

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 09.10.2023, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstr. 5a, 26180 Rastede

Rastede, den 28.09.2023

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 18.09.2023
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 - Endfassung
Vorlage: 2023/096
- TOP 6 6. Änderung des Bebauungsplans 20 - Am Wiesenrand
Vorlage: 2023/156
- TOP 7 Bebauungsplan Nr. 116 A - Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich
Raiffeisenstraße - "I. Bauabschnitt"
Vorlage: 2023/161
- TOP 8 Anfragen und Hinweise
- TOP 9 Einwohnerfragestunde
- TOP 10 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause, Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2023/096freigegeben am **28.09.2023****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 06.06.2023

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 - Endfassung

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.10.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.11.2023	Verwaltungsausschuss
Ö	12.12.2023	Rat

Beschlussvorschlag:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 13.03.2023 war der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von der beauftragten Kommunalberatung Dr. Lademann & Partner ausführlich vorgestellt worden. Auf die Vorlage 2023/023 wird diesbezüglich verwiesen.

Im Rahmen der sich anschließenden Diskussion wurde deutlich, dass mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Erwartungshaltung verbunden war, die Zulässigkeit der Ansiedlung eines Aktiv-Irma-Marktes im Bereich Vorwerk zu ermöglichen. Hierzu hatten sich Verwaltung, die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer sowie der Landkreis Ammerland bereits im Vorfeld aufgrund der Verstöße gegen des Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP) ablehnend positioniert. Auf die Ausführungen und Stellungnahmen aus März 2022 (s. Vorlage 2022/052) wird hierzu nochmals verwiesen.

Bei dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept handelt es sich um ein Fachgutachten, welches von der beauftragten Kommunalberatung anhand rechtlicher sowie gutachterlich anerkannter Rahmenbedingungen ausgearbeitet wurde. Insoweit ist das Konzept beispielsweise mit Immissionsprognosen oder Entwässerungskonzepten vergleichbar, die als Fachgutachten einer politischen Willensäußerung nur sehr bedingt zugänglich sind.

So könnten lediglich die in das Konzept eingeflossenen Entwicklungsüberlegungen, z. B. zur Bevölkerungsprognose oder zum voraussichtlichen Anteil des Onlinehandels - als Datengrundlage für den bis 2030 prognostizierten Hochrechnungszeitraum - politisch beeinflusst werden, nicht jedoch die aus der hierauf aufbauenden Begutachtung abgeleiteten Strategieempfehlungen oder Steuerungsempfehlungen.

Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nur innerhalb der landesrechtlichen Vorgaben aus dem LROP bewegen. Das ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen, an den sich die untergeordneten Planungsebenen und damit auch die Bauleitplanung der Gemeinde Rastede anzupassen haben.

Abschnitt 2 trifft Regelungen u. a. zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Das LROP erlaubt die Ansiedlung von hier zur Diskussion stehendem großflächigem Einzelhandel nur, wenn die in ihm genannten Steuerungsmechanismen erfüllt sind. Dies sind das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Abstimmungsgebot und das Beeinträchtigungsverbot. Schon bei Verstoß gegen nur eines der o. g. Ge- bzw. Verbote ist eine Ansiedlung raumordnungsrechtlich nicht zulässig. Hieran kann auch ein gemeindliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept nichts ändern.

Im Folgenden wird in Kurzform eine Übersicht über die Steuerungsmechanismen gegeben¹:

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot schützt die Zentralen Orte vor einem Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandelsgroßprojekte in anderen Zentralen Orten. Das Kongruenzgebot wirkt somit vorsorgend im Vorfeld schädlicher Auswirkungen auf integrierte Versorgungsstandorte und sichert flächendeckend die Tragfähigkeitsvoraussetzungen von Einzelhandelsgroßprojekten in allen Zentralen Orten. Hierdurch soll verhindert werden, dass die voraussichtlichen Umsätze eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes im deutlichen Missverhältnis stehen zu der am Ansiedlungsstandort bzw. im maßgeblichen Kongruenzraum vorhandenen Kaufkraft. Das Kongruenzgebot ergänzt insofern vorsorgeorientiert das auf die Verhinderung wesentlicher Beeinträchtigungen ausgerichtete Beeinträchtigungsverbot.

