

# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Rastede - West“



## Begründung

mit örtlichen Bauvorschriften

Dezember 2017

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	
<b>0. RECHTSGRUNDLAGEN UND VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>1. ANLASS DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2. RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
2.1 Geltungsbereich der Planung .....	4
2.2 Bestandsbeschreibung .....	5
2.3 Regionale Raumordnung .....	5
2.4 Bauleitplanung der Gemeinde Rastede .....	5
<b>3. ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
3.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel .....	8
<b>4. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....</b>	<b>8</b>
4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	8
4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB .....	9
4.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.....	10
4.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....	15
4.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	15
4.2 Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO .....	17
4.2.1 Aussagen zum Plangebiet Raiffeisenstraße Nr. 52.....	18
4.2.2 Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede .....	24
4.3 Belange des Immissionsschutzes - Gewerbliche Lärmimmissionen .....	25
4.4 Ergebnisse des Umweltberichts.....	27
4.5 Belange des Verkehrs .....	28
4.6 Erschließung des Plangebietes durch Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).....	31
4.7 Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Oberflächenentwässerung, Leitungen.....	31
4.8 Belange der Archäologischen Denkmalpflege .....	32
4.9 Belange des Denkmalschutzes.....	32
<b>5. INHALTE DER. 2. ÄNDERUNG .....</b>	<b>33</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	33
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	33
5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen .....	34
5.4 Grünplanerische Festsetzungen .....	35
5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzflächen .....	35
5.6 Örtliche Bauvorschriften .....	35
<b>6. ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>37</b>

6.1	Flächenbilanz .....	37
6.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	37
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT .....</b>		<b>39</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>39</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....	39
1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	39
1.2.1	Biotopschutz .....	39
1.2.2	Artenschutz .....	40
1.2.3	Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen .....	41
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>43</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	43
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	43
2.1.2	Boden, Relief .....	43
2.1.3	Wasser .....	43
2.1.4	Luft .....	43
2.1.5	Klima .....	44
2.1.6	Landschaft .....	44
2.1.7	Mensch .....	44
2.1.8	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	44
2.1.9	Wechselwirkungen .....	44
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	44
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	45
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	45
2.3.2	Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft .....	45
2.3.3	Mensch .....	46
2.3.4	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	46
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	46
2.4.1	Bilanzierung .....	47
2.4.2	Externe Kompensation .....	47
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	47
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>48</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	48
3.1.1	Verwendete Verfahren .....	48
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	48
3.2	Maßnahmen zur Überwachung .....	48
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	48

- Anlage:**
- PGT Umwelt und Verkehr GmbH: Verkehrliche Beurteilung Revitalisierung Einzelhandel in Rastede, Raiffeisenstraße 52, Hannover, 09.01.2017
  - Dr. Torsten Lober: Schallimmissionsprognose für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 in Rastede (Kontingentierung der Geräuschemissionen, Ankershagen 05.09.2017
  - CIMA: Aktualisierung Verträglichkeitsgutachten Relaunch Einzelhandelsstrandort Raiffeisenstraße 52 in Rastede, Lübeck 21.09.2015

CIMA: Weitere bzw. zweite cima-Stellungnahme im Kontext B-Planverfahren 2. Änderung des B-Plans 70 „Rastede – West“- hier zu Anforderungen, Fragen und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange, Lübeck, 10.04.2017

CIMA: Gutachterliche Stellungnahme zu den Einwendungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 – Rastede-West, Lübeck, 14. 09.2017

CIMA: Weitere ergänzende Stellungnahme zu den Einwendungen der TÖB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Rastede-West“, Lübeck 27.09.2017

## **Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **0. Rechtsgrundlagen und Vorbemerkungen**

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 der Gemeinde Rastede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und der § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der geltenden Fassung.

### **1. Anlass der Planung**

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 und der Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Verbrauchermarkt (Lebensmittelvollsortimenter) mit maximal 1.800 qm Verkaufsfläche (VK) und einen Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 qm VK geschaffen werden. Zudem soll in das Hauptgebäude des Vollsortimenters integrierter kleinflächiger Einzelhandel (Shops) mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 200 qm mit nahversorgungs- und/oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten planungsrechtlich ermöglicht werden. Innerhalb des Änderungsbereichs ist bereits ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) vorhanden. Das bestehende Einzelhandelsgebäude soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Bezüglich des Discounters handelt es sich um eine Standortverlagerung innerhalb des Gemeindegebietes. Derzeit ist der Discounter an der Raiffeisenstraße Nr. 34 ansässig. Die Tankstelle im Plangebiet soll im Bestand erhalten bleiben und abgesichert werden. Eine Vergrößerung der Tankstellen-Verkaufsfläche auf 60 qm soll planungsrechtlich ermöglicht werden.

### **2. Rahmenbedingungen**

#### **2.1 Geltungsbereich der Planung**

Das Plangebiet der 2. Änderung befindet sich nördlich der Raiffeisenstraße (Kreisstraße K 133), westlich der Bahnlinie, im nordwestlichen Bereich des Hauptortes Rastede. Der Geltungsbereich der 2. Änderung beinhaltet das bestehende Fachmarktzentrum und die Tankstelle bzw. das Flurstück Nr. 79/4.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch das Flurstück Nr. 79/3 und im Norden durch die Flurstücke Nr. 79/7 und 79/8 begrenzt. Im Süden bildet die Verkehrsparzelle der Raiffeisenstraße die Grenze des Geltungsbereiches. Im Osten wird die Grenze durch das Flurstück Nr. 572/76 gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem Planteil, die Lage im Gemeindegebiet dem Übersichtsplan entnommen werden.

## 2.2 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet sind bereits ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 2.115 qm und eine Tankstelle mit Shop von 20 qm VK ansässig. Außerdem befinden sich im Plangebiet ein Backshop (30 qm VK), ein Zeitschriften- Tabakwarenschop (30 qm VK) sowie ein Blumenschop (65 qm VK). Weiterhin sind im Plangebiet ein Naturheilmittelhaus (30 qm VK) und ein Teppichfachmarkt (570 qm VK) ansässig.

Das bestehende Gebäude liegt am nordwestlichen Rand des Plangebietes und erstreckt sich im zentralen Geltungsbereich fast bis an die östliche Geltungsbereichsgrenze. Im südlichen Plangebiet befinden sich die umfangreichen Stellplatzflächen. Am südwestlichen Rand liegt die Tankstelle. Die Stellplatzflächen werden derzeit über zwei Zu- und Ausfahrten erreicht. Eine Zu- und Ausfahrt liegt am südöstlichen Rand des Plangebietes, eine weitere ungefähr gegenüber des Gebäudes Raiffeisenstraße Nr. 51. Zudem verfügt die Tankstelle über eine separate Zu- und Ausfahrt.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein Baumarkt mit Wohnungen im 2. Obergeschoss. Westlich des Plangebietes liegt das Bauernmuseum, nördlich des Plangebietes befindet sich betriebsbezogenes Wohnen bzw. Wohnen im Außenbereich. Auch südlich der Raiffeisenstraße sind Wohnnutzungen vorhanden.

Die südlich angrenzende Raiffeisenstraße (K 133) führt in Richtung Westen zum Autobahnanschluss „Rastede“ zur Bundesautobahn 29. Das Plangebiet ist damit auf kurzem Weg an das überregionale Verkehrsnetz in Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven angebunden. Die K 133 führt in Richtung Osten in das Zentrum von Rastede.

Östlich des Geltungsbereiches, in einer Entfernung von ca. 120 m, liegt die Bahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven.

## 2.3 Regionale Raumordnung

Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum dargestellt. Die Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Einzugsbereiche mit zentralen Einrichtungen und Gütern für den allgemeinen täglichen Grundbedarf und für den gehobenen Bedarf versorgen.

Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

## 2.4 Bauleitplanung der Gemeinde Rastede

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Gebiet dieser 2. Änderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Aus dieser Darstellung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 entwickelbar. Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden.



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

## Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 70 „Rastede West“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 70 umfasst neben dem Geltungsbereich dieser 2. Änderung auch weite Teile der westlich und östlich/ nordöstlich angrenzenden Flächen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 70 werden die im Geltungsbereich dieser 2. Änderung gelegenen Flächen überwiegend als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt, am südwestlichen Rand wird ein Sondergebiet „Tankstelle“ ausgewiesen. Zulässig ist im Sondergebiet „Einzelhandel“ für den Food-Bereich eine zulässige Grundfläche von 1.100 qm und für den Non-Food-Bereich eine zulässige Grundfläche von 3.200 qm. Zudem wird für das Sondergebiet „Einzelhandel“ ein Vollgeschoss und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für die Tankstelle wird eine zulässige Grundfläche von 100 qm sowie maximal ein Vollgeschoss ausgewiesen.

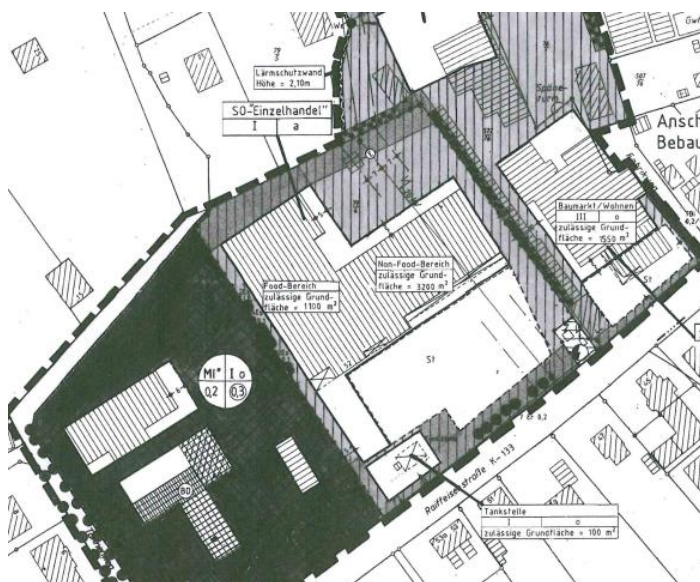


Abb.: Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70

Für die östlich an diese 2. Änderung angrenzenden Flächen wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 durchgeführt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde der Zulässigkeitskatalog geändert. Zulässig sind Baumärkte ohne Angebot von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Die südlich des Plangebietes bzw. südlich der Raiffeisenstraße gelegenen Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 7 überplant. Für die südwestlich befindlichen Flächen wird im Bebauungsplan Nr. 7 ein Industriegebiet, für die südöstlich gelegenen Flächen werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 7 resultiert aus dem Jahr 1964.

### 3. Ziele der Planung

Für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 „Rastede West“. Der Bebauungsplan Nr. 70 setzt für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung überwiegend ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ fest. Am südwestlichen Rand wird ein Sondergebiet „Tankstelle“ ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung ist bereits ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.115 qm mit drei kleinflächigen Konzessionären (Backshop, Blumenshop, Zeitschriften-/ Tabakwaren-Shop) sowie ein Teppichfachmarkt, ein kleiner „Naturheilmittel-Laden“ (v.a. Versand) und eine Tankstelle vorhanden. Der bestehende Gebäudekörper befindet sich im nördlichen und zentralen Geltungsbereich, südlich des Gebäudes sind die Stellplätze vorhanden. Die Tankstelle liegt am südwestlichen Rad des Geltungsbereiches.

Ein privater Investor beabsichtigt, den bestehenden Gebäudekörper abzureißen und durch einen neuen Gebäudekörper zu ersetzen. Der Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) soll in diesem Zuge auf eine maximale Verkaufsfläche von ca. 1.800 qm verkleinert werden. Zudem soll der in der Raiffeisenstraße Nr. 34 ansässige Lebensmitteldiscounter in das Plangebiet verlagert werden und dann eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 qm aufweisen. Derzeit verfügt der Lebensmitteldiscounter über 800 qm Verkaufsflächen.

Die vorhandenen Stellplätze werden im Bestand von der Raiffeisenstraße aus und über zwei Ein- und Ausfahrten erschlossen. Zudem verfügt die Tankstelle über eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt. Die bestehende Erschließungssituation soll grundsätzlich beibehalten werden, wobei jedoch die mittig gelegene Ein- und Ausfahrt um einige Meter in Richtung Osten verschoben wird und die Tankstelle nur noch über eine Ausfahrt verfügt. Die entlang der Raiffeisenstraße vorhandenen, ortsbildprägenden Bäume werden weitgehend erhalten und im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Die Gemeinde Rastede steht den Planungen des Investors grundsätzlich positiv gegenüber. Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Discounters kann der bestehende und etablierte Standort im Plangebiet gestärkt werden. Mit den geplanten Veränderungen würde sich der Standort dann als Nahversorgungsstandort präsentieren. Die besondere Eignung des Plangebietes als Nahversorgungsstandort ist in seiner verkehrsgünstigen Lage an der Raiffeisenstraße zu sehen, woraus eine gute Erreichbarkeit von den Wohngebieten der Gemeinde resultiert. Zudem ergibt sich mit dem östlich angrenzenden Baumarkt ein Standortverbund. Die geplanten Einzelhandelseinrichtungen wurden durch einen Einzelhandelsgutachter im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung beurteilt. Nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO haben die Gutachter bezüglich der geprüften Sortimente ausgeschlossen. Zudem steht das Vorhaben dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede nicht entgegen und ist mit den Zielen der Landesraumordnung vereinbar.

Die Gemeinde hat alternativ zu der vorliegenden Planung auch eine Erweiterung des Discounters am bestehenden Standort Raiffeisenstraße Nr. 34 geprüft und auch durch einen Einzelhandelsgutachter beurteilen lassen. Auch der Altstandort zählt nicht zum zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Rastede, wird im Einzelhandelskonzept aber ebenfalls als Fachmarktstandort eingestuft. Im Ergebnis teilt die Gemeinde Rastede die Auffassung der Gutachter, wonach eine Erweiterung und Verlagerung des Discounters zur Raiffeisenstraße Nr. 52 im Vergleich zu einer Erweiterung des Discounters am Bestandsstandort die sinnvollere Option darstellt. Ein Vorteil in der Verlagerung ist insbesondere in der Schaffung eines Kopplungsstandortes aus Vollsortimenter (Verbrauchermarkt) und Discountmarkt zu sehen. Dies stärkt



nicht nur den Vollsortimenter, sondern stellt auch aus Kundensicht ein attraktives Angebot dar, welches bisher nicht im Rasteder Gemeindegebiet vorhanden ist.

