärkung dieser Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, die auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen besonderen Schutz bedarf, ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden von besonderem städtebaulichen Belang.“*

Das BVerwG führt dazu weiter aus<sup>11</sup>:

<sup>9</sup> Siehe hierzu auch Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan. Ziffer 209,S.115 unter Bezugnahme auf BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C.1.08 und BT-Drs. 15/2250, S.54

<sup>10</sup> Vgl. Kuschnerus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan. Bonn 2010, S. 109f

<sup>11</sup> BVerwG, Urt. V. 17.12.2009 – 4 C 2.08

*„Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil Ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz...Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen vermeidet.“*

Die landesplanerische Relevanz Zentraler Versorgungsbereiche ist bereits im ROG der Bundesrepublik Deutschland als Grundsatz der Raumordnung angelegt. Im § 2 Abs. 3 Satz 2 und 3 ROG heißt es:

*„Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in zentralen Orten zu bündeln; die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzepts sind flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.“*

Zentrale Versorgungsbereiche unterscheiden sich in der Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion:

1. **Hauptzentren bzw. Innenstadtzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,
2. **Nebenzentren**, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig zumindest ein breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird,

3. **Grund- und Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden<sup>12</sup>.

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich übernehmen. Das OVG Münster hat die oben stehende Hierarchie von zentralen Versorgungsbereichen bestätigt<sup>13</sup>.

In der Erstkommentierung des BauGB 2004 führen BERKEMANN und HALAMA als Kriterien zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche aus:

- Nachvollziehbare, eindeutige Festlegung und Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse,
- Darstellung und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. Raumordnungsplänen,
- Darstellung in sonstigen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (Zentrenkonzepte, Einzelhandelskonzepte).

Die Abgrenzung von Innenstädten und Stadtteilzentren kann sich leiten lassen von einer Multifunktionalität von Nutzungen (Einzel-

---

<sup>12</sup> Das BVerwG führt in seiner Urteilsbegründung zu den Urteilen vom 17.12.2009 hierzu aus: „Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung.“

<sup>13</sup> Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7A 964/05 – BRS 70 Nr. 90).

handel, Gastronomie, Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen, Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen), hohen Passantenfrequenzen und offensichtlichen Barrieren, die einen deutlichen Nutzungswechsel zwischen zentraler Versorgungslage und übrigen Siedlungsraum erkennen lassen.

Schwieriger bleibt die Abgrenzung von Nahversorgungszentren, wo von Natur aus die Breite des Angebots beschränkt bleibt. Oftmals verfügen historische oder ländliche Ortskernlagen nicht mehr über Zentrale Versorgungslagen, so dass auch teilintegrierte Versorgungsstandorte von Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten in der Diskussion um die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen Berücksichtigung finden.

Zentrale Versorgungsbereiche können und sollen zukünftige Entwicklungsplanungen mit berücksichtigen. Diese Planungen müssen jedoch hinreichend konkret sein, z. B. durch absehbare Anpassungen in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung oder eindeutige, fundierte Standortentwicklungsempfehlungen innerhalb eines Einzelhandelskonzeptes.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, orientiert sich die CIMA GmbH an den Kernaussagen des BVerwG und der aktuellen Rechtsprechung des OVG Münster und relevanten Kommentierungen zum BauGB. Dementsprechend werden folgende Kriterien für eine Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche herangezogen:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes und zu berücksichtigender öffentlicher Einrichtungen,
- städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit),

- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur,
- Ggf. optimale Einbindung des ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘ in das städtische oder regionale ÖPNV-Netz.

Die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen hat sich jedoch nicht ausschließlich an den Einzelhandelsnutzungen zu orientieren. Insbesondere bei Zentralen Versorgungsbereichen in der Funktion des Haupt- oder Nebenzentrums kommt es auf eine Funktionsvielfalt an. Die Standorte von kundenorientierten Dienstleistungen, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen, Kirchen und kirchlichen Einrichtungen, Dienststellen der öffentlichen Verwaltung sowie Seniorenwohnheime sollten bei der Abgrenzung berücksichtigt werden. In der aktuellen Rechtsprechung zeichnet sich ein Trend ab, dass multifunktional abgegrenzte und dezidiert in ihrer Abgrenzung begründete Zentrale Versorgungsbereiche nachhaltig rechtlichen Überprüfungen standhalten.

## 4.4 Zentrale Versorgungsbereiche (ZV) in Rastede

In den folgenden Abschnitten werden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und weiterer Standortkategorien der Gemeinde Rastede beschrieben. Das Gliederungssystem der zentralen Versorgungsbereiche Rastedes umfasst die folgende Zentrenstruktur:

- Die Innenstadt entlang der „Oldenburger Straße“ als Hauptgeschäftszentrum mit innerörtlicher und z. T. auch regionaler Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion sowie
- Nahversorgungszentren, die fast ausschließlich der Nahversorgung dienen und darüber hinaus nur ein eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfsbereiches vorhalten.

### 4.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt wurde im Einzelhandelskonzept 2006 als ZV „Oldenburger Straße“ bezeichnet. Um einerseits die Bedeutung des ZV innerhalb der Zentrenhierarchie der Gemeinde deutlicher herauszustellen und zum anderen auch die Ausdehnung des ZV in Nebenlagen hinein mit abzubilden, wird die Benennung als Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede empfohlen.

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist durch eine Vielzahl inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe geprägt, die dem Rasteder Zentrum ein individuelles Bild geben.

Die langgestreckte städtebauliche Struktur der Oldenburger Straße und der aufgelockerte Einzelhandelsbesatz, der teilweise durch Wohngebäude und Freiflächen unterbrochen wird, beeinträchtigt dabei jedoch die Wahrnehmbarkeit der städtebaulichen Einheit des Zentrums.

- Mit Rossmann ist ein einziger Drogeriemarkt in einem weiteren Umkreis in der Rasteder Innenstadt ansässig, so dass dieser als Frequenzbringer für die Innenstadt gesichert werden sollte.
- Es wurde ein unterdurchschnittlicher Filialisierungsgrad des innerstädtischen Einzelhandels insgesamt festgestellt, wobei in den Bereichen Bekleidung und Wäsche bis auf Ernsting's Family nur diskontierende Filialanbieter (Takko, NKD in der Innenstadt) im Zentrum ansässig sind.
- Als höherwertige, größtenteils auch zeitgemäß aufgestellte Bekleidungsanbieter sind inhabergeführte Fachgeschäfte ansässig, jedoch fehlt ein größeres Kaufhaus oder großflächigere Anbieter, die auch im regionalen Umfeld entsprechend Sogkraft als Ankerbetrieb und Frequenzbringer für die gesamte Innenstadt fungieren könnten.

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Rastede erstreckt sich gemäß Aktualisierung 2015 entlang der Oldenburger Straße. Den nördlichen Abschluss bildet der ansässige Netto-Markt, den südlichen Abschluss bildet heute das Jobcenter mit den beiden angrenzenden Ärzthäusern. Der Schwerpunkt der einzelhandelsrelevanten Nutzungen befindet sich insgesamt eher im mittleren und südlichen Bereich der Innenstadt, im nördlichen Bereich wurde ein höherer Anteil an Dienstleistern und Gastronomie in Erdgeschossnutzung verzeichnet (Vgl. Abb. 6 mit Nutzungskartierung). Aber auch die erfassten Leerstände durch Wegfall/Verlagerung von Einzelhandel befinden sich überwiegend im südlichen Bereich der Innenstadt. Der ZV Innenstadt Rastede vereint 29% der Betriebe, 10% der Verkaufsfläche und etwa 21% des gesamtgemeindlichen Umsatzes auf sich (bzw. 46% der Betriebe, 17% der Verkaufsfläche und 30% Umsatzes des Kernortes Rastede). Gegenüber der Zentrenabgrenzung aus 2006 wurden auf Basis der aktualisierenden Bestandserhebung dabei einige Änderungen der Abgrenzung vorgenommen, die nachfolgend ausführlich dargestellt und begründet werden.

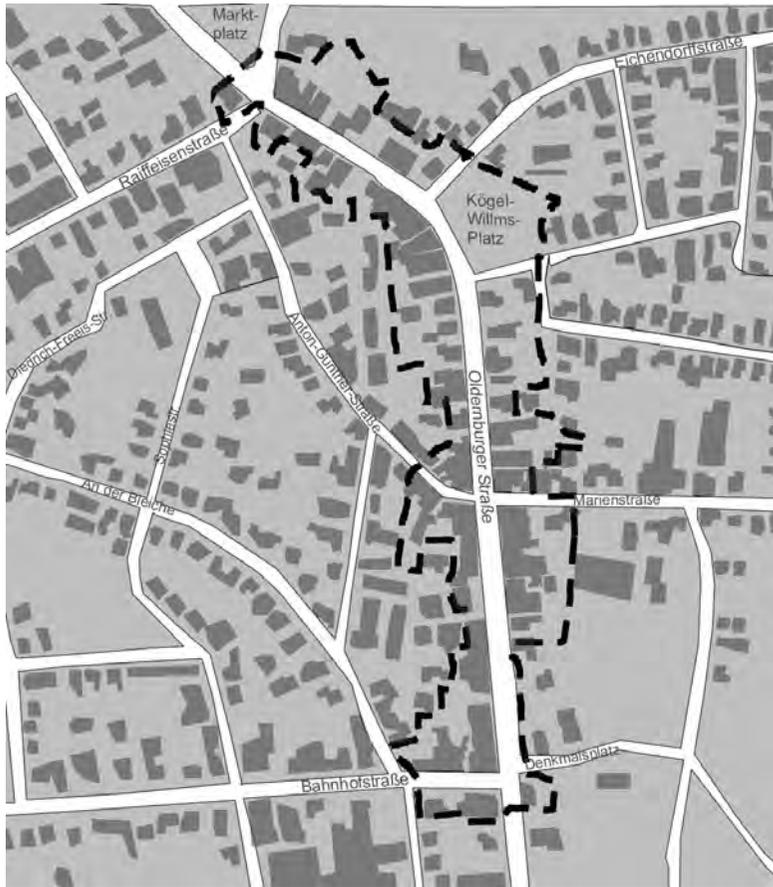


Abbildung 7 Abgrenzung des ZV Innenstadt / "Oldenburger Straße" im EHK 2006

Quelle: cima Einzelhandelskonzept Rastede 2006

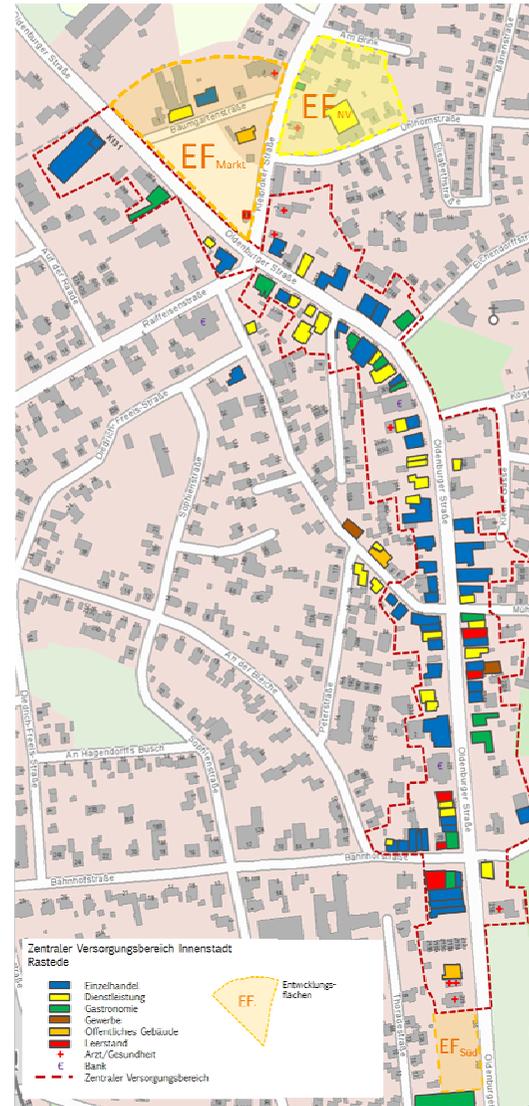


Abbildung 8 Abgrenzung ZV Innenstadt gemäß Aktualisierung 2015

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
 Bearbeitung: cima 2015

Im Bereich **nördlich der Kreuzung der Oldenburger Straße** mit der Raiffeisenstraße und der Kleibroker Straße erfolgte auf der Westseite der Oldenburger Straße eine Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZV) bis einschließlich des Standortes des Netto-Marktes. Der ansässige Netto-Markt übernimmt als Nahversorger auch eine begrenzte Funktion als Frequenzbringer für den nördlichen Innenstadtbereich. Durch ansässige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe besteht ein funktionaler und städtebaulicher Zusammenhang zum Kernbereich der Innenstadt.

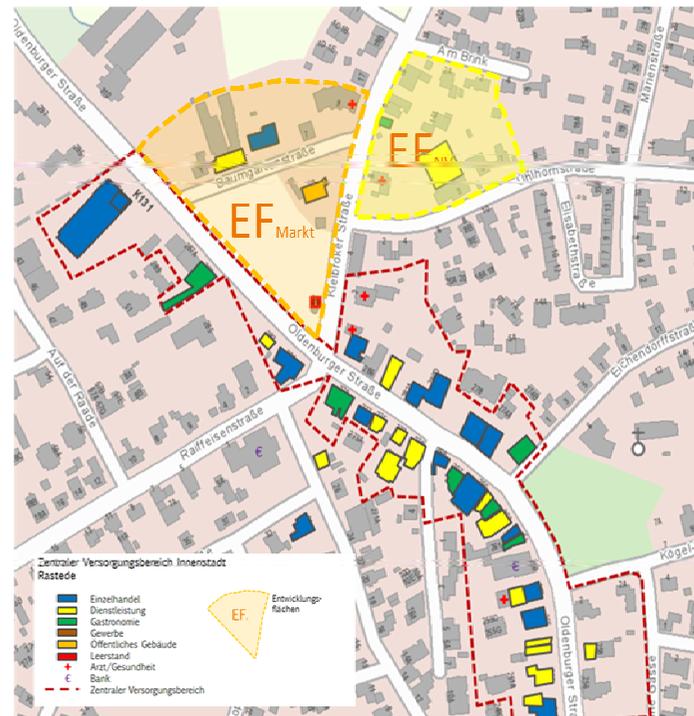


Abbildung 9 ZV Innenstadt: Nördliche Entwicklungsflächen

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Bearbeitung: cima 2015

Der Erweiterungsbereich „Marktplatz“ hat weiterhin kommunalplanerisch Bestand, auch wenn er nicht im REHK LK Ammerland ausgewiesen ist. Der Marktplatz ist bereits heute mit dem ansässigen Wochenmarkt und der ansässigen Touristinformation ein Platz mit zentraler Bedeutung und befindet sich direkt angrenzend an den nördlichen Innenstadtbereich. Hier sollen daher perspektivisch Entwicklungsspielräume für Einzelhandelsansiedlungen in der Rasteder Innenstadt offen gehalten werden, sofern eine Ansiedlung im Kernbereich der Innenstadt (innerhalb der aktuellen ZV-Abgrenzung) nicht möglich ist (vgl. Kap 6).

Der Kögel-Wilms-Platz liegt zwar in einer sehr zentralen Lage, ist aber nicht innerhalb des ZV Innenstadt liegend. Er eignet sich für zentralitätsfördernde Aktionen und Feste. Es muss zudem betont werden, dass sich heute keine planerische Änderungsabsicht für den Kögel-Wilms-Platz abzeichnet.

Nordöstlich der aktuellen ZV-Abgrenzung im Eckbereich Uhlhornstraße und Kleibroker Straße befindet sich zudem eine Fläche, die als möglicher Standort für Nahversorgungsangebote (Ansiedlungsanfrage eines Lebensmittelmarktes) diskutiert wurde. Aufgrund der Versorgungslücken in den Wohngebieten nordöstlich der Innenstadt (vgl. Abbildung 5 Nahversorgungssituation in der Gemeinde Rastede, Kap. 3.3) wird diese Fläche daher als Potenzialfläche mit entsprechend eingeschränkten sortimentsbezogenen Entwicklungsempfehlungen (vgl. Entwicklungskonzept, Kap. 6) definiert. Über die Größenordnung eines entsprechenden Versorgers kann hier nicht befunden werden. Dafür bedarf es einer weitergehenden Verträglichkeitsanalyse. Sollte es Standorte weiter östlich geben, wo ein Nahversorger angesiedelt werden könnte, wären diese näher am zentralen Versorgungsbereich zu verorten.

Im **südlichen Bereich der Rasteder Innenstadt** wurde der zentrale Versorgungsbereich gegenüber der Abgrenzung 2006 auf Basis der Bestandsaktualisierung erweitert. Die Arztpraxen und die Anwaltskanzlei in der Oldenburger Straße gegenüber des City-Centers sowie der Eine-Welt-Laden am Denkmalplatz wurden aufgrund der städtebaulich direkt angebundenen Lage mit in den Zentralen Versorgungsbereich integriert. Auch das südlich des City-Centers gelegene Ärztehaus und das Jobcenter sowie der südlich angrenzende Neubau mit dem ansässigen Zahnarzt wurden mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Damit wird der rechtlichen Vorgabe Rechnung getragen, dass insbesondere in Innenstädten die Funktionsvielfalt nicht nur durch Einzelhandelsnutzungen geprägt wird, sondern gerade auch öffentliche und private Dienstleistungsangebote, sowie auch gastronomische Angebote die Zentrumsfunktion definieren.



Abbildung 10 Luftbild des südlichen Innenstadtbereiches

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Foto: cima 2015  
 Bearbeitung: cima 2015

Zwar befindet sich zwischen Ärztehaus und City-Center ein Wohnblock, der die Sichtbarkeit des Jobcenters/Ärztehauses für Passanten vom City-Center in Richtung Süden behindert. Doch die fußläufige Entfernung beträgt nur etwa 100-150 m. Zudem werden das Jobcenter und die ansässigen Ärzte in der Regel gezielt aufgesucht. Sie entfalten hierbei auch eine über das unmittelbare lokale Umfeld hinausgehende Sogwirkung auch auf Kunden aus dem regionalen Umfeld.

Diese Zielkunden können aufgrund der fußläufigen und städtebaulichen Anbindung auch für Kopplungskäufe im übrigen Kernbereich der Rasteder Innenstadt erschlossen werden. Somit kann ein funk-

tionales Zusammenwirken mit dem Innenstadt-Kernbereich unterstellt werden. Südlich angrenzend an den ZV Innenstadt in der aktualisierten Abgrenzung befindet sich eine derzeit ungenutzte Entwicklungsfläche. Für diesen Standort wird auch die Ansiedlung einzelhandelsrelevanter Nutzungen in Betracht gezogen. Aufgrund der direkten städtebaulichen Anbindung an den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist eine zukünftige Einbeziehung in die ZV-Abgrenzung denkbar.

Durch eine funktionale Ergänzung des ZV Innenstadt könnte eine Entwicklung dieses Areals dazu beitragen, Impulse für die Nachnutzung der Leerstände im südlichen Bereich – insbesondere im City Center - zu setzen und die Innenstadt insgesamt zu beleben und zu stärken. Details und Empfehlungen hierzu finden sich im Standort- und Branchen-entwicklungskonzept, Kap. 6.

#### 4.4.2 Zentraler Versorgungsbereich „NVZ Hahn-Lehmden“

Der Zentrale Versorgungsbereich in Hahn-Lehmden umfasste gemäß EHK 2006 den Bereich Wilhelmshavener Straße zwischen Nethener Weg und Meenheitsweg.

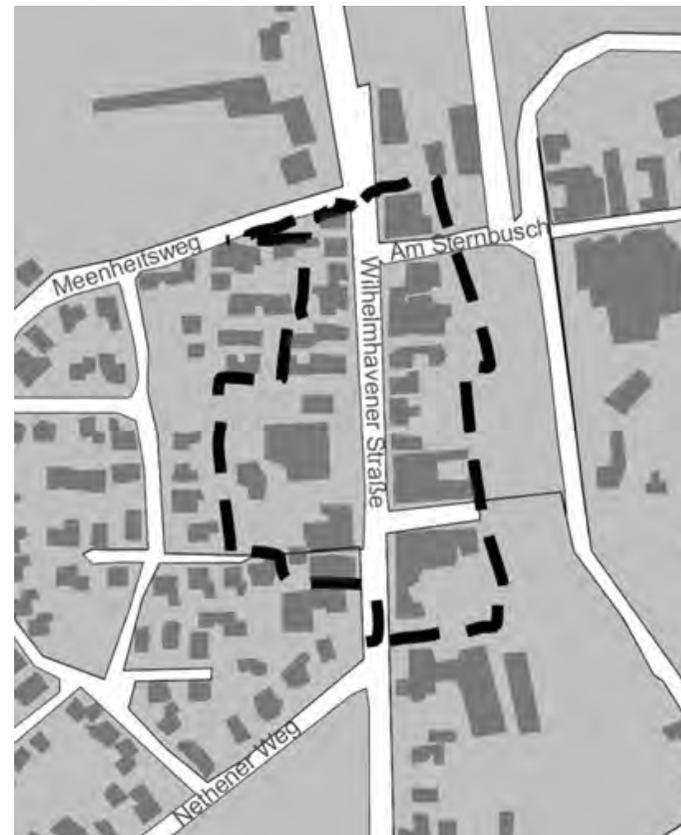


Abbildung 12 Abgrenzung ZV Hahn-Lehmden im EHK 2006

Quelle: cima EHK Rastede 2006

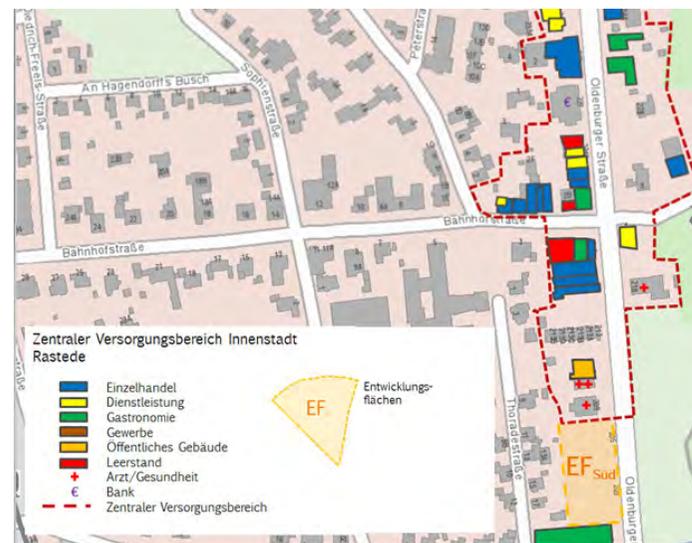


Abbildung 11 ZV Innenstadt: Südliche Entwicklungsfläche

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
 Bearbeitung: cima 2015

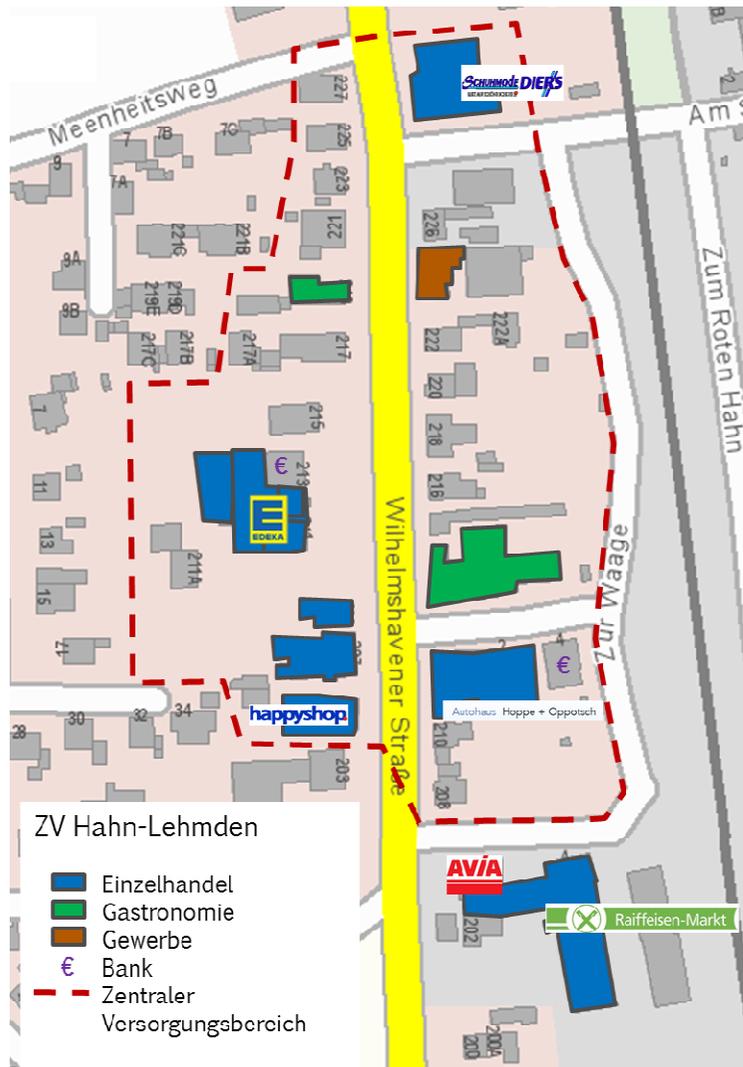


Abbildung 13 Abgrenzung ZV Hahn-Lehmden gemäß Aktualisierung 2015

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
 Bearbeitung: cima 2015

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches als Nahversorgungszentrum NVZ Hahn-Lehmden stimmt mit der Abgrenzung im Einzelhandelskonzept von 2006 überein. Abweichend hierzu stellt das REHK eine deutlich kleinere – nur im unmittelbaren Umfeld des Edeka Marktes an der Wilhelmshavener Straße lokalisierte – städtebaulich integrierte Lage für das GZ Hahn-Lehmden dar. Zwar bildet der Vollsortimenter auch aus Sicht der cima den Ankerbetrieb des ZV. Jedoch ist aus Sicht der cima auch der Schuhanbieter im nördlichen Randbereich des ZV als wichtiger Magnetbetrieb und Frequenzbringer zu sehen und als solcher in den schützenswerten ZV mit aufzunehmen. Die fußläufige Verbindung zwischen beiden Ankerbetrieben und innerhalb des ZV wird hier zudem um den Bushaltepunkt direkt vor dem Schuhfachgeschäft gefördert. Zudem sichern kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen im Umfeld des Edeka wie auch die ansässigen Banken und Gastronomiebetriebe die Funktionsvielfalt des ZV und grenzen ihn dadurch auch von einem reinen Nahversorgungs-Solitärstandort ab. Perspektivisch eröffnet diese Abgrenzung außerdem Entwicklungsmöglichkeiten für Ansiedlungen weiterer kleinflächiger Nutzungen, welche die Zentrumsfunktion weiter stärken könnten. Daher sollte auch das Umfeld des Edeka-Marktes in den ZV einbezogen werden.