Konzentrationsgebot

Die standörtliche Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten sichert die Aufrechterhaltung und Erreichbarkeit einer leistungsfähigen zentralörtlichen Versorgungsinfrastruktur. Die raumordnerische Vorgabe, Einzelhandelsgroßprojekte in zentralen Orten – und damit im zentralen Siedlungsgebiet – zu konzentrieren, stiftet dabei einen dreifachen Nutzen:

- Aus betrieblicher Sicht können Einzelhandelsgroßprojekte als „Frequenzbringer“ auch Kunden für weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im jeweiligen zentralen Ort anziehen („Kopplungskäufe“), wodurch sich die einzelnen Standorte gegenseitig stärken. Das Konzentrationsgebot stabilisiert auf diese Weise räumliche Versorgungsstrukturen und erhöht so die Planungs- und Investitionssicherheit für den einzelnen Betrieb.

¹ Quelle: Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Herausgeber: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand: September 2017

- Aus Kundensicht ermöglicht die Bündelung von Versorgungsinfrastruktur an einem (zentralen) Ort effiziente Wegeketten: Wer im Idealfall alle Versorgungsangebote – vom Einzelhandel über Freizeit- und Bildungsangebote bis hin zur Gesundheitsversorgung – im gleichen Ort bzw. Ortsteil findet, braucht nicht „hin- und herzufahren“ und kann sich mit höherer Wahrscheinlichkeit auch ohne PKW bzw. Führerschein selbständig versorgen. Dies ist gerade für Kinder/Jugendliche, für ältere Menschen und für Menschen mit geringem Einkommen wichtig. Im Ergebnis spart der Kunde durch die räumliche Bündelung von Angeboten (Reise-)Zeit und (Fahrt-)Kosten.
- Aus der Sicht der öffentlichen Hand erlaubt die räumliche Bündelung von Angeboten eine höhere Auslastung von öffentlicher Infrastruktur (z.B. Bibliotheken, Kultureinrichtungen oder Schwimmhallen) und die bessere Auslastung und Finanzierung von ÖPNV-Angeboten. Das Konzentrationsgebot trägt damit zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und mittelbar auch zu einem effizienteren Einsatz öffentlicher Mittel sowie zur Stärkung sozial- und umweltverträglicher Mobilitätsmodelle bei.

Wegen der vielfältigen positiven Auswirkungen für Betriebe, Kunden und die öffentliche Hand ist es raumordnerisches Ziel, Einzelhandelsnutzungen den Zentralen Orten zuzuordnen.

Integrationsgebot

Leitvorstellung der Raumordnung ist ein attraktiver und funktionsfähiger Handelsplatz „Innenstadt“ und damit einhergehend eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen. Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der Innenstädte bzw. Ortsmitten /-kerne sowie der Stadtteilzentren zu wahren und zu stärken. Daher sind neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können.

Abstimmungsgebot

Die Wirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten reichen regelmäßig über das Gebiet der Standortgemeinde hinaus. Großflächige Einzelhandelsprojekte können bestehende oder geplante Einzelhandelsangebote in benachbarten Zentralen Orten beeinträchtigen. Mittelbar können Einzelhandelsgroßprojekte damit auch Einfluss auf die Entwicklungschancen benachbarter integrierter Versorgungsstandorte haben.

Zur Begrenzung schädlicher Auswirkungen neuer Einzelhandelsgroßprojekte auf benachbarte Kommunen sieht das LROP das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot vor. Darüber hinaus schreibt das LROP explizit eine frühzeitige Abstimmung neuer Einzelhandelsgroßprojekte im regionalen bzw. überregionalen Rahmen vor.

Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot hat die Aufgabe, ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung zu schützen. Wesentliche Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte (städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP) sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.

Das Beeinträchtigungsverbot ist verletzt, wenn ein Vorhaben zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der o. g. einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung führt. Die Zentralen Orte sollen trotz Ansiedlung neuer bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte die ihnen von der Raumordnung zugewiesene Funktion und ihren Versorgungsauftrag weiterhin in vollem Umfang wahrnehmen können. Das Beeinträchtigungsverbot stellt insofern auf den Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen und nicht auf einzelne Einzelhandelsbetriebe ab.