In Bezug auf den Altstandort wird die Gemeinde Rastede überprüfen, welche Möglichkeiten für eine Folgenutzung bestehen. Die Flächen am Altstandort sind derzeit als Gewerbegebiet durch einen Bebauungsplan ausgewiesen und im Einzelhandelskonzept als Fachmarktstandort klassifiziert. Die Gemeinde erkennt jedoch für diesen Bereich nach Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 keinen weiteren Bedarf für einen Nahversorger. Auch unabhängig von der planungsrechtlichen Situation sieht die Gemeinde keine realistische Ansiedlungsperspektive für einen weiteren Nahversorger am Altstandort.

Die aufgezeigten Investorenplanungen sind auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 aufgrund der festgesetzten Grundflächen und des ausgewiesenen Baufeldes planungsrechtlich nicht zulässig. Die Gemeinde Rastede ändert daher den Bebauungsplan Nr. 70 und schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Stärkung des Standortes. Dazu wird im Rahmen dieser 2. Änderung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel/ Tankstelle“ ausgewiesen. Das Sonstige Sondergebiet wird in insgesamt drei Teilflächen für den Verbrauchermarkt (Vollsortimenter), den Lebensmitteldiscounter und die Tankstelle untergliedert. Die zulässigen Verkaufsflächen werden begrenzt.

Außerdem wurden ein Schallgutachten und ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Gutachten werden ebenfalls in die Planunterlagen eingearbeitet. Als Ergebnis des Schallgutachtens werden im Bebauungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel und Richtungssektoren festgesetzt.

### **3.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel**

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die Planung der Gemeinde Rastede entspricht sowohl der Bodenschutzklausel als auch der Umwidmungssperrklausel. Das Plangebiet ist bereits bebaut und hoch versiegelt. Mit der Planung wird eine Anpassung der Verkaufsfläche und der überbaubaren Flächen planungsrechtlich vorbereitet.

## **4. Grundlagen für die Abwägung**

### **4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Gemäß § 3 [1] und [2] BauGB sowie § 4 BauGB werden Beteiligungsverfahren in Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die in den genannten Verfahren von der betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten werden im Weiteren in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 [7] BauGB eingestellt.

#### 4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

- Bürger befürchten, ein erhöhtes Unfallpotenzial durch anliefernde LKW für alle Verkehrsteilnehmer. Durch rückwärts ausparkende Kunden könnte es zu Kollisionen kommen, auch mit LKW, die quasi über das gesamte Gelände fahren. Die Anlieferung müsste rückwärts erfolgen. Zudem wurde eine Reihe von Hinweisen zur konkreten Ausführungsplanung vorgebracht.

Die Bedenken werden nicht geteilt. Sowohl die REWE Group als auch Aldi Nord wurden mit den nebenstehenden Einwänden konfrontiert. REWE hat den Einwänden entgegnet, dass an vielen Standorten gleiche oder ähnliche Anliefersituationen bestehen. Es ist nicht bekannt, dass es dort zu Problemen oder gar zu Personenschäden gekommen ist. Bei REWE ist im Extremfall mit 4 LKW Anlieferungen (davon ein Sattelzug) an einem Tag zu rechnen. In der Regel kommen 2 LKW am Tag und diverse kleinere Transportfahrzeuge.

Aldi Nord hat zu den nebenstehenden Einwänden folgendes ausgeführt:

*Da das Gros der angelieferten Waren über den hauseigenen Fuhrpark bewegt wird, lässt sich anhand der mit den Mitarbeitern geführten Interviews und der Aussage des Fuhrparkleiters sehr präzise ablesen, ob aus der skizzierten Situation für die Zukunft möglicherweise eine Situation erwachsen möge, die in einer für uns nicht hinnehmbaren Gefährdung Dritter und oder ggf. darüber hinaus in einem Belieferungserschwerern münden wird.*

*Beides können wir nach der durchgeführten Erhebung für die Zukunft nahezu ausschließen, sodass wir gegen die von Ihnen skizzierte Planung in diesem Punkte keinerlei Bedenken vorzubringen haben.*

*Darüber hinaus sind alle für eine Belieferung infrage kommenden Fahrzeuge zum Zwecke der Gefahrenverhütung mit entsprechenden Rückfahrkameras und zusätzlichen Rückfahrseinerwerfern zur Ausleuchtung des Fahrweges, sowie teilweise mit einem akustischen Signalgeber - durch den zusätzlich auf die Rückwärtsbewegung des Fahrzeuges aufmerksam gemacht wird ausgestattet.*

*Weiterhin können wir Ihnen mitteilen, dass mindestens sieben von uns unterhaltene Filialstandorte über eine ähnliche Anlieferungssituation verfügen, wie Sie diese für den Neubau in Rastede planen.*

*Alle Objekte betreffend, können wir gemäß der Auskunft unseres Fuhrparkleiters- Bagatell und Sachschäden ausgeschlossen, - seit Bestehen der Standorte, auf eine unfallfreie Historie in Bezug auf Personenschäden, die im Zusammenhang mit einer Anlieferung durch unsere LKW stehen könnten verweisen.*

*Zwei Standorten sind Gemeinschaftsstandorte mit EDEKA. Auch der EDEKA LKW fährt dort über den gesamten Kundenparkplatz und stößt dann rückwärts entlang der Parkreihe in die Anlieferung.*

Die von den Bürgern geäußerten Bedenken werden aus den vorstehenden Gründen nicht geteilt. Die Einwände zur Ausbauplanung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

- Bürger haben nachgefragt, wo das Oberflächenwasser verbracht wird.

Das anfallende Regenwasser soll sowohl in den Regenwasserkanal in der Raiffeisenstraße abgeführt wird (hier insbesondere die Parkplatzflächen) als auch über ein privates Regenwasserrückhaltesystem gedrosselt in einen Graben an der Tannenstraße abgeführt werden. Damit werden keine größeren Änderungen gegenüber der derzeitigen Entwässerungssituation vorgenommen.

- Bürger stellen in Frage, dass nur 75 % der Kunden motorisiert das Plangebiet ansteuern.

Die Bedenken werden nicht geteilt. Das derzeitige Verkehrsaufkommen wurde mit eigens installierten Kameras aufgezeichnet, sodass die theoretisch ermittelten Werte mit den tatsächlichen Aufkommen abgeglichen werden konnten. Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein PKW-Anteil von optimistisch gerechneten 75 %, wobei aber mittlerweile an Vergleichsstandorten auch festgestellt wurde, dass immer häufiger der Einkauf zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt wird, wodurch sich der PKW-Anteil teilweise weiter reduziert hat.

- Bürger regen an, das Nonfood-Angebot auf 10 % zu begrenzen.

Der Anregung wurde insoweit nachgekommen, als dass aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt werden.

- Ein Bürger hat auf seine Wohnung im Bauernmuseum hingewiesen. Diese sei im Schallschutzgutachten zu berücksichtigen.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Das Schallgutachten wurde aktualisiert. In der Aktualisierung wird das Wohnhaus als Immissionsort berücksichtigt. Die Schallgutachter haben für die Immissionsorte unter Berücksichtigung der Vorbelastung Planwerte ausgearbeitet und eine Unterteilung des Änderungsgebietes in drei Teilflächen vorgenommen. Die Emissionskontingente der Teilflächen sind in einer Optimierungsrechnung so ermittelt worden, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte der zugehörige Planwert durch die Schallemissionen aller Teilflächen überschritten wird. Die gutachterlichen Ergebnisse werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 umgesetzt. Die ermittelten Emissionskontingente für die Teilflächen sowie die Richtungssektoren werden im Planteil festgesetzt. Immissionsschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

- Bürger haben bemängelt, dass in dem Verkehrsgutachten nicht ersichtlich sei, welche konkreten Auswirkungen die neue Verkehrssituation unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Schließzeiten der Bahnschranke haben wird.

Der Stau bei geschlossener Schranke reicht heute in den Spitzenstunden tlw. über die August-Brötje-Str hinaus. Zukünftig wird sich an dieser Situation - solange es einen beschränkten Bahnübergang gibt – nichts wesentliches ändern: Die Kunden, die aus Westen kommen und zum Aldi wollen, müssen heute den BÜ queren bzw. stehen bei geschlossener Schranke im Stau. Zukünftig können diese Kunden zum Kundenparkplatz links abbiegen und verkürzen somit den Stau. Kunden, die von Osten kommen, müsse heute nicht den Bahnübergang queren. Zukünftig werden diese Kunden bei der Rückfahrt ggf. vor der geschlossenen Schranke auf der Raiffeisenstraße oder dem Kundenparkplatz stehen. Somit wird im Saldo kein signifikanter Unterschied erkennbar

#### **4.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB**

- Der Landkreis hat aus raumordnerischer Sicht Bedenken vorgetragen. Die vorliegende Planung der Gemeinde Rastede sei nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Angeregt wird eine Beschränkung auf periodische Sortimente, diese müssten einen Anteil von 90% an der Verkaufsfläche ausmachen. Des Weiteren fehle der Nachweis, dass die Auswirkungen der geplanten Vorhaben für die Strukturen in den städtebaulich integrierten Lagen bzw. zentralen Versorgungsbereichen verträglich seien. Das Einzelhandelsgutachten sei dazu nicht ausreichend. Darüber hinaus entspreche die Festsetzung

des SO i.V.m. der textl. Festsetzung Nr. 1 aufgrund der Kontingentierung innerhalb des Baugebietes nicht den rechtlichen Anforderungen.

Das Einzelhandelskonzept wurde um gutachterliche Einschätzungen des Vorhabens in Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesraumordnung ergänzt (CIMA April 2017, CIMA 14. September 2017, CIMA 27.09.2017). Die gutachterlichen Aussagen werden in der Begründung ergänzt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot und dem Konzentrationsgebot entspricht. Dem Abstimmungsgebot wird im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen. Auch ist aus Sicht der Einzelhandelsgutachter das Planvorhaben in der Gesamtschau mit der Intention des Integrationsgebotes vereinbar. Das untersuchte Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden zur erneuten Entwurfsfassung auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt

Die Anregung zur Festsetzung Nr. 1 wird insoweit berücksichtigt, als in den Katalog der zulässigen Nutzungen für die Teilfläche A ein Lebensmitteldiscounter (maximal 1.200 qm VK) aufgenommen wird. Weiterhin wird für die Teilfläche B definiert, dass diese der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß in der Festsetzung beigefügter Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden, dient.

Im Zusammenhang mit den engen Grenzen des Baufeldes in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m und einem Vollgeschoss wird das sogenannte Windhundprinzip vermieden. Die getroffenen Festsetzungen setzen die gutachterlichen Empfehlungen um und berücksichtigen die Anregungen des Landkreises.

- Der Landkreis hat angemerkt, dass die beispielhafte Auflistung möglicher Sortimente nicht dem Bestimmtheitsgebot entspreche. Die Wortwahl „Verbrauchermarkt“ sei ungewöhnlich.

Die Anregung wird berücksichtigt. Für die Teilfläche B werden die nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente für die zulässigen Shops ergänzt.

Die Cima definiert in ihrem Einzelhandelsgutachten (2015) einen Verbrauchermarkt wie folgt: 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). Insofern entspricht die Formulierung in den Festsetzungen der Definition im Einzelhandelsgutachten. Die Formulierung wird nicht geändert.

- Der Landkreis hat angemerkt, dass im Schallgutachten für den B-Plan Nr. 70, in dem planungsrechtlich großflächiger Einzelhandel und Wohnen ermöglicht wird, die Baugebietskategorie Mischgebiet für die Immissionsrichtwerte herangezogen. Hier sei zu prüfen, ob die Heranziehung eines Kerngebietes rechtlich korrekt wäre.

Der Lärmgutachter hat dazu folgendes ausgeführt: Lärmtechnisch sind Kerngebiete nach der TA Lärm wie Mischgebiete zu behandeln, so dass sich im Ergebnis nichts ändern würde. Das Gutachten wird daher nicht geändert.

- Der Landkreis hat empfohlen, die textliche Festsetzung Nr. 7 um eine Liste von standortgerechten Gehölzen zu ergänzen. Die Kompensationsmaßnahmen seien nachzuweisen.

Die Festsetzung Nr. 7 wird um geeignete Arten ergänzt (Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*)).

Die externe Kompensation erfolgt im Flächenpool der Gemeinde Rastede.

- Der Landkreis hat angeregt Angaben zum Denkmalschutz zu ergänzen.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Der Landkreis hat angemerkt, dass aus verkehrsbehördlicher Sicht aufgrund der derzeitigen Planungen eines höhenungleichen Bahnüberganges Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung bestehen.

Das derzeitige Erschließungskonzept und das Verkehrsgutachten sehen – wie im Bestand – zwei Anbindungen der geplanten Stellplatzflächen an die Raiffeisenstraße (K 133) vor. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Verkehrsgutachter ergaben für die beiden Parkplatzanbindungen eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) mit ausreichenden Kapazitätsreserven. Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Sie ist zu der Auffassung gelangt, dass das geplante Erschließungskonzept mit zwei Stellplatzanbindungen und einer zusätzlichen Ausfahrt von der Tankstelle leistungsfähig und die Erschließung damit ausreichend gesichert ist.

Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden. Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss. Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll.

Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten.

- Die Deutsche Telekom hat eine Stellungnahme zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Die Stadt Oldenburg hat angeregt, das Einzelhandelsgutachten um einen Abgleich mit den Zielen des Landesraumordnungsprogrammes 2017 zu ergänzen.