Im südlichen Bereich sind außerhalb des ZV Hahn-Lehmden direkt angrenzend ein Avia-Tankshop und ein Raiffeisen-Baumarkt ansässig, die jedoch auch in der Aktualisierung 2015 nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet wurden. Im Baumarkt werden keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente angeboten. Der Tankshop übernimmt zwar auch begrenzt eine Nahversorgungsfunktion, jedoch ist der nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenanteil sehr gering und die Nahversorgung als solche nicht die eigentliche Nutzungsintention des Betriebes.

Letztlich sollten mögliche Weiterentwicklungen des ZV sich auf den abgegrenzten Kernbereich konzentrieren, um die Wahrnehmbarkeit des Zentrums als städtebauliche und funktionale Einheit zu fördern.

Mögliche zentren- oder nahversorgungsrelevante Neuansiedlungen sollten daher vor allem dazu beitragen, Frequenzen und Kopp- lungseffekte zwischen den beiden Ankerbetrieben Edeka und Schuhmode Diers und damit die städtebauliche und funktionale Einheit innerhalb des ZV insgesamt zu fördern.



Abbildung 14 Anbindung innerhalb des ZV Hahn-Lehmden

Quelle: cima 2015

Mit der Ausdehnung des ZV in südlicher Richtung auf den Bau- markt und den Tankshop wären auch auf diesem Areal grundsätz- lich auch zentren- und nahversorgungsrelevante Ansiedlungen mög- lich (z.B. im Zuge einer Nutzungsänderung oder Nachnutzung bei Wegfall der Betriebe). Dies würde dem Ziel der konzentrierten Ent- wicklung und Stärkung des Kernbereiches des ZV entgegen stehen und ggf. zu einer fortschreitenden Zersiedelung und Verlust der städtebaulichen Einheit des ZV führen.

#### 4.4.3 Zentraler Versorgungsbereich „NVZ Wahnbek“

Der Zentrale Versorgungsbereich in Wahnbek umfasste gemäß Ab- grenzung im EHK 2006 den Kreuzungsbereich Schulstraße/ Elbe- straße. Westlich des ZV im Eckbereich Hohe Brink/Schulstraße grenzte ein ungenutztes Areal an, das als mögliche Erweiterungs- fläche definiert wurde.

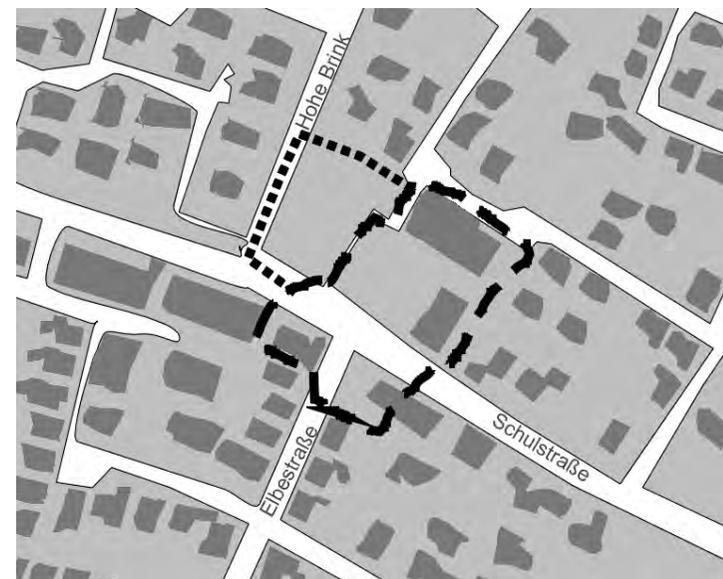


Abbildung 15 Abgrenzung ZV Wahnbek gemäß EHK 2006

Quelle: EHK Rastede, cima 2006

Im Rahmen der Aktualisierung 2015 wurde die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Wahnbek südlich der Schulstraße in östli- cher Richtung erweitert, um die dort ansässigen Dienstleistungsan- bieter nebst Bank mit einzuschließen. Auch diese Anbieter über- nehmen eine zentrale Versorgungsfunktion und sind somit als Teil des Zentralen Versorgungsbereiches festzusetzen.

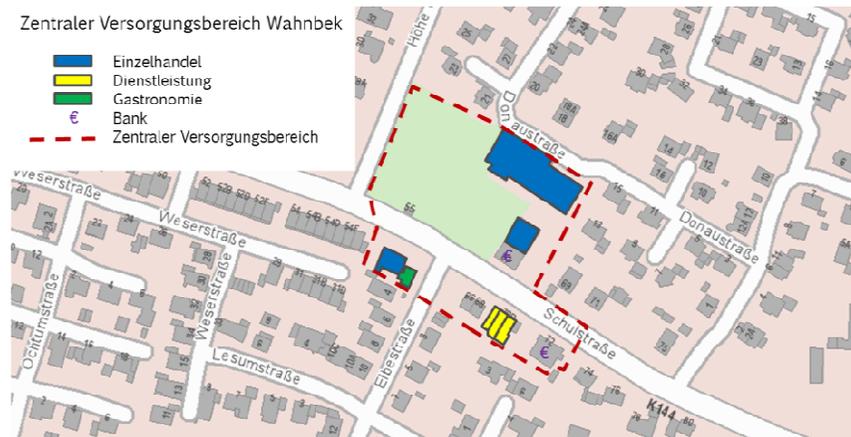


Abbildung 16 Abgrenzung des ZV Wahnbek gemäß Aktualisierung 2015

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
 Bearbeitung: cima 2015



Abbildung 17 Dienstleistungsanbieter innerhalb des ZV Wahnbek

Foto: cima 2015

Am Standort finden derzeit umfassende Entwicklungsmaßnahmen statt. Der dort ansässige NP-Markt wird in einen den aktuellen Anforderungen entsprechenden Neubau auf der derzeit unbebauten

westlichen Teilfläche „umziehen“; in dieses Gebäude wird neben einer Apotheke auch ein Café untergebracht werden. Dieser Bereich wird somit als Teil des zentralen Versorgungsbereiches mit abgegrenzt. Das jetzt vom NP-Markt genutzte Gebäude wird künftig durch den Ein-Euro-Laden „Tadellos“ sowie einer Pizzeria belegt werden. Das Gebäude im südöstlichen Teilbereich des Geländes wird künftig neben der Oldenburgischen Landesbank auch die Raiffeisenbank beherbergen.

## 4.5 Weitere Standortkategorien

### 4.5.1 Fachmarktstandorte Raiffeisenstraße

Entlang der Raiffeisenstraße haben sich südwestlich der Rasteder Innenstadt zwei Fachmarktstandorte entwickelt, die im Gesamtgefüge des Rasteder Einzelhandels mit einem Verkaufsflächenanteil von gut 10 % und einem Umsatzanteil von über 17 % eine wichtige Bedeutung einnehmen. Mit dem hier ansässigen Rewe-Verbrauchermarkt und dem Aldi-Discounter, sowie ergänzenden kleinflächigen Nutzungen (Bäcker, Getränkemarkt, Tankshop, Kiosk, Blumen, Teehaus) vereint der Standort insgesamt über 31% der Rasteder Verkaufsfläche im periodischen Bedarf auf sich.

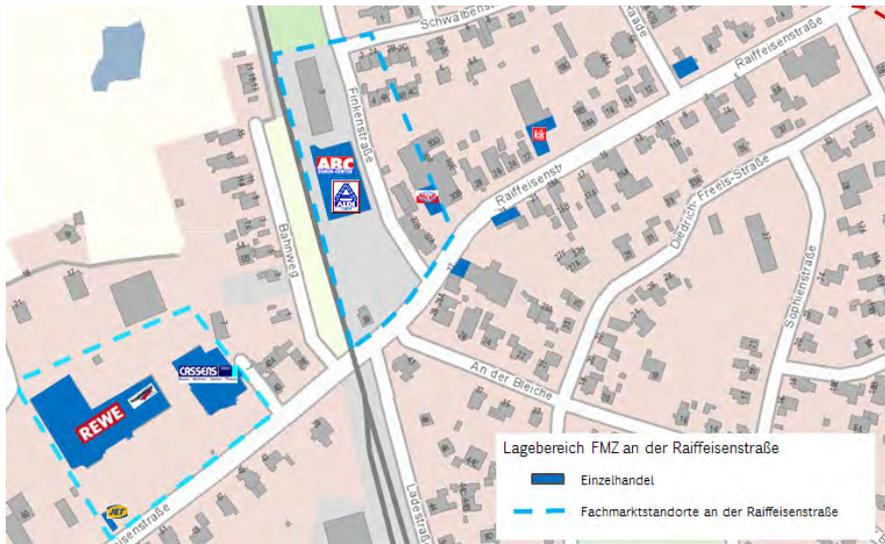


Abbildung 18 Lagebereich der Fachmarktstandorte Raiffeisenstraße

Kartgrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
 Bearbeitung: cima 2015

Der Standort erfüllt jedoch heute nicht die Anforderungen für eine Qualifizierung als Zentraler Versorgungsbereich. Die Standorte sind verkehrsgünstig erreichbar und verfügen über ein umfassendes Stellplatzangebot, so dass sie als eher autokundenorientiert einzustufen sind. Die nachfolgende Abbildung 19 verdeutlicht zudem, dass die beiden Standorte zwar auch eine lokale Nahversorgungsfunktion vor allem für das südwestlich angrenzende Wohngebiet übernehmen. Jedoch grenzen nördlich und südlich des Rewe-Marktes landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Nutzflächen an. Beim Aldi zeigen sich zudem Überschneidungen der lokalen Versorgungsradien von Aldi und Netto (im ZV Innenstadt). Es ist demnach davon auszugehen, dass beide Standorte ein über das direkte Wohnumfeld hinausgehendes Einzugsgebiet und damit eher den autokundenorientierten Einkauf ansprechen.

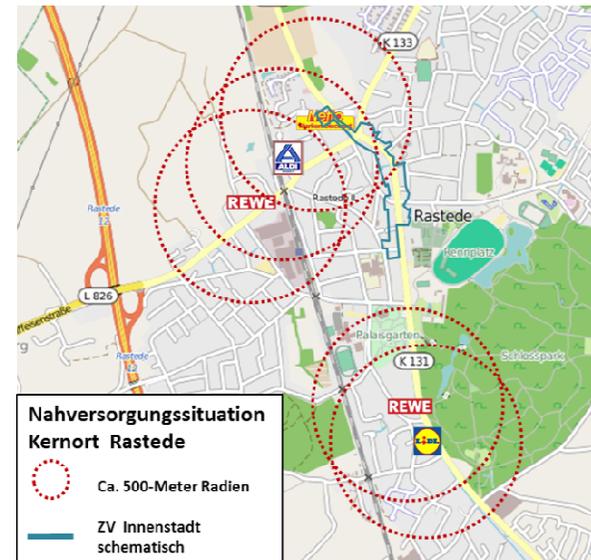


Abbildung 19 Nahversorgungsradien der wichtigsten Anbieter im Kernort

Kartgrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
 Bearbeitung: cima 2015

Neben den nahversorgungsrelevanten Angeboten sind innerhalb der Fachmarktstandorte mit dem ansässigen Baumarkt, dem Teppichfachmarkt und dem Schuhfachmarkt weitere Fachmarktangebote des aperiodischen Bedarfs ansässig. Es fehlt jedoch der zentrentypische Mix an Dienstleistungsangeboten, welche den Standorten eine über die reine einzelhandelsrelevante Versorgungsfunktion hinausgehende Zentrumsfunktion geben könnten. Zudem sind die Standorte aufgrund des umliegenden Streubesatzes (z.B. Kik-Textilfachmarkt, Fleischerei, Sanitätswaren) entlang der Raiffeisenstraße ohne städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang zum eigentlichen Fachmarktstandort nicht als klar abgrenzbare Zentren wahrnehmbar.

Als Fachmarktstandort übernimmt dieser Lagebereich jedoch innerhalb des Gesamtgefüges des Rasteder Einzelhandels eine wichtige

Ergänzungsfunktion, die bei maßvoller Weiterentwicklung dazu beiträgt, die Rolle des Kernortes als Mittelzentrum für das Umland zu erhalten. Denn hierbei spielt auch der autokundenorientierte Einkauf eine bedeutende Rolle. Die Bündelung fachmarktrelevanter Angebote auch des aperiodischen Bedarfes an einem Standort kann dazu beitragen, Verkehre innerhalb der Gemeinde zu reduzieren. Gerade angesichts der im Kapitel 3.5 beschriebenen Einzelhandelsstruktur mit einem hohen Verkaufsflächenanteil der Streulagen kommt einem zeitgemäß aufgestellten Fachmarktstandort auch mit Angeboten des aperiodischen Bedarfes in Verbindung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten eine wichtige Bedeutung zu.

Entsprechend finden sich im Entwicklungskonzept im Kapitel 6.1.3 Empfehlungen zum Erhalt und ggf. zur maßvollen Weiterentwicklung des Standortes.

#### 4.5.2 Solitäre Nahversorgungsstandorte

Hierbei handelt es sich um Standorte von einem oder zwei Lebensmittelnaheversorgern (Lebensmitteldiscount oder -vollsortiment) mit mind. 400 qm Verkaufsfläche. Sie übernehmen eine Nahversorgungsfunktion für Wohngebiete in der Umgebung. Jedoch sind die sonstigen Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die zentrentypische Funktionsvielfalt nicht oder nur zum Teil erfüllt.

In der Gemeinde Rastede betrifft dies aktuell den südlich der Rasteder Innenstadt im Kernort ansässigen Lidl-Discountmarkt und den Rewe-Verbrauchermarkt an der Oldenburger Straße.

## 4.6 Überblick Zentren- und Standortkonzept

Im Rahmen der Ortsbegehung und Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes 2015 wurden folgende Standorte gemäß Zentrenkonzept der Gemeinde Rastede definiert:

#### **Hauptzentrum:**

- Innenstadt (mit Erweiterungsflächen)

#### **Nahversorgungszentren**

- NVZ Wahnbek
- NVZ Hahn-Lehmden

#### **Solitäre Nahversorgungsstandorte**

- Lidl Oldenburger Straße
- Rewe Oldenburger Straße

#### **Sonderstandorte/Fachmarktstandort**

- Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße

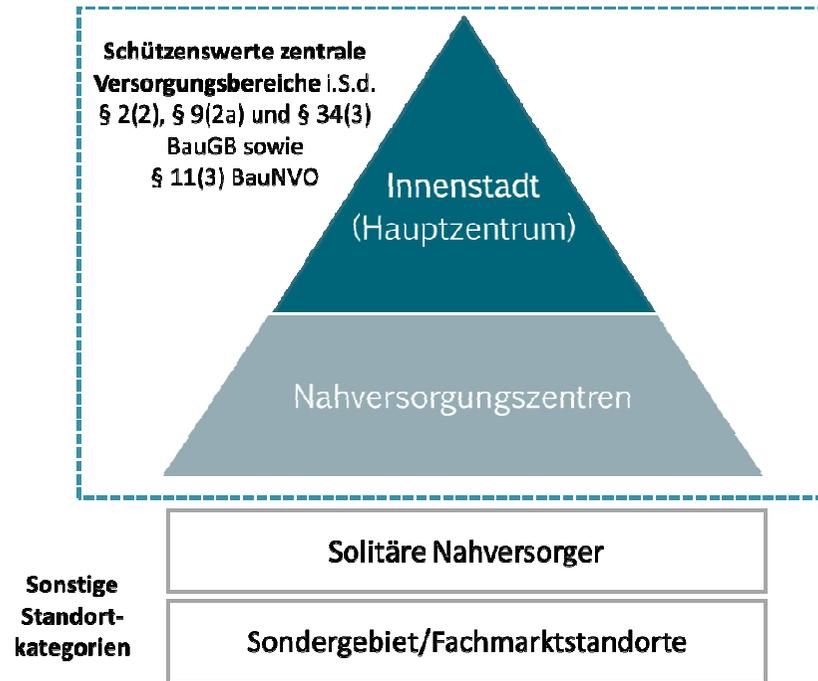


Abbildung 20 Übersicht Standortkategorien in Rastede

Quelle: cima 2015

Die nachfolgende Abbildung stellt noch einmal im Überblick die Standorte und Zentren der Gemeinde Rastede dar. Schützenswerte Zentren im Sinne des Baugesetzbuches bzw. der Baunutzungsverordnung sind dabei lediglich die Rasterder Innenstadt und die beiden Nahversorgungszentren in Wahnbek und Hahn-Lehmden. Entsprechend sind diese Standorte bei Standortplanungen bevorzugt zu entwickeln. Zudem müssen bei allen einzelhandelsrelevanten Vorhaben städtebaulich relevante Auswirkungen auf diese definierten zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Im Entwicklungskonzept (vgl. Kap. 6), werden Empfehlungen zur Entwicklung aller drei Standortkategorien abgeleitet.

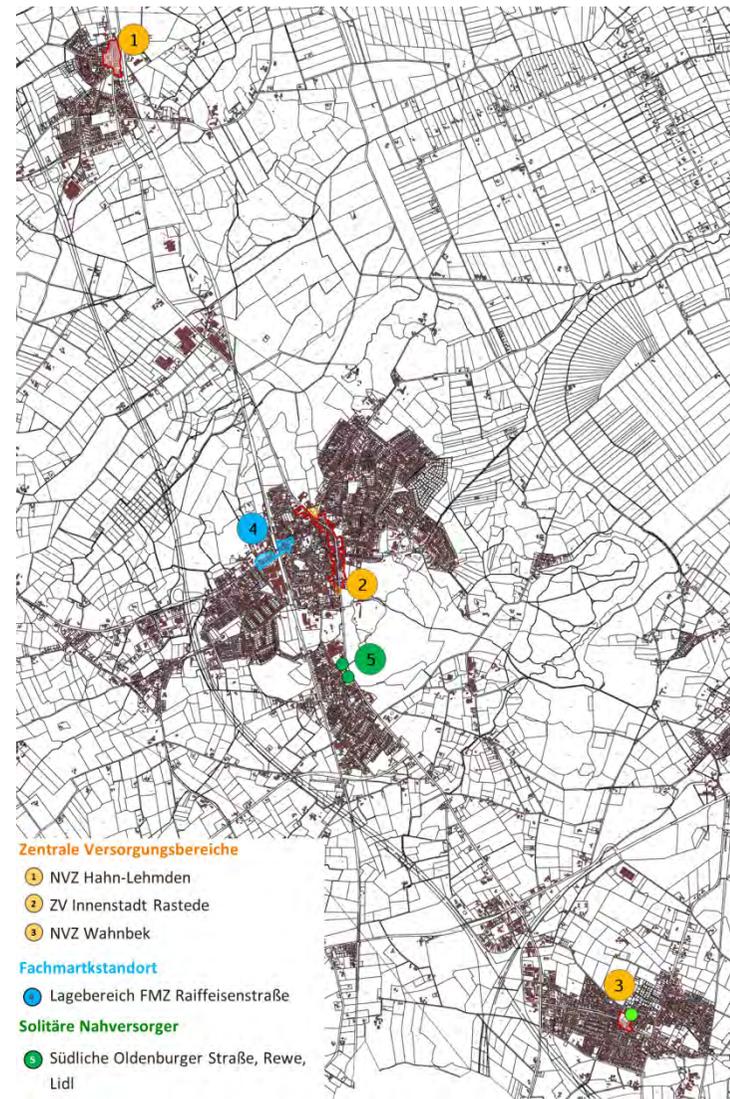


Abbildung 21 Karte: Standort- und Zentrenkonzept Rastede

Kartengrundlage: Gemeinde Rastede  
 Bearbeitung: cima 2015

## 5 Die Rasteder Liste

### 5.1 Vorbemerkung

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente des LEP Schleswig-Holstein oder auch der Rückgriff auf allgemein gültige Sortimentslisten (z.B. Empfehlungen der IHK etc.) ist rechtsfehlerhaft und reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus.

Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleiteten Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichermaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.<sup>14</sup>

Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Rastede dient dem Schutz und der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

---

<sup>14</sup> OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rastede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

### 5.2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

#### Grundlegende Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentslisten

Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre (u.a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02 NE) kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.<sup>15</sup>

Auch andere Gerichtsurteile unterstreichen die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentslisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“ (VGH Mannheim; Urteil vom 30.01.2006 (3 S 1259/05))

Auch das Bundesverwaltungsgericht kommt in einem Urteil vom 26.03.2009 (4 C 21.07) zu dem Ergebnis, dass ein „(nahezu) vollständiger Einzelhandelsausschluss durch das Ziel einer Stärkung der in einem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt angesehen“ werden kann. Ein Ausschluss von Sortimenten kann

---

<sup>15</sup> Siehe hierzu auch: OVG Lüneburg, Urteil vom 14. Juni 2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 – 9 BauNVO bietet eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanten Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich angrenzt, zu dessen Schutz die Gemeinde von dieser Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den Zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse besonders städtebaulich gerechtfertigt sein (s. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Maßstäbe, die an eine solche Einzelhandelssteuerung von den Gerichten gestellt werden, implizieren jedoch auch, dass ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept eine städtebauliche Begründung nicht rechtssicher ist. Dies umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die jeweilige örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten zu berücksichtigen.<sup>16</sup>

Das OVG Münster weist zudem in einem Urteil vom 03. Juni 2002 (7 aD 92/99.NE) darauf hin, dass keine allgemeingültige Sortimentsliste besteht. „Es gibt keine Legaldefinition dafür, wann sich ein Warensortiment als „zentrenrelevant“ erweist. Das Gericht weist vielmehr auf die Notwendigkeit der individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation insbesondere bei vollkommenem Ausschluss der angeführten Sortimente hin.

#### **Grenzen einer Sortimentsliste**

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss jedoch marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.<sup>17</sup> Dabei können bestehende Listen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage die ortsspezifische Sortimentsliste hergeleitet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein sollte, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen

---

<sup>16</sup> Siehe hierzu auch: OVG Münster, Urteil vom 03. Juni 2002 – 7 A 92/99.NE; insbesondere bei vollkommenem Ausschluss von Sortimenten

<sup>17</sup> vgl. BVerwG, Beschl. v. 04.10.2001 Az. 4 BN 45.01

um auch Sortimente zuzuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind. Der Feindifferenzierung einzelner Sortimente sind zudem Grenzen gesetzt. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Elektrokleingeräte“ oder „Sportgroßgeräte“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Zudem zeigt sich die Problematik im Bereich des generellen Ausschlusses von zentrenrelevanten Sortimenten. Da auch nicht-zentrenrelevante Betriebe als begleitendes Angebot (Randsortiment) zentrenrelevante Angebote führen, ist ein genereller Ausschluss aus Sicht der Rechtsprechung kritisch zu betrachten, da kaum Betriebsformen existieren, die ohne Randsortimente auskommen.

Eine Festsetzung in Bebauungsplänen (GE, MI etc.) hinsichtlich des Ausschlusses zentrenrelevanter Kernsortimente und der Festsetzung maximaler Verkaufsflächen im Bereich der Randsortimente (z. B. max. 10% der Verkaufsfläche) sollte daher im Vordergrund stehen.<sup>18</sup>

Die Sortimentsliste muss politisch per Stadtratsbeschluss bestätigt werden, wenn diese in der Stadtplanung bauleitplanerische Anwendung finden soll. Dies nützt letzten Endes auch den Betroffenen (Investoren, Immobilienbesitzern, vorhandenen Einzelhandelsbetrieben), die sich aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen auf eine gewisse Investitionssicherheit (auch außerhalb des jeweiligen „beschränkten“ Gebietes) verlassen können.