Bei der rechtlichen Prüfung des Ansiedlungsbegehrens von Aktiv-Irma im Bereich Vorwerk wurde ein Verstoß gegen das Integrationsgebot festgestellt, zudem werden Verstöße gegen das Kongruenzgebot erwartet. Insoweit kommt es auf den Inhalt des gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gar nicht mehr an, da sich dieses nicht über das Landesrecht hinwegsetzen kann. Daher wird weiterhin keine Möglichkeit gesehen, die Ansiedlung von Aktiv-Irma im Bereich Vorwerk zuzulassen.

Auch im Rahmen eines zwischenzeitlich erfolgten Gesprächs über die bauleitplanerischen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Vorwerk, an dem neben der Verwaltung auch Ratsmitglieder sowie Vertreter von Landkreis Ammerland und Oldenburgischer Industrie- und Handelskammer teilgenommen haben, konnte keine Möglichkeit zur rechtskonformen Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes ermittelt werden.

Diese Auffassung wurde zuvor bereits im Rahmen eines Expertengesprächs von dem zuständigen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vertreten. Das Ministerium hat die Einschätzungen der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer sowie des Landkreises Ammerland bestätigt und sieht im Ergebnis – auch unter Betrachtung etwaiger Sonderfallregelungen oder Ausnahmen – keinerlei Möglichkeit, die Ansiedlung eines großflächigen Aktiv-Irma-Marktes im Bereich Vorwerk mit den Zielen des LROP rechtskonform in Einklang zu bringen. Der Gesprächsvermerk ist als Anlage 4 beigelegt.

Zu dem im März vorgestellten Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welches die Ansiedlungsbegehren einzelner Marktteilnehmer im Übrigen nur am Rande betrachtet, und stattdessen vielmehr die Bestandssituation für den gesamtörtlichen Einzelhandel berücksichtigt und Handlungsempfehlungen sowie Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Einzelhandelsstruktur ausspricht, hat zwischenzeitlich die Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Vonseiten der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer sowie dem Landkreis Ammerland sind Stellungnahmen eingegangen, wonach der Entwurf inhaltlich begrüßt wird und keine Änderungen erforderlich sind. Die gewählte Strategieoption „Konzentration auf die Zentren“ im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung und einer weiteren Konzentration des Angebots wird von dort als höchstes Attraktivitätspotenzial für den vorhandenen Einzelhandel angesehen.

Auch der Handels- und Gewerbeverein Rastede stimmt dem vorliegenden Entwurf in Bezug auf die Konzentration der zentrenrelevanten Hauptsortimente auf den zentralen Versorgungsbereich „ZVB Innenstadt“ sowie der Ansiedlung eines Magnetbetriebs für kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf innerhalb des „ZVB Innenstadt“ zu.

Weiterhin befürwortet der Handels- und Gewerbeverein Rastede die Ansiedlung des Aktiv-Irma-Marktes im Bereich Vorwerk, der jedoch – vor dem Hintergrund der Unzulässigkeit aufgrund der Verstöße gegen das LROP – im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept gar nicht als Zielbereich für Einzelhandelsansiedlung in dem gewünschten Umfang definiert wurde.

Vonseiten der Öffentlichkeit gingen 25 Stellungnahmen ein, darunter Bürgerinnen und Bürger sowie EDEKA und Aktiv-Irma. In den überwiegenden Fällen erfolgte die Stellungnahme jedoch nicht zur inhaltlichen Herleitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, sondern als Interessenbekundung zu den Ansiedlungsbegehren der Marktbetreiber Aktiv-Irma im Bereich Vorwerk sowie EDEKA im Bereich Kleibroker Straße.

Lediglich in Einzelfällen sind die Bürger auf die inhaltlichen Aussagen des Entwurfs eingegangen. Die Stellungnahmen führten jedoch nicht zu einer inhaltlichen Änderung, sodass auch nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 besteht.

Die vollständigen Stellungnahmen sowie deren Bewertung sind als Anlage 1 und 2 beigelegt.

Durch Beschlussfassung im Rat wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 Beurteilungsgrundlage für die Ansiedlungs- und Erweiterungsbegehren innerhalb des Gemeindegebietes.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bewertung
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Bewertung
3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept
4. Gesprächsvermerk Expertengespräch im Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022**Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen und deren Bewertung****Träger öffentlicher Belange**

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	Bewertung
vielen Dank, dass Sie uns die Möglichkeit geben, uns zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2022 mit Stand vom 27.02.2023 zu äußern. Am 21.02.2023 fand in den Räumlichkeiten der Gemeinde Rastede ein Gespräch zum damaligen Entwurf mit Stand