Die Anregung wird zur Entwurfsfassung berücksichtigt. Das Einzelhandelsgutachten wurde ergänzt um einen Abgleich der Planung mit den Zielen der Raumordnung. Die gutachterlichen Inhalte und Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

- Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat angemerkt, dass die Berechnung der schalltechnischen Kontingentierung grob fehlerhaft sei. Der Bebauungsplan Nr. 7 beinhalte auch die Wohnhäuser I0-12 und I0-13 und diese seien dort-offensichtlich aus Gründen der Erweiterungen der Brötje Heizungswerke als GI festgesetzt worden. Ob man diese Einschätzung auch rechtlich bei der vormals vorhandenen Wohnnutzung und der Nichtentwicklung zu einem GI halten kann, möge dahin gestellt sein; empfohlen wird eine

Gemengelage anzunehmen mit Immissionsrichtwerten (IRW) von 60/45 dB(A) tags/nachts. Die Schallemissionskontingentierung des veränderten REWE/ALDI/Tankstellenstandortes werde in diese Richtung maßgeblich durch den Immissionsort IO-11 (Gemengelage 6.7 TA Lärm) bestimmt. Die heutige Schallimmissions-situation (Vorbelastung aus Anlage 6 + REWE/Tankstelle Bestand) dürfe durch die Neu-planung in der Gemengelage (Vorbelastung + REWE/ALDI/Tankstelle NEU) nicht verschlechtert werden. Das gelte auch für die übrigen Gemengelagen nach 6.7 TA Lärm. Von schalltechnischen Zusatzkontingenten in einzelnen Richtungssektoren nach der DIN 45691 sollte in Gemengelagen dringend Abstand genommen werden.

Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet. Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt. Die Berechnungen und die Beurteilung der Schallgutachter wurden auf dieser Basis überarbeitet. Die geänderten gutachterlichen Ausführungen wurden in der Begründung und in den Planteil zur erneuten Entwurfsfassung eingearbeitet. Das überarbeitete Schallgutachten wurde dem Gewerbeaufsichtsamts vorgelegt. Das Gewerbeaufsichtsamts hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.

- Die Polizeiinspektion Oldenburg-Stadt/Ammerland und die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr haben angemerkt, dass bei insgesamt gestiegenem Verkehrsaufkommen sich Konflikte mit dem schon jetzt zeitweise problematischen Verkehrsverhältnissen auf der K133 (höhengleicher BÜ) ergeben könnten. Hier sollten auch mit Blick auf Stellplätze Planungsoptionen offen gehalten werden.

Der Stau bei geschlossener Schranke reicht heute in den Spitzenstunden tlw. über die August-Brötje-Str hinaus. Zukünftig wird sich an dieser Situation - solange es einen beschränkten Bahnübergang gibt – nichts wesentliches ändern: Die Kunden, die aus Westen kommen und zum Aldi wollen, müssen heute den Bahnübergang queren bzw. stehen bei geschlossener Schranke im Stau. Zukünftig können diese Kunden zum Kundenparkplatz links abbiegen und verkürzen somit den Stau. Kunden, die von Osten kommen, müssen heute nicht den Bahnübergang queren. Zukünftig werden diese Kunden bei der Rückfahrt ggf. vor der geschlossenen Schranke auf der Raiffeisenstraße oder dem Kundenparkplatz stehen. Somit wird im Saldo kein signifikanter Unterschied erkennbar werden. Das derzeitige Erschließungskonzept und das Verkehrsgutachten sehen – wie im Bestand - zwei Anbindungen der geplanten Stellplatzflächen an die Raiffeisenstraße (K 133) vor. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Gutachter ergaben für die beiden Parkplatzanbindungen eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) mit ausreichenden Kapazitätsreserven. Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Sie ist zu der Auffassung gelangt, dass das geplante Erschließungskonzept mit zwei Stellplatzanbindungen und einer zusätzlichen Ausfahrt von der Tankstelle leistungsfähig und die Erschließung damit ausreichend gesichert ist. Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden. Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss.

Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll. Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten.

- Der OOWV und Vodafone Kabel haben auf ihre Leitungen im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

In die Begründung wurde ein Hinweis auf die Versorgungsanlagen des OOWV aufgenommen.

- Die Gemeinde Jade keine Bedenken, soweit die Kaufkraft in der Gemeinde Jade nicht beeinflusst wird.

Das Einzelhandelskonzept wurde um eine gutachterliche Einschätzung des Vorhabens in Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesraumordnung ergänzt (CIMA 2017). Die gutachterlichen Aussagen werden in der Begründung ergänzt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot und dem Konzentrationsgebot entspricht. Dem Abstimmungsgebot wird im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen. Auch ist aus Sicht der Einzelhandelsgutachter das Planvorhaben in der Gesamtschau mit der Intention des Integrationsgebotes vereinbar. Das untersuchte Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat zusätzlich zu den Anmerkungen zum höhengleichen Bahnübergang (s.o.) auch auf die notwendigen Sichtfelder hingewiesen.

Die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Straßenrecht unmittelbar. Die Aussagen wurden in der Begründung ergänzt.

- Die IHK hat angemerkt, dass nicht plausibel sei, warum sich der Standort durch die geplante Veränderung zu einem reinen Nahversorgungsstandort entwickeln sollte. Deshalb sei eine umfassende städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsprüfung notwendig.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Das Einzelhandelsgutachten wurde entsprechend aktualisiert. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (hierzu zählt auch die Rasteder Innenstadt) sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO bezüglich dieser Sortimente ausgeschlossen werden. Auch die wirkungsanalytische Einschätzung für die Randsortimente hat ergeben, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Eine raumordnerische Prüfung gemäß des LROP Niedersachsen (geändert 2017) hinsichtlich des Kongruenzgebots (grundzentral), des Beeinträchtigungsverbots, des Integrations-, Konzentrations- und Abstimmungsgebots wurde von den Einzelhandelsgutachtern ergänzt.

- Die IHK hat zum Altstandort des Discounters angemerkt, dass die Möglichkeit bestehe, dass dort jederzeit ein Lebensmittelanbieter angesiedelt werden könnte. Daher sollte das Verträglichkeitsgutachten auch die Auswirkungen eines solchen Vorhabens mit prüfen. Dieses wäre dann entbehrlich, wenn der Standort überplant werden würde.

Die Einzelhandelsgutachter haben ihre Aussagen hinsichtlich der Nachnutzung des Aldi-Altstandortes am Standort Raiffeisenstraße 34 ergänzt.

#### **4.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **4.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

- Der Landkreis Ammerland und die IHK Oldenburg haben erneut Bedenken hinsichtlich des Einzelhandelskonzeptes vorgebracht. Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) seien auch Änderungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie Neuansiedlungen zu behandeln. Demnach könne für die raumordnerische Beurteilung dieser Bauleitplanung nicht zur Argumentation herangezogen werden, dass es sich um die Neustrukturierung eines bereits vorgeprägten Standortes handle. Gemäß LROP sei der gesamte Umsatz des zu prüfenden Vorhabens in die Betrachtung einzustellen.

Aufgrund der Stellungnahme u.a. des Landkreises Ammerland ist eine Gutachtenergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch in Bezug auf die Einwände zum Einzelhandelsgutachten stattgefunden. Dabei wurde festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesamtumsatzes des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor. Die Ergebnisse wurden in den Planunterlagen ergänzt.

- Der Landkreis Ammerland und die IHK Oldenburg haben angeregt, die Ausnahmeveraussetzungen zur Erfüllung des Integrationsgebotes zu prüfen. Dazu gehöre insbesondere die Sicherstellung der Sortimentsstruktur (mindestens 90% periodische Sortimente) per textlicher Festsetzung sowie die begründete Darlegung, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nicht umsetzbar ist.

Das Einzelhandelsgutachten wurde hinsichtlich des Integrationsgebotes laut Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP ergänzt. Die textliche Festsetzung wurde wie folgt ergänzt: Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

- Die IHK hat bemängelt, dass die im ursprünglichen Verträglichkeitsgutachten angenommene Flächenproduktivität des Discounters (Bestand 5.487,5 €, Planvorhaben 5.116 €) zu niedrig angesetzt sei.

Die Einzelhandelsgutachter haben in ihrer Gutachtenergänzung vom 27.09.2017 die Berechnung zusätzlich auch unter Heranziehung einer Raumleistung von 6.000,- €/qm VKF p.a. getätigt.

- Der Landkreis hat bemängelt, dass die textliche Festsetzung Nr. 1 nicht den rechtlichen Anforderungen entspreche. Für die rechtssichere Ausgestaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzung sei die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer rechtswidrigen Situation irrelevant. Mit Stellungnahme vom 28.02.2017 sei wegen der Kontingenzierungsproblematik auf die Festsetzung von jeweiligen sonstigen Sondergebieten hingewiesen worden. Trotzdem beinhalte der Planentwurf - wie schon der Vorentwurf - wieder eine Gliederung per Festsetzung von "Teilflächen".



Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. In Anbetracht der Kleinteiligkeit der geplanten Nutzungen/ Shops ist eine weitere Untergliederung in Teilflächen im Planteil nicht sinnvoll. Daher wird die textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt geändert:

Die Teilfläche B dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionärsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden:

Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

Durch die Integration der Shops in den Hauptgebäudekörper und die Begrenzung der Verkaufsfläche wird das sog. Windhundprinzip vermieden.

- Der Landkreis hat angeregt, die Bilanzierung zu überprüfen.

Der Anregung wurde nachgekommen. Die städtebaulichen Daten werden überprüft (Umfang der als zu erhalten festgesetzten Gehölze) und die Kompensationsbilanzierung zur erneuten Entwurfsfassung entsprechend korrigiert.

- Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt und der Landkreis haben angeregt, bezüglich der Immissionsorte 12 und 13 (Raiffeisenstraße 51 und 53) eine Gemengelage mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts anzunehmen. Die Gemeinde sollte bezüglich des unmittelbar östlich angrenzenden Immissionsortes 11 den Immissionsrichtwert nicht entsprechend dem im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) ansetzen, sondern von einer Gemengelage mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts ausgehen.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet. Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt. Die Berechnungen und die Beurteilung der Schallgutachter wurden auf dieser Basis überarbeitet. Auch für den IO 11 wird – wie auch für die IO 12 und 13 (s.o.) - von einer Gemengelage ausgegangen. Die geänderten gutachterlichen Ausführungen wurden in der Begründung und in den Planteil zur erneuten Entwurfsfassung eingearbeitet. Das überarbeitete Schallgutachten wurde dem Gewerbeaufsichtsamt vorgelegt. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat angeregt, Sichtdreiecke festzusetzen.

Die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Straßenrecht unmittelbar.

- Die EWE Netz hat auf ihre Internetleitungsauskunft hingewiesen.

Die Leitungsauskunft über die angesprochene Internetseite wurde eingeholt. Demnach befinden sich im Plangebiet Stromleitungen und Gashausanschlussleitungen der EWE Netz GmbH. Die Leitungen müssen ggf. in Absprache mit der EWE Netz verlegt werden.

#### **4.1.5 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung**

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **4.1.6 Ergebnisse der parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

- Der Landkreis Ammerland hat ausgeführt, dass keine raumordnerischen Bedenken mehr bestünden. Die Aussage in der Begründung, dass das Kongruenzgebot ausschließlich für das Gesamtvorhaben einzuhalten ist, sei nicht zutreffend. Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 6 des LROP sei das Kongruenzgebot sowohl insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Anhand der gutachterlichen Stellungnahmen der CIMA und der darin enthaltenen Berechnungen zum Kongruenzgebot könne aber nachvollzogen werden, dass das Kongruenzgebot auch sortimentsbezogen eingehalten wird, sodass die fehlerhafte Aussage in der Begründung im Ergebnis unerheblich sei.

Die Ausführungen in der Begründung geben die textlichen Ausführungen des CIMA Gutachtens zum Kongruenzgebot wieder. Allerdings sind in dem CIMA Gutachten vom 27.09.2017 auf Seite 11 auch sortimentsbezogene Berechnungen enthalten. Den Berechnungen ist – wie in seiner Stellungnahme auch vom Landkreis ausgeführt – zu entnehmen, dass das Kongruenzgebot sowohl insgesamt als auch sortimentsbezogen eingehalten wird. Knapp 74 % des sortimentsbezogenen Gesamtumsatzes – er ist für das Kongruenzgebot untersuchungsrelevant – generieren sich aus Bindung von Nachfrage aus dem grundzentralen Kongruenzraum des Mittelzentrums Rastede, rund 26 % aus Nachfragebindung von außerhalb dieses Gebietes. Die Ausführungen in der Begründung wurden zum Satzungsbeschluss redaktionell klargestellt.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat angemerkt, dass derzeit eine aktuelle Verkehrsuntersuchung einschl. Variantenvergleich zur Beseitigung bzw. zu dem Ersatz des Bahnübergangs K 133 „Raiffeisenstraße“ in der Ortsdurchfahrt der Gemeinde Rastede vorliege. Eine abschließende Beurteilung zu genannten Varianten bzw. ein abschließendes Untersuchungsergebnis stünden noch aus. Eine durch einen möglichen Umbau des vorhandenen Bahnübergangs bedingte Veränderung von Verkehrsströmen im Bereich des o. g. Plangebietes könne daher derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat angeregt, Sichtdreiecke festzusetzen.

Die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Straßenrecht unmittelbar. Ein Hinweis auf die Sichtfelder ist in der Begründung bereits enthalten.

- Die Industrie- und Handelskammer hat ausgeführt, dass sie keine Bedenken gegen die Planung vorbringt.

## 4.2 Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO

### 4.2.1 Aussagen zum Plangebiet Raiffeisenstraße Nr. 52

Für das Planvorhaben liegt ein Verträglichkeitsgutachten vor.<sup>1</sup> Zudem verfügt die Gemeinde Rastede über ein Einzelhandelskonzept. Das Verträglichkeitsgutachten wurde zur Entwurfsfassung und zur erneuten Entwurfsfassung ergänzt.<sup>2</sup>

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Ammerland und der IHK erfolgte zunächst eine Gutachtenergänzung vom 14. September 2017. Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch in Bezug auf die Einwende zum Einzelhandelsgutachten stattgefunden. Dabei wurde festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesamtumsatzes des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor.

Die Gemeinde- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens wurde durch eine differenzierte Einzelfallbetrachtung und eine Auseinandersetzung mit den lokalen Strukturen und Potenzialen beurteilt. Es wurde geprüft, ob der Standort für diese Art der Ansiedlung geeignet und ein Projekt dieser Größenordnung verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Rastede und den angrenzenden Nachbarkommunen ist. Das Vorhaben wurde in Hinblick auf eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesraumordnung überprüft.