#### **Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente**

Die Entwicklung einer Sortimentsliste für Rastede soll transparent und nachvollziehbar sein. Dabei sind zum einen allgemeine Kriterien zu beachten und zum anderen ortsspezifische Entwicklungen bzw. Besonderheiten zu berücksichtigen. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswil-

---

<sup>18</sup> Vgl. OVG Münster 10 D 52/08.NE vom 04. Dezember 2009

len der Gemeinde bzw. den Zielvorstellungen von Politik und Gemeindeverwaltung geprägt sein. Die alleinige Betrachtung der aktuellen Situation und Verkaufsflächenverteilung in der Gemeinde Rastede kann lediglich als Anhaltspunkt dienen. Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der CIMA folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Aktueller Bestand:** Die Flächenverteilung des aktuellen Bestandes innerhalb der Gemeinde Rastede sollte als wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten dienen. Dabei steht im Fokus der Betrachtung, ob die jeweiligen Angebote in integrierten Lagen oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Standortverteilung (Verkaufsflächenanteile in %) dient dabei als Grundlage für die Bewertung der Zentrenrelevanz.
- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:** Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in integrierten Ortskernlagen angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Oftmals sind Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie zwischen Bekleidung und Schuhen zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Zentrenrelevanz zu beachten.  
Darüber hinaus sollte der Branchenmix des Ortskerns attraktiv und möglichst komplett sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls der Ortskernlage vorbehalten sein, um einen für den Kunden attraktiven, vollständigen Branchen-Mix zu gewährleisten.
- **Frequenzbringer:** Je nach Stadt- oder Gemeindegröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer. In einem Mittelzentrum sind dies neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch Angebote des aperiodischen, persönlichen Bedarfes.

- **Beratungsintensität:** Die Angebotsformen des Ortskerns umfassen in erster Linie beratungsintensive Fachgeschäfte, die den Kunden einen Mehrwert beim Einkaufen bieten können. Aus diesem Grund sind solche Betriebsformen für einen Zentralen Versorgungsbereich besonders wichtig.
- **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:** Die Integration bestimmter Formate ist ein weiterer Punkt, den es abzuwägen gilt (siehe auch Warentransport). Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen einzelner Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von Sortimenten die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch dieser Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartenfachmarkt oder ein Baumarkt sind beispielsweise nur selten geeignet für einen Zentralen Versorgungsbereich.  
Auch die Flächenverfügbarkeit im Zentralen Versorgungsbereich muss als weiterer Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit zeitgemäße, moderne Flächen in der integrierten Ortskernlage zu entwickeln bzw. vorhandenen Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines Zentralen Versorgungsbereiches eingeschränkt
- **Einfacher Warentransport:** Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind möglicherweise für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortimentschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt bzw. dem Ortskern erfüllt werden kann (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen so genannten „Handtaschensortimente“. Diese Waren sind klein-

formatig und können leicht transportiert werden (z.B. Bekleidung, Schuhe).

- **Planungswille der Gemeinde:** Die aktuelle Rechtsprechung in Deutschland verlangt bei einer planungsrechtlichen Steuerung die Entwicklung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Der Planungswille der Stadt- oder Gemeindeverwaltung und Politik kann dabei ebenso Auswirkungen auf die Zentrenrelevanz von Sortimenten haben.

### 5.3 Zur Ableitung der Sortimentsliste Rastede

Die nachfolgend aufgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Rastede. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

#### Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind einer Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente. Sie sind vor allem dadurch gekennzeichnet, dass sie mit einer hohen Einkaufshäufigkeit, i.d.R. täglich oder wöchentlich, nachgefragt werden. Sie zählen damit zum Grundbedarf, der auch der nicht mobilen Bevölkerung in fußläufiger Entfernung, wohnortnah bereit gestellt werden sollen. Entsprechend sollen diese Sortimente auch in integrierten Lagen mit fußläufiger Wohngebietsanbindung vorgehalten werden.
- Die über die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hinaus aufgeführten Warengruppen stellen Waren des täglichen Bedarfs dar, deren Kauf häufig mit dem Lebensmitteleinkauf verbunden wird. Die Aufstellung entspricht somit auch dem allgemeinen Verbraucherverhalten.
- Insbesondere in den beiden Grundzentren Wahnbek und Hahn-Lehmden nehmen diese Sortimente im Rahmen der raumordnerischen Versorgungsaufgabe der Gemeinden einen hohen Stellenwert ein.



Abbildung 22 - Kriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Quelle: cima 2015

- Während beim Sortiment Drogeriewaren heute der Angebotschwerpunkt innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche erkennbar ist, weisen alle anderen üblicherweise als nahversorgungsrelevant definierten Sortimente aktuell jedoch einen höheren Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf (Vgl. Abb. 23).

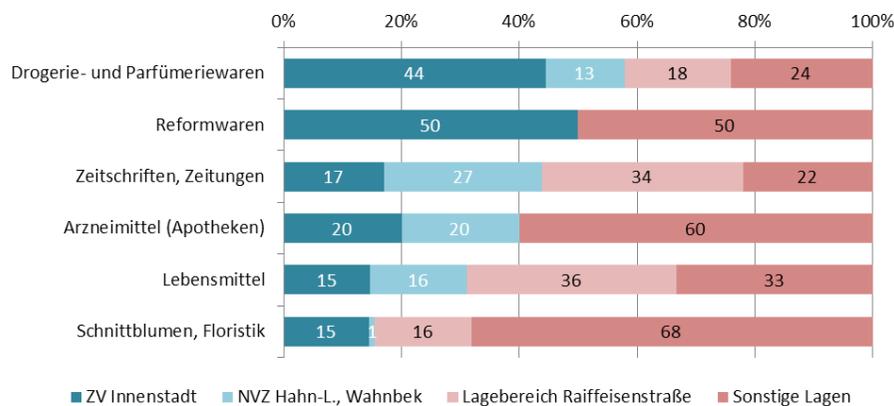


Abbildung 23 Verkaufsflächenanteile der Standortkategorien an der Gesamtverkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Quelle: cima 2015

- Daher empfiehlt sich eine differenziertere Betrachtung der Bedeutung dieser Sortimente für die einzelnen Standortkategorien (Vgl. Abbildung 24). Daraus wird ersichtlich, dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente insbesondere innerhalb der beiden Nahversorgungszentren in Wahnbek und Hahn-Lehmden einen bedeutenden Umsatz- und Verkaufsflächenanteil einnehmen. Die Einordnung dieser Sortimente als nahversorgungsrelevant trägt im Zusammenhang mit entsprechender Steuerung der Ansiedlung dieser Sortimente somit dazu bei, die Zentrenfunktion der Nahversorgungszentren zu sichern.

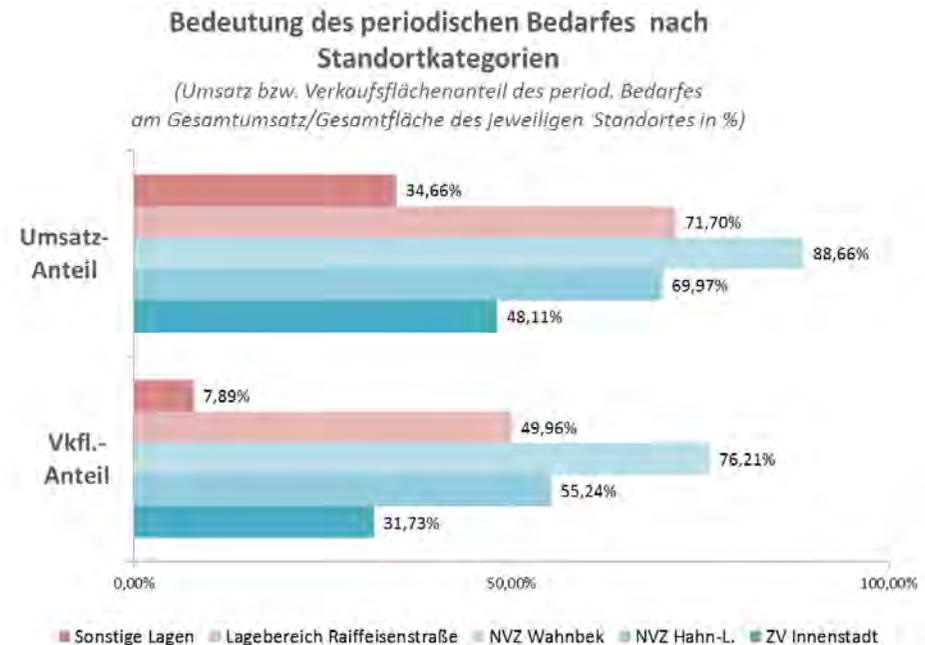


Abbildung 24 Bedeutung des period. Bedarfes nach Standortkategorien

Quelle: cima 2015

- Bei der Warengruppe „Blumen“ wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und gartenmarktspezifischen Sortimenten vorgenommen: Waren des Gartenbedarfes (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße werden vor allem über Gartenmärkte verkauft, die u.a. aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfs in integrierten Lagen i.d.R. nicht rentabel zu betreiben sind. Gartenmarktspezifische Sortimente werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.
- Schnittblumen und Floristik** sind heute als Randsortiment vor allem in den Rasteder Gartenmärkten in dezentraler Lage zu finden. Dieses Sortiment eignet sich im Gegensatz zum Gartenbedarf jedoch sehr gut auch für kleinflächige Ladenkonzepte.

Durch die in der Regel saisonal angepasste Sortimentsgestaltung und zumeist attraktive Warenpräsentation auch vor dem Geschäft tragen Blumenläden zur Belebung und Attraktivierung der Zentren bei. Die Einstufung dieses Sortiments als nahversorgungsrelevant ermöglicht eine Begrenzung der Verkaufsflächenanteile als Randsortiment an dezentralen Standorten. Ansiedlungen dieser Sortimente innerhalb der Zentren werden dadurch attraktiver. Hinzu kommt, dass Schnittblumen heute auch als Randsortiment in den meisten Lebensmittelmärkten angeboten werden. Deshalb wird das Sortiment Schnittblumen/Floristik als nahversorgungsrelevant eingestuft.

Im Ergebnis dieser Bewertungen sind folgende Sortimente in der Gemeinde Rastede als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerie-, Parfümerieartikel
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

#### **Definition der zentrenrelevanten Sortimente**

In der nachfolgenden Abbildung werden die Verkaufsflächenanteile der einzelnen Standortkategorien an der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen aperiodischen Sortimentes dargestellt. Sortimente mit einem bedeutenden Verkaufsflächenanteil (50% und mehr) in den Zentralen Versorgungsbereichen (v.a. im ZV Innenstadt) der Gemeinde Rastede sollten grundsätzlich den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Sie gehören zu den Kernsortimenten des mittelständischen, strukturprägenden Facheinzelhandels in den Zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Rastede.

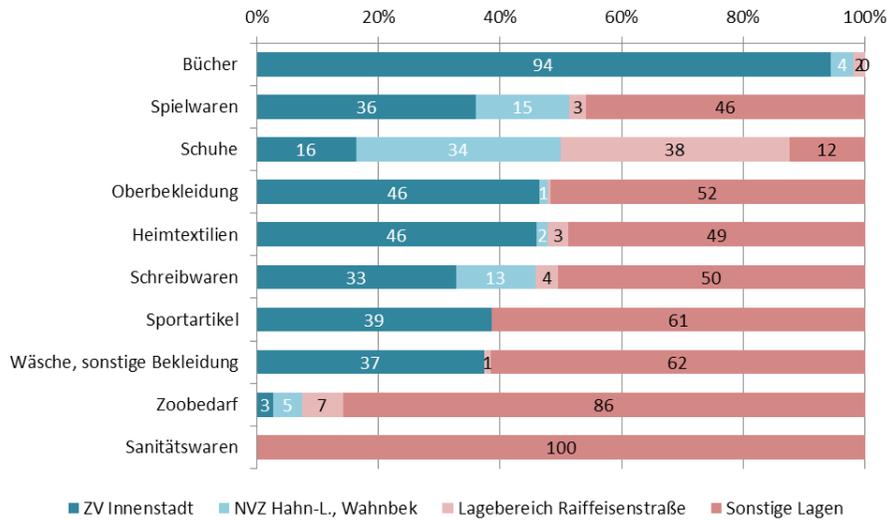
Aus der Betrachtung der aktuellen Verkaufsflächenanteile ergeben sich demnach folgende Sortimente als eindeutig zentrenrelevant (Vgl. Abb. 25):

- Bücher
- Spielwaren
- Schuhe
- Foto/Fotozubehör
- Optik, Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck

Bei einigen Sortimenten liegt der Verkaufsflächenanteil der Zentren zwar unter 50%, jedoch wurden hier die meisten Betriebe in den Zentren erfasst, während die Verkaufsflächen außerhalb der Zentren eher durch Randsortimente geprägt waren. Aufgrund ihrer Kleinteiligkeit, ihrer Bedeutung als Frequenzbringer und ihrer Kopplungswirkungen mit anderen Sortimenten, sowie den Flächenanforderungen dieser Geschäftskonzepte sind diese Sortimente außerdem grundsätzlich auch für weitere integrierte Neuansiedlungen gerade auch in der Rasteder Innenstadt geeignet. Dabei muss berücksichtigt werden, dass es aktuell sowohl einige Leerstände in der Rasteder Innenstadt gibt, sowie allgemein eine erhöhte Fluktuation in den zurückliegenden Jahren beobachtet wurde (Vgl. Kap. 3.1) Zudem wurden im Zentrenkonzept Erweiterungs- und Entwicklungsflächen für die Innenstadt definiert, auf denen auch Neuansiedlungen möglich wären. Daher werden folgende Sortimente ebenfalls als **zentrenrelevant** definiert:

- Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Bekleidung
- Heimtextilien
- Schreibwaren
- Sportartikel
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenkartikel

### Mittelfristiger Bedarf



### Langfristiger Bedarf

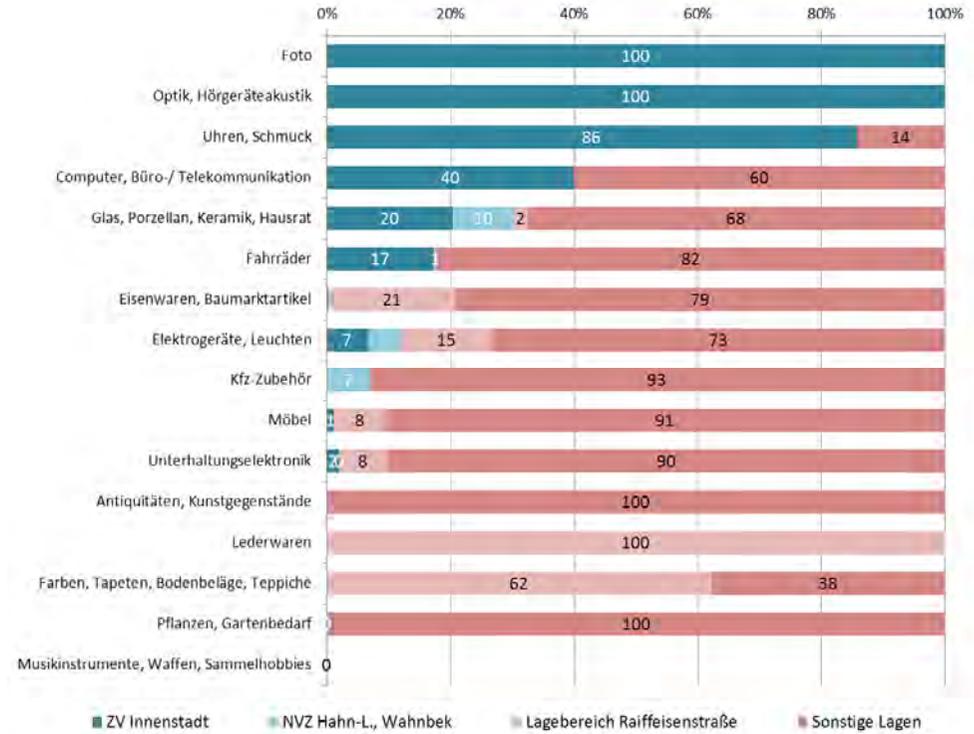


Abbildung 25 Verkaufsflächenanteile der Standortkategorien an der Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente

Quelle: cima 2015

Näher prüfrelevant bleiben die folgenden Sortimente, da sie zwar auch in den Zentren vertreten sind, jedoch mit deutlich geringeren Verkaufsflächenanteilen.

- Computer, Bürobedarf, Telekommunikation
- Fahrräder
- Elektrogeräte, Leuchten
- Unterhaltungselektronik

Es wurden insgesamt 4 Betriebe mit dem Hauptsortiment **Fahrräder/Fahrradzubehör** erfasst, davon sind zwei Betriebe in der Rasteder Innenstadt ansässig. Außerhalb der Innenstadt befindet sich mit dem Anbieter Zweirad Stückemann ein sehr stark aufgestellter, großflächiger Anbieter. Insgesamt liegt daher der Angebotsschwerpunkt in diesem Sortiment eher außerhalb der Zentren. Zu berücksichtigen ist auch, dass Neueröffnungen und Neuansiedlungen in diesem Sortiment heute eher großflächig erfolgen. Das Sortiment wird zudem dem langfristigen Bedarf zugeordnet, weil dieses Sortiment i.d.R. für einen längeren Nutzungszeitraum angeschafft wird. Demzufolge zählt das Sortiment auch nicht als Leitsortiment mit herausragender Rolle als Frequenzbringer für andere zentrenrelevante Sortimente. Auch wird es eher gezielt nachgefragt, so dass die Kopplungseffekte mit anderen Sortimenten gering sind. Daher wird das Sortiment Fahrräder in Rastede nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten gezählt.

Bei den Sortimenten der **Warengruppe Medien und Technik** (Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Elektrogeräte/Leuchten) wurde die Mehrzahl der Betriebe mit entsprechendem Hauptsortiment außerhalb der Rasteder Zentren erfasst. Die beiden Telekommunikationsanbieter in der Rasteder Innenstadt entfalten keine zentrenprägende Wirkung (nur zwei Prozent Innenstadtanteil). Der Verkaufsflächenschwerpunkt dieser Sortimente liegt

somit deutlich mit 98 % der Flächen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche.

Unterhaltungselektronikfachmärkte können zwar auch ein wichtiger Frequenzbringer in den Innenstädten sein, leider ist eine Ansiedlung in Rastede jedoch nicht realistisch. Die Betreiber derartiger Fachmärkte (Media-Saturn-Gruppe, Medi Max, Euronics, Expert, etc.) erfordern in der Regel ein größeres Einzugsgebiet (mind. 70.000 Einwohner), Verkaufsflächen ab 1.000 qm, sowie ausreichende Stellplatzausstattung und direkte Verkehrsanbindung. Die in der Rasteder Innenstadt verfügbaren Ansiedlungsflächen erfüllen diese Standortanforderungen nicht. Zudem ist aufgrund der großen Nähe zu Oldenburg mit seinem umfangreichen Fachmarktangebot eine entsprechende großflächige Ansiedlung in Rastede, vor allem im Rasteder Zentrum, sehr unwahrscheinlich.

Kleinflächige Ladenkonzepte sind dagegen selbst eher auf weitere Frequenzbringer und Kopplungseffekte durch andere umliegende Geschäfte angewiesen und würden demnach – auch ohne entsprechende Steuerung - eher die zentralen, innerstädtischen Lagen bevorzugen. Ansonsten werden diese Sortimente gerade in Klein- und Mittelzentren vielfach als Randsortimente in Baumärkten, aber auch in Möbelmärkten angeboten. Hinzu kommt der kleinteilige Elektrofachhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben in Gewerbegebiets- und Streulagen. Um derartige Angebote und Ansiedlungen auch künftig zu ermöglichen und somit diese Sortimente insgesamt im mittelzentralen Einzelhandelsangebot zu erhalten, werden diese Sortimente in Rastede ebenfalls als **nicht zentrenrelevant** eingestuft.

Die beiden Sortimente **Sanitätswaren** und **Lederwaren** wurden heute lediglich außerhalb der Rasteder Zentren erfasst, dennoch wird eine Festsetzung als zentrenrelevantes Sortiment hier empfohlen. Beide Sortimente sind insgesamt heute sehr wenig repräsentiert.

Das Sortiment **Lederwaren** wird jedoch i.d.R. in Verbindung mit dem Bekleidungs- und Schuhfachhandel angeboten, welche in Rastede als zentrenrelevant gelten und zu den innerstädtischen Leit-sortimenten zählen. Auch kundenseitig wird dieses Sortiment weniger gezielt nachgefragt, sondern in der Regel mit Kopplungskäufen im Bekleidungs- und Schuhfachhandel verbunden. Daher empfiehlt es sich, künftig derartige Angebote vor allem in der Rasteder Innenstadt zu konzentrieren.

Auch beim Sortiment **Sanitätswaren (medizinisch-orthopädischer Bedarf)** sollte bei der Einstufung das Kundenverhalten berücksichtigt werden. Zu berücksichtigen ist daher die hohe Dichte an Ärzten in der Rasteder Innenstadt, die Nachfrage vor allem durch weniger mobile Bevölkerungsschichten, die auf integrierte, gut fußläufig, bzw. per ÖPNV erreichbare Zentren angewiesen sind, sowie mögliche Kopplungseffekte mit den in den Zentren ansässigen Apotheken, Hörgeräteakustikern und Optikern. Künftige Ansiedlungen sollten daher gezielt in den Zentren Rastedes erfolgen, so dass auch dieses Sortiment als zentrenrelevant klassifiziert wird.

#### Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Neben den oben bereits erläuterten Sortimenten ergeben sich aus der Analyse der aktuellen Einzelhandelsbestandssituation weitere, eindeutig nicht-zentrenrelevante Sortimente mit einem klaren Verkaufsfächenschwerpunkt außerhalb der Zentren, entsprechenden Flächenanforderungen möglicher Betreiber, bzw. eingeschränkten Möglichkeiten des Warentransportes oder begrenzten Frequenz- und Kopplungswirkungen (Vgl. Abb. 25):

- Auto und Autozubehör
- Farben und Lacke, Tapeten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Ei-

senwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)

- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Möbel, Einrichtungsgegenstände
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Zoobedarf

Zusammenfassend wird der Gemeinde Rastede die nachfolgende „Rasteder Sortimentsliste“ empfohlen (Vgl. Abb. 26,27, 28):

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel	▪ Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	▪ Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Abbildung 26 Rasteder Liste: Nahversorgungsrelevante Sortimente

Quelle: cima 2015

Zentrenrelevante Sortimente	
Bekleidung, Wäsche	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	▪ Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), ▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	▪ Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	▪ Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Bücher	▪ Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9) ▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Foto und Zubehör	▪ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Optische und akustische Artikel	▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1) ▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	▪ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Sanitätswaren	▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0)

Abbildung 27 Rasteder Liste: Zentrenrelevante Sortimente

Quelle: cima 2015

nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente	
Zoobedarf	▪ Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	▪ Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)
Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Badeinrichtung, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	▪ Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) ▪ Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)
Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Elektrohaushaltsgeräte	▪ Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte)
Lampen und Leuchten	▪ Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Fahrräder und Fahrradzubehör	▪ Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	▪ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) ▪ Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
Musikalien, Musikinstrumente	▪ Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör	▪ Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Auto und Autozubehör	▪ Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (WZ 45.32.0), Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kindersitze)
Gartenmarktspezifische Kernsortiment (z. B. Erde, Torf, Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Erotikartikel/ Waffen	Einzelhandel mit Erotikartikel/ Waffen (WZ 47.78.9)

Abbildung 28 Rasteder Liste: Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Quelle: cima 2015

## 6 Standort- und Branchenentwicklungskonzept

### 6.1.1 Empfehlungen für den ZV Innenstadt Rastede

In der Oldenburger Straße sollten Rahmenbedingungen geschaffen werden für die Ansiedlung auch großflächiger Einzelhandelsflächen, die als Magnetbetrieb fungieren könnten. Aufgrund der heute bereits großen Ausdehnung der Rasteder Innenstadt wären zentralere Entwicklungsflächen grundsätzlich zu bevorzugen bei der Entwicklung und Ansiedlung weiterer Betriebe. Nur wenn keine entsprechenden Entwicklungsflächen in zentralerer Lage im ZV Innenstadt identifiziert werden können, sollten daher die beiden Erweiterungsflächen am nördlichen und südlichen Randbereich der Rasteder Innenstadt („Markt“ und „Süd“, Vgl. Abbildung 9, Abbildung 11) für großflächigere Neuansiedlungen in Betracht gezogen werden.

Sortimentspezifische Ansiedlungs- und Entwicklungspotenziale bestehen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt vor allem bei den folgenden Sortimenten:

- Bekleidung/ Wäsche
- Schuhe/ Lederwaren
- Uhren/ Schmuck
- Medien und Technik
- Sportartikel
- Spielwaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Heimtextilien/ Kurzwaren
- Sanitätswaren
- Gesundheitswaren (Apotheken)

Neben der Fokussierung auf zentrenrelevante Sortimente kann es dabei durchaus sinnvoll sein, zur Erhöhung der Besucherfrequenz einen umsatzstarken Lebensmittel-Vollsortimenter im Zentrum anzusiedeln, hierbei ist insbesondere die nordöstliche Entwicklungsfläche Nahversorgung (EF<sub>NV</sub>, vgl. Abbildung 9 ZV Innenstadt: Nördliche Entwicklungsflächen) zu berücksichtigen.