Die Gutachter haben ausgeführt, dass der **Makrostandort** bzw. die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum wie auch der Rasteder Kernort mit seiner grundzentralen Funktion im Bereich Nahversorgung hinsichtlich der raumordnerischen Funktion/ Ausweisung grundsätzlich für die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten geeignet ist, insoweit deren Verträglichkeit nachgewiesen ist. Der **Mikrostandort** Raiffeisenstraße Nr. 52 wird gemäß aktualisiertem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 als Fachmarktlage klassifiziert. Diese Lagen zeichnen sich durch eine gute verkehrliche Lage aus. Es handelt sich um einen Standortverbund. Städtebaulich-funktional relevant ist die deutliche Trennung vom Rasteder Zentrum durch den beschränkten Bahnübergang über die Raiffeisenstraße. Die Entfernung zum nördlichen Teil des ZV Innenstadt beträgt rd. 600 Meter. Es liegt eine nur befriedigende ÖPNV-Anbindung vor.

Die Gutachter haben ein ergänzendes Untersuchungsgebiet in die Berechnungen und Analysen einbezogen. Es umfasst das restliche Gebiet der Gemeinde Rastede (Wahnbek, Ipwege, Ipwegermoor, Heubült, Rastederberg), das Gebiet der Gemeinde Wiefelstede sowie den Ortsteil Jaderberg der Gemeinde Jade.

Folgende Fragen und Einwendungen wurden in der **zweiten Ergänzung** behandelt:

---

<sup>1</sup> CIMA: Aktualisierung Verträglichkeitsgutachten Relaunch Einzelhandelsstrandort Raiffeisenstraße 52 in Rastede, Lübeck 21.09.2015

<sup>2</sup> CIMA: Weitere bzw. zweite cima-Stellungnahme im Kontext B-Planverfahren 2. Änderung des B-Plans 70 „Rastede – West“ hier zu Anforderungen, Fragen und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange, Lübeck, 10.04.2017

CIMA: Gutachterliche Stellungnahme zu den Einwendungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 – Rastede-West, Lübeck, 14. 09.2017

CIMA: Weitere ergänzende Stellungnahme zu den Einwendungen der TÖB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Rastede-West“, Lübeck 27.09.2017

- Darstellung und Bewertung der aktuellen Verkaufsflächenstruktur (periodischer/ aperiodischer Bedarf) gemäß Rasteder Sortimentsliste.
- Ermittlung der Umverteilungseffekte (Ableitung von Umverteilungsquoten für die Sortimente Lebensmittel und Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren; qualitativ-überschlägige Betrachtung aperiodische Randsortimente) für das neue Vorhabenlayout.
- Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß EHK Wiefelstede im Rahmen der Wirkungsanalyse. Das EHK Wiefelstede lag in 9/2015 der cima noch nicht vor, so dass damals von der cima auf die im REHK für den LK Ammerland (2010) parzellenshaft abgegrenzten städtebaulich integrierten Lagen zurückgegriffen wurde.
- Einbeziehung der Nachnutzung des Aldi-Altstandortes durch einen Lebensmittelanbieter (Ermittlung von Umverteilungsquoten auch hierfür, Zusammenschau mit dem Planvorhaben), obgleich sich derzeit keine diesbezügliche Nachnutzung abzeichnet.
- Raumordnerische Prüfung gemäß des in Kraft getretenen LROP Niedersachsen 2017.
- Antworten auf die vom Landkreis im Rahmen der Trägerbeteiligung aufgeworfenen Fragen.

Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse der vorliegenden Verträglichkeitsgutachten werden nachstehend wiedergegeben:

Die Lage des Plangebietes und die Lage des zentralen Versorgungsbereichs des Gemeinde Rastede ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Rastede.

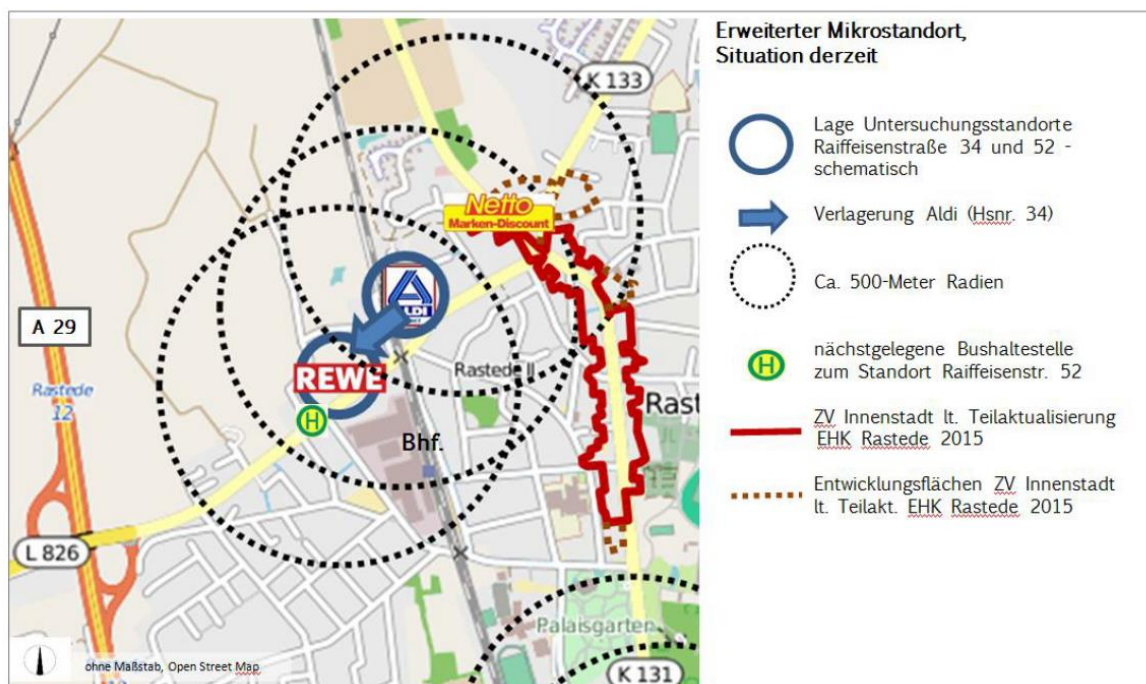


Abb.: Erweiterter Mikrostandort Prüfvorhaben, Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße laut Aktualisierung EHK 2015

### **Einbeziehung der Nachnutzung des Aldi-Altstandortes am Standort Raiffeisenstraße 34 – Ergänzung 2017**

Die Einzelhandelsgutachter haben ihre Aussagen hinsichtlich der Nachnutzung des Aldi-Altstandortes am Standort Raiffeisenstraße 34 ergänzt. Sie weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass eine kumulierte Betrachtung zweier voneinander unabhängiger, an verschiedenen Standorten situierter, Vorhaben rechtlich nicht zur Fundierung der jeweiligen (vorhabenbezogenen) Bauleitplanung herangezogen werden kann, da vom Gesetzgeber diesbezüglich Einzelfallbetrachtungen gefordert werden.

Derzeit ist keine Nachnutzung des Aldi-Altobjektes (800 qm VKF) durch einen Lebensmittelanbieter bekannt. Daher gehen die Gutachter von einer hilfsweise unterstellten Nachnutzung durch einen „schwächeren“ Lebensmitteldiscountmarkt (Typ Softdiscount) oder ggf. einen Bio-Markt aus.

Sie haben festgestellt, dass die Umverteilungsquoten klar über dem sogenannten „Abwägungsschwellenwert“ von 10 % aber erkennbar unter dem sogenannten „Hindernisschwellenwert“ von 20/25 % rangieren. Unter Würdigung der Aufstellung des Wettbewerbs geht die CIMA für das Sortiment Lebensmittel und Reformwaren von einer Verträglichkeit gegenüber dem ZV Innenstadt aus. Hinsichtlich des Lagebereichs „sonstigen Lagen im Versorgungsraum Mittelzentrum Rastede“ geht die CIMA auch bei kumulierter Betrachtung von einer Verträglichkeit aus.

Auch bei der kumulierten Betrachtung - Belegung 50-qm-Shopnutzung am Standort Raiffeisenstraße 52 mit Lebensmitteln und Reformwaren und/oder Drogeriewaren und Parfümeriewaren ergeben sich keine städtebaulich relevanten Effekte gemäß § 11 (3) BauNVO.

Auch bei der kumulierten Betrachtung - wirkungsanalytische Einschätzung für die Randsortimente – hier v.a. für die zentrenrelevanten Randsortimente lt. Rasteder Sortimentsliste ergeben sich nach gutachterlicher Einschätzung keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.

### **Raumordnerische Prüfung des Planvorhabens am Standort Raiffeisenstraße 52 gemäß LROP Niedersachsen (2017) – Ergänzung April 2017 und September 2017**

#### **Kongruenzgebot**

Aussagen Gutachten April 2017: Die Einzelhandelsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot entspricht. Rund 73 % bis 74 % des sortimentsbezogenen Gesamtumsatzes – er ist für das Kongruenzgebot untersuchungsrelevant – generieren sich aus Bindung von Nachfrage aus dem (grundzentralen) Versorgungsraum des MZ Rastede, rund 27 bis 26 % aus Nachfragebindung von außerhalb.

Aussagen September 2017: Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Ammerland und der IHK ist eine Gutachtenergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch in Bezug auf die Einwende zum Einzelhandelsgutachten stattgefunden. Dabei wurde festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesam-

tumsatzes des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor.

Die wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesamtvorhabens erfolgte in der Form, als dass unterstellt wurde, dass alle Anbieter (Rewe mit seinen Konzessionären, Aldi, der Tankstellen-Shop) sich nun nicht nur erweitern, sondern als ob sie völlig neu in den Markt eintreten würden. In diesem Zusammenhang verändert sich aus methodischer Sicht die Wettbewerbsausgangslage hin zu einer „fiktiven Ausgangslage“. Es wurden gutachterlich zudem zwei Varianten betrachtet:

a) Unter Beibehaltung der Raumleistung von Aldi nach Erweiterung auf 1.200 qm wie bisher von der cima (marktanalytisch vor dem Hintergrund der konkreten Fallgestaltung begründet) unterstellt

b) unter Heranziehung einer Raumleistung von 6.000,- €/qm VKF p.a..

Das Kongruenzgebot wurde auch bezogen auf den Gesamtumsatz geprüft, so dass hiermit für die Variante „Aldi nach Erweiterung/Verlagerung mit Raumleistung lt. cima“ weiterhin die Darstellungen aus den cima-Stellungnahmen vom 10.4.2017 und 14.9.2017 gelten.

In ihrem Gutachten vom 14.09.2017 war die CIMA hinsichtlich des Kongruenzgebotes zu dem Ergebnis gekommen, dass keinerlei Verstöße gegen das Kongruenzgebot zu erkennen wären. In der Ergänzung vom 27.09.2017 wurde die Prüfung des Kongruenzgebotes gemäß der Variante „Aldi nach Erweiterung/ Verlagerung mit Raumleistung 6.000 Euro/qm VKF p.a. ergänzt. Auch hierbei stellte sich eine klare Einhaltung des Kongruenzgebotes heraus.

Den Berechnungen ist zu entnehmen, dass das Kongruenzgebot sowohl insgesamt als auch sortimentsbezogen eingehalten wird. Knapp 74 % des sortimentsbezogenen Gesamtumsatzes – er ist für das Kongruenzgebot untersuchungsrelevant – generieren sich aus Bindung von Nachfrage aus dem grundzentralen Kongruenzraum des Mittelzentrums Rastede, rund 26 % aus Nachfragebindung von außerhalb dieses Gebietes.

### **Konzentrationsgebot**

Die Einzelhandelsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass mit der Planung dem Konzentrationsgebot entsprochen wird.

### **Integrationsgebot**

Aussagen Gutachten September 2017:

Der Prüfkatalog hinsichtlich des Integrationsgebotes laut Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP wurde vom Gutachter in seiner Ergänzung vom 27.09.2017 wie folgt abgearbeitet:

- Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/ Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

- Die cima hat mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rastede im Jahr 2015 ein verbindliches, vom Rat beschlossenes städtebauliches Konzept vorgelegt, aus dem die Entwicklungspriorität für den zentralen Versorgungsbereich klar hervorgeht. Der Vorhabenstandort wurde für die Nahversorgung der Gemeinde als zentral beschrieben. Zusätzlich wurde dort vermerkt, dass der Vorhabenstandort zu entwickeln sei, indem z.B. eine Modernisierung der Betriebe dort im Sinne des Einzelhandelskonzepts unterstützt werden sollte. Dies wurde als Entwicklungsauftrag für die Gemeinde formuliert. Ansonsten ist auch die mittelzentrale Funktion der Gemeinde gefährdet, wenn es nicht gelingt, diesen Standort neu aufzustellen.
- Es liegt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde vor. Hierbei handelt es sich v.a. um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rastede.
- Im zentralen Versorgungsbereich gibt es keine Fläche entlang der Oldenburger Straße, die sich für eine derartige Projektentwicklung eignen würde. Der Kögel-Willms-Platz wurde schon verschiedentlich als Entwicklungsfläche vorgeschlagen, die Gemeindepolitik hat aus nachvollziehbaren Gründen jedoch immer für den Erhalt dieses Platzes gestimmt, da hier z.B. wichtige Gemeindefeste stattfinden und hier eine Art „Mittelpunkt der Innenstadt“ lokalisiert ist.
- Ansonsten lassen die historische „Straßendorfanlage“ und die dazugehörigen schmalen Grundstücke keine größere Entwicklung zu. Lt. Einzelhandelskonzept soll entlang der Oldenburger Straße im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt auch vielmehr der zentrenrelevante Facheinzelhandel gestärkt werden, der in den vorhandenen Immobilien gut unterzubringen ist. Die Struktur der Straße würde durch ein großflächiges Planvorhaben nachhaltig zerstört werden. Die Standortalternativenprüfung im Bereich der Oldenburger Straße (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) ist also eindeutig negativ ausgefallen.