### 6.1.2 Empfehlungen für die Nahversorgungszentren

Um die wohnortnahe Versorgung der Rasteder Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfsbereiches auch mittel- bis langfristig sicherzustellen, reicht es aus Gutachtersicht nicht aus, die Nahversorgungszentren lediglich in ihrem Bestand zu schützen. Um den sich geänderten und gewachsenen Ansprüchen an Einkaufsorte gerecht zu werden, sollte diesen zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich die Möglichkeit gegeben werden, sich weiterzuentwickeln.

Ziel sollte die Etablierung tragfähiger Nahversorgungsstrukturen sowie eine ergänzende Grundversorgung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente sein. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen somit auf den Warengruppen des periodischen Bedarfs (Lebensmittel/ Reformwaren, Parfümerie- und Drogeriewaren, Blumen/ Zeitschriften). Dafür kann auch die Ansiedlung großflächiger Anbieter mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche sinnvoll sein, wobei jedoch der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente stets begrenzt werden sollte.

Für die Nahversorgungszentren in Rastede ergeben sich somit die folgenden Ansiedlungsvoraussetzungen:

- Uneingeschränkte Ansiedlung und Erweiterung nahversorgungsrelevanter Sortimente möglich (ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich)

- Uneingeschränkte Ansiedlung und Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Sortimente möglich (ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich)
- Ansiedlung und Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente im Hauptsortiment in kleinflächigen Ladenkonzepten bis 200 qm Verkaufsfläche.
- Darüber hinaus Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente im Randsortiment bei Neuansiedlungen und Erweiterungen auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche

Die Festlegung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Betriebe auf maximal 200 qm ermöglicht die Ansiedlung kleiner, inhabergeführter Fachgeschäfte wie Schreibwarenläden, Textil- oder Geschenkartikelboutiquen. Mit 74,2 % sind etwa drei Viertel aller Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Rastede maximal 200 qm groß. Damit entspricht diese Verkaufsfläche dem typischen „Rasteder Laden“, der als sinnvolle Ergänzung der Funktionsvielfalt auch in den Nahversorgungszentren angesiedelt werden kann.

Bedeutende, großflächigere Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten dagegen vorrangig in der Innenstadt von Rastede erfolgen.

### 6.1.3 Empfehlungen für den Fachmarktstandort Raiffeisenstraße

Für zentrenrelevante Sortimente gilt die Regelung, dass deren Ansiedlung im Hauptsortiment ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen, großflächig ausschließlich im Hauptzentrum Innenstadt erfolgen soll. Daraus ergibt sich, dass großflächige Einzel-

handelsansiedlungen in der Raiffeisenstraße künftig eine Fokussierung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente haben sollten.

Jedoch sollten den ansässigen Betrieben unter dem Vorbehalt der Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche Möglichkeiten zur Erweiterung und Modernisierung gegeben werden, um ihre Bedeutung als Nahversorgungsanbieter im Mittelzentrum zu sichern.

Zum Schutz der Einzelhandelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen werden für die Ausweisung neuer Sondergebiete außerdem grundsätzlich folgende Ansiedlungsregeln empfohlen:

- Ansiedlungsvorhaben für nicht-zentrenrelevante Sortimente im Hauptsortiment sollten prioritär auf den Fachmarkt-Standort fokussiert sein.
- Nicht zulässig sind Neuansiedlungen zentrenrelevanter oder nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment im Fachmarktstandort.
- Bei Neuansiedlungen sind zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 800 qm absolut beschränkt (in Anlehnung an das LROP).

#### 6.1.4 Empfehlungen für integrierte Wohn- und Mischgebiete

Solitäre Nahversorgungsstandorte sollen auch weiterhin in integrierten Wohn- und Mischgebieten zulässig sein. Sie nehmen zum Teil wichtige Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete wahr. Anders als die zentralen Versorgungsbereiche unterliegen sie jedoch keinem besonderen baurechtlichen Schutz.

Solitäre Nahversorgungsstandorte sollen in nicht ausreichend versorgten Gebieten neu entstehen können und die Möglichkeit haben, sich mittel- bis langfristig zu Nahversorgungszentren weiterzuentwickeln. Daher gelten folgende Ansiedlungsvoraussetzungen:

- Keine Neuansiedlung zentrenrelevanter Hauptsortimente. Diese sind dem Hauptzentrum Innenstadt und – kleinflächig – den Nahversorgungszentren vorbehalten.
- Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment entsprechend der lokalen Versorgungsfunktion (vorbehaltlich eines Verträglichkeitsnachweises) unter den folgenden Voraussetzungen:
  - integrierter Standort mit fußläufiger Anbindung an umliegende Wohngebiete (bei großflächigen Vorhaben zusätzlich mit ÖPNV-Anbindung),
  - Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil erfolgt und Schließung (kleinräumiger) Versorgungslücken,
  - im begründeten Ausnahmefall bei nachgewiesener Zentrenverträglichkeit auch großflächig möglich, jedoch nur nach Einzelfallprüfung (um z.B. festzustellen, überhaupt Bedarf zur Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht),
  - sofern der Standort dem Integrationsgebot des Landesraumordnungsprogramms entspricht.

- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment sind in integrierten Wohn- und Mischgebieten nicht zulässig, um Flächenpotenziale der wohnortnahen Nahversorgung vorzubehalten

#### 6.1.5 Empfehlungen für Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte („Streulagen“)

Zur Stärkung und Verdichtung der Einzelhandelszentrenstruktur sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente prioritär den zentralen Versorgungsbereichen und zum Teil auch den integrierten Lagen in Wohn- und Mischgebieten vorbehalten sein. Nicht-zentrenrelevante Sortimente im Hauptsortiment sollen prioritär auf den Fachmarktstandort Raiffeisenstraße konzentriert sein. Daraus ergeben sich die folgenden restriktiven Ansiedlungsregelungen für Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte:

- Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind in Gewerbegebieten und an sonstigen nicht-integrierten Standorten grundsätzlich möglich. Bei Neuansiedlungen ist der Fachmarktstandort Raiffeisenstraße zu bevorzugen. Wenn für ein konkretes Planvorhaben nachweislich keine geeignete Fläche innerhalb des Fachmarktstandortes Raiffeisenstraße und den zentralen Versorgungsbereichen verfügbar ist und nur, wenn schädliche Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen nachweislich ausgeschlossen werden können, sollten Ansiedlungen auch außerhalb der definierten Standorte ermöglicht werden.
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Kernsortimente in Gewerbegebieten und an sonstigen nicht-integrierten Standorten generell ausgeschlossen, als Randsortiment wird eine Begrenzung auf max. 10 % bzw. 800 qm Verkaufsfläche empfohlen.
- Ausnahmen möglich in Verbindung mit Handwerks- und Produktionsbetrieben, Verkauf als untergeordnete gewerbliche Nutzung.

## 6.2 Überblick: Sortiments- und Standortmatrix

	Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente	Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente	Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente
<b>Hauptzentrum Innenstadt</b>	<b>Prioritäre</b> uneingeschränkte Ansiedlung*	<b>Prioritäre</b> uneingeschränkte Ansiedlung*	<b>Prioritäre</b> uneingeschränkte Ansiedlung*
Entwicklungsflächen Markt & Süd	uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*	uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*	uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*
Entwicklungsfläche Nahversorgung	keine Ansiedlung	uneingeschränkte Ansiedlung* <i>Begrenzung der Randsortimente</i>	keine Ansiedlung
<b>Nahversorgungszentren</b> (Wahnbek, Hahn-Lehmden)	Max. 200 qm	uneingeschränkte Ansiedlung* <i>Begrenzung der Randsortimente</i>	uneingeschränkte Ansiedlung* <i>Begrenzung der Randsortimente</i>
Fachmarktstandort Raiffeisenstraße	Keine Ansiedlung	keine Neuansiedlung, <i>Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Anbieter*</i>	uneingeschränkte*, <b>prioritäre Ansiedlung</b> <i>Begrenzung der Randsortimente</i>
Solitäre Nahversorgungsstandorte in integrierten Wohn- und Mischgebieten	keine Ansiedlung	Ansiedlung* entsprechend lokaler Versorgungsfunktion***	keine Ansiedlung
Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte	keine Ansiedlung**	keine Ansiedlung**	Uneingeschränkte Ansiedlung* (sofern im FM Raiffeisenstr. nicht möglich) <i>Begrenzung der Randsortimente</i>

\* *Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich*  
 \*\* *Ausnahmen möglich in Verbindung mit Handwerks- und Produktionsbetrieben, Verkauf als untergeordnete gewerbliche Nutzung*  
 \*\*\* *lokale Versorgungsfunktion = umliegende Wohngebiete, direkte Nahversorgungsfunktion*

Abbildung 29 Sortiments- und Standortmatrix

Quelle: cima 2015

# 7 Anhang

## 7.1 Einzelhandelserhebung

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Bestandsaufnahme aller existierenden Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Zentrum, integrierte Lage, Peripherie),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Handelt es sich um Betriebe mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte), so wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen. Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an folgenden Kriterien (vgl. auch nachfolgende Seite):

- Bedienungsform,
- Preisniveau,
- Sortimentstiefe und -breite,
- Verkaufsfläche.

Bei der Bestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 32 Branchen und sieben Warengruppen, die in der folgenden Abbildung dokumentiert sind.

<b>Periodischer Bedarf</b>	
▪ Lebensmittel	▪ Schnittblumen
▪ Reformwaren	▪ Kioske, Zeitschriften
▪ Apotheken	
▪ Drogerie- und Parfümerieartikel	
<b>Persönlicher Bedarf</b>	
▪ Bekleidung	▪ Medizinisch-orthopädischer Bedarf
▪ Wäsche	▪ Schmuck, Uhren
▪ Schuhe	▪ Koffer, Lederwaren
<b>Medien, Technik</b>	
▪ Bücher	▪ Unterhaltungselektronik
▪ Bürobedarf, Schreibwaren	▪ Foto
▪ Elektrogeräte, Leuchten	▪ Computer und Kommunikationselektronik
<b>Spiel, Sport, Hobby</b>	
▪ Sportartikel	▪ Musikinstrumente, Sammelhobbies, Waffen
▪ Spielwaren	
▪ Fahrräder	▪ Zooartikel
<b>Geschenke, Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat</b>	
▪ Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	
<b>Einrichtungsbedarf</b>	
▪ Heimtextilien, Teppiche	▪ Antiquitäten, Galerien, weiterer Einrichtungsbedarf
▪ Möbel	
<b>Baumarktspezifisches Sortiment</b>	
▪ Blumen (Großgebäude, Gartenmarktartikel)	▪ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
▪ Baumarktartikel	▪ Kfz-Zubehör

Abbildung 30 CIMA Warengruppen

Quelle: cima 2015

## 7.2 Abgrenzung von Betriebstypen

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

### **Fachgeschäft**

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

### **Fachmarkt**

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

### **Supermarkt**

- Ca. 400 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

### **Lebensmitteldiscounter**

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

### **Fachmarktzentrum**

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 m<sup>2</sup> VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

### **Verbrauchermarkt**

- Verkaufsfläche ca. 1.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

### **SB-Warenhaus**

- Verkaufsfläche über 5.000 m<sup>2</sup>, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

### **Warenhaus**

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m<sup>2</sup>, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

### **Kaufhaus**

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m<sup>2</sup>, breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

### **Shopping-Center**

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

### **Mall in einem Shopping-Center**

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.

## 7.3 Nachfrageseite

Die Berechnung der Kennzahlen der **Nachfrageseite** erfolgt mit der folgenden Methodik und unter Berücksichtigung der folgenden Quellen:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)<sup>19</sup>
- Ausgabesatz im Einzelhandel Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p.a. (gemäß statistischem Warenkorb für 2014), Ausgabesatz: 5.668 € /Einwohner p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner x Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)

Die Nachfragebindung ist der Anteil des Nachfragepotenzials, der von den Einwohnern im lokalen Einzelhandel ausgegeben wird. Sie wird in % oder in Mio. € ausgewiesen. Der Rest des Nachfragepotenzials fließt in andere Einkaufsorte und z.B. in den Versandhandel/Onlinehandel ab.

Die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage erfolgt mittels der **Handelszentralität**. Dort wird die Höhe des Umsatzes im Einzelhandel (in Mio. €) zum Nachfragepotenzial (in Mio. €) ins Verhältnis gesetzt und in % ausgedrückt.

$$\text{Umsatz} / \text{Nachfrage} * 100 = \text{Handelszentralität}$$

---

<sup>19</sup> Quelle: MB Research 2014

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2015/204**

freigegeben am **26.11.2015**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: G.Röben

**Datum: 05.11.2015**

### **Haushalt 2015 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben über 5.000 Euro**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.12.2015	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	08.12.2015	Verwaltungsausschuss
Ö	15.12.2015	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 seit dem 24.06.2015 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 ist eine Deckung der Beträge durch verschiedene Sachkonten in anderen Budgets im Haushalt 2015 (Minderaufwendungen oder Mehrerträge, Minderauszahlungen oder Mehreinzahlungen) vorhanden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Sach- und Rechtslage.

#### **Anlagen:**

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben seit dem 24.06.2015 in Höhe von jeweils über 5.000 Euro.

#### Hinweis zur Anlage:

In der Aufstellung sind auch Beträge unter 5.000 Euro enthalten. Die Wertgrenze von 5.000 Euro bezieht sich nicht auf die einzelne Zahlung, sondern auf die Höhe der Überschreitung eines jeweiligen Budgets. Die in der Anlage aufgeführten Zahlungen sind also vorangegangenen überplanmäßigen Ausgaben hinzuzurechnen, woraus sich eine Überschreitung von über 5.000 Euro ergibt.

**Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben**

**Verschiebung von Mittel innerhalb des Ergebnishaushaltes (über 5.000 €)**

Lfd. Nr.	Datum	Teilhaushalt	Produkt	Kostenstelle	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung der Verschiebungen
1	08.07.2015	TH4_01	-	9142425002	-	Umkleidegebäude Sportplatz Wahnbek	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke	410000	1.796,90 €	Die Schadenersatzleistung der Versicherung für einen Einbruchschaden an der Umkleide Sportplatz Wahnbek wird dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt.
2	08.07.2015	TH4_01	-	9142411050	-	Funktionsgebäude	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke	410000	1.008,19 €	Die Schadenersatzleistung der Versicherung für einen Leitungswasserschaden im Freibad wird dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt.
3	08.07.2015	TH4_01	-	9121800001	-	KGS	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke	410000	2.500,55 €	Die Schadenersatzleistung der Versicherung für einen Leitungswasserschaden in der KGS wird dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt.
4	13.07.2015 07.10.2015	TH5_01	-	9315400002	-	angemietete fremde Wohnungen	Soziale Einrichtungen	510400	51.700,00 €	Aufgrund vermehrter Zuweisungen von Flüchtlingen mussten zusätzliche Wohnungen angemietet werden.
5	24.09.2015	TH4_01	-	9242423001	-	Sportplatz Kleibrok	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke	410000	60.000,00 €	Für die Unterbringung neuer Flüchtlinge wird auf dem Sportplatz Kleibrok übergangsweise ein Containerdorf errichtet. (Siehe Vorlage 2015/156 vom 16.09.2015)
6	24.09.2015	TH6_01	P1.06.00.541100.001	-	-	Gemeindestraßen	Straßen und Brücken, Straßenreinigung, Straßenbeleuchtung, ÖPNV	610400	6.383,91 €	Die Schadenersatzleistung der Versicherung für die Beschädigung von Baumwurzeln im Wohngebiet "Am Stratjebusch" wird dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt.
7	14.10.2015	TH4_01	-	9136560001	-	Kindergarten Feldbreite	Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke	410000	7.121,30 €	Die Schadenersatzleistung der Versicherung für einen Wasserschaden beim Kindergarten Feldbreite wird dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt.

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

Lfd. Nr.	Datum	Teilhaushalt	Produkt	Kostenstelle	IPSP-Element	Bezeichnung	Budget - Bezeichnung	Budget - Schlüssel	Betrag	Begründung der Verschiebungen
1	24.06.2015	TH3_01	-	-	11.009062.510	Erweiterung Schnittstelle FM-Tools/SAP	Erweiterung Schnittstelle FM-Tools/SAP	11009062	7.400,00 €	Außerplanmäßige Programmierung der Schnittstelle zwischen FM-Tools und SAP zur Übergabe von Vormerkungen.
2	22.07.2015	TH5_021	-	-	11.045233.510	2015 Sammelposten - KGS Wilhelmstraße (ohne Schulbudget)	2015 Sammelposten - KGS Wilhelmstraße (ohne Schulbudget)	11045233	44.000,00 €	Im Rahmen des 1. Nachtragshaushaltsplanes 2015 wurden die zur Verfügung gestellten Mittel für investive Maßnahmen versehentlich beim Budget "2015 Sammelposten (Gebäude) - KGS Wilhelmstr." eingeplant, richtig ist jedoch "2015 Sammelposten - KGS Wilhelmstr. (ohne Schulbudget)".
3	01.09.2015	TH3_01	-	-	11.009017.510	2015 Sammelposten Inventar - Rathaus	2015 Sammelposten Inventar - Rathaus	11009017	5.163,77 €	Es mussten fünf neue PC's und zwei neue Notebooks beschafft werden.
4	09.09.2015	TH3_03	-	-	11.003023.525	2015 Zuschuss Schmutzwasserbeitrag Gewerbegebiete	2015 Zuschuss Schmutzwasserbeitrag Gewerbegebiete	11003023	29.812,58 €	Im Haushaltsjahr 2015 müssen mehr Zuschüsse für Schmutzwasserbeiträge an Gewerbetreibende gezahlt werden.

5	10.09.2015	TH5_02	-	-	I1.033711.500	Brunnen 2 (Büfa) baulicher Teil, Brandschutz	Brunnen 2 (Büfa) baulicher Teil, Brandschutz	I1033711	27.500,00 €	Bei den jährlichen Wartungsarbeiten wurde eine defekte Pumpe festgestellt. Nach Ausbau der Pumpe mittels Autokran konnte ein Totschaden durch eingedrungenen Filterkies festgestellt werden. Der Bohrbrunnen ist nicht reparable und muss in unmittelbarer Nähe neu gebaut werden.
6	14.09.2015	TH6_01	-	-	I1.071914.500	BPL.86; Am Autobahnkreuz Regenwasserkanal + Schächte	BPL.86; Am Autobahnkreuz Regenwasserkanal + Schächte	I1085919	130.000,00 €	Spundwand zur Herstellung des Objektschutzes (Löschwasser) gemäß vertraglicher Verpflichtung (Siehe Vorlage 2015/129).
7	14.09.2015	TH6_01	-	-	I1.066080.510	Pumpwerk Neusüdende (29) maschineller Teil (Pumpe)	Pumpwerk Neusüdende (29) maschineller Teil (Pumpe)	I1066080	6.500,00 €	Die Tauchmotorpumpe im Pumpwerk Neusüdende ist defekt und muss ersetzt werden.
8	14.09.2015	TH6_01	-	-	I1.077012.525	Ampel Schulstraße, Straßen	Ampel Schulstraße, Straßen	I1077012	20.451,83 €	Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.05.2014 die Installation einer Lichtsignalanlage an der Schulstraße (Siehe Vorlage 2014/068A) beschlossen.
9	15.09.2015	TH6_01	-	-	I1.000311.500	BPl. 59 (GE Leuchtenburg III) - Regenwasserkanal (Planung)	BPl. 59 (GE Leuchtenburg III) - Regenwasserkanal (Planung)	I1000311	5.730,81 €	Bei der Sicherung der Versorgungsleitungen sind höhere Kosten entstanden als im Haushaltsplan eingeplant wurden.
10	17.09.2015	TH6_01	-	-	I1.071914.500	BPl.86; Am Autobahnkreuz - Regenwasserkanal + Schächte	BPl.86; Am Autobahnkreuz - Regenwasserkanal + Schächte	I1071990	6.103,52 €	Zur Sicherung des Grundstückes musste das Regenwasserrückhaltebecken zum Löschteich als fester Anschluss für die Feuerwehr umgebaut werden.
11	21.09.2015	TH6_01	-	-	I1.000331.500	BPl. 59 (GE Leuchtenburg III) - Straßenbau	BPl. 59 (GE Leuchtenburg III) - Straßenbau	I1000331	19.926,81 €	Die Planungsleistungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Bürgermeister-Brötje-Straße sollen bereits im Jahr 2015 beginnen (Beschluss des Verwaltungsausschusses Vorlage 2015/149 vom 03.09.2015).
12	21.09.2015	TH6_01	-	-	I1.000311.500	BPl. 59 (GE Leuchtenburg III) - Regenwasserkanal (Planung)	BPl. 59 (GE Leuchtenburg III) - Regenwasserkanal (Planung)	I1000311	3.994,44 €	Die Planungsleistungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Bürgermeister-Brötje-Straße sollen bereits im Jahr 2015 beginnen (Beschluss des Verwaltungsausschusses Vorlage 2015/149 vom 03.09.2015).
13	24.09.2015	TH5_021	-	-	I1.046242.510	2015 Sammelposten (Gebäude) - KGS Feldbreite	2015 Sammelposten (Gebäude) - KGS Feldbreite	I1046242	4.308,40 €	Für die KGS Feldbreite wurden neue Projektionsflächen angeschafft. Da der Netto-Einzelwert einer Projektionsfläche unter 1.000,00 € liegt, muss der Rechnungsausgleich aus dem Sammelposten erfolgen.
14	24.09.2015	TH5_01	-	-	I1.025601.500	Ersatzbau Tannenkrug 41, Soziale Einrichtungen Wohnungslose	Ersatzbau Tannenkrug 41, Soziale Einrichtungen Wohnungslose	I1025601	14.250,00 €	Das Gebäude der Tannenkrugsiedlung Nr. 41 muss abgebrochen werden.
15	24.09.2015	TH6_01	-	-	I1.065980.500	Entlastungssammler Wilhelmstraße, Schmutzwasserkanal	Entlastungssammler Wilhelmstraße, Schmutzwasserkanal	I1065980	8.447,25 €	Es mussten mehr Grundstücksanschlussleitungen hergestellt werden als vorher geplant wurde.
16	25.09.2015	TH6_01	-	-	I1.077025.525	Kostenanteil für Trafostation, Straßen	Kostenanteil für Trafostation, Straßen	I1077025	57.904,21 €	Installation einer Trafostation zur Stromversorgung gemäß vertraglicher Verpflichtungen.
17	21.10.2015	TH5_021	-	-	I1.046242.510	2015 Sammelposten (Gebäude) - KGS Feldbreite	2015 Sammelposten (Gebäude) - KGS Feldbreite	I1046242	952,00 €	Die Schadenersatzleistung der Versicherung für einen Brandschaden an zwei Müllcontainern an der KGS Feldbreite wird dem Ausgabebudget zur Verfügung gestellt.
18	21.10.2015	TH3_01	-	-	I1.009058.510	DMS Ceyoniq (Software), Rathaus allgemein	DMS Ceyoniq (Software), Rathaus allgemein	I1009058	2.281,83 €	Für das Dokumentenmanagementsystem wurden Probleme durch die KDO behoben.

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2015/215**

freigegeben am **25.11.2015**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Kannwischer, Daniela

**Datum: 19.11.2015**

### **Zuwendungen des Jahres 2014 und Nachmeldung 2013**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.12.2015	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	08.12.2015	Verwaltungsausschuss
Ö	15.12.2015	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage aufgeführten Zuwendungen werden angenommen und für den förderungsfähigen Zweck verwendet.

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

Im Jahr 2014 sind die in der anliegenden Liste aufgeführten Zuwendungen in Form von zweckgebundenen Geld- und Sachspenden bei der Gemeinde Rastede eingegangen. Nachträglich wurden für das Jahr 2013 noch Spenden nachgemeldet.

Über die Annahme und Vermittlung der Zuwendungen über der Wertgrenze von 100 Euro entscheidet gem. § 111 Abs. 7 Satz 3 NKomVG in Verbindung mit § 25a Abs. 1 Satz 1 GemHKVO 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 Zuwendungen zuständig. In der Auflistung handelt es sich um alle Spenden, bei denen pro Spender die Spendensumme von 100 Euro überschritten wurde. Über die Annahme der Spenden unter 100 Euro (pro Spender) hat bereits der Bürgermeister entschieden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

#### **Anlagen:**

Zuwendungen des Jahres 2014 und Nachmeldungen für das Jahr 2013.

**Zuwendungen des Jahres 2014**

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

**Anlage 1 zu Vorlage 2015/215**

Nr.	Datum der Zuwendung	Einrichtung / Außenstelle	Zuwendungsgeber Nachname / Firmenname	Zuwendungsart	Zuwendungswert pro Spende	Gesamtwert pro Spender über 100,00 €	Zuwendungszweck	
1	05.12.2014	Kindergarten Feldbreite	Firma Also Deutschland	Sachzuwendung	118,80 €	237,60 €	12 Blechtrommeln	
2	08.12.2014	Kindergarten Voßbarg	Firma Also Deutschland	Sachzuwendung	118,80 €		12 Blechtrommeln	
3	11.11.2014	Kindergarten Marienstraße	Herr Burghard Bruns	Sachzuwendung	69,98 €	323,98 €	Vogelhaus und Futter	
4	26.11.2014	Kindergarten Marienstraße	Herr Burghard Bruns	Sachzuwendung	254,00 €		Tandem Laufrad	
5	25.04.2014	KGS Rastede	Firma EWE Aktiengesellschaft	Sachzuwendung	2.163,66 €	2.163,66 €	20 Desktop PC HP DC7800, 20 EIZO Monitore	
6	26.05.2014	Kindergarten Feldbreite	Förderverein Feldmäuse e.V.	Sachzuwendung	49,95 €	1.988,06 €	5 Musikinstrumente	
7	06.08.2014	Kindergarten Feldbreite	Förderverein Feldmäuse e.V.	Sachzuwendung	189,00 €		1 Puppentheater	
8	06.08.2014	Kindergarten Feldbreite	Förderverein Feldmäuse e.V.	Sachzuwendung	49,00 €		1 Puppenhaus	
9	06.08.2014	Kindergarten Feldbreite	Förderverein Feldmäuse e.V.	Sachzuwendung	99,00 €		1 Ritterburg	
10	14.10.2014	Kindergarten Feldbreite	Förderverein Feldmäuse e.V.	Sachzuwendung	938,41 €		verschiedene Gegenstände (Puppenfrisierkommode und Kindergarderobe)	
11	13.08.2014	Kindergarten Feldbreite	Förderverein Feldmäuse e.V.	Sachzuwendung	69,90 €		Ritter-Set (Spielzeug)	
12	13.10.2014	Kindergarten Feldbreite	Förderverein Feldmäuse e.V.	Sachzuwendung	141,00 €		verschiedene Spielsachen (Verkehrsschilder-Set 1+2 und Ampel)	
13	14.10.2014	Kindergarten Feldbreite	Förderverein Feldmäuse e.V.	Sachzuwendung	451,80 €		4 Kinderklappsessel	
14	23.04.2014	KGS Rastede	Förderverein KGS Rastede	Sachzuwendung	534,15 €		721,61 €	versch. Anschaffungen für die Imker-AG
15	28.04.2014	KGS Rastede	Förderverein KGS Rastede	Sachzuwendung	187,46 €			1 Drucker und Druckerpatronen für Schülerfirma "Colorful Office"
16	23.05.2014	Kindergarten Mühlenstraße	Förderverein Kindergarten Mühlenstr. e.V.	Sachzuwendung	394,04 €	394,04 €	Holz-Xylophon	
17	10.02.2014	GS Wahnbek	Freundeskreis GS Wahnbek	Sachzuwendung	298,90 €	1.334,65 €	diverse Bücher für die Schulbücherei	
18	11.06.2014	GS Wahnbek	Freundeskreis GS Wahnbek	Sachzuwendung	730,00 €		10 Sony Radiorecorder für die Klassenräume	
19	08.10 + 21.11.2014	Grundschule Wahnbek	Freundeskreis GS Wahnbek	Sachzuwendung	206,27 €		diverse Bücher für die Schulbücherei	
20	01.12.2014	Grundschule Wahnbek	Freundeskreis GS Wahnbek	Sachzuwendung	99,48 €		Springseile	
21	16.12.2014	Feuerwehr Neusüdende	Herr Friedemann Richter	Geldzuwendung	485,55 €	485,55 €	Förderung des Feuerschutzes	
22	04.08.2014	Freiwillige Feuerwehr Hahn	Raiffeisen Warenen. Wesermarsch eG	Sachzuwendung	380,00 €	380,00 €	Dachziegel, Friste und Ortgang Dachziegel für Dacheindeckung Hinweisschild	
23	01.08.2014	Kindergarten Mühlenstraße	Firma Rolladenbau Brunken	Geldzuwendung	615,71 €	615,71 €	Aufwandsspende: Lieferung und Einbau von 2 Perfektline Festern	
24	24.10.2014	Kindergarten Marienstraße	Waldkindergarten Rastede e.V.	Sachzuwendung	160,62 €	428,66 €	Akku-Bohrschrauber (Bosch PSR , Zubehör-Set + Toolbox +2 Akkus und Ladegerät)	
25	24.10.2014	Kindergarten Marienstraße	Waldkindergarten Rastede e.V.	Sachzuwendung	74,95 €		verschiedene Spielsachen (u.a. Bagger, Bücher usw.)	
26	16.11.2014	Kindergarten Marienstraße	Waldkindergarten Rastede e.V.	Sachzuwendung	44,31 €		verschiedene Gegenstände (u.a. Schrauben, Schraubhaken, Fahrradpumpe, Lichterkette)	
27	19.11.2014	Kindergarten Voßbarg	Waldkindergarten Rastede e.V.	Sachzuwendung	148,78 €		verschiedene Gegenstände (u.a. 2 Kosmos-Bücher, Werkzeug, Rucksack)	
28	03.04.2014	Freiwillige Feuerwehr Loy-Barghorn	Firma ZB-Holzsysteme	Geldzuwendung	200,00 €		200,00 €	Förderung des Feuerschutzes

**Nachmeldungen für das Jahr 2013**

29	27.04.2013	KGS Rastede	Förderverein der KGS Rastede e.V.	Sachzuwendung	749,00 €	6.565,52 €	Kompakt Blitzgerät Bowers Gemini 400/400 Rx
30	03.09.2013	KGS Rastede	Förderverein der KGS Rastede e.V.	Sachzuwendung	234,45 €		*Barfußpfad" bestehend aus Rundholz, Rindenmulch und Zierkies
31	20.11.2013	KGS Rastede	Förderverein der KGS Rastede e.V.	Sachzuwendung	661,76 €		Canon EOS 1100D SLR-Digitalkameras (2 Stk.)
32	20.11.2013	KGS Rastede	Förderverein der KGS Rastede e.V.	Sachzuwendung	399,50 €		Zubehör für Digitalkameras (Buch, Objektiv, Tasche)
33	25.05.2013	KGS Feldbreite	Förderverein der KGS Rastede e.V.	Sachzuwendung	4.520,81 €	3.423,01 €	Spielgerät - Seilpyramide
34	28.10.2013	GS Feldbreite	Förderverein der GS Rastede e.V.	Sachzuwendung	3.423,01 €		Spielgerät - Motorischer Pfad mit Rutsche

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2015/210**

freigegeben am **18.11.2015**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

**Datum: 12.11.2015**

### **2. Fortschreibung und Festsetzung der Abwasserbeiträge**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.12.2015	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	08.12.2015	Verwaltungsausschuss
Ö	15.12.2015	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Die 2. Fortschreibung und Neufestsetzung der Abwasserbeiträge (Schmutz- und Regenwasser) werden auf der Grundlage der als Anlage 1 beigefügten 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung der Beiträge für die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Rastede beschlossen.

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

Gemäß Rechtsprechung ist die Beitragskalkulation im Abwasserbereich alle 10 Jahre neu zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Diese Beitragskalkulationen, getrennt nach Schmutz- und Niederschlagswasser, sind dieser Vorlage als Anlagen 2 und 3 beigefügt.

Der Beitragssatz ergibt sich aus den Kosten für die Herstellung der Abwasserbeseitigungseinrichtungen (bisherige Kosten und die in den nächsten zehn Jahren geplanten Kosten) dividiert durch die Flächen der Grundstücke, die an die Einrichtungen angeschlossen sind und künftig angeschlossen werden sollen.

Die Beitragssätze decken die Kosten der erstmaligen Herstellung der Abwasserbeseitigungseinrichtung ab. Insofern stehen Kosten und damit der Beitrag fest; er ist schlicht das Ergebnis einer Berechnung. Diese Berechnung hat im Ergebnis den maximalen Beitragssatz, dieser Satz darf nicht überschritten werden.

Zum Verständnis ist darauf hinzuweisen, dass die erstmalige Herstellung der Abwasserbeseitigungseinrichtung noch nicht abgeschlossen ist, da ja noch – durch neue Baugebiete – eine ständige Erweiterung stattfindet.

Die Fortschreibung der Beitragskalkulation hat zu folgendem Ergebnis geführt:

	Bisheriger Beitragssatz	Neuer Beitragssatz
Schmutzwasser	13,24 Euro	13,35 Euro
Niederschlagswasser	3,02 Euro	3,98 Euro

Gegenüber dem zurückliegenden Kalkulationszeitraum ist nunmehr eine leichte Erhöhung des Beitragssatzes vorgesehen. Das liegt vor allem in allgemeiner Preisentwicklung begründet.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Sach- und Rechtslage.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Satzungstext

Anlage 2: Beitragskalkulation Niederschlagswasser - Auszug

Anlage 3: Beitragskalkulation Schmutzwasser - Auszug

## **1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung der Beiträge für die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Rastede**

Aufgrund von §§ 10, 58 Abs. 1 Nr. 7 und 111 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i.d.F. v. 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434), der §§ 2, 6, 6a Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (NKAG) i.d.F. v. 23. Januar 2007 (Nds. GVBl. S. 41) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2012 (Nds. GVBl. S. 279) hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am 15.12.2015 folgende Satzung beschlossen:

### **Artikel 1**

Die Satzung über die Erhebung der Beiträge für die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Rastede (Abwasserbeitragssatzung) vom 06.07.2004 wird wie folgt geändert

§ 5 Abs. 1 erhält folgende Fassung

„ (1) Die Beitragssätze für die Herstellung der zentralen öffentlichen Abwasseranlagen betragen bei der

- |                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| 1. Schmutzwasserbeseitigung       | 13,35 €/m <sup>2</sup> , |
| 2. Niederschlagswasserbeseitigung | 3,98 €/m <sup>2</sup> .“ |

### **Artikel 2**

Diese Abgabensatzung tritt zum 01.01.2016 in Kraft.

Rastede, den

Von Essen  
-Bürgermeister-



## Vorbemerkungen zur Beitragskalkulation

### 1. Einrichtungsbegriff

Die Gemeinde Rastede betreibt die Kanalisationsanlagen (öffentliche Abwasseranlagen im Trennsystem) zur zentralen Schmutzwasserbeseitigung sowie zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung als jeweils eigenständige öffentliche Einrichtung nach Maßgabe des § 1 Abs. 1 der Abwasserbeseitigungssatzung.

Der Umfang der öffentlichen Einrichtungen wird in § 2 Abs. 6 der Abwasserbeseitigungssatzung definiert.

Zur öffentlichen Einrichtung gehören demnach auch die Anschlusskanäle (Grundstücksanschlüsse) für den ersten Grundstücksanschluss nach Maßgabe von § 2 Abs. 6 a der Abwasserbeseitigungssatzung. Allerdings sind die Anschaffungs-/Herstellungskosten für zusätzliche Grundstücksanschlüsse gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Abwasserbeitragsatzung der Refinanzierung durch Abwasserbeiträge entzogen, da hierfür ein gesonderter Aufwendungsersatz erhoben wird.

### 2. Erfordernis der Beitragskalkulation

Zur Deckung des Aufwands für die Anschaffung und Herstellung der öffentlichen Einrichtungen kann die Gemeinde Rastede nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) Beiträge von den Grundstückseigentümern erheben, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser öffentlichen Einrichtungen besondere wirtschaftliche Vorteile bietet (§ 6 Abs. 1 Satz 1 NKAG). Grundlage für die Erhebung von sogenannten „Anschlussbeiträgen“ ist eine Satzung, die gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 NKAG den Kreis der Abgabenschuldner, den die Abgabe begründenden Tatbestand, den Maßstab und den Satz der Abgabe sowie die Entstehung und den Zeitpunkt der Fälligkeit der Schuld bestimmen muss.

Der Beitragssatz ist damit ein Pflichtbestandteil der Abgabensatzung. Die Festsetzung des Beitragssatzes fällt gemäß § 58 Abs.1 Nr. 7 NKomVG in die Entscheidungskompetenz des Rats der Gemeinde Rastede. Dabei hat dieser ein Auswahlermessen über die Höhe des Beitragssatzes.

Eine rechtlich fehlerfreie Entscheidung über die Beitragssatzhöhe setzt jedoch voraus, dass dem Rat der Gemeinde Rastede eine schriftliche Beitragskalkulation spätestens bei der Beschlussfassung vorliegt, denn nur so kann er seine Ermessensentscheidungen ausüben sowie auch das Aufwandsüberschreitungsverbot zweifelsfrei erkennen.

Liegt vor oder bei der Bestimmung des Beitragssatzes keine schriftliche Beitragskalkulation vor, so führt dies zur Ungültigkeit des Beitragssatzes und Nichtigkeit der entsprechenden Satzungsbestimmungen (OVG Lüneburg, Urteil vom 26.05.1988 - 3 A 91/87 - sowie OVG Lüneburg, Urteil vom 24.05.1989 - 9 L 2/89).

### **3. Grundlagen der Beitragskalkulation**

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 NKAG muss die Abgabensatzung u. a. den Beitragssatz bestimmen. Der Beitragssatz für die Anschaffung und Herstellung einer öffentlichen Einrichtung errechnet sich durch die Division der über Beiträge zu finanzierenden Anschaffungs- und Herstellungskosten durch die Summe der bevorteilten Grundstücksflächen gemäß dem dafür ausgewählten Verteilungsmaßstab, der in der Abwasserbeitragssatzung ausgewiesen ist.

Als Verteilungsmaßstab für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung wird gemäß § 4 I. der Abwasserbeitragssatzung ein nutzungsbezogener Maßstab zugrunde gelegt. Dieser nutzungsbezogene Flächenmaßstab ergibt sich aus der Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor je Vollgeschoss. Für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ist der nutzungsbezogene Maßstab demnach der sogenannte „Vollgeschossmaßstab“ (vgl. Flächentabelle zur Beitragskalkulation: NF-Fläche, wobei NF für Nutzungsfaktor steht).

Für die zentrale Niederschlagswasserbeseitigung sieht die Abwasserbeitragssatzung unter § 4 II. einen nutzungsbezogenen Maßstab vor, der die Summe der beitragsrelevanten Maßstabseinheiten aus der Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit der Grundflächenzahl (GRZ) entwickelt (vgl. Flächentabelle zur Beitragskalkulation: GRZ-Fläche).

Die Beitragskalkulation erfolgt sowohl für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung als auch für die zentrale Niederschlagswasserbeseitigung als sogenannte Gesamtanlagenkalkulation bzw. Globalkalkulation.

Dem Prinzip der Gesamtanlage folgend sind neben der Einbeziehung vergangenheitsbezogener Kosten und Maßstabseinheiten auch der Aufwand und die Maßstabseinheiten für zukünftige Flächenerschließungen zu berücksichtigen.

### **4. Ermittlung der ansatzfähigen Herstellungskosten**

Bei der Erstellung einer Beitragskalkulation zur Ermittlung eines Herstellungsbeitrages ist zunächst zu bestimmen, welche einrichtungsbezogenen Maßnahmen den Beitragstatbestand der Herstellung erfüllen.

Unter dem Begriff der Herstellung ist die erstmalige Schaffung einer öffentlichen Einrichtung zu verstehen (OVG Lüneburg, Urteil vom 02.12.1982 - 3 A 106/79), wobei die Herstellung alle baulichen Maßnahmen umfasst, die diesem Zweck dienen.

Bei der Ermittlung des Aufwands für die Herstellung sind neben den tatsächlich angefallenen Herstellungskosten für bereits realisierte Maßnahmen auch zukünftig zu erwartende Herstellungskosten für geplante Maßnahmen der Beitragskalkulation zugrunde zu legen.

Zur Ermittlung für die vorhandenen, d. h. bestehenden Anlagegüter wurden uns die Anschaffungs- und Herstellungskosten vom Auftraggeber auf Basis des Anlagenachweises bzw. der Anlagenbuchhaltung benannt.

Da die künftigen Herstellungskosten in aller Regel nur im Wege einer Schätzung ermittelt werden können, müssen die Grundlagen der Schätzung aus der Kalkulation hervorgehen.

Die voraussichtlichen Investitionskosten für zukünftige Investitionsmaßnahmen der zentralen Schmutz- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung wurden unter Heranziehung der Hektarsätze des Konzeptes Rastede 2000+ sowie für die geplanten Flächenerschließungen ermittelt. Geplante Investitionskosten für die Abwasserbehandlung wurden uns von der Verwaltung mitgeteilt.

Im Rahmen der Beitragskalkulation für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung wurden die Kosten der Kraftfahrzeuge sowie die anteiligen Kosten der dezentralen Abwasserbeseitigung an den Kosten der Kläranlage als nicht beitragsfähige, da einrichtungsfremde Kosten, abgegrenzt.

## **5. Berechnung des Straßenentwässerungskostenanteils**

Werden bestimmte Einrichtungsteile der zentralen Schmutz- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung von verschiedenen öffentlichen Einrichtungen gemeinsam genutzt (Mehrfachfunktionen von Abwasseranlagen), so ist der jeweilige Herstellungsaufwand für diese Anlagenteile aufzuteilen und den einzelnen Einrichtungen zuzuordnen.

So dient beispielsweise der Niederschlagswasserkanal in einem Trennsystem regelmäßig sowohl der Grundstücksoberflächenentwässerung als auch der Straßenentwässerung. Es ist nicht zulässig, dass Aufwendungen für die Teile der Einrichtungen, die sowohl der Straßen- als auch der Grundstücksoberflächenentwässerung zur Verfügung gestellt werden, ausschließlich über Niederschlagswasserbeiträge finanziert werden.

Das Baugesetzbuch bestimmt abschließend, dass die Kosten für die erstmalige Herstellung der Straßenentwässerung Erschließungsaufwand darstellt, der durch Erschließungsbeiträge zu decken ist. Hier entfaltet das bundesrechtliche Erschließungsbeitragsrecht eine Sperrwirkung gegenüber dem landesrechtlichen Anschlussbeitragsrecht.

Somit sind die Herstellungskosten, die auf die Straßenentwässerung entfallen, aufgrund der bundesrechtlichen Sperrwirkung der Aufwandsermittlung für die leitungsgebundenen Einrichtungen entzogen.

In Anlehnung an das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.12.1983, Az. 8 C 112.82, und in Anlehnung an die bisherige Beitragskalkulation, fand eine Abspaltung von 50 % der Niederschlagswasserkanalnetzkosten im Trennsystem als Anteil für die Straßenentwässerung statt.

## **6. Berücksichtigung der eingegangenen bzw. zu erwartenden Zuweisungen und Zuschüsse**

Nachdem der beitragsfähige Aufwand ermittelt wurde, d. h. alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Beitragstatbestandes der erstmaligen Herstellung stehen, erfolgt die Ermittlung des umlagefähigen Aufwandes.

Vom beitragsfähigen Aufwand sind Zuschüsse und Zuwendungen Dritter abzuziehen. Dies bezieht sich nicht nur auf Zuschüsse, die die Gemeinde Rastede für die bereits abgeschlossenen Maßnahmen erhalten hat, sondern auch auf die, die für künftige Maßnahmen noch erwartet werden.

Bei der Ermittlung der künftig zu erwartenden Zuschüsse und Zuwendungen Dritter sind die derzeitigen Zuwendungsrichtlinien maßgebend, es sei denn, es zeichnet sich eine Änderung der bisherigen Zuwendungspraktik bereits konkret ab.

Die Gemeinde Rastede erwartet für zukünftig geplante Investitionsmaßnahmen keine Zuschüsse. Für die bestehenden Maßnahmen wurden die vereinnahmten Zuschüsse korrespondierend zu den realisierten Kanalbaumaßnahmen aufwandsmindernd in Ansatz gebracht.

## **7. Umlagefähiger Aufwand**

Der umlagefähige Aufwand, der über Beiträge finanziert werden darf, ergibt sich aus den beitragsfähigen Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Herstellungskostenanteilen für andere Einrichtungen (z. B. Straßenentwässerung) abzüglich Zuweisungen und Zuschüssen Dritter. Der umlagefähige Aufwand stellt die Kostenmasse dar, die kraft Gesetzes oder nach dem Willen der Gemeinde Rastede (Gebührenfinanzierungsanteil) durch Beiträge zu decken ist.

## **8. Anzusetzende Grundstücksfläche**

Für die Beitragskalkulation der Gemeinde Rastede wurde eine Fortschreibung der ursprünglichen Flächenermittlung mittels eines digitalisierten Kartenwerkes erstellt. Diesem digitalen Kartenwerk liegt die sogenannte „automatisierte Liegenschaftskarte“ (ALK) zugrunde.

Die im Rahmen der Beitragskalkulation zu berücksichtigenden Flächen bzw. Grundstücke wurden für den Zeitraum der Rechnungsperiode vom Auftraggeber mitgeteilt.

Auszugehen ist dabei stets vom Grundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinne. Nur wenn das Festhalten am bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriff grob unangemessen ist, kann ausnahmsweise von diesem abgewichen werden. Darüber hinaus ist zu untersuchen, ob die beitragsrechtlich relevante Ausnutzbarkeit („Vorteil“) das ganze Grundstück erfasst. Beitragsrechtlich relevant ausnutzbar ist ein Grundstück in dem Umfang, wie es als bebaut, bebaubar, gewerblich genutzt oder gewerblich nutzbar einzustufen ist.

In qualifiziert beplanten Gebieten lässt sich der Umfang der Ausnutzbarkeit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmen. Aus diesem Grund wurden bei der Flächenermittlung zur Beitragskalkulation die Festsetzungen der Bebauungspläne berücksichtigt, deren technische Realisierung im Kalkulationszeitraum erfolgte bzw. zu erwarten ist.

Liegen die Grundstücke, welche durch im Kalkulationszeitraum realisierte bzw. zu realisierende Maßnahmen erschlossen wurden bzw. werden, hingegen mit ihrer Gesamtfläche im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), wurde gemäß § 4 I. Abs. 2 Ziffer 4 lit. a) der Abwasserbeitragssatzung die Gesamtfläche des Grundstücks als „baulich oder gewerblich ausnutzbar“ in die Kalkulation einbezogen (OVG Lüneburg, Beschluss vom 19.01.1999, Az. 9 M 3626/98).

Bei Grundstücken, die mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, wurde gemäß Satzungsvorgabe (§ 4 I. Abs. 2 Ziffer 4 lit. b) der Abwasserbeitragssatzung) die Fläche zwischen der Straße und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 40 m zur Straße verläuft, als „baulich oder gewerblich ausnutzbare“ Grundstücksfläche einbezogen (OVG Lüneburg, Beschluss vom 19.01.1999, Az. 9 M 3626/98).

Bei Grundstücken, die nicht an die Straße angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit der Straße verbunden sind, wurde die Fläche zwischen der der Straße zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 40 m zur Straße verläuft, als bevorteilte Grundstücksfläche in die Kalkulation einbezogen (§ 4 I. Abs. 2 Ziffer 4 lit. b) der Abwasserbeitragssatzung).

Bei angeschlossenen und bebauten Grundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB) wurde die Grundfläche der an die Abwasseranlage angeschlossenen Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 als „fiktive“ Grundstücksfläche in die Beitragskalkulation eingestellt. Die so ermittelte Fläche wird diesen Baulichkeiten dergestalt zugeordnet, dass ihre Grenzen jeweils im gleichen Abstand von den Außenwänden der Baulichkeiten verlaufen (§ 4 I. Abs. 2 Ziffer 8 der Abwasserbeitragssatzung).

Bei der Ermittlung der baulichen oder gewerblichen Ausnutzbarkeit von künftig zu erschließenden Flächen wurden, soweit bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne vorhanden sind, diese zugrunde gelegt. In allen anderen Flächen hat man sich, was die zu erwartenden Grundstückerschließungen betrifft, am Flächennutzungsplan, dem bestehenden Entwässerungskonzept etc. orientiert.

Die zu erwartende bauliche oder gewerbliche Ausnutzbarkeit wurde geschätzt. Dabei hat man sich an der vorhandenen Bebauung oder gewerblichen Nutzung in der Nähe der zu realisierenden Flächen oder den Festsetzungen im Flächennutzungsplan orientiert.

## **9. Maß der baulichen Nutzbarkeit**

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 NKAG sind Beiträge nach Vorteilen zu bemessen. Da unterschiedliche bauliche und gewerbliche Nutzbarkeiten von Grundstücken eine unterschiedliche Inanspruchnahme der öffentlichen Einrichtung zur Folge haben oder erwarten lassen, werden von der Einrichtung unterschiedliche Vorteile vermittelt. Die Gemeinde Rastede hat folglich einen Maßstab festzulegen, der die unterschiedliche Vorteilslage der Grundstücke erfasst.

Die Gemeinde Rastede hat in § 4 I. der Abwasserbeitragssatzung als Beitragsmaßstab für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung den sogenannten Vollgeschossmmaßstab und für die zentrale Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 4 II. der Abwasserbeitragssatzung den sogenannten Grundflächenzahlmaßstab normiert.

Der Vollgeschossmmaßstab als Maßstab für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung geht unter Wahrscheinlichkeitsgesichtspunkten von dem Erfahrungssatz aus, dass mit zunehmender realisierbarer Geschossigkeit auch der Gebrauchs- und Nutzwert des Grundstücks bzw. der Grundstücksfläche steigt. Entsprechend der Vorteilsregelung der Abwasserbeitragssatzung der Gemeinde Rastede ist unter Beachtung der vorhandenen Vollgeschosse bzw. anhand von Bebauungsplänen gemäß § 4 I. Abs. 1 der Abwasserbeitragssatzung die zulässige Zahl der Vollgeschosse zu ermitteln. Soweit sich die Zahl der Vollgeschosse nicht aus einem Bebauungsplan ergibt (§§ 34, 35 BauGB), sieht die Abwasserbeitragssatzung entsprechende Regelungen für die satzungskonforme Ermittlung der Vollgeschosse vor.

Die Beitragsfläche für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ergibt sich durch die Multiplikation der Grundstücksfläche mit den entsprechenden Faktoren der Vollgeschosse.