#### Der „alternative Vorhabenstandort“ an der Raiffeisenstraße

- liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes,
- verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten,
- ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

#### Daneben

- ist der Standort versorgungsstrukturell heute und zukünftig sinnvoll,
- wäre eine Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich in den Bereich Oldenburger Straße nicht möglich und ist als städtebauliches Ziel nicht gewollt,
- würde sich bei einem Umzug der Märkte die gute Versorgungssituation im heutigen Umfeld der Märkte drastisch verschlechtern
- sind alle verfügbaren und geprüften Entwicklungsflächen an der Oldenburger Straße im zentralen Versorgungsbereich zu klein und sollen lt. Einzelhandelskonzept dem zentrenrelevanten Facheinzelhandel vorbehalten bleiben,

- wäre zudem eine Umsiedlung dieser Märkte mit einer erheblich belastenden Verkehrswirkung für die Oldenburger Straße verbunden, die eine Genehmigung ebendort per se unmöglich macht.

In der Gesamtschau ergibt sich hiermit aus Sicht der Gutachter die Möglichkeit zur Ausnahme vom Integrationsgebot. Das Planvorhaben erfüllt die hierfür relevanten Kriterien.

### **Abstimmungsgebot**

Die Planung trägt dem Abstimmungsgebot Rechnung.

### **Beeinträchtungsverbot**

Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtungsverbot.

In ihrer Ergänzung vom 27.09.2017 haben die Gutachter eine Prüfung des Gesamtvorhabens und zudem geänderte Flächenproduktivitäten für den geplanten Aldimarkt berücksichtigt. Sie sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Prüfung des Beeinträchtungsverbots auch unter der Methodik 2017 klar positiv für das Vorhaben ausgefallen ist.

### **Kommunale Rasteder Einzelhandelsplanung sowie das Regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland – Einzelhandelskonzept 2015**

In der Abwägung der Optionen Erweiterung des Discounters am Bestandsstandort versus Erweiterung und Verlagerung zum Standort Raiffeisenstraße 52 votiert die Cima für die letztgenannte Option (Vorteile: die Schaffung eines Kopplungsstandortes aus Vollsortimenter und Lebensmittel-Discountmarkt würde nicht nur den Rewe Vollsortimenter stärken, sondern auch aus Kundensicht ein attraktives Angebot darstellen, welches bisher nicht im Rasteder Gemeindegebiet agiert). Durch das Vorhaben würde sich die derzeitige Verkaufsflächenausstattung im Versorgungsraum des Mittelzentrums Rastede für Lebensmittelmärkte nur gering erhöhen. Es besteht eine Vereinbarkeit mit den Zielen des teilaktualisierten Einzelhandelskonzeptes 2015, das für den Standort des Fachmarktzentrums eine verträgliche Erweiterung der Nahversorger zulässt. Das Vorhaben wäre daneben nach Einschätzung der Gutachter auch kompatibel mit den Zielsetzungen des REHK LK Ammerland.

### **Aussagen zum Altstandort Raiffeisenstraße Nr. 34 – Einzelhandelskonzept 2015**

Die Einzelhandelsgutachter haben auch die Auswirkungen einer alleinigen Erweiterung des Discounters an seinem derzeitigen Standort an der Raiffeisenstraße 34 geprüft. Die Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend ebenfalls verkürzt wiedergegeben:

Der bestehende Standort des Discounters liegt im Verbund mit einem Schuhcenter außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Rastede. Der Standort liegt in ca. 470 m Laufdistanz zur Innenstadt. Die Lage an der Raiffeisenstraße ermöglicht eine sehr gute verkehrsbezogene Anbindung. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle liegt ca. 400 Meter vom Bahnhof Rastede entfernt. Der Standort liegt in günstiger Weise östlich der Bahnschranken (siedlungsstrukturelle Barriere) auf Seiten des Einwohnerschwerpunkts des Rasteder Kernorts.

Da derzeit keine konkrete Planung vorliegt, wurde eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 400 qm von 800 qm auf dann 1.200 qm unterstellt. Der Umsatzzuwachs wurde in den vorhabenprägenden Sortimenten Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren



geprüft. Die Einzelhandelsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO bezüglich dieser Sortimente ausgeschlossen werden können. Aus Sicht der Gutachter spricht nichts gegen eine Modernisierung und zukunftsfähige Aufstellung des vorhandenen Discounters am bestehenden Standort. Jedoch votieren die Gutachter bei der Abwägung der Optionen Erweiterung am Bestandsstandort versus Erweiterung und Verlagerung zur Raiffeisenstraße Nr. 52 für die letztgenannte Option.

#### **4.2.2 Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede**

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Discounters in das Plangebiet kann der bestehende und etablierte Standort an der Raiffeisenstraße Nr. 52 gestärkt werden. Nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO haben die Gutachter bezüglich der geprüften Sortimente ausgeschlossen. Zudem steht das Vorhaben nach den gutachterlichen Aussagen dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde nicht entgegen.

Das Planvorhaben entspricht dem Kongruenzgebot und dem Konzentrationsgebot. Dem Abstimmungsgebot wird im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen. Auch ist das Planvorhaben in der Gesamtschau mit der Intention des Integrationsgebotes vereinbar. Das untersuchte Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot.

Die Gemeinde teilt die Auffassung der Gutachter, dass eine Erweiterung und Verlagerung zur Raiffeisenstraße Nr. 52 im Vergleich zu einer Erweiterung am Bestandsstandort die sinnvollere Option darstellt. Ein Vorteil der Verlagerung ist insbesondere in der Schaffung eines Koppungsstandortes aus Vollsortimenter (Verbrauchermarkt) und Discountmarkt zu sehen. Dies stärkt nicht nur den Vollsortimenter, sondern stellt auch aus Kundensicht ein attraktives Angebot dar, welches bisher nicht im Rasteder Gemeindegebiet vorhanden ist.

Im Bebauungsplan werden die gutachterlichen Ergebnisse umgesetzt, in dem die Verkaufsflächen für den Verbrauchermarkt auf maximal 1.800 qm und den Lebensmitteldiscounter auf maximal 1.200 qm begrenzt werden.

Zulässig ist in dem Gebäudekörper die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionärsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden.

Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

Die Liste wird in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben.

### 4.3 Belange des Immissionsschutzes - Gewerbliche Lärmimmissionen

Auf Grund der benachbarten Lage von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) und geräusch-emittierenden Nutzungen (Tankstelle, Einkaufszentrum, Baumarkt und Firma Brötje) ist eine entsprechende Bewältigung der Schallproblematik im Bebauungsplan notwendig. Es wurde daher eine Schallimmissionsprognose erstellt und eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 entwickelt.<sup>3</sup>

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden nachstehend wiedergegeben:

Als Vorbelastung wurde der Baumarkt, die Firma Brötje und der Discounter (bestehender Discounter Raiffeisenstraße 34) östlich der Bahnstrecke sowie der Garten- und Landschaftsbaubetrieb am Fabrikweg berücksichtigt. Die Vorbelastung wurde für alle vorhandenen Geschosse ermittelt. Die Kontingentierung nach DIN 45691 ist vom Verfahren her ohne eine Berücksichtigung von Höhen oder Hindernissen angelegt. Aus diesem Grunde wurde die Vorbelastung für die weiteren Betrachtungen an jedem Immissionsort als der Maximalwert aus den einzelnen Geschossen ermittelt.

Die Vorbelastung wurde auf Grund der Emissionsansätze aus der Schalluntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 berechnet. Die Berechnungsergebnisse zeigten, dass die relevanten Schallquellen der Vorbelastung in erster Linie durch den Baumarkt und ggf. auch die Fa. Brötje gegeben sind.

Schutzbedürftige Nutzungen liegen zu allen Seiten des Plangebietes. Die Lage der betrachteten Immissionsorte und deren Einstufung ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen. Die Immissionsorte IO-4 und IO-10 liegen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Fabrikweg“. In diesem Bebauungsplan wurde keine Festsetzung einer Gebietskategorie nach Baunutzungsverordnung vorgenommen. Daher wird dieser Bereich wie ein Gewerbegebiet behandelt.

Die Immissionsorte IO-1 und IO-9 liegen in einem sonstigen Sondergebiet des Bebauungsplanes Nr. 70 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel/Wohnen“. Hier wurden die Immissionsrichtwerte wie bei einem Mischgebiet angewandt.

Die Immissionsorte IO-5 und IO-16 liegen nicht im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne und werden daher wie unbeplanter Außenbereich mit den Immissionsrichtwerten wie bei einem MI behandelt.

Südlich des Plangebiets grenzt ein Industriegebiet unmittelbar an ein Allgemeines Wohngebiet an. Die betroffenen Wohngebäude befinden sich weiterhin in unmittelbarer Nachbarschaft zur Tankstelle, dem bestehendem Einkaufszentrum und dem bestehenden Baumarkt. Einige der betroffenen Wohngebäude haben die gewerbliche Nachbarschaft auf entgegengesetzten Seiten. Es kann daher von einer Gemengelage nach Punkt 6.7 der TA-Lärm ausgegangen werden. Der Lageplan weist den entsprechenden Bereich aus.

Hinsichtlich der Zwischenwertbildung für die anzusetzenden Immissionsrichtwerte ist hierbei 58 dB(A) am Tage anzusetzen, der sich im Wesentlichen aus der Vorbelastung durch den Park-

---

<sup>3</sup> Dr. Torsten Lober: Schallimmissionsprognose für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 in Rastede (Kontingentierung der Geräuschemissionen, Ankershagen 05.09.2017)

platz des Baumarktes ergibt. Eine Zwischenwertbildung für den Beurteilungszeitraum Nacht ist nicht erforderlich, hier bleibt der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) eines WA bestehen. Diese Betrachtung betrifft den Bereich der Gemengelage im rechtskräftigen WA des Bebauungsplanes Nr. 7 (IO-6, IO-7, IO-8 und IO-11).

Dies erscheint gerechtfertigt, weil es sich beim Aneinandergrenzen von WA und GI um eine Konstellation handelt, in der zwei Gebietsabstufungen (z.B. MI und GE) hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärm übersprungen werden.

Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt.

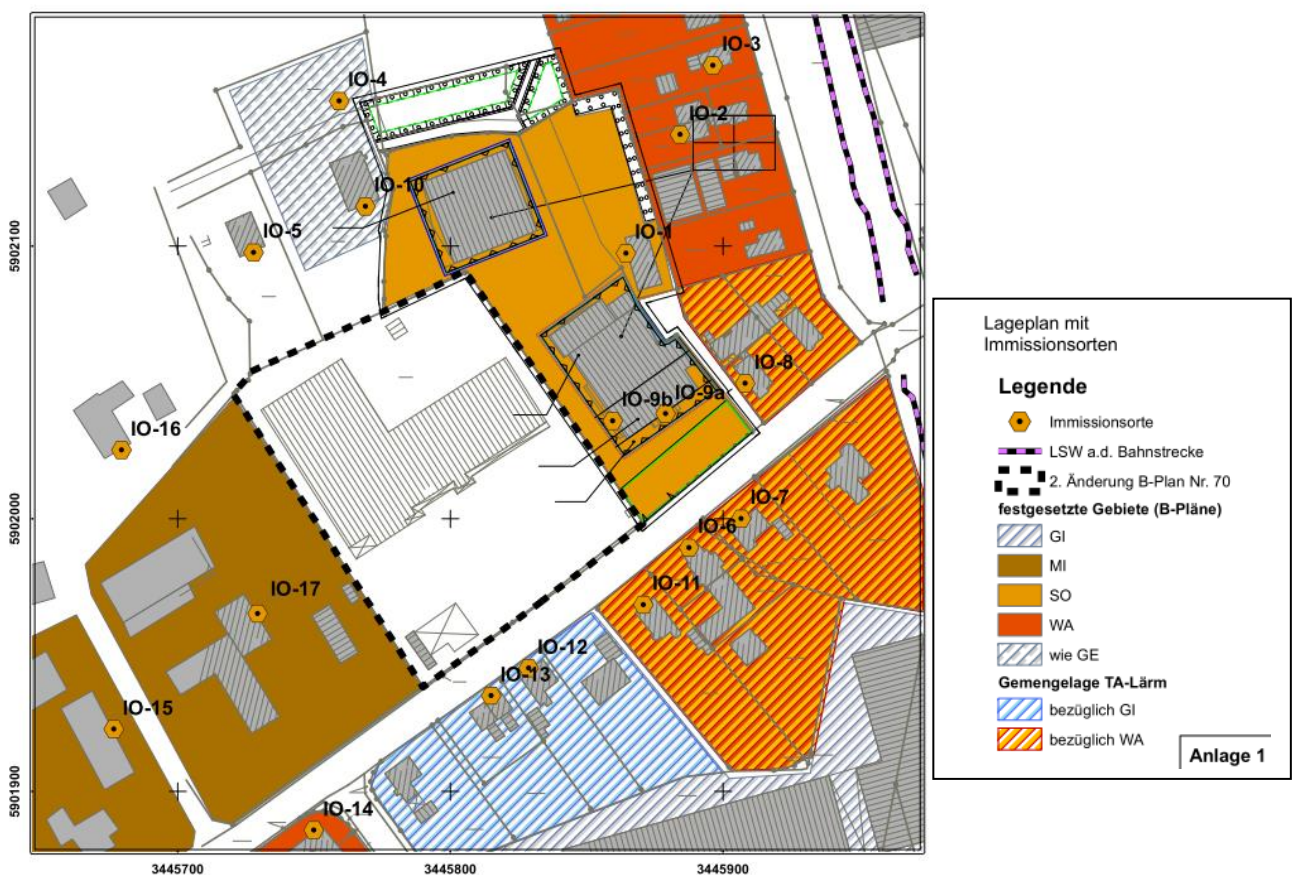


Abb.: Lage der Immissionsorte, Anlage 1 der Schallimmissionsprognose

Die Schallgutachter haben für die Immissionsorte unter Berücksichtigung der Vorbelastung Planwerte ausgearbeitet und eine Unterteilung des Änderungsgebietes in drei Teilflächen vorgenommen. Die Emissionskontingente der Teilflächen sind in einer Optimierungsrechnung so ermittelt worden, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte der zugehörige Planwert durch die Schallemissionen aller Teilflächen überschritten wird.

Die Gutachter haben festgestellt, dass die Emissionskontingente primär durch die Immissionsorte 9a – Raiffeisenstraße 44, 9b – Raiffeisenstraße 44 und IO-8 – Raiffeisenstraße 40 bestimmt werden (sogenannte limitierende Immissionsorte). Dagegen gibt es an den nördlichen Immissionsorten und im Industriegebiet mehr oder weniger große Differenzen zwischen den

Planwerten und den resultierenden Gesamtimmissionen auf der Grundlage der Emissionskontingente.