Beitragsmaßstab für die zentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist der Grundflächenzahl- bzw. GRZ-Maßstab. Auch dieser Maßstab geht unter Wahrscheinlichkeitsgesichtspunkten von dem Erfahrungssatz aus, dass mit zunehmender realisierbarer Grundflächenzahl der Gebrauchs- und Nutzwert des Grundstücks bzw. der Grundstücksfläche steigt.

Aus den Unterlagen zur Flächenermittlung (Flächentabellen und Planwerk) sind die erforderlichen Berechnungsgrundlagen ersichtlich. So sind neben den anzusetzenden Grundstücksflächen auch die Anzahl der Vollgeschosse für den Beitragsmaßstab der zentralen Schmutzwasserbeseitigung sowie die GRZ-Faktoren für den Beitragsmaßstab der zentralen Niederschlagswasserbeseitigung dargestellt.

Die Herangehensweise der vorgehend beschriebenen Abläufe haben wir in der Flächentabelle und dem Planwerk zur Beitragskalkulation umgesetzt.

## **10. Beitragssatz**

Der höchstzulässige Beitragssatz für die zentrale Schmutz- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung ergibt sich jeweils durch die Division des ermittelten umlagefähigen Aufwands durch die für den entsprechenden Kalkulationszeitraum ermittelten Maßstabseinheiten.

Dem Rat der Gemeinde Rastede als zuständigem Ortsgesetzgeber steht bei der Beschlussfassung zum Beitragssatz ein Ermessen bezüglich der Höhe des Beitragssatzes zu. Das Ermessen wird jedoch durch das Aufwandsüberschreitungsverbot in dem Maße eingeschränkt, dass der Beitragssatz nicht über den (in der Kalkulation ermittelten) höchstzulässigen Beitragssatz hinaus beschlossen werden darf.

## Beitragskalkulation für die zentrale Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke für die Gemeinde Rastede

### 1. Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

#### 1.1 Anschaffungs- und Herstellungskosten bis zum 31.12.2014

		ansatzfähige Kosten
(vgl. Anlagevermögen Regenwasserbeseitigung, Anlage 1.1)		
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für das Regenwasserkanalnetz (aktiviert)	11.150.285,97 €	
davon abzugrenzen für Straßenentwässerungskostenanteile	50%	
	- 5.575.142,98 €	
ergibt ansatzfähige NW-Kanalkosten in Höhe von:		5.575.142,99 €
Summe der Anlagenzugänge/Aktivierung im Jahr 2014 für das Regenwasserkanalnetz	1.166.531,37 €	
davon abzugrenzen für Straßenentwässerungskostenanteile	50%	
	- 583.265,69 €	
ergibt ansatzfähige NW-Kanalkosten in Höhe von:		583.265,68 €
Summe der Anlagen im Bau im Jahr 2014 für das Regenwasserkanalnetz	1.630.024,89 €	
davon abzugrenzen für Straßenentwässerungskostenanteile	50%	
	- 815.012,45 €	
ergibt ansatzfähige NW-Kanalkosten in Höhe von:		815.012,44 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für Regenrückhaltebecken (vgl. Anlage 1.3)	317.754,72 €	
davon abzugrenzen für Straßenentwässerungskostenanteile	50%	
	- 158.877,36 €	
ergibt ansatzfähige NW-Kosten in Höhe von:		158.877,36 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für Regenwasser-Grundstücksanschlüsse (Kennziffer 1.1)	2.079.996,27 €	
davon abzugrenzen für Straßenentwässerungskostenanteile	0%	
	- €	
ergibt ansatzfähige NW-Kosten in Höhe von:		2.079.996,27 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für Regenwasser-Gräben (vgl. Anlage 1.2)	156.614,98 €	
davon abzugrenzen für Straßenentwässerungskostenanteile	100%	
	- 156.614,98 €	
ergibt ansatzfähige NW-Kosten in Höhe von:		0,00 €
<hr/>		
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke zum 31.12.2014		9.212.294,74 €

**1.2 weitere Anschaffungs- und Herstellungskosten ab 01.01.2014**

(lt. Aufstellung der Verwaltung vom 05.08.2015)

ansatzfähige  
Kosten

Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für das Regenwasserkanalnetz (vgl. Anlage 1.4)	259.994,31 €
davon abzugrenzen für Straßenentwässerungskostenanteile	50%
	- 129.997,16 €
ergibt ansatzfähige NW-Kanalkosten in Höhe von:	129.997,15 €

Ansatz entfällt, um zu verhindern dass Kosten doppelt erfasst werden, da diese Maßnahmen zum Teil ebenfalls im Bauprogramm für geplante Maßnahmen (vgl. Anlage 4) Berücksichtigung finden

Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für das Regenwasserkanalnetz (vgl. Anlage 1.5)	236.240,62 €
davon abzugrenzen für Straßenentwässerungskostenanteile	50%
	- 118.120,31 €
ergibt ansatzfähige NW-Kanalkosten in Höhe von:	118.120,31 €

Ansatz entfällt, um zu verhindern dass Kosten doppelt erfasst werden, da diese Maßnahmen zum Teil ebenfalls im Bauprogramm für geplante Maßnahmen (vgl. Anlage 4) Berücksichtigung finden

---

Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke vom 01.01.2014 bis zum 04.08.2015	0,00 €
--	--------

---

**1.3 Anschaffungs- und Herstellungskosten Zusammenfassung**

Summe Anschaffungs- und Herstellungskosten vgl. 1.1	9.212.294,74 €
Summe Anschaffungs- und Herstellungskosten vgl. 1.2	0,00 €

---

Summe Anschaffungs- und Herstellungskosten bis zum 31.12.2012	9.212.294,74 €
---	----------------

---

**2. Ermittlung der erhaltenen Zuschüsse bis zum 31.12.2014**

Summe der erhaltenen Zuschüsse für die Niederschlagswasserbeseitigung (vgl. Anlage 3- Zuschüsse 1953-2007)	618.696,46 €
Summe der erhaltenen Erstattungen für Grundstücksanschlüsse der Niederschlagswasserbeseitigung (Kostenersatz für Zweitanschlüsse) (vgl. Anlage 1.1)	3.019,58 €
Summe der erhaltenen Zuschüsse für die Niederschlagswasserbeseitigung (vgl. Anlage 2- Zuschüsse 2009-2014)	0,00 €

Summe der erhaltenen Zuschüsse und Kostenerstattungen für die Niederschlags- wasserbeseitigung der Grundstücke zum 31.12.2014	621.716,04 €
--	--------------

**3. Ermittlung der erhaltenen bzw. erwarteten Zuschüsse für Anlagen im Bau**

(vgl. Mail der Gemeinde Rastede am 17.02.2014)

Summe der erhaltenen Zuschüsse für den Kanalnetzbereich		0,00 €
	anzusetzen	
Zuschuss NBank IG Autobahnkreuz Straße	230.557,86 €	
Zuschuss NBank IG Autobahnkreuz SW-Kanal	230.557,86 €	
Zuschuss NBank IG Autobahnkreuz RW-Kanal	230.557,86 €	230.557,86 €

Summe der erhaltenen bzw. erwarteten Zuschüsse für die Niederschlags- wasserbeseitigung der Grundstücke für Anlagen im Bau	230.557,86 €
---	--------------

**4. Ermittlung der erwarteten Anschaffungs- und Herstellungskosten für zukünftige Investitionsmaßnahmen**

(vgl. Anlage 4)

Summe der zukünftigen Anschaffungs- und Herstellungskosten für Regenwasserkanäle (bereinigt um Anteile der Straßenoberflächenentwässerung)	2.583.574,51 €
--	----------------

Summe der zukünftigen Anschaffungs- und Herstellungskosten für Regenwasser-Sonderbauwerke (bereinigt um Anteile der Straßenoberflächenentwässerung)	1.537.305,00 €
---	----------------

Summe der zukünftigen Anschaffungs- und Herstellungskosten für Regenwasser-Hausanschlussleitungen	575.127,65 €
---	--------------

---

Summe der erwarteten Anschaffungs- und Herstellungskosten für zukünftige Investitionsmaßnahmen im Bereich der Niederschlagswasserbeseitigung (bereinigt um Anteile der Straßenoberflächenentwässerung)	4.696.007,16 €
--	----------------

---

**5. Ermittlung der erwarteten Zuschüsse für zukünftige Investitionsmaßnahmen**

Lt. Rücksprache mit der Verwaltung der Gemeinde Rastede am 23.10.2013 ist davon auszugehen, dass es keine weitere Förderung für den Ausbau des NW-Kanalnetzes gibt.

Summe der erwarteten Zuschüsse für den NW-Kanalnetzbereich	0,00 €
--	--------

---

Summe der erwarteten Zuschüsse für die Niederschlagswasserbeseitigung	0,00 €
---	--------

**6. Ermittlung des höchstzulässigen Beitragssatzes für die zentrale Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke**

**6.1 Ermittlung des umlagefähigen Aufwands**

Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke zum 31.12.2014 (vgl. Ziffern 1.1 und 1.2)	9.212.294,74 €
---	----------------

Summe der zukünftigen Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke (vgl. Ziffer 4)	4.696.007,16 €
---	----------------

---

Zwischensumme / beitragsfähiger Aufwand	13.908.301,90 €
---	-----------------

abzüglich

Summe der erhaltenen Zuschüsse für die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke zum 31.12.2014 (vgl. Ziffer 2)	-621.716,04 €
--	---------------

Summe der erhaltenen Zuschüsse für die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke für Anlagen im Bau (vgl. Ziffer 3)	-230.557,86 €
--	---------------

Summe der erwarteten Zuschüsse für die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke (vgl. Ziffer 5)	0,00 €
---	--------

---

Umlagefähiger Aufwand für die zentrale Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke	13.056.028,00 €
---	-----------------

---

6.2 Ermittlung der beitragsrelevanten Maßstabseinheiten

Gemäß § 4 Abs. 2 der aktuellen Abwasserbeseitigungsabgabensatzung wird der Abwasserbeitrag für die Niederschlagswasserbeseitigung nach einem nutzungsbezogenen Maßstab berechnet. Zur Ermittlung der beitragsrelevanten Maßstabseinheiten wird demnach die Grundstücksfläche mit der für das individuelle Grundstück zu bestimmenden Grundflächenzahl (GRZ) vervielfacht (Grundflächenzahlmaßstab).

---

Summe der beitragsrelevanten Maßstabseinheiten (vgl. Kartenwerk mit Flächentabelle zur Globalberechnung)	327,264 ha
umgerechnet in Quadratmeter ergibt dies (Faktor 10.000):	3.272.640 m <sup>2</sup>

---

6.3 Ermittlung des höchstzulässigen Beitragssatzes

Der höchstzulässige Beitragssatz ergibt sich aus der Division des umlagefähigen Aufwands durch die Summe der beitragsrelevanten Maßstabseinheiten:

Umlagefähiger Aufwand (vgl. Ziffer 6.1)	13.056.028,00 €
dividiert durch die	
Summe der beitragsrelevanten Maßstabseinheiten (vgl. Ziffer 6.2)	3.272.640 m <sup>2</sup>
höchstzulässiger Beitragssatz	3,98 € / m <sup>2</sup>

---

<p><b>Höchstzulässiger Beitragssatz für die zentrale Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke nach dem nutzungsbezogenen Grundflächenzahl-Beitragsmaßstab</b></p>	<p><b>3,98 € / m<sup>2</sup></b></p>
---	--------------------------------------



## Vorbemerkungen zur Beitragskalkulation

### 1. Einrichtungsbegriff

Die Gemeinde Rastede betreibt die Kanalisationsanlagen (öffentliche Abwasseranlagen im Trennsystem) zur zentralen Schmutzwasserbeseitigung sowie zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung als jeweils eigenständige öffentliche Einrichtung nach Maßgabe des § 1 Abs. 1 der Abwasserbeseitigungssatzung.

Der Umfang der öffentlichen Einrichtungen wird in § 2 Abs. 6 der Abwasserbeseitigungssatzung definiert.

Zur öffentlichen Einrichtung gehören demnach auch die Anschlusskanäle (Grundstücksanschlüsse) für den ersten Grundstücksanschluss nach Maßgabe von § 2 Abs. 6 a der Abwasserbeseitigungssatzung. Allerdings sind die Anschaffungs-/Herstellungskosten für zusätzliche Grundstücksanschlüsse gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Abwasserbeitragsatzung der Refinanzierung durch Abwasserbeiträge entzogen, da hierfür ein gesonderter Aufwendungsersatz erhoben wird.

### 2. Erfordernis der Beitragskalkulation

Zur Deckung des Aufwands für die Anschaffung und Herstellung der öffentlichen Einrichtungen kann die Gemeinde Rastede nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) Beiträge von den Grundstückseigentümern erheben, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser öffentlichen Einrichtungen besondere wirtschaftliche Vorteile bietet (§ 6 Abs. 1 Satz 1 NKAG). Grundlage für die Erhebung von sogenannten „Anschlussbeiträgen“ ist eine Satzung, die gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 NKAG den Kreis der Abgabenschuldner, den die Abgabe begründenden Tatbestand, den Maßstab und den Satz der Abgabe sowie die Entstehung und den Zeitpunkt der Fälligkeit der Schuld bestimmen muss.

Der Beitragssatz ist damit ein Pflichtbestandteil der Abgabensatzung. Die Festsetzung des Beitragssatzes fällt gemäß § 58 Abs.1 Nr. 7 NKomVG in die Entscheidungskompetenz des Rats der Gemeinde Rastede. Dabei hat dieser ein Auswahlermessen über die Höhe des Beitragssatzes.

Eine rechtlich fehlerfreie Entscheidung über die Beitragssatzhöhe setzt jedoch voraus, dass dem Rat der Gemeinde Rastede eine schriftliche Beitragskalkulation spätestens bei der Beschlussfassung vorliegt, denn nur so kann er seine Ermessensentscheidungen ausüben sowie auch das Aufwandsüberschreitungsverbot zweifelsfrei erkennen.

Liegt vor oder bei der Bestimmung des Beitragssatzes keine schriftliche Beitragskalkulation vor, so führt dies zur Ungültigkeit des Beitragssatzes und Nichtigkeit der entsprechenden Satzungsbestimmungen (OVG Lüneburg, Urteil vom 26.05.1988 - 3 A 91/87 - sowie OVG Lüneburg, Urteil vom 24.05.1989 - 9 L 2/89).

### **3. Grundlagen der Beitragskalkulation**

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 NKAG muss die Abgabensatzung u. a. den Beitragssatz bestimmen. Der Beitragssatz für die Anschaffung und Herstellung einer öffentlichen Einrichtung errechnet sich durch die Division der über Beiträge zu finanzierenden Anschaffungs- und Herstellungskosten durch die Summe der bevorteilten Grundstücksflächen gemäß dem dafür ausgewählten Verteilungsmaßstab, der in der Abwasserbeitragssatzung ausgewiesen ist.

Als Verteilungsmaßstab für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung wird gemäß § 4 I. der Abwasserbeitragssatzung ein nutzungsbezogener Maßstab zugrunde gelegt. Dieser nutzungsbezogene Flächenmaßstab ergibt sich aus der Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor je Vollgeschoss. Für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ist der nutzungsbezogene Maßstab demnach der sogenannte „Vollgeschossmaßstab“ (vgl. Flächentabelle zur Beitragskalkulation: NF-Fläche, wobei NF für Nutzungsfaktor steht).

Für die zentrale Niederschlagswasserbeseitigung sieht die Abwasserbeitragssatzung unter § 4 II. einen nutzungsbezogenen Maßstab vor, der die Summe der beitragsrelevanten Maßstabseinheiten aus der Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit der Grundflächenzahl (GRZ) entwickelt (vgl. Flächentabelle zur Beitragskalkulation: GRZ-Fläche).

Die Beitragskalkulation erfolgt sowohl für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung als auch für die zentrale Niederschlagswasserbeseitigung als sogenannte Gesamtanlagenkalkulation bzw. Globalkalkulation.

Dem Prinzip der Gesamtanlage folgend sind neben der Einbeziehung vergangenheitsbezogener Kosten und Maßstabseinheiten auch der Aufwand und die Maßstabseinheiten für zukünftige Flächenerschließungen zu berücksichtigen.

### **4. Ermittlung der ansatzfähigen Herstellungskosten**

Bei der Erstellung einer Beitragskalkulation zur Ermittlung eines Herstellungsbeitrages ist zunächst zu bestimmen, welche einrichtungsbezogenen Maßnahmen den Beitragstatbestand der Herstellung erfüllen.

Unter dem Begriff der Herstellung ist die erstmalige Schaffung einer öffentlichen Einrichtung zu verstehen (OVG Lüneburg, Urteil vom 02.12.1982 - 3 A 106/79), wobei die Herstellung alle baulichen Maßnahmen umfasst, die diesem Zweck dienen.

Bei der Ermittlung des Aufwands für die Herstellung sind neben den tatsächlich angefallenen Herstellungskosten für bereits realisierte Maßnahmen auch zukünftig zu erwartende Herstellungskosten für geplante Maßnahmen der Beitragskalkulation zugrunde zu legen.

Zur Ermittlung für die vorhandenen, d. h. bestehenden Anlagegüter wurden uns die Anschaffungs- und Herstellungskosten vom Auftraggeber auf Basis des Anlagenachweises bzw. der Anlagenbuchhaltung benannt.

Da die künftigen Herstellungskosten in aller Regel nur im Wege einer Schätzung ermittelt werden können, müssen die Grundlagen der Schätzung aus der Kalkulation hervorgehen.

Die voraussichtlichen Investitionskosten für zukünftige Investitionsmaßnahmen der zentralen Schmutz- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung wurden unter Heranziehung der Hektarsätze des Konzeptes Rastede 2000+ sowie für die geplanten Flächenerschließungen ermittelt. Geplante Investitionskosten für die Abwasserbehandlung wurden uns von der Verwaltung mitgeteilt.

Im Rahmen der Beitragskalkulation für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung wurden die Kosten der Kraftfahrzeuge sowie die anteiligen Kosten der dezentralen Abwasserbeseitigung an den Kosten der Kläranlage als nicht beitragsfähige, da einrichtungsfremde Kosten, abgegrenzt.

## **5. Berechnung des Straßenentwässerungskostenanteils**

Werden bestimmte Einrichtungsteile der zentralen Schmutz- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung von verschiedenen öffentlichen Einrichtungen gemeinsam genutzt (Mehrfachfunktionen von Abwasseranlagen), so ist der jeweilige Herstellungsaufwand für diese Anlagenteile aufzuteilen und den einzelnen Einrichtungen zuzuordnen.

So dient beispielsweise der Niederschlagswasserkanal in einem Trennsystem regelmäßig sowohl der Grundstücksoberflächenentwässerung als auch der Straßenentwässerung. Es ist nicht zulässig, dass Aufwendungen für die Teile der Einrichtungen, die sowohl der Straßen- als auch der Grundstücksoberflächenentwässerung zur Verfügung gestellt werden, ausschließlich über Niederschlagswasserbeiträge finanziert werden.

Das Baugesetzbuch bestimmt abschließend, dass die Kosten für die erstmalige Herstellung der Straßenentwässerung Erschließungsaufwand darstellt, der durch Erschließungsbeiträge zu decken ist. Hier entfaltet das bundesrechtliche Erschließungsbeitragsrecht eine Sperrwirkung gegenüber dem landesrechtlichen Anschlussbeitragsrecht.

Somit sind die Herstellungskosten, die auf die Straßenentwässerung entfallen, aufgrund der bundesrechtlichen Sperrwirkung der Aufwandsermittlung für die leitungsgebundenen Einrichtungen entzogen.

In Anlehnung an das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.12.1983, Az. 8 C 112.82, und in Anlehnung an die bisherige Beitragskalkulation, fand eine Abspaltung von 50 % der Niederschlagswasserkanalnetzkosten im Trennsystem als Anteil für die Straßenentwässerung statt.

## **6. Berücksichtigung der eingegangenen bzw. zu erwartenden Zuweisungen und Zuschüsse**

Nachdem der beitragsfähige Aufwand ermittelt wurde, d. h. alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Beitragstatbestandes der erstmaligen Herstellung stehen, erfolgt die Ermittlung des umlagefähigen Aufwandes.

Vom beitragsfähigen Aufwand sind Zuschüsse und Zuwendungen Dritter abzuziehen. Dies bezieht sich nicht nur auf Zuschüsse, die die Gemeinde Rastede für die bereits abgeschlossenen Maßnahmen erhalten hat, sondern auch auf die, die für künftige Maßnahmen noch erwartet werden.

Bei der Ermittlung der künftig zu erwartenden Zuschüsse und Zuwendungen Dritter sind die derzeitigen Zuwendungsrichtlinien maßgebend, es sei denn, es zeichnet sich eine Änderung der bisherigen Zuwendungspraktik bereits konkret ab.

Die Gemeinde Rastede erwartet für zukünftig geplante Investitionsmaßnahmen keine Zuschüsse. Für die bestehenden Maßnahmen wurden die vereinnahmten Zuschüsse korrespondierend zu den realisierten Kanalbaumaßnahmen aufwandsmindernd in Ansatz gebracht.

## **7. Umlagefähiger Aufwand**

Der umlagefähige Aufwand, der über Beiträge finanziert werden darf, ergibt sich aus den beitragsfähigen Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Herstellungskostenanteilen für andere Einrichtungen (z. B. Straßenentwässerung) abzüglich Zuweisungen und Zuschüssen Dritter. Der umlagefähige Aufwand stellt die Kostenmasse dar, die kraft Gesetzes oder nach dem Willen der Gemeinde Rastede (Gebührenfinanzierungsanteil) durch Beiträge zu decken ist.

## **8. Anzusetzende Grundstücksfläche**

Für die Beitragskalkulation der Gemeinde Rastede wurde eine Fortschreibung der ursprünglichen Flächenermittlung mittels eines digitalisierten Kartenwerkes erstellt. Diesem digitalen Kartenwerk liegt die sogenannte „automatisierte Liegenschaftskarte“ (ALK) zugrunde.

Die im Rahmen der Beitragskalkulation zu berücksichtigenden Flächen bzw. Grundstücke wurden für den Zeitraum der Rechnungsperiode vom Auftraggeber mitgeteilt.

Auszugehen ist dabei stets vom Grundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinne. Nur wenn das Festhalten am bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriff grob unangemessen ist, kann ausnahmsweise von diesem abgewichen werden. Darüber hinaus ist zu untersuchen, ob die beitragsrechtlich relevante Ausnutzbarkeit („Vorteil“) das ganze Grundstück erfasst. Beitragsrechtlich relevant ausnutzbar ist ein Grundstück in dem Umfang, wie es als bebaut, bebaubar, gewerblich genutzt oder gewerblich nutzbar einzustufen ist.

In qualifiziert beplanten Gebieten lässt sich der Umfang der Ausnutzbarkeit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmen. Aus diesem Grund wurden bei der Flächenermittlung zur Beitragskalkulation die Festsetzungen der Bebauungspläne berücksichtigt, deren technische Realisierung im Kalkulationszeitraum erfolgte bzw. zu erwarten ist.

Liegen die Grundstücke, welche durch im Kalkulationszeitraum realisierte bzw. zu realisierende Maßnahmen erschlossen wurden bzw. werden, hingegen mit ihrer Gesamtfläche im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), wurde gemäß § 4 I. Abs. 2 Ziffer 4 lit. a) der Abwasserbeitragssatzung die Gesamtfläche des Grundstücks als „baulich oder gewerblich ausnutzbar“ in die Kalkulation einbezogen (OVG Lüneburg, Beschluss vom 19.01.1999, Az. 9 M 3626/98).

Bei Grundstücken, die mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, wurde gemäß Satzungsvorgabe (§ 4 I. Abs. 2 Ziffer 4 lit. b) der Abwasserbeitragssatzung) die Fläche zwischen der Straße und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 40 m zur Straße verläuft, als „baulich oder gewerblich ausnutzbare“ Grundstücksfläche einbezogen (OVG Lüneburg, Beschluss vom 19.01.1999, Az. 9 M 3626/98).

Bei Grundstücken, die nicht an die Straße angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit der Straße verbunden sind, wurde die Fläche zwischen der der Straße zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 40 m zur Straße verläuft, als bevorteilte Grundstücksfläche in die Kalkulation einbezogen (§ 4 I. Abs. 2 Ziffer 4 lit. b) der Abwasserbeitragssatzung).

Bei angeschlossenen und bebauten Grundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB) wurde die Grundfläche der an die Abwasseranlage angeschlossenen Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 als „fiktive“ Grundstücksfläche in die Beitragskalkulation eingestellt. Die so ermittelte Fläche wird diesen Baulichkeiten dergestalt zugeordnet, dass ihre Grenzen jeweils im gleichen Abstand von den Außenwänden der Baulichkeiten verlaufen (§ 4 I. Abs. 2 Ziffer 8 der Abwasserbeitragssatzung).

Bei der Ermittlung der baulichen oder gewerblichen Ausnutzbarkeit von künftig zu erschließenden Flächen wurden, soweit bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne vorhanden sind, diese zugrunde gelegt. In allen anderen Flächen hat man sich, was die zu erwartenden Grundstückerschließungen betrifft, am Flächennutzungsplan, dem bestehenden Entwässerungskonzept etc. orientiert.

Die zu erwartende bauliche oder gewerbliche Ausnutzbarkeit wurde geschätzt. Dabei hat man sich an der vorhandenen Bebauung oder gewerblichen Nutzung in der Nähe der zu realisierenden Flächen oder den Festsetzungen im Flächennutzungsplan orientiert.

## **9. Maß der baulichen Nutzbarkeit**

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 NKAG sind Beiträge nach Vorteilen zu bemessen. Da unterschiedliche bauliche und gewerbliche Nutzbarkeiten von Grundstücken eine unterschiedliche Inanspruchnahme der öffentlichen Einrichtung zur Folge haben oder erwarten lassen, werden von der Einrichtung unterschiedliche Vorteile vermittelt. Die Gemeinde Rastede hat folglich einen Maßstab festzulegen, der die unterschiedliche Vorteilslage der Grundstücke erfasst.

Die Gemeinde Rastede hat in § 4 I. der Abwasserbeitragssatzung als Beitragsmaßstab für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung den sogenannten Vollgeschossmmaßstab und für die zentrale Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 4 II. der Abwasserbeitragssatzung den sogenannten Grundflächenzahlmaßstab normiert.

Der Vollgeschossmmaßstab als Maßstab für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung geht unter Wahrscheinlichkeitsgesichtspunkten von dem Erfahrungssatz aus, dass mit zunehmender realisierbarer Geschossigkeit auch der Gebrauchs- und Nutzwert des Grundstücks bzw. der Grundstücksfläche steigt. Entsprechend der Vorteilsregelung der Abwasserbeitragssatzung der Gemeinde Rastede ist unter Beachtung der vorhandenen Vollgeschosse bzw. anhand von Bebauungsplänen gemäß § 4 I. Abs. 1 der Abwasserbeitragssatzung die zulässige Zahl der Vollgeschosse zu ermitteln. Soweit sich die Zahl der Vollgeschosse nicht aus einem Bebauungsplan ergibt (§§ 34, 35 BauGB), sieht die Abwasserbeitragssatzung entsprechende Regelungen für die satzungskonforme Ermittlung der Vollgeschosse vor.

Die Beitragsfläche für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ergibt sich durch die Multiplikation der Grundstücksfläche mit den entsprechenden Faktoren der Vollgeschosse.

Beitragsmaßstab für die zentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist der Grundflächenzahl- bzw. GRZ-Maßstab. Auch dieser Maßstab geht unter Wahrscheinlichkeitsgesichtspunkten von dem Erfahrungssatz aus, dass mit zunehmender realisierbarer Grundflächenzahl der Gebrauchs- und Nutzwert des Grundstücks bzw. der Grundstücksfläche steigt.

Aus den Unterlagen zur Flächenermittlung (Flächentabellen und Planwerk) sind die erforderlichen Berechnungsgrundlagen ersichtlich. So sind neben den anzusetzenden Grundstücksflächen auch die Anzahl der Vollgeschosse für den Beitragsmaßstab der zentralen Schmutzwasserbeseitigung sowie die GRZ-Faktoren für den Beitragsmaßstab der zentralen Niederschlagswasserbeseitigung dargestellt.

Die Herangehensweise der vorgehend beschriebenen Abläufe haben wir in der Flächentabelle und dem Planwerk zur Beitragskalkulation umgesetzt.

## **10. Beitragssatz**

Der höchstzulässige Beitragssatz für die zentrale Schmutz- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung ergibt sich jeweils durch die Division des ermittelten umlagefähigen Aufwands durch die für den entsprechenden Kalkulationszeitraum ermittelten Maßstabseinheiten.

Dem Rat der Gemeinde Rastede als zuständigem Ortsgesetzgeber steht bei der Beschlussfassung zum Beitragssatz ein Ermessen bezüglich der Höhe des Beitragssatzes zu. Das Ermessen wird jedoch durch das Aufwandsüberschreitungsverbot in dem Maße eingeschränkt, dass der Beitragssatz nicht über den (in der Kalkulation ermittelten) höchstzulässigen Beitragssatz hinaus beschlossen werden darf.

## Beitragskalkulation für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung der Gemeinde Rastede

<u>1. Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	ansatzfähige Kosten
<b>1.1 Anschaffungs- und Herstellungskosten bis zum 31.12.2008</b>	
(vgl. Anlagevermögen Schmutzwasserbeseitigung, Anlage 1)	
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die zentralen Abwasserbehandlungsanlagen der Kläranlage (Kennziffer 20)	5.260.728,44 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die dezentrale Abwasserbeseitigung auf der Kläranlage (nur nachrichtlich, da nicht ansatzfähig für die zentrale SW-Beseitigung) (Kennziffer 17)	105.360,32 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für Fahrzeugkosten auf der Kläranlage (nur nachrichtlich, da nicht ansatzfähig) (Kennziffer 19)	17.449,16 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für das Schmutzwasserkanalnetz (Kennziffer 13)	17.636.363,67 €
Summe der Anlagen im Bau im Jahr 2008 für das Schmutzwasserkanalnetz (Kennziffer 14)	920.012,86 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Schmutzwasser-Hausanschlüsse (Kennziffer 11)	1.294.896,33 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Schmutzwasser-Druckrohrleitungen (Kennziffer 10)	2.057.765,96 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Schmutzwasser-Pumpwerke (Kennziffer 12)	1.739.772,37 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung zum 31.12.2008	28.909.539,63 €

**1.2 Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2009 bis zum 31.12.2012**

	ansatzfähige Kosten
(vgl. Anlagevermögen Schmutzwasserbeseitigung, Anlage 2)	
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die zentralen Abwasserbehandlungsanlagen der Kläranlage (Kennziffer 20)	498.015,11 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die dezentrale Abwasserbeseitigung auf der Kläranlage (nur nachrichtlich, da nicht ansatzfähig für die zentrale SW-Beseitigung) (Kennziffer 17)	- €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für Fahrzeugkosten auf der Kläranlage (nur nachrichtlich, da nicht ansatzfähig) (Kennziffer 19)	20.315,37 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für das Schmutzwasserkanalnetz (Kennziffer 13)	1.345.965,07 €
Summe der Anlagen im Bau im Jahr 2012 für das Schmutzwasserkanalnetz (Kennziffer 14)	0,00 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Schmutzwasser-Hausanschlüsse (Kennziffer 11)	0,00 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Schmutzwasser-Druckrohrleitungen (Kennziffer 10)	391.707,12 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Schmutzwasser-Pumpwerke (Kennziffer 12)	235.258,93 €
<hr/>	
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung vom 01.01.2009 bis zum 31.12.2012	2.470.946,23 €

**1.3 Anschaffungs- und Herstellungskosten Zusammenfassung bis zum 31.12.2012**

Summe Anschaffungs- und Herstellungskosten bis zum 31.12.2008	28.909.539,63 €
Summe Anschaffungs- und Herstellungskosten vom 01.01.2009 bis 31.12.2012	2.470.946,23 €
<hr/>	
Summe Anschaffungs- und Herstellungskosten bis zum 31.12.2012	31.380.485,86 €

**2. Ermittlung der erhaltenen Zuschüsse bis zum 31.12.2012**

Summe der erhaltenen Zuschüsse für den Kläranlagenbereich (vgl. Anlage 3- Zuschüsse 1953-2007)	1.240.321,07 €
Summe der erhaltenen Zuschüsse für den Kanalnetzbereich (vgl. Anlage 3- Zuschüsse 1953-2007)	2.469.860,28 €
Summe der erhaltenen Zuschüsse für den Kläranlagenbereich (2009-2012) (vgl. Mail vom 17.02.2014)	0,00 €
Summe der erhaltenen Zuschüsse für den Kanalnetzbereich (2009-2012) (Verrechnung Abwasserabgabe für DRL Delfshausen) (vgl. Anlage 2 Kennziffer 15, sowie Mail vom 17.02.2014)	132.199,26 €
<hr/>	
Summe der erhaltenen Zuschüsse für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung zum 31.12.2012	3.842.380,61 €
<hr/>	

**3. Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten im Jahr 2013 ("Anlagen im Bau")**

Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die zentralen Abwasserbehandlungsanlagen (Kläranlagen)	0,00 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für das Schmutzwasserkanalnetz	0,00 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Schmutzwasser-Hausanschlüsse	0,00 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Schmutzwasser-Druckrohrleitungen	0,00 €
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Schmutzwasser-Pumpwerke	0,00 €
<hr/>	
Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten im Jahr 2013 für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ("Anlagen im Bau")	0,00 €
<hr/>	

**4. Ermittlung der erhaltenen bzw. erwarteten Zuschüsse für Anlagen im Bau**

(vgl. Mail der Gemeinde Rastede am 17.02.2014)

Summe der erhaltenen Zuschüsse für den Kläranlagenbereich	0,00 €
Summe der erhaltenen Zuschüsse für den Kanalnetzbereich	0,00 €
	anzusetzen
Zuschuss NBank IG Autobahnkreuz Straße	230.557,86 €
Zuschuss NBank IG Autobahnkreuz SW-Kai	230.557,86 €
Zuschuss NBank IG Autobahnkreuz RW-Kai	230.557,86 €
	230.557,86 €
	230.557,86 €
<hr/>	
Summe der erhaltenen bzw. erwarteten Zuschüsse für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung für Anlagen im Bau	230.557,86 €
<hr/>	

**5. Ermittlung der erwarteten Anschaffungs- und Herstellungskosten für zukünftige Investitionsmaßnahmen**

Kläranlagenbereich (vgl. Mail der Gemeinde vom 31.03.2014)		
Ausbau des Faulturms	3.200.000,00 €	
Klärschlammbehandlung, Optimierung von Prozessabläufen	1.750.000,00 €	
Summe der geplanten Investitionskosten der Kläranlage	4.950.000,00 €	4.950.000,00 €
<hr/>		
Grundstücksanschlüsse an Druckrohrleitungen		0,00 €
Schmutzwasserkanäle inkl. Druckrohrleitungen (vgl. Anlage 4)		4.942.753,85 €
Schmutzwasser-Hausanschlussleitungen (vgl. Anlage 4)		534.674,71 €
Schmutzwasser-Pumpwerke (vgl. Anlage 4)		3.078.610,00 €
<hr/>		
Summe der zukünftigen Anschaffungs- und Herstellungskosten für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung		13.506.038,56 €
<hr/>		

**6. Ermittlung der erwarteten Zuschüsse für zukünftige Investitionsmaßnahmen**

Lt. Rücksprache mit der Verwaltung der Gemeinde Rastede am 23.10.2013 ist davon auszugehen, dass es keine weitere Förderung für den Ausbau der Kläranlage bzw. des Kanalnetzes gibt.

Summe der erwarteten Zuschüsse für den Kläranlagenbereich		0,00 €
Summe der erwarteten Zuschüsse für den Kanalnetzbereich		0,00 €
<hr/>		
Summe der erwarteten Zuschüsse für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung		0,00 €
<hr/>		

**7. Kläranlagenkapazitätsuntersuchung**

(gemäß Vorgabe der Gemeinde Rastede am 21.05.2013)

Gesamtkapazität der Kläranlage Rastede (Ausbaugröße hydraulisch)	100,00%	25.000 EW
abzüglich derzeit zentral an die Kläranlage angeschlossene Einwohner bzw. Einwohnergleichwerte	-84,00%	-21.000 EW
<hr/>		
Zwischensumme:	16,00%	4.000 EW
Zuwachs für zentralen Anschluss im Planungszeitraum	-8,00%	-2.000 EW
<hr/>		
ergibt freie bzw. ungenutzte Kapazität zum Planungsende	8,00%	2.000 EW

(Da lt. Rechtsprechung des OVG Lüneburg, Urt. v. 08.08.1990, 9 L 182/89, max. 20% der Kläranlagenkapazität als Sicherheitsreserve vorgehalten werden dürfen, entfällt eine Abspaltung von Überkapazitätsanteilen)

**8. Ermittlung des höchstzulässigen Beitragssatzes  
für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung**

**8.1 Ermittlung des umlagefähigen Aufwands**

Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung zum 31.12.2012 (vgl. Ziffer 1.3)	31.380.485,86 €
--	-----------------

Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung im Jahr 2013 ("Anlagen im Bau") (vgl. Ziffer 3)	0,00 €
---	--------

Summe der zukünftigen Anschaffungs- und Herstellungskosten für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung (vgl. Ziffer 5)	13.506.038,56 €
---	-----------------

---

Zwischensumme / beitragsfähiger Aufwand	44.886.524,42 €
---	-----------------

abzüglich

Summe der erhaltenen Zuschüsse für die Schmutzwasserbeseitigung zum 31.12.2012 (vgl. Ziffer 2)	-3.842.380,61 €
---	-----------------

Summe der erhaltenen bzw. erwarteten Zuschüsse für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung für Anlagen im Bau (vgl. Ziffer 4)	-230.557,86 €
--	---------------

Summe der erwarteten Zuschüsse für die Schmutzwasserbeseitigung (vgl. Ziffer 6)	0,00 €
--	--------

---

Umlagefähiger Aufwand für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung	40.813.585,95 €
---	-----------------

---

8.2 Ermittlung der beitragsrelevanten Maßstabseinheiten

Gemäß § 4 Abs. 1 der aktuellen Abwasserbeseitigungsabgabensatzung wird der Abwasserbeitrag für die Schmutzwasserbeseitigung nach einem nutzungsbezogenen Maßstab berechnet. Zur Ermittlung der beitragsrelevanten Maßstabseinheiten wird demnach für das erste Vollgeschoss 25% und für jedes weitere Vollgeschoss zusätzlich 15% der Grundstücksfläche in Ansatz gebracht (Vollgeschossmaßstab mit 60%iger Steigerung).

---

Summe der beitragsrelevanten Maßstabseinheiten (vgl. Kartenwerk mit Flächentabelle zur Globalberechnung)	305,697 ha
umgerechnet in Quadratmeter ergibt dies (Faktor 10.000):	3.056.970 m <sup>2</sup>

---

8.3 Ermittlung des höchstzulässigen Beitragssatzes

Der höchstzulässige Beitragssatz ergibt sich aus der Division des umlagefähigen Aufwands durch die Summe der beitragsrelevanten Maßstabseinheiten:

Umlagefähiger Aufwand (vgl. Ziffer 8.1)	40.813.585,95 €
dividiert durch die	
Summe der beitragsrelevanten Maßstabseinheiten (vgl. Ziffer 8.2)	3.056.970 m <sup>2</sup>
höchstzulässiger Beitragssatz	13,35 € / m <sup>2</sup>

---

<p><b>Höchstzulässiger Beitragssatz für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung nach dem nutzungsbezogenen Vollgeschoss-Beitragsmaßstab</b></p>	<p><b>13,35 € / m<sup>2</sup></b></p>
---	---------------------------------------

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

**Vorlage-Nr.: 2015/137A**

freigegeben am **26.11.2015**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Dudsek

**Datum: 20.11.2015**

### **Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2016**

**Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.12.2015	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	08.12.2015	Verwaltungsausschuss
Ö	15.12.2015	Rat

**Beschlussvorschlag:**

Die Haushaltssatzung der Gemeinde Rastede für das Haushaltsjahr 2016 wird beschlossen.

2. Der Haushaltsplan 2016 wird mit einem festgesetzten Haushaltsvolumen

im Ergebnishaushalt

bei den Erträgen mit	34.584.454 Euro
bei den Aufwendungen mit	34.584.454 Euro

im Finanzhaushalt

bei den Einzahlungen aus laufender Verwaltung	31.539.920 Euro
bei den Auszahlungen aus laufender Verwaltung	30.276.109 Euro
bei den Einzahlungen aus Investitionen	6.307.930 Euro
bei den Auszahlungen aus Investitionen	13.492.700 Euro
bei den Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	6.520.959 Euro
bei den Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	600.000 Euro

beschlossen.

3. Das Investitionsprogramm 2016 bis 2019 wird beschlossen.
4. Die Finanzplanung 2016 bis 2019 wird zur Kenntnis genommen.
5. Der Stellenplan für das Haushaltsjahr 2016 wird beschlossen.

## **Sach- und Rechtslage:**

Die Fachausschussberatungen sind abgeschlossen und haben, abgesehen von den Finanzbewegungen bezüglich der Unterbringung von Flüchtlingen – die damit insgesamt in Zusammenhang stehenden Kosten sind derzeit nicht erkennbar – und der voraussichtlichen Beteiligung an Planungskosten im Zusammenhang mit der sog. Troglösung Raiffeisenstraße zu keinen wesentlichen Korrekturen am Entwurf des Haushaltsplanes geführt.

Der Haushalt ist nach wie vor ausgeglichen. Die sogenannten Schlüsselzuweisungen konnten bei der Fertigstellung der Arbeiten zum Haushaltsplanentwurf keine Berücksichtigung finden, da diese erst sehr kurzfristig bekannt gegeben worden sind.

Aufgrund der bereits positiven Einschätzung der Verwaltung belaufen sich die Mehreinnahmen gegenüber dem Planentwurf auf insgesamt rund 176.000 €. Da bei einer entsprechenden Änderung des Haushaltsplanes eine nicht unwesentliche Arbeitsbelastung erfolgen würde, wurde auf die separate Veranschlagung verzichtet. Unter Berücksichtigung des Beschlusses bezüglich der sogenannten Troglösung würden die Mittel zur Verringerung der planmäßige Kreditaufnahme eingesetzt werden.

Die wesentlichen Daten im Ergebnis:

Überschuss Ergebnishaushalt:	199.045,00
Überschuss Finanzhaushalt	1.263.811,00
davon:	
- ordentliche Tilgung	600.000,00
- Geld für Investitionen	663.811,00
Investitionsvolumen	13.492.700,00
davon durch Kredite finanziert:	6.520.959,00
Umfang Verpflichtungsermächtigungen zu Lasten der nächsten Jahre	6.365.000,00

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Sach- und Rechtslage.

## **Anlagen:**

Anlage 1: Haushaltssatzung

Anlage 2: Gesamthaushalt

Anlage 3: Änderungen im Ergebnishaushalt seit dem ersten Finanzausschuss

Anlage 4: Änderungen bei den Investitionen seit dem ersten Finanzausschuss

Anlage 5: Investitionsprogramm

## Haushaltssatzung der Gemeinde Rastede für das Haushaltsjahr 2016

Auf Grund der §§ 10, 58 und 112 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434) hat der Rat der Gemeinde Rastede in der Sitzung am 15.12.2015 folgende Haushaltssatzung beschlossen:

### § 1

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2016 wird

#### 1. im **Ergebnishaushalt**

mit dem jeweiligen Gesamtbetrag

1.1 der ordentlichen Erträge auf	34.584.454 Euro
1.2 der ordentlichen Aufwendungen auf	34.584.454 Euro
1.3 der außerordentlichen Erträge	0 Euro
1.4 der außerordentlichen Aufwendung auf	0 Euro

#### 2. im **Finanzhaushalt**

mit dem jeweiligen Gesamtbetrag

2.1 der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	31.539.920 Euro
2.2 der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	30.276.109 Euro
2.3 der Einzahlungen für Investitionstätigkeit	6.307.930 Euro
2.4 der Auszahlungen für Investitionstätigkeit	13.492.700 Euro
2.5 der Einzahlungen für Finanzierungstätigkeit	6.520.959 Euro
2.6 der Auszahlungen für Finanzierungstätigkeit	600.000 Euro

festgesetzt.

Nachrichtlich: Gesamtbetrag

- der Einzahlungen des Finanzhaushaltes	44.368.809 Euro
- der Auszahlungen des Finanzhaushaltes	44.368.809 Euro

## § 2

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigung) wird auf 6.520.959 Euro festgesetzt.

## § 3

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird auf 6.365.000 Euro festgesetzt.

## § 4

Der Höchstbetrag, bis zu dem im Haushaltsjahr 2016 Liquiditätskredite zur rechtzeitigen Leistung von Auszahlungen in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 1.500.000 Euro festgesetzt.

## § 5

Die Steuersätze (Hebesätze) für die Realsteuern werden für das Haushaltsjahr 2016 wie folgt festgesetzt :

### 1. Grundsteuer

- |  |           |
|--|-----------|
| 1.1 für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) | 295 v. H. |
| 1.2 für die Grundstücke (Grundsteuer B)                              | 315 v. H. |

2. Gewerbesteuer	325 v. H.
------------------	-----------

Rastede, den

---

von Essen  
Bürgermeister

## Ergebnishaushalt

Erträge und Aufwendungen	Rechnungsergebnis des Vorvorjahres	Ansatz des Vorjahres	Ansatz des Haushaltsjahres 1)	Ansatz des ersten Jahres der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung	Ansatz des zweiten Jahres der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung	Ansatz des dritten Jahres der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung 2)
	- Euro -	- Euro -	- Euro -	- Euro -	- Euro -	- Euro -
1	2	3	4	5	6	7
<b>Ordentliche Erträge</b>						
01. Steuern und ähnliche Abgaben		-19.202.000	-20.485.000	-21.250.000	-21.821.000	-22.355.000
02. Zuwendungen u. allgemeine Umlagen		-3.726.690	-5.060.200	-4.635.250	-4.910.250	-5.236.250
03. Auflösungserträge aus Sonderposten		-1.767.614	-1.824.079	-1.647.044	-1.631.807	-1.572.048
04. sonstige Transfererträge		-292.600	-288.500	-288.500	-288.500	-288.500
05. öffentlich-rechtliche Entgelte		-3.537.450	-3.677.300	-3.677.300	-3.677.300	-3.677.300
06. privatrechtliche Entgelte		-2.335.405	-2.107.172	-2.329.540	-2.129.090	-1.840.040
07. Kostenerstattungen und Kostenumlagen		-725.360	-439.048	-465.748	-465.748	-465.748
08. Zinsen und ähnliche Finanzerträge		-139.000	-143.700	-143.700	-143.700	-143.700
09. aktivierte Eigenleistung						
10. Bestandsveränderungen		855.000				
11. sonstige ordentliche Erträge		-762.300	-758.500	-750.600	-750.600	-750.600
<b>12.= Summe ordentliche Erträge</b>		<b>-31.633.419</b>	<b>-34.783.499</b>	<b>-35.187.682</b>	<b>-35.817.995</b>	<b>-36.329.186</b>
<b>Ordentliche Aufwendungen</b>						
13. Aufwendungen für aktives Personal		7.930.800	8.547.700	8.893.200	9.055.100	9.236.000
14. Aufwendungen für Versorgung						
15. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen		6.231.214	6.426.257	6.514.157	6.493.107	6.464.987
16. Abschreibungen		3.343.723	4.318.245	4.413.217	4.599.486	4.479.668
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		344.000	585.000	485.000	605.000	725.000
18. Transferaufwendungen		11.709.800	12.254.700	12.725.000	12.992.000	13.291.000
19. sonstige ordentliche Aufwendungen		1.994.022	2.452.552	2.065.752	2.068.752	2.059.552
20. Überschuss gem. § 15 Abs. 5 GemHKVO		79.860				
<b>21.= Summe ordentliche Aufwendungen</b>		<b>31.633.419</b>	<b>34.584.454</b>	<b>35.096.326</b>	<b>35.813.445</b>	<b>36.256.207</b>
abzüglich Überschuss gem. § 15 Abs. 5 GemHKVO		79.860				
<b>22. ordentliches Ergebnis</b>		<b>-79.860</b>	<b>-199.045</b>	<b>-91.356</b>	<b>-4.550</b>	<b>-72.979</b>
23. außerordentliche Erträge						
24. außerordentliche Aufwendungen						
25. Überschuss gem. § 15 Abs. 6 GemHKVO						
<b>26. Summe aus Zeile 24 und 25</b>						
abzüglich Überschuss gem. § 15 Abs. 6 GemHKVO						
<b>27. außerordentliches Ergebnis</b>						
<b>28. Jahresergebnis</b>		<b>-79.860</b>	<b>-199.045</b>	<b>-91.356</b>	<b>-4.550</b>	<b>-72.979</b>
29. Summe der Jahresfehlbeträge aus Vorjahren gem. § 2 Abs. 6 GemHKVO						
<b>Fortgeschriebenes Jahresergebnis</b>		<b>-79.860</b>	<b>-199.045</b>	<b>-91.356</b>	<b>-4.550</b>	<b>-72.979</b>

1) bei einem Haushalt für zwei Jahre in besonderen Spalten die Ansätze nach Jahren getrennt

2) bei einem Haushalt für zwei Jahre werden noch Ansätze eines weiteren Jahres angegeben