Daher haben die Gutachter Zusatzkontingente für bestimmte Richtungssektoren ausgearbeitet. Für die Richtungssektoren können Zusatzkontingente so festgesetzt werden, dass für alle untersuchten Immissionsorte im jeweiligen Sektor eine optimale Ausnutzung der Planwerte ermöglicht wird. Die Summe der Immissionskontingente aller Teilflächen kann dabei um das Zusatzkontingent bis zum Planwert erhöht werden.

Abschließend haben die Gutachter die Festsetzung von Emissionskontingenten und Richtungssektoren empfohlen.

Die Schallgutachter haben zudem überprüft, ob die Tankstelle mit den festzusetzenden Kontingenten im Einklang steht. Die Tankstelle liegt in der Teilfläche 3 der vorgeschlagenen Kontingentierung des Bebauungsplanes, folglich sind die Emissionskontingente dieser Teilfläche und die richtungsabhängigen Zusatzkontingente für die projektbezogenen „Immissionskontingente“ heranzuziehen. Diese Immissionskontingente stellen somit die maximal zulässige Schallimmission durch den Betrieb der Tankstelle dar.

Die derzeitigen Öffnungszeiten sind von 05-23 Uhr. Im Verlaufe der Untersuchung wurde festgestellt, dass die nächtliche Öffnungszeit von 22-23 Uhr zu einer Überschreitung des anzusetzenden IRW-Nacht von 45 dB(A) führt (Grundlage sind die von PGT erhobenen PKW-/Kundenzahlen). Es wurde daher im Weiteren der Nachweis für eine Öffnungszeit von 06 bis 22 Uhr geführt. Zur Betrachtung der Tankstelle werden die Fahrzeugzahlen gemäß Verkehrsgutachten [PGT 2016] – angepasst an eine Öffnungszeit bis max. 22 Uhr - herangezogen.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass bei einer Öffnungszeit von 06 bis 22 Uhr die prognostizierten Beurteilungspegel die zulässigen Schallimmissionen nicht überschreiten.

### **Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede**

Die gutachterlichen Ergebnisse werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 umgesetzt. Die ermittelten Emissionskontingente für die Teilflächen sowie die Richtungssektoren werden im Planteil festgesetzt. Immissionsschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

#### Hinweis

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

#### **4.4 Ergebnisse des Umweltberichts**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und hochgradig versiegelt. Es ist ein Verbrauchermarkt mit weiteren Fachmärkten (=aktueller Bestand) mit Zufahrten und großflächigen Stellplatzbereichen und Rangier-/ Ladeflächen sowie eine Tankstelle vorhanden. Unversiegelte und bepflanzte Flächen befinden sich randlich. Es handelt sich zum einen um erhaltenswerte Baumbestände aus Erlen und Eichen sowie um einrahmende und teilweise flächige Scherrasen mit Siedlungsgehölz.

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 „Rastede West“ mit Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ und „Tankstelle“.

Die Planung der 2. Änderung führt mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel / Tankstelle“ auch zur Änderung der Ausnutzungsziffern. So wird festgesetzt, dass die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 12,5 % überschritten werden dürfen. Somit erhöht sich die maximale Versiegelungsrate von 80% auf 90% der Grundstücksfläche.

Zudem wird der als zu erhalten festgesetzte Bestand (Erlen) durch eine erforderliche Verschiebung der Zufahrt in zwei Teile getrennt, einschließlich eines Gehölzverlustes.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden somit durch die Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeit des Sondergebietes und Einzelverluste von Gehölzen prognostiziert. Es sind versiegelungsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes und der Biotopstrukturen abzuleiten. Weitere erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft und nachteilige Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete werden nicht vorbereitet.

Ein Potential als Fortpflanzungs- oder Ruheraum für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten wird lediglich in den Gehölzen gesehen, wobei der Altbaumbestand überwiegend erhalten wird. Der Strauch-Baumbestand im Nordosten und die Erle im Süden sind bei Hinweisen auf Brutvorkommen von Vögeln nur außerhalb der Brutzeiten zu entnehmen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch liegt ein aktuelles Schallgutachten vor, die gutachterlichen Empfehlungen zu Emissionskontingenten und Richtungssektoren werden berücksichtigt.

Die verbleibenden, durch die zusätzliche Versiegelung begründeten Eingriffe in den Naturhaushalt bedingen eine externe Kompensation; es erfolgt eine Kompensationsflächenzuordnung zum Flächenpool der Gemeinde.

#### **4.5 Belange des Verkehrs**

Das derzeitige Erschließungskonzept und das Verkehrsgutachten sehen – wie im Bestand - zwei Anbindungen der geplanten Stellplatzflächen an die Raiffeisenstraße (K 133) vor. Zudem verfügt die Tankstelle im Bestand über eine weitere Zu- und Ausfahrt zur Raiffeisenstraße.

Es liegt ein Verkehrsgutachten vor. Die Verkehrsbelastungen des Kundenparkplatzes wurden ermittelt und die Verkehrszunahme infolge der Verkaufsflächenerweiterung prognostiziert.<sup>4</sup> Im Rahmen der Verkehrsprognose haben die Gutachter abgeschätzt, wie sich das gegenwärtige Verkehrsgeschehen infolge von Veränderungen der Flächennutzung, der Motorisierung, der Verhaltensmuster der Bevölkerung sowie des Angebotes an Verkehrswegen voraussichtlich verändern wird. Dazu wurde die Entwicklung von Motorisierung und Fahrleistungen abgeschätzt. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurde das Jahr 2030 als Planungshorizont festgelegt. Die Inhalte und Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden nachstehend wiedergegeben.

---

<sup>4</sup> PGT Umwelt und Verkehr GmbH: Verkehrliche Beurteilung Revitalisierung Einzelhandel in Rastede, Raiffeisenstraße 52, Hannover, 09.01.2017

## Analyseverkehr (Bestandssituation)

Um die aktuelle Verkehrsbelastung des Kundenparkplatzes zu ermitteln, haben die Verkehrsgutachter zunächst eine Erhebung an einem repräsentativen Werktag durchgeführt. Die Gutachter haben dabei festgestellt, dass die Raiffeisenstraße (K 133) im Bereich des Einzelhandelsstandortes von rund 10.300 Kfz/ 24 h befahren wird. An den Anbindungen des Parkplatzes bzw. der Tankstelle wurden 3.350 Kfz/24 h erfasst. Davon wurden dem Einzelhandel rund 2.700 Kfz/24 h zugeordnet. Rund 16 % der Kundenverkehre nutzen zusätzlich die Tankstelle.

## Verkehrsprognose

Für die Ermittlung der bis zum Prognosejahr 2030 zu erwartenden Verkehrsentwicklung haben die Gutachter die Shell-Szenarien aus dem Jahr 2014 herangezogen. Um verkehrlich auf der sicheren Seite zu liegen, haben die Verkehrsgutachter eine allgemeine Zunahme des Verkehrs von 5 % angenommen.

Die Gutachter haben zur Ermittlung des Kundenverkehrsaufkommens die folgenden Annahmen getroffen:

- der Discounter schließt um 20:00 Uhr, der Vollsortimenter bleibt bis 22:00 Uhr geöffnet, die Tankstelle ist bis 23:00 Uhr geöffnet.
- für den Planzustand wurden insgesamt 3.200 qm Verkaufsfläche angesetzt
- 75 % Anteil motorisierte Fahrten am gesamten Kundenaufkommen
- Verbundeffekt: 20 – 30 % (ein Teil der Kunden sucht bei einem Besuch des Gebietes dort mehrere Märkte auf, daher ist das Kundenaufkommen des Gebietes geringer als die Summe der einzelnen Märkte).
- Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Anlieferung (täglich rund 15 bis 20 Kfz/Tag und Richtung) und durch die Beschäftigten (ca. 20 bis 30 Pkw/Tag und Richtung)

**Die Verkehrsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sich infolge der geplanten Nutzungen das Verkehrsaufkommen am Werktag um rund 800 Kfz/24 h auf 3.600 Kfz/24 h als Summe beider Richtungen erhöhen wird.** Am Wochenende bzw. an Spitzentagen kann dieser Wert auf 4.950 Kfz/24 h ansteigen. Für die verkehrstechnische Bewertung ist jedoch der Werktagswert von Relevanz.

Die Verteilung der Verkehre erfolgt gemäß den Ergebnissen der Erhebung an den Zufahrten zum bestehenden Einkaufszentrum. Über den Tag gesehen kommen 56 % der zufahrenden Verkehre aus Richtung Osten und 44 % aus Richtung Westen. Noch unausgeglichener ist das Verhältnis bezogen auf die nachmittägliche Spitzenstunde in der rund 60 % aus Richtung Osten kommen und in Richtung Westen fahren. Rund 16% der vorhandenen Einkaufsverkehre nutzen im Bestand zusätzlich die Tankstelle.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit erfolgte in Abhängigkeit der mittleren Wartezeit, ausgedrückt durch die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes. In der verkehrlichen Spitzenstunde von 16.30 bis 17.30 Uhr ist mit rund 150 zu- und abfließenden Kunden-Pkw zu rechnen. Das Er-

schließungskonzept sieht wie im Bestand zwei Anbindungen des Kundenparkplatzes an die Raiffeisenstraße vor, so dass sich die Linksabbieger auf diese Zufahrten verteilen werden.

**Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Gutachter ergaben für die beiden Parkplatzanbindungen eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) mit ausreichenden Kapazitätsreserven.**

### **Abwägung durch die Gemeinde Rastede**

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Sie ist zu der Auffassung gelangt, dass das geplante Erschließungskonzept mit zwei Stellplatzanbindungen und einer zusätzlichen Ausfahrt von der Tankstelle leistungsfähig und die Erschließung damit ausreichend gesichert ist. Die derzeitige Ausbauplanung sieht eine leicht veränderte Lage der mittig des Plangebietes gelegenen Zufahrt in Richtung Osten vor. Dadurch wird ein größerer Wartebereich für die Tankstelle geschaffen, sodass bei attraktiven Spritpreisen künftig kein Rückstau auf den öffentlichen Straßen entsteht. Durch die veränderte Lage der Zufahrt wird die Pflanzbindung in zwei Bereiche geteilt.

In Richtung Nordwesten zur Tannenstraße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird die Erschließung des Plangebietes aus südlicher Richtung abgesichert.

### Höhengleicher Bahnübergang

Es bestehen grundsätzliche Überlegungen den höhengleichen Bahnübergang östlich des Plangebietes zu beseitigen. Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden. Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss. Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll.

Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten.

### Hinweis Sichtfelder

Um eine uneingeschränkte Sicht auf die Verkehre auf der K 133, insbesondere Radfahrer und Fußgänger, bei Verlassen des Parkplatzes des Verbrauchermarktes / Lebensmitteldiscounters gewährleisten zu können, sollten die gemäß RASSt 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freigehalten werden. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.

#### **4.6 Erschließung des Plangebietes durch Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „August-Brötje-Straße“ befindet sich unweit des Standorts an der Raiffeisenstraße. Es handelt sich dabei um den Bürgerbus der Gemeinde Rastede. Nach einem festen Fahrplan - grob stündlich zwischen ca. 8:30 und ca. 18:10 Uhr verbindet der Bus den Standort u. a. mit dem Rasteder Bahnhof. Aufgrund der „Rundfahrtprinzips“ mit einer Fahrzeit von rd. 1 Minute ab dem, aber ca. 24 Minuten zum Bahnhof. Die nächste „reguläre“ ÖPNV-Haltestelle befindet sich in einer Laufristanz von rd. 600 Metern am Rasteder Bahnhof (Bus, Regionalbahn). Hiermit liegt eine befriedigende ÖPNV-Anbindung vor.

#### **4.7 Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Oberflächenentwässerung, Leitungen**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist über die bereits vorhandene Infrastruktur gewährleistet. Eine Versorgung des Plangebietes ist druckgerecht möglich. Es sind keine zusätzlichen Verstärkungen im Versorgungsnetz notwendig. Da es sich hier nur um eine ortsnahe Verlagerung von bestehenden Verbrauchermärkten handelt, ist nicht von einer nennenswerten Steigerung des Trinkwasserbedarfes auszugehen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und hoch versiegelt. Die Regenentwässerung des Bestandsgrundstückes erfolgt über zwei Wege. Zum einen wird das Regenwasser von zwei Straßeneinläufen des Parkplatzes direkt in die Mischwasserleitung in der Raiffeisenstraße geleitet. Zum anderen wird das Regenwasser des übrigen Paktplatzes und der Gebäude über ein Rohrsystem gesammelt und in die nördlich gelegene Regenrückhaltung abgeführt. Das Regenwassersystem stammt aus den Jahren 1977 und 1989.

Das neue Konzept der Regenentwässerung sieht eine vollständige Erneuerung der Regenwasserleitungen vor. Das Regenwasser der Gebäude soll über eine Freispiegelentwässerung mittels außengelegener Fallleitungen abgeleitet werden. Die Entwässerung des Parkplatzes erfolgt mittels Straßeneinläufe, welche anhand des auszubildenden Gefälles in den Rändern der Parkflächen angeordnet werden. Die Anzahl der Straßeneinläufe ergibt sich anhand der Regenwassermenge und der Gefällesituation. Anfallendes Regenwasser an den Entladerampen, wird über Bodenabläufe abgeleitet und mittels Hebeanlagen über die Rückstauenebene entwässert. Das anfallende Regenwasser soll sowohl in den Regenwasserkanal in der Raiffeisenstraße abgeführt wird (hier insbesondere die Parkplatzflächen) als auch über ein privates Regenwasserrückhaltesystem gedrosselt in einen Graben an der Tannenstraße abgeführt werden. Damit werden keine größeren Änderungen gegenüber der derzeitigen Entwässerungssituation vorgenommen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter.



Die Löschwasserversorgung ist nach den geltenden technischen Regeln vorzusehen. Die Planung der Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und der Anlagengenehmigung.

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Trafostation. Die Station wird planungsrechtlich durch die Festsetzung einer Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ abgesichert.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Es handelt sich um Hausanschlussleitungen.

Für die Versorgung mit Löschwasser werden ca. 72 m<sup>3</sup>/h an den Bestandshydranten zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weist der OOWV ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

Im Plangebiet befinden sich Stromleitungen und Gashaushaltsanschlüsse der EWE Netz GmbH. Die Leitungen müssen ggf. in Absprache mit der EWE Netz verlegt werden.

#### **4.8 Belange der Archäologischen Denkmalpflege**

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Zudem handelt es sich um bereits überbaute Flächen. Derartige Fundstellen sind jedoch nie auszuschließen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/799-2120 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

#### **4.9 Belange des Denkmalschutzes**

An der Raiffeisenstraße Nr. 60 befindet sich ein Baudenkmal. Es handelt sich dabei um das Ammerländer Bauernmuseum. Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits eine Einzelhandelseinrichtung. Das geplante Gebäude geht in seiner Kubatur nicht über das bestehende Gebäude hinaus. Die maximale Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan auf 8,5 m begrenzt. In-

sofern geht die Gemeinde Rastede von einer Vereinbarkeit mit der Planung mit den Belangen des Denkmalschutzes aus.

## 5. Inhalte der 2. Änderung

---

Mit der Bekanntmachung dieser 2. Änderung treten sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 im Überschneidungsbereich mit dieser 2. Änderung außer Kraft.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel/ Tankstelle“ fest. Das Sonstige Sondergebiet wird in drei Teilflächen gegliedert.

Die **Teilfläche A** umfasst die Flächen des geplanten Lebensmitteldiscounters und liegt im nordwestlichen Geltungsbereich. Hier sind folgende Nutzungen zulässig:

- Die Teilfläche A dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters. Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm
- Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

Die **Teilfläche B** umfasst die Flächen des geplanten Verbrauchermarktes und liegt im nordöstlichen Geltungsbereich. Hier sind folgende Nutzungen zulässig:

- Die Teilfläche B dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionärsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden:
- Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

Die Sortimentslisten werden in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben.

Die **Teilfläche C** beinhaltet die Flächen der bestehenden Tankstelle im südwestlichen Geltungsbereich. Hier sind folgende Nutzungen zulässig:

- Tankstelle, mit einem Tankstellen-Shop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 60 qm

In allen Teilflächen sind Büro-, Verwaltungs- Lagerräume, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind, Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen und Stellplätze zulässig.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maxi-

mal 12,5 % überschritten werden ( $0,8+0,1=0,90$ ). Ein Versiegelungsgrad von 90 % ist in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes gerechtfertigt. Es ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, den etablierten Einzelhandelsstandort zu stärken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Überschreitungsmöglichkeit auf 0,90 aufgrund der relativ umfangreichen Stellplatzflächen erforderlich ist. Es wird eine dem Nutzungszweck entsprechende hohe Versiegelung und Befestigung des Plangebietes ermöglicht. Auch im Bestand im Plangebiet und östlich angrenzend ist bereits ein hoher Versiegelungsgrad realisiert.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt. Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximale Oberkante Gebäude gemäß Planeinschrieb, jeweils gemessen zwischen der unteren Bezugsebene und der Oberkante Gebäude nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der Raiffeisenstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO. Mit der Höhenbegrenzung wird sichergestellt, dass die zukünftigen Gebäude von den angrenzenden Nutzungen, insbesondere den wohngenutzten Grundstücken nicht als störend wahrgenommen werden. Die Höhe von 8,50 m passt sich in die umgebenden Strukturen ein. Zudem ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

### 5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung (vgl. auch nachfolgende Tabelle) angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

#### Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB	
	TAG	Nacht
TF 1	61	48
TF 2	57	47
TF 3	64	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die in der Planzeichnung (vgl. auch nachfolgende Tabelle) definierten Richtungssektoren, ausgehend vom Bezugspunkt (Koordinatensystem: Gauß-Krüger-Bessel Streifen Ost: 3445800 m, Nord: 5901975 m) erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente:

#### Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren tags und nachts

Richtungssektor	Begrenzung ( $0^\circ =$ (Gitter-Nord) im Uhrzeigersinn)	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
		Tag dB	Nacht dB
A	von $29^\circ$ bis $50^\circ$	3	1
B	von $50^\circ$ bis $66^\circ$	0	0

C	von 66 ° bis 111 °	2	0
D	von 111 ° bis 198 °	3	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

#### 5.4 Grünplanerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB für je 6 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und/oder zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Innerhalb der Stellplatzflächen vorhandene Laubhochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm können, soweit sie erhalten werden, auf die Pflanzmaßnahme angerechnet werden. Mit der getroffenen Festsetzung wird eine angemessene Stellplatzbegrünung sichergestellt.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Geeignete Arten sind Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

#### 5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzflächen

Die überbaubaren Flächen werden im nördlichen Geltungsbereich und im Bereich der bestehenden Tankstelle verortet. Für das Tankstellengebäude sieht das Baufeld eine geringe Erweiterungsmöglichkeit in nördlicher Richtung vor. Die abgegrenzten Stellplatzflächen liegen im südlichen Teil des Plangebietes. Im Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zulässig.

Zum Tannenweg wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

#### 5.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Rastede verfügt über eine Außenwerbesatzung. Diese umfasst den Bereich um die Oldenburger Straße. Die Gemeinde sieht es als gerechtfertigt an, die Außenwerbesatzung auch auf das Plangebiet auszuweiten. Die Raiffeisenstraße stellt eine wichtige Einfahrtssituation von der Autobahnabfahrt der A 29 kommend in die Ortsmitte dar. Somit prägt sie insbesondere für Auswärtige das Erscheinungsbild Rastedes.

Die erlassene „Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes“ gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO wird daher auf die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 übertragen. Dies steht auch im Sinne der der aktuellen Rechtsprechung (BVerwG, NVwZ 1995, 899 ff., 901; OVG Koblenz, Urt. v. 11.06.2010 – 8 C 11347/09).

Mit den örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen soll vermieden werden, dass das Ortsbild durch immer vielfältiger werdende Werbeanlagen nachhaltig beeinträchtigt wird und an Attraktivität verliert.

Auch die architektonische Gliederung und Gestaltung der Fassaden kann durch überdimensionale Werbeanlagen gestört werden. Außerdem wird der Blick durch freistehende Werbeanla-

gen wie Aufsteller oder Pylone auf die Gebäude versperrt. Insbesondere Lichtwerbungen führen zu einer deutlichen Abwertung der Straßenzüge. Hinzu kommt häufig eine Überfrachtung durch eine übermäßige Anzahl an Werbeanlagen. Zur Erhaltung des Ortsbildes und Steigerung der Attraktivität aus städtebaulichen Gesichtspunkten, sollen zukünftig Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, auch in Verbindung mit der aktuellen Rechtsprechung nicht zugelassen werden. Zu den Werbeanlagen wird im Einzelnen erlassen:

## **§ 2 Werbeanlagen**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 der NBauO.

Es sind Werbeanlagen nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).

Ausgenommen von dieser Regelung sind:

- Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen,
- Werbeanlagen, die Vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden
- Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Leistung angrenzt.

Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtsfläche größer als 1 m<sup>2</sup>
- Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht
- Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die dem Farbspektrum entsprechen,
- Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
- Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann gem. § 66 Abs. 1 NBauO Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würden. Eine Abweichung der Anforderungen kann auch zugelassen werden, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO vereinbar sind.

Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung der Außenwerbung im Gemeindegebiet entspricht.

Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften zur Fassadengestaltung getroffen. Die bebauten Bereiche sollen einige wichtige, typische Gestaltungsmerkmale aufweisen und sich in die Umgebung des Plangebiets einfügen. Die örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung (§ 3) beziehen sich ausschließlich auf alle von der Raiffeisenstraße einsehbaren Fassadenbereiche der Sonstigen Sondergebiete der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70.

### **§ 3 Fassadengestaltung**

#### **Fassadenmaterialien**

Als Materialien zur Fassadengestaltung sind Holz, Glas, Klinker, mineralischer Oberputz und Verbundfaserplatten zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.

#### **Fassadenfarben**

Zulässig sind nur naturfarbene Klinker farbig nuanciert rot / braun / grau / gelb (z.B. Wittmunder Verblendklinker Sortierung Nr. 120, 17, 11, 4 oder ähnlich).

Verbundfaserplatten sind nur in Holzoptik und/oder im Farbton grau anthrazit RAL 7016 oder grau Hellton ähnlich RAL 7001 silbergrau zulässig.

Mineralischer Oberputz ist nur im Farbton grau anthrazit RAL 7016 zulässig.

#### **Klinkeranteil/ Putzflächen**

Der Klinkeranteil der Fassadenseiten hat mindestens 10 % zu betragen. Putzflächen sind auf der der Raiffeisenstraße direkt zugewandten Fassadenseite unzulässig.

Ordnungswidrig handelt, gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Regelung zur Fassadengestaltung im Gemeindegebiet entspricht. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **6. Ergänzende Angaben**

### **6.1 Flächenbilanz**

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 12.000 qm. Davon werden 230 qm mit Pflanzbindung für die bestehenden Erlen versehen.

### **6.2 Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom  
Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am

Öffentliche Auslegung

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom  
Satzungsbeschluss (Rat)

Rastede, .....

Der Bürgermeister

## Teil II: Umweltbericht

### 1. Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rastede stellt den Bebauungsplan Nr. 70, 2. Änderung auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Gebäudes für einen Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) und einen Lebensmitteldiscounter zu schaffen. Zudem sollen ein Backshop und ein kleinerer Shop planungsrechtlich ermöglicht werden. Innerhalb des Änderungsbereichs ist bereits ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) vorhanden. Das bestehende Einzelhandelsgebäude soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Bezüglich des Discounters handelt es sich um eine Standortverlagerung innerhalb des Gemeindegebietes. Derzeit ist der Discounter an der Raiffeisenstraße Nr. 34 ansässig. Die Tankstelle im Plangebiet soll im Bestand erhalten bleiben und abgesichert werden.

Die Planung führt zur Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel / Tankstelle“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12 000 m<sup>2</sup>.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im folgenden Kapitel werden die Ziele des internationalen und nationalen Biotopschutzes, des Artenschutzes und des allgemeinen Umweltschutzes dargelegt.

##### 1.2.1 Biotopschutz

###### □ Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiete ist das „Eichenbruch, Ellernbruch“ im Osten von Rastede (ca. 2,8 km entfernt).

Von nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das Natura 2000-Gebiete wird nicht ausgegangen.



## □ **Sonstige Schutzgebiete**

Im Plangebiet und angrenzend sind keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG vorhanden.

### **1.2.2 Artenschutz**

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

In § 44 (5) BNatSchG sind für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Einschränkungen der Verbote formuliert:

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

## □ **Situation im Plangebiet**

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>5</sup>

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und hochgradig versiegelt. Es besteht ein Discounter mit Zufahrten und großflächigen Stellplatzbereichen und Rangier-/Ladeflächen und eine Tankstelle. Zur Raiffeisenstraße besteht ein Baumbestand aus Erlen, der im Ursprungsplan bereits als zu erhalten festgesetzt ist. Dieser wird in der 2. Änderung teilweise übernommen, doch kommt es durch eine erforderliche Zufahrt zu Gehölzverlusten. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Scherrasenfläche auf der zur östlichen Plangebietsgrenze ein Ge-

<sup>5</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

hölzbestand aus Hasel, Erle, Liguster und Rosen ausgebildet ist. Im Nordwesten ist ein Rückhaltebecken mit einer Wallerhöhung angelegt.

#### ☐ Prüfung der Verbotstatbestände

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist bei der Realisierung/Umsetzung der Planung bei den Brutvögeln und der Fledermausbestände eine direkte **Verletzung und Tötung** von Individuen und von Gelegen/Wochenstuben zu vermeiden.

Die Auswirkungen der Planung durch Entnahme der Gehölze bezüglich des direkten Tötungsverbot von Individuen bei Hinweisen auf konkrete Brutvorkommen können vermieden werden, indem die Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit (z.B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

In den am Siedlungsrand ausgeprägten Gehölzen sind potentielle Vorkommen siedlungstoleranter Gehölzbrüter nicht auszuschließen. Mit überwiegendem Erhalt der Bestände im Süden, der bestehenden Nutzung der Fläche und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges sind mit der Änderung keine erheblichen **Störungen** abzuleiten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population von Gehölzbrütern führen würde.

Eine **Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** mit anzunehmenden dauerhaften Brutstätten wird im Plangebiet nicht angenommen, da der Gehölzbestand im Süden (Erlen) überwiegend erhalten werden kann und in den jüngeren Gehölzbeständen keine dauerhaften Lebensstätten angenommen werden. Mit den im Westen und Norden anschließenden gehölzreichen Gartenabschnitten sind zudem Ausweichräume gegeben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion trotz Verlust von Einzelbäumen im räumlichen Zusammenhang weiterhin aufrecht erhalten werden kann; ein Verbotstatbestand liegt nicht vor.

#### ☐ Fazit

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden im Plangebiet durch ggf. notwendige Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes (artenschutzgerechte Bauzeitenregelung bei Gehölzfällungen) nicht prognostiziert.

### 1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß Nr. 1.b) der Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a und 4c BauGB die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, sowie die Art ihrer Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<b>Baugesetzbuch</b>	
§ 1a BauGB (2) tlw.: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Das Ziel wird berücksichtigt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 umfasst überwiegend bebaute Bereiche. Die Nutzungsart wird den aktuellen Erfordernissen angepasst.

<p>§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</p>	<p>Eine bereits überwiegend bebaute und versiegelte Fläche wird umgenutzt, der bedeutende Baumbestand wird überwiegend erhalten.</p>
<p><b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b></p>	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege          (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass          die biologische Vielfalt,          die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie          die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Änderung der Sondergebietsfestsetzungen bereitet in geringem Umfang eine Erhöhung der Ausnutzungsziffern vor, so dass Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch zusätzliche Versiegelungen zu erwarten sind. Zudem wird der als zu erhalten festgesetzte Baumbestand durch Verschiebung des Zufahrtbereiches reduziert. Ein Eingriff liegt somit vor.</p>
<p><b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b></p>	
<p>§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Der Bereich ist bereits überwiegend bebaut, doch wird die Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9 erhöht. Die Planung bereitet somit in geringem Umfang versiegelungsbedingte zusätzliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen vor, die als Eingriff zu bewertet sind.</p>
<p><b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</b></p>	
<p>§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.</p>	<p>Der Bereich ist überwiegend bebaut, im Nordwesten ist ein Rückhaltebecken angelegt. Die Oberflächenentwässerung der 2. Änderung wird im weiteren Verfahren geregelt.</p>
<p><b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b></p>	
<p>§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p>	<p>Für den Bereich der 2. Änderung liegt ein Schallschutzgutachten vor, die gutachterlichen Ergebnisse werden durch Festsetzung von Emissionskontingenten für Teilflächen sowie Richtungssektoren übernommen.</p>

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

#### **2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben.<sup>6</sup>

Der Geltungsbereich stellt sich als innerörtlicher Bereich dar, der neben der Tankstelle auch den bestehenden Gebäudekomplex des Verbrauchermarktes umfasst. Neben den Gebäuden (zusammengefasst als OGG) sind versiegelte/gepflasterte Zuwegungen (OVS) und Stellplatzflächen (OVP) mit Einzelbaumpflanzungen in Pflanzbeeten (HE, ER) angelegt. Im Südwesten ist im Übergang zu dem Bauernmuseum ein standortgerechter Gehölzbestand (Eichen, HBE) und im Süden ein Erlenbestand innerhalb einer Scherrasenfläche angelegt. Eine weitere, unversiegelte Grünfläche im Norden ist bis auf einen Siedlungsgehölz aus Erlen, Hasel, Liguster und Rosen (HSE) im Osten als offene Scherrasenfläche (GRR) genutzt. Diese Scherrasenfläche rahmt als Abstandsgrün auch das bestehende Gebäude im Norden und Westen ein, im Nordwesten ist auch ein Rückhaltebecken (SXS) angelegt.

Kennzeichnend ist das Gebiet zum einem durch den hohen Versiegelungsgrad für Zufahrten, Rangierflächen und Parkplätze und zum anderen dem entsprechend geringen Anteil von Grünflächen und Anpflanzungen. Diese umfassen aber auch mit dem Eichen- und Erlenbestand erhaltenswerte Strukturen.

#### **2.1.2 Boden, Relief**

Der Ursprungsboden im Plangebiet ist als Gley-Podsol ausgeprägt.

Der Geltungsbereich ist jedoch hochgradig versiegelt. Versiegelte Flächen sind per definitionem kein Boden. Lediglich kleine Flächenanteile (Rabatten und die umgebenden Scherrasen/Grünflächen) sind unversiegelt. Auch diese Böden sind keine Naturböden, sondern durch ihre Entstehung im Zuge der Baumaßnahmen erheblich verändert. Ausnahmen stellen die Böden mit älterem Gehölzbestand dar.

#### **2.1.3 Wasser**

Der Geltungsbereich trägt nur minimal zur Grundwasserneubildung bei. Die Oberflächenentwässerung wird derzeit über ein Rückhaltebecken organisiert. Hinweise zur Oberflächenentwässerung der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **2.1.4 Luft**

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

---

<sup>6</sup> Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

### **2.1.5 Klima**

Gemäß Landschaftsrahmenplan unterliegt das Plangebiet dem klimatischen Funktionsraum des Stadtklimas mit versiegelungsbedingt hohen Temperaturen bei starker Sonneneinstrahlung, geringer nächtlicher Abkühlung und reduzierter Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten.

### **2.1.6 Landschaft**

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Rand von Rastede mit der gewerblichen Nutzung an der Raiffeisenstraße. Das Plangebiet ist durch die Einzelhandelsnutzungen (Discounter, Gebäude auch mit Leerstand) und durch die Tankstelle gekennzeichnet. Die landschaftliche Eigenart wird durch den Gehölzbestand an der Raiffeisenstraße bestimmt, wobei es sich zum einen um Erlen, zum anderen um Eichen im Übergang zu dem Bauernmuseum handelt. Die westliche Plangebietsgrenze wird insgesamt durch den angrenzenden Gehölzbestand des Museums mit Buchenhecke und Baumbestand (Ahorn etc.) geprägt.

### **2.1.7 Mensch**

Das Plangebiet unterliegt mit der Tankstelle und dem Discounter bereits deutlichen gewerblichen Vorbelastungen. Die Vorbelastung wurde auf Grund der Emissionsansätze aus der Schalluntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 berechnet. Die Berechnungsergebnisse zeigten, dass die relevanten Schallquellen der Vorbelastung in erster Linie durch den Baumarkt im Osten und ggf. auch durch die Fa. Brötje gegeben sind.

Schutzbedürftige Nutzungen liegen zu allen Seiten des Plangebietes. So schließen im Norden Wohnnutzungen (im Außenbereich bzw. der betriebsbezogenes Wohnen) an und im Westen liegt das Bauernmuseum einschließlich einrahmender Gehölzbestände (Schutzanspruch Mischgebiet) sowie im Osten Sondergebiete (mit dem Baumarkt) an. Im Süden grenzen an die Raiffeisenstraße weitere gewerbliche Nutzungen etc. an.

### **2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind nicht vorhanden. Als Sachgüter können die bestehenden Nutzungen (Einzelhandel, Tankstelle) eingestellt werden.

### **2.1.9 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen bestehen insofern, als die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden. Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss auf die historische Nutzung, die als Landschaft prägt, und auf die aktuelle Nutzbarkeit, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, also dem heutigen Wirtschaftsraum.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Umweltzustand würde sich nicht ändern. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 setzt Baurechte sowie den Erhalt von Bäumen fest.

## 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

Der Geltungsbereich ist bebaut. Durch die Änderung der Sonstigen Sondergebietsfestsetzung ist in geringem Umfang eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Fläche gegeben, da im Ursprungsplan die Grundflächen jeweils festgelegt wurden, aber keine Grundflächenzahl, so dass für die Flächeninanspruchnahme der maximale Wert gemäß BauNVO von 0,8 angenommen wird. Dem entspricht die Festsetzung zur 2. Änderung mit einer GRZ von 0,8, jedoch wird die Zulässigkeit der Überschreitung um 12,5 % festgesetzt, so dass demnach eine Versiegelung von 0,9 anzusetzen ist.

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit folgende Flächenbilanz:

**Ursprungsbebauungsplan** 12.000 m<sup>2</sup> x GRZ von 0,8      max. Versiegelung von 9.600 m<sup>2</sup>

**2. Änderung:** 12.000 m<sup>2</sup> GRZ von 0,9 gem. Festsetzung max. Versiegelung von 10.800 m<sup>2</sup>

### 2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 wird die planungsrechtliche Erhöhung der Versiegelung vorbereitet, betroffen sind gegenüber dem Planungsrecht nicht überbaubare Grundstücksflächen, die in der Regel als Pflanzbeete und Scherrasenflächen sowie ein Baum-Strauchbestand ausgebildet sind.

Die markanten Gehölze im Süden, die in der Ursprungsfassung als zu erhalten festgesetzt waren, werden bis auf den verschobenen Zufahrtsbereich übernommen. Mit der Zufahrt ist ein Verlust an Gehölzen (1 Erle) verbunden, die übrigen Bäume werden innerhalb einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf 230 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Insgesamt liegt mit der Flächeninanspruchnahme eine erhebliche Beeinträchtigung vor.

### 2.3.2 Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 eine höhere Flächeninanspruchnahme verbunden.

Diese bewirkt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes mit Reduzierung der Lebensraumfunktion, der Minderung der Puffer- und Speicherfunktion sowie des Wasser- und Nährstoffkreislaufes.

Aufgrund der Vorbelastungen wird mit der Erhöhung der Versiegelungsrate von rd. 1.200 m<sup>2</sup> keine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und der Klima/Luftfunktionen angenommen.

Auch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes wird mit der Änderung nicht prognostiziert, da bauliche Vorbelastungen bestehen und die markanten, wertgebenden Gehölze an der Raiffeisenstraße als zu erhalten festgesetzt werden.

### **2.3.3 Mensch**

Zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist ein schalltechnisches Gutachten unter Berücksichtigung der Vorbelastung ausgearbeitet worden. Die gutachterlichen Ergebnisse werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 umgesetzt. Die ermittelten Emissionskontingente für die Teilflächen sowie die Richtungssektoren werden im Planteil festgesetzt. Immissionschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

### **2.3.4 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen werden nicht vorbereitet.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen sichergestellt:

- Inanspruchnahme bzw. Neubau einer bereits durch bauliche Anlagen und gewerbliche Nutzungen vorbelastete Fläche.
- Überwiegender Erhalt des markanten Gehölzbestandes an der Raiffeisenstraße als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b in einer Größe von 230 m<sup>2</sup>.
- Beachtung artenschutzrechtlicher Hinweise bei der Umsetzung der Planung.  
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Tötung von Individuen) sind bei Hinweisen auf Brutvorkommen notwendige Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.
- Zur internen Gliederung des Gebietes ist im Geltungsbereich gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB für je 6 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und/oder zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Innerhalb der Stellplatzflächen vorhandene Laubhochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm können, soweit sie erhalten werden, auf die Pflanzmaßnahme angerechnet werden.

### 2.4.1 Bilanzierung

In der Eingriffsbilanzierung wird die Biotopwertigkeiten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1991 (angepasst an das Modell des Niedersächsischen Städtetages) dem der 2. Änderung gemäß den aktuellen Festsetzungen gegenübergestellt. Die Wertigkeiten der Biotopstrukturen werden insgesamt gemäß Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages.<sup>7</sup> ermittelt.

Bestand	Größe m <sup>2</sup>	Wertstufe	Werteinheit
Sonstiges Sondergebiet	12.000		
Versiegelung (80%)	9.600	0	0
nicht überbaubare Grundstückfläche (20%)	2.400		
Davon Erhalt von 7 Einzelbäumen (a 30 m <sup>2</sup> )	210	3	630
Sonstige nicht überbaubare Fläche	2.190	1	2.190
<b>Summe</b>	<b>12.000</b>		<b>2.820</b>

Planung	Größe m <sup>2</sup>	Wertstufe	Werteinheit
Sonstiges Sondergebiet	12.000		
Versiegelung (90%)	10.800	0	0
nicht überbaubare Grundstückfläche (10%)	1.200		
Davon überwiegender Erhalt des Gehölzbestandes (u.a. 6 Laubbäume in Pflanzfläche)	230	3	690
Sonstige nicht überbaubare Fläche	970	1	970
<b>Summe</b>	<b>12.000</b>		<b>1.660</b>

Wie die Gegenüberstellung des planungsrechtlichen Bestandes gegenüber der 2. Änderung zeigt, ist mit der Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Fläche mit Erhöhung der Versiegelungsrate ein Eingriff zu erwarten. Das ermittelte Kompensationsdefizit umfasst 1.160 Werteinheiten. Eine externe Kompensation wird erforderlich.

### 2.4.2 Externe Kompensation

Die erforderliche Kompensation erfolgt innerhalb des gemeindeeigenen Flächenpools. Die Kompensationsflächenzuordnung und Absicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

### 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Planung liegen die bestandsorientierten Anforderungen des Gebietes zugrunde. So verbleibt die Tankstelle mit der Zufahrt zur Raiffeisenstraße bestehen, Zudem sind die straßenparallel bestehenden Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Daher bleiben die derzeitigen Zufahrten bestehen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten ergeben sich daher nicht.

<sup>7</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung



### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

##### **3.1.1 Verwendete Verfahren**

Die Bestandsbeschreibung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.<sup>8</sup> Für die Eingriffsbeurteilung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 von 1991 zugrunde gelegt.

##### **3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.<sup>9</sup>

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.

Die Gemeinde Rastede wird nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche auf offensichtliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen begutachten. Weiterhin werden Hinweise der zuständigen Behörden ausgewertet.

So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Rastede ändert den Bebauungsplan Nr. 70, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Gebäudes für einen Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) und einen Lebensmitteldiscounter geschaffen werden. Zudem sollen ein Backshop und ein kleinerer Shop planungsrechtlich ermöglicht werden. Innerhalb des Änderungsbereichs ist bereits ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) vorhanden. Das bestehende Einzelhandelsgebäude soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Bezüglich des Discounters handelt es sich um eine Standortverlagerung innerhalb des Gemeindegebietes. Derzeit ist der Discounter an der Raiffeisenstraße Nr. 34 ansässig. Die Tankstelle im Plangebiet soll im Bestand erhalten bleiben und abgesichert werden.

Die Planung führt mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel / Tankstelle“ auch zur Änderung der Ausnutzungsziffern. So wird festgesetzt, dass die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 12,5 % überschritten werden dürfen. Somit erhöht sich die maximale Versiegelungsrate von 80% auf 90% der Grundstücksfläche.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und hochgradig versiegelt. Es ist ein Discounter mit Zufahrten und großflächigen Stellplatzbereichen und Rangier-/ Ladeflächen sowie eine

<sup>8</sup> Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

<sup>9</sup> Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Tankstelle vorhanden. Unversiegelte und bepflanzte Flächen befinden sich innerhalb des Stellplatzbereiches mit Pflanzbeeten sowie randlich. Hierbei handelt es sich um die erhaltenswerten Baumbestände parallel der Raiffeisenstraße und einen rückwärtigen Scherranbereich mit Strauch- Baumbestand.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch die Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeit des Sondergebietes prognostiziert. Zudem kann ein Einzelbaum, der im Ursprungsplan als zu erhalten festgesetzt war, aufgrund der erforderlichen Verschiebung der Zufahrt nicht erhalten werden. Es sind versiegelungsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes und der Biotopstrukturen abzuleiten, die erforderliche externe Kompensation erfolgt im Flächenpool der Gemeinde. Weitere erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft und nachteilige Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete werden nicht vorbereitet.

Ein Potential als Fortpflanzungs- oder Ruheraum für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten wird lediglich in den Gehölzen gesehen, wobei der Altbaumbestand überwiegend erhalten wird. Der Strauch-Baumbestand im Norden und Einzelbaumentnahmen sind bei Hinweisen auf Brutvorkommen von Vögeln nur außerhalb der Brutzeiten zu entnehmen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch liegt ein aktuelles Schallgutachten vor, die gutachterlichen Empfehlungen zu Emissionskontingenten und Richtungssektoren werden berücksichtigt.

Die Gemeinde Rastede wird nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche auf offensichtliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen begutachten. Weiterhin werden Hinweise der zuständigen Behörden ausgewertet.