3) außer für Investitionstätigkeit

4) außer Beiträgen und ähnlichen Entgelten für Investitionstätigkeit

## Finanzhaushalt

Einzahlungen und Auszahlungen	Rechnungsergebnis des Vorvorjahres	Ansatz des Vorjahres	Ansatz des Haushaltsjahres 1)	Ansatz des ersten Jahres der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung	Ansatz des zweiten Jahres der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung	Ansatz des dritten Jahres der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung 2)
	- Euro -	- Euro -	- Euro -	- Euro -	- Euro -	- Euro -
1	2	3	4	5	6	7
Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit						
01. Steuern und ähnliche Abgaben	-17.886.829,60	-19.202.000	-20.485.000	-21.250.000	-21.821.000	-22.355.000
02. Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-5.292.758,33	-3.726.690	-5.060.200	-4.635.250	-4.910.250	-5.236.250
03. sonstige Transfereinzahlungen	-305.019,94	-292.600	-288.500	-288.500	-288.500	-288.500
04. öffentlich-rechtliche Entgelte	-3.178.048,50	-3.537.450	-3.677.300	-3.677.300	-3.677.300	-3.677.300
05. privatrechtliche Entgelte	-479.201,37	-585.405	-673.172	-683.540	-694.090	-705.040
06. Kostenerstattungen und Kostenumlagen	-752.808,06	-725.360	-454.048	-465.748	-465.748	-465.748
07. Zinsen und ähnliche Einzahlungen	-45.405,77	-139.000	-143.700	-143.700	-143.700	-143.700
08. Einzahl. aus d. Veräußerung geringwert. Vermögensgegenstände	-452,76					
09. sonstige haushaltswirksame Einzahlungen	-538.518,77	-760.300	-758.000	-750.600	-750.600	-750.600
<b>10. = Summe der Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit</b>	<b>-28.479.043,10</b>	<b>-28.968.805</b>	<b>-31.539.920</b>	<b>-31.894.638</b>	<b>-32.751.188</b>	<b>-33.622.138</b>
Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit						
11. Auszahlungen für aktives Personal	7.498.429,68	7.941.100	8.557.600	8.902.700	9.064.800	9.245.600
12. Auszahlungen für Versorgung						
13. Auszahl. f. Sach- u. Dienstl. u. GVG	5.460.264,90	6.231.214	6.426.257	6.514.157	6.493.107	6.464.987
14. Zinsen und ähnliche Auszahlungen	104.827,14	344.000	585.000	485.000	605.000	725.000
15. Transferauszahlungen	11.084.665,32	11.709.800	12.254.700	12.725.000	12.992.000	13.291.000
16. sonstige haushaltswirksame Auszahlungen	2.095.520,55	1.994.022	2.452.552	2.065.752	2.068.752	2.059.552
<b>17. = Summe der Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit</b>	<b>26.243.707,59</b>	<b>28.220.136</b>	<b>30.276.109</b>	<b>30.692.609</b>	<b>31.223.659</b>	<b>31.786.139</b>
<b>18. Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit</b>	<b>-2.235.335,51</b>	<b>-748.669</b>	<b>-1.263.811</b>	<b>-1.202.029</b>	<b>-1.527.529</b>	<b>-1.835.999</b>
Einzahlungen für Investitionstätigkeit						
19. Zuwendungen für Investitionstätigkeit	-432.020,67	-330.500	-486.430	-50.000	-50.000	
20. Beiträge u.ä. Entgelte für Investitionstätigkeit	-2.465.665,62	-911.000	-1.706.000	-861.000	-726.000	-726.000
21. Veräußerung von Sachvermögen	-2.769.586,66	-3.020.100	-3.919.500	-1.681.000	-1.640.000	-1.540.000
22. Veräußerung von Finanzvermögensanlagen						
23. sonstige Investitionstätigkeit	-217.760,00	-202.000	-196.000	-191.000	-179.500	-166.000
<b>24. = Summe der Einzahlungen für Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.885.032,95</b>	<b>-4.463.600</b>	<b>-6.307.930</b>	<b>-2.783.000</b>	<b>-2.595.500</b>	<b>-2.432.000</b>

Einzahlungen und Auszahlungen	Rechnungsergebnis des Vorvorjahres	Ansatz des Vorjahres	Ansatz des Haushaltsjahres 1)	Ansatz des ersten Jahres der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung	Ansatz des zweiten Jahres der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung	Ansatz des dritten Jahres der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung 2)
	- Euro -	- Euro -	- Euro -	- Euro -	- Euro -	- Euro -
1	2	3	4	5	6	7
Auszahlungen für Investitionstätigkeiten						
25. Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	1.786.990,04	958.000	125.000	850.000	250.000	250.000
26. Baumaßnahmen	8.971.601,71	9.341.500	11.156.600	8.291.800	2.840.800	1.306.000
27. Erwerb von beweglichen Sachvermögen	1.318.679,65	633.150	947.600	650.150	684.800	160.000
28. Erwerb von Finanzvermögensanlagen	44,52	200	200	200	200	
29. Aktivierbare Zuwendungen	502.320,69	524.400	1.251.200	217.000	217.000	3.000
30. Sonstige Investitionstätigkeit	12.751,83	11.700	12.100	12.300	12.500	12.700
<b>31. = Summe der Auszahlungen für Investitionstätigkeit</b>	<b>12.592.388,44</b>	<b>11.468.950</b>	<b>13.492.700</b>	<b>10.021.450</b>	<b>4.005.300</b>	<b>1.731.700</b>
<b>32. Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>6.707.355,49</b>	<b>7.005.350</b>	<b>7.184.770</b>	<b>7.238.450</b>	<b>1.409.800</b>	<b>-700.300</b>
<b>33. Finanzierungsmittel-Überschuss/-Fehlbetrag</b>	<b>4.472.019,98</b>	<b>6.256.681</b>	<b>5.920.959</b>	<b>6.036.421</b>	<b>-117.729</b>	<b>-2.536.299</b>
Ein-, Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit						
34. Einzahlungen; Aufnahme von Krediten und inneren Darlehen für Investitionstätigkeit	-5.900,00	-6.814.681	-6.520.959	-6.776.421	-652.271	
35. Auszahlungen; Tilgung von Krediten und Rückzahlung von inneren Darlehen für Investitionstätigkeit	418.480,06	558.000	600.000	740.000	770.000	770.000
<b>36. Saldo aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>412.580,06</b>	<b>-6.256.681</b>	<b>-5.920.959</b>	<b>-6.036.421</b>	<b>117.729</b>	<b>770.000</b>
<b>37. Summe der Salden aus Zeile 33 und 36</b>	<b>4.884.600,04</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.766.299</b>
38. voraussichtl. Bestand an Zahlungsmitteln am Anfang des Haushaltsjahres		<b>3.760.723</b>				
<b>39. voraussichtl. Bestand an Zahlungsmitteln am Ende des Haushaltsjahres</b>	<b>3.760.723,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.766.299</b>

1) bei einem Haushalt für zwei Jahre in besonderen Spalten die Ansätze nach Jahren getrennt

2) bei einem Haushalt für zwei Jahre werden noch Ansätze eines weiteren Jahres angegeben

3) außer für Investitionstätigkeit

4) außer Beiträgen und ähnlichen Entgelten für Investitionstätigkeit

## Änderungen ab 01.10.15

Kostenstelle	Produkt	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Ansatz 2016	Ansatz neu	Veränderung	Ansatz 2017	Ansatz 2018	Ansatz 2019	Begründung
	P1.05.01.315500	Soziale Einrichtungen für Asylbewerber	332100	Benutzungsgebühren und ähnliche Entgelte	0,00	-205.000,00	-205.000,00	-205.000,00	-205.000,00	-205.000,00	Einnahmen für Containeranla Am Winkel 21, Objekt Witte A Nordkreuz 40 und ehem. Kindergarten Neusüdende Metjendorfer Str. 337
	P1.05.01.315500	Soziale Einrichtungen für Asylbewerber	423100	Mieten und Pachten	0,00	220.000,00	220.000,00	220.000,00	220.000,00	220.000,00	Mieten und Nebenkosten für Containeranlage Am Winkel 2 Objekt Witte Am Nordkreuz 4 und ehem. Kindergarten Neusüdende Metjendorfer Str
	P1.05.01.315500	Soziale Einrichtungen für Asylbewerber	427100	Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen	0,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	Containeranlage Am Winkel 2 Objekt Witte Am Nordkreuz 4 und ehem. Kindergarten Neusüdende Metjendorfer Str
	P1.05.02.211100	Grundschule Feldbreite	444110	Haftpflicht-, Unfallversicherung	10.100,00	11.950,00	1.850,00	11.950,00	11.950,00	11.950,00	Erhöhung Umlage GUV
	P1.05.02.211200	Grundschule Hahn-Lehmden	427111	Kosten für das Schulschwimmen	0,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	Busfahrten zum Schulschwimmen
	P1.05.02.211200	Grundschule Hahn-Lehmden	444110	Haftpflicht-, Unfallversicherung	8.100,00	8.550,00	450,00	8.550,00	8.550,00	8.550,00	Erhöhung Umlage GUV
	P1.05.02.211300	Grundschule Kleibrok	444110	Haftpflicht-, Unfallversicherung	10.100,00	11.450,00	1.350,00	11.450,00	11.450,00	11.450,00	Erhöhung Umlage GUV
	P1.05.02.211400	Grundschule Leuchtenburg	444110	Haftpflicht-, Unfallversicherung	5.100,00	5.900,00	800,00	5.900,00	5.900,00	5.900,00	Erhöhung Umlage GUV
	P1.05.02.211500	Grundschule Loy	444110	Haftpflicht-, Unfallversicherung	4.100,00	4.600,00	500,00	4.600,00	4.600,00	4.600,00	Erhöhung Umlage GUV
	P1.05.02.211600	Grundschule Wahnbek	444110	Haftpflicht-, Unfallversicherung	9.100,00	10.100,00	1.000,00	10.100,00	10.100,00	10.100,00	Erhöhung Umlage GUV
	P1.05.02.218000	KGS Gebäude Wilhelmstraße (ohne SB)	444110	Haftpflicht-, Unfallversicherung	100.800,00	121.050,00	20.250,00	121.050,00	121.050,00	121.050,00	Erhöhung Umlage GUV
	P1.05.02.221000	Förderschulen	444110	Haftpflicht-, Unfallversicherung	5.100,00	5.500,00	400,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00	Erhöhung Umlage GUV
9126260002		Ortsfeuerwehr Neusüdende	425100	Haltung von Fahrzeugen	0,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	Versicherung Tanklöschfahrzeug
9365100000		Kindergarten Loy	444110	Haftpflicht-, Unfallversicherung	2.500,00	2.700,00	200,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	Erhöhung Umlage GUV
9365200000		Kindergarten Marienstraße	444110	Haftpflicht-, Unfallversicherung	3.450,00	3.700,00	250,00	3.700,00	3.700,00	3.700,00	Erhöhung Umlage GUV
9365300000		Kindergarten Mühlenstraße	444110	Haftpflicht-, Unfallversicherung	8.930,00	9.500,00	570,00	9.500,00	9.500,00	9.500,00	Erhöhung Umlage GUV
9365500000		Kindergarten Voßbarg	444110	Haftpflicht-, Unfallversicherung	7.600,00	8.050,00	450,00	8.050,00	8.050,00	8.050,00	Erhöhung Umlage GUV
9365600000		Kindergarten Feldbreite	444110	Haftpflicht-, Unfallversicherung	5.800,00	6.300,00	500,00	6.300,00	6.300,00	6.300,00	Erhöhung Umlage GUV
9365700000		Hort Feldbreite	444110	Haftpflicht-, Unfallversicherung	1.200,00	1.300,00	100,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	Erhöhung Umlage GUV
9365999166		Krippe Wahnbek II	341100	Mieten und Pachten	-25.800,00	-7.400,00	18.400,00	-7.400,00	-7.400,00	-7.400,00	Mietsenkung infolge Landeszuschuss
9365999166		Krippe Wahnbek II	423100	Mieten und Pachten	25.800,00	7.400,00	-18.400,00	7.400,00	7.400,00	7.400,00	Mietsenkung infolge Landeszuschuss













# Investitionsprogramm 2016

			Planungsjahre	2016		2017		2018		2019		Nr. I-PSP	
				Plan	VE	Plan	VE	Plan	VE	Plan	VE		
P1.05.02.126200.005	TH5_02	Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn	520050	2016 Sammelposten	1.300							I1.036208.510	
P1.05.02.126200.005				Erweiterung Mannschaftsraum, FW Loy-Bargh.			270.000						I1.036212.500
P1.05.02.126200.005					Zelthaut SG 30 für Jugendfeuerwehr, FW Loy-Bargh.	2.500							I1.036216.510
P1.05.02.126200.006	TH5_02	Ortsfeuerwehr Neusüdende	520050	2016 Sammelposten	1.300							I1.036704.510	
P1.05.02.126200.006					Ern. Pflasterung vor Gerätehaus, FW Neusüdende				13.800				I1.036712.500
P1.05.02.126200.007	TH5_02	Ortsfeuerwehr Südbäke	520050	2016 Sammelposten	700							I1.037210.510	
P1.05.02.126200.007					Notstromaggregat mit Halterung, FW Südbäke			3.000					I1.037216.510
P1.05.02.128000.000	TH5_02	Katastrophenschutz	520000	Notstromaggregat 100 kVA, Katastrophenschutz	70.000							I1.038201.510	
P1.05.02.573200.003	TH5_02	Dorfgemeinschaftshäuser 3)	520000	2016 Sammelposten	2.000							I1.053803.510	
P1.05.02.211100.001	TH5_021	Grundschule Feldbreite (ohne Schulbudget)	521000	2016 Sammelposten (oSB)	5.200							I1.039215.510	
P1.05.02.211100.001					Sanierung und Dämmung Stahlbetonteile u. Dämmung der Brüstung, GS Feldbr.				97.000				I1.039204.500
P1.05.02.211100.001					Spielgerät Hangelbogen, GS Feldbr.			6.200					I1.039223.510
P1.05.02.211100.001					Neuanlage Schulhof, GS Feldbr.	320.000							I1.039706.500
P1.05.02.211100.002	TH5_021	Grundschule Feldbreite (Schulbudget)	521000	2016 Sammelposten (Schulbudget)	1.000							I1.039703.510	
P1.05.02.211200.001	TH5_021	Grundschule Hahn-Lehmden (ohne Schulbudget)	521000	2016 Sammelposten (oSB)	1.000							I1.040209.510	
P1.05.02.211200.001					Einbau einer Behindertentoilette, GS Hahn-Lehmden					30.000			I1.040213.500

# Investitionsprogramm 2016

				Planungsjahre		2016		2017		2018		2019		Nr. I-PSP
				Plan	VE	Plan	VE	Plan	VE	Plan	VE			
P1.05.02.211200.001				Einbau eines Behindertenaufzuges, GS Hahn-Lehmden								100.000		I1.040214.500
P1.05.02.211200.001				Einbau Sonnenschutz OG Verwaltung, GS Hahn-Lehmden			5.000							I1.040218.500
P1.05.02.211200.002	TH5_021	Grundschule Hahn-Lehmden (Schulbudget)	521000	2016 Sammelposten (Schulbudget)	1.000									I1.040703.510
P1.05.02.211300.001	TH5_021	Grundschule Kleibrok (ohne Schulbudget)	521000	2016 Sammelposten (oSb)	7.000									I1.041218.510
P1.05.02.211300.001				Spielgerät Schiff, GS Kleibrok			27.000							I1.041225.510
P1.05.02.211300.001				Anbau / Neubau Klassenräume Mensa, GS Kleibrok	1.000.000	2.000.000	2.500.000							I1.041227.500
P1.05.02.211300.001				Neuanlage Schulhof, GS Kleibrok			150.000							I1.041229.500
P1.05.02.211300.001				2016 Sapo (Geb.) - GS Kleibrok	500									I1.041230.510
P1.05.02.211300.002	TH5_021	Grundschule Kleibrok (Schulbudget)	521000	2016 Sammelposten (Schulbudget)	1.000									I1.041703.510
P1.05.02.211400.001	TH5_021	Grundschule Leuchtenburg (ohne Schulbudget)	521000	2016 Sammelposten (oSb)	4.000									I1.042211.510
P1.05.02.211400.001				Zaunanlage zur Schoolstraat GS Leuchtenburg	5.000									I1.042214.510
P1.05.02.211400.001				Spielgerät Kombigerät, GS Leuchtenburg					17.000					I1.042223.510
P1.05.02.211400.001				2016 Sapo (Geb.) - GS Leuchtenburg	800									I1.042224.510
P1.05.02.211400.002	TH5_021	Grundschule Leuchtenburg (Schulbudget)	521000	2016 Sammelposten (Schulbudget)	1.000									I1.042703.510
P1.05.02.211500.001	TH5_021	Grundschule Loy (ohne Schulbudget)	521000	2016 Sammelposten (oSb)	7.500									I1.043211.510
P1.05.02.211500.001				Einbau Behinderten-WC, GS Loy							30.000			I1.043207.500
P1.05.02.211500.001				Rasentraktor, GS Loy					4.000					I1.043216.510



# Investitionsprogramm 2016

				Planungsjahre		2016		2017		2018		2019		Nr. I-PSP
				Plan	VE	Plan	VE	Plan	VE	Plan	VE			
P1.05.02.218000.001				Energetische San. Fassaden zweigeschossiger Gebäudetrakt einschl. Sonnenschutz (BA IV), KGS Wilhelmstr.	275.000									l1.045237.500
P1.05.02.218000.001				- Zuschuss aus dem NKomInvFöG	-232.000									l1.045277.555
P1.05.02.218000.001				Sonnenschutz zweigesch. Gebäudetrakt, KGS Wilhelmstr.	30.000									l1.045270.500
P1.05.02.218000.001				Dachsanierung zweigesch. Gebäudetrakt, KGS Wilhelmstr.	225.000									l1.045272.500
P1.05.02.218000.001				Sanierung Räume 231-240 mit Flur 238	285.000									l1.045271.500
P1.05.02.218000.001				Nebelkammer Ray Trax 1, KGS Wilhelmstr.	1.400									l1.045261.510
P1.05.02.218000.001				Wellenmaschine, KGS Wilhelmstr.			2.800							l1.045262.510
P1.05.02.218000.001				3D-Drucker Ultimaker 2, KGS Wilhelmstr.					2.300					l1.045263.510
P1.05.02.218000.001				Energ. Sanierung Toiletten UG, KGS Wilhelmstr.						100.000				l1.045278.500
P1.05.02.218000.001				Zaunanlage Fahrradstand, KGS Wilhelmstr.	5.000									l1.045279.510
P1.05.02.218000.001				Gartentor Bahnhofstr., KGS Wilhelmstr.	1.900									l1.045280.510
P1.05.02.218000.001				Neubeschaffung Ausstattung Licht und Ton	30.000									l1.045285.510
P1.05.02.218000.001				Tonmischpult f.d.Aula, KGS Wilhelmstr.	2.000									l1.045281.510
P1.05.02.218000.001				Anbau mit 4 Klassenräumen. KGS Wilhelmstr.	100.000									l1.045282.500
P1.05.02.218000.002	TH5_021	Gesamtschulen Gebäude Feldbreite (ohne Schulbudget)	521020	2016 Sammelposten	3.000									l1.046225.510
P1.05.02.218000.002				2016 Sammelposten - Schulsportfläche	1.000									l1.046237.510
P1.05.02.218000.002				Sanierung und Dämmung Stahlbetonteile u. Dämmung der Brüstung, KGS Feldbr.					80.000					l1.046219.500





# Investitionsprogramm 2016

				Planungsjahre		2016		2017		2018		2019		Nr. I-PSP
				Plan	VE	Plan	VE	Plan	VE	Plan	VE			
P1.05.02.424300.002	TH5_023	Sporthalle Kleibrok	523200	2016 Sammelposten	1.000									I1.061208.510
P1.05.02.424300.002				Hohlraumdämmung, Sporth. Kleibrok	44.000									I1.061205.500
P1.05.02.424300.002				Energetische Sanierung der Halle- Decken einschl. Dämmung, Sporth. Kleibrok	530.000									I1.061209.500
P1.05.02.424300.003	TH5_023	Sporthalle Hahn-Lehmden	523200	2016 Sammelposten	1.000									I1.061703.510
P1.05.02.424300.004	TH5_023	Sporthalle Wahnbek	523200	2016 Sammelposten	1.000									I1.062205.510
P1.05.02.424300.005	TH5_023	Sportraum Loy	523200	2016 Sammelposten	1.000									I1.062703.510
P1.05.02.424300.006	TH5_023	Turnhalle Feldbreite	523200	2016 Sammelposten	1.000									I1.063207.510
P1.05.02.424300.007	TH5_023	Mehrzweckhalle Feldbreite	523200	2016 Sammelposten	2.000									I1.063710.510
P1.05.02.424300.007				Energ. Sanierung Flachdach über den Umkleiden Hallenteil 1, MZH Feldbr.			70.000							I1.063715.500
P1.05.02.424300.007				Saalleiter, MZH Feldbr.	2.500									I1.063716.510
P1.05.02.424300.008	TH5_023	Turnhalle Wilhelmstraße	523200	2016 Sammelposten	1.000									I1.064204.510
P1.05.02.424300.008				Sanierung Dach einsch. Dämmung, Ern. Fenster, TH Wilhelmstr.	300.000									I1.064208.500
P1.06.00.366200.000	TH6_01	Kinderspielplätze (ohne Schulen und Kita)	610000	2016 Spielgeräte (Ersatz), Kinderspielplätze	121.000	140.000	140.000							I1.064905.510
P1.06.00.366200.000				2017 Spielgeräte (Ersatz), Kinderspielplätze			60.000							I1.064906.510
P1.06.00.366200.000				2018 Spielgeräte (Ersatz), Kinderspielplätze				25.000						I1.064908.510
P1.06.00.511000.000	TH6_01	Räuml. Planung/Entwicklungs- maßnahmen	610000	Zuschuss an LKA- Breitbandversorgung	100.000,00		100.000,00		100.000,00					I1.065401.525
P1.06.00.538100.001	TH6_01	Schmutzwasserbeseitigung Zentrale Einrichtung Klärwerk	610000	2016 Sammelposten	6.000									I1.065991.510
P1.06.00.538100.001				Klärschlammfäulung, Kläranlage	1.400.000	1.600.000	1.600.000	400.000	400.000					I1.065984.500





# Investitionsprogramm 2016

Planungsjahre	2016		2017		2018		2019		Nr. I-PSP	
	Plan	VE	Plan	VE	Plan	VE	Plan	VE		
P1.06.00.538100.001			9.000						I1.066066.500	
P1.06.00.538100.001	<b>Objekt: SAB Bachstraße</b>									
P1.06.00.538100.001	240.000								I1.066067.500	
	<b>Objekt: Ausbau Loyer Weg von Buchenstr. bis Emsoldstr.</b>									
P1.06.00.538100.001	31.000								I1.066068.500	
P1.06.00.538100.001	<b>Objekt: Am Kleinenfelde</b>									
P1.06.00.538100.001	900.000								I1.065981.500	
P1.06.00.538100.001	<b>Objekt BPl. 105 Südl. Schloßpark III</b>									
P1.06.00.538100.001	15.000								I1.066076.500	
	<b>Objekt: BPl. 107 Hugo-Duphorn-Str.</b>									
P1.06.00.538100.001	76.000								I1.066101.500	
P1.06.00.538100.003	TH6_01	Niederschlagswasser	610000	RW-Grundstücksanschlüsse (nur Anschlußstutzen) 2016	20.000					I1.071954.500
P1.06.00.538100.003				RW-Grundstücksanschlüsse (nur Anschlußstutzen) 2017		20.000				I1.071970.500
P1.06.00.538100.003				RW-Grundstücksanschlüsse (nur Anschlußstutzen) 2018			20.000			I1.071993.500
P1.06.00.538100.003				RW-Grundstücksanschlüsse (nur Anschlußstutzen) 2019				20.000		I1.072020.500
P1.06.00.538100.003				NW-Beiträge 2016	-84.000					I1.071955.550
P1.06.00.538100.003				NW-Beiträge 2017		-21.000				I1.071971.550
P1.06.00.538100.003				NW-Beiträge 2018			-34.000			I1.071994.550
P1.06.00.538100.003				NW-Beiträge 2019				-34.000		I1.072021.550
	<b>Objekt: BPl. 78 b "Nethener Weg"</b>									
P1.06.00.538100.003				- Einzahlungen aus Verkauf Hausanschlusschächte; RW 2012	-1.500					I1.071984.565
P1.06.00.538100.003	<b>Objekt: BPl. 78 c "Nethener Weg"</b>									
P1.06.00.538100.003				- RW-Kanal	75.000					I1.071995.500







# Investitionsprogramm 2016

				Planungsjahre		2016		2017		2018		2019		Nr. I-PSP
				Plan	VE	Plan	VE	Plan	VE	Plan	VE			
				Objekt: Bahnunterführung Raiffeisenstraße										
				- Zuschuss	850.000									11.077036.525
P1.06.00.541100.001				2016 Sammelposten - Str., Wege, Plätze										
				Objekt: Erneuerung Straßenbeleuchtung										
P1.06.00.545200.000				- 2016 Verteiler, Haupteinspeisungen, Straßenbeleuchtung										
P1.06.00.545200.000														
P1.06.00.547000.000				Objekt: Neubau von 2 Bushaltestellen Schafjückenweg										
P1.06.00.547000.000				- Zuschuss Neubau										
P1.06.00.547000.000				- Neubau Bushaltestellen										
P1.06.00.551000.000				2016 Ankauf von Kompensationsflächen										
P1.06.00.551000.000				2017 Ankauf von Kompensationsflächen										
P1.06.00.551000.000				2018 Ankauf von Kompensationsflächen										
P1.06.00.551000.000				2019 Ankauf von Kompensationsflächen										
P1.06.00.573300.000				2016 Sammelposten										
P1.06.00.573300.000				Fendt Geräteträger, Bauhof										
P1.06.00.573300.000				LKW mit Ladekran, Bauhof										
P1.06.00.573300.000				Schredder, Bauhof										
P1.06.00.573300.000				Kreiselegge, Bauhof										
P1.06.00.573300.000				Mulchmähwerk, Bauhof										
P1.06.00.573300.000				Doppelkabine, Bauhof										
P1.06.00.573300.000				Schneeräumschild, Bauhof										
P1.06.00.573300.000				Grader (Planierschild), Bauhof										

7.184.770 4.895.000 7.238.450 1.470.000 1.409.800 0 -700.300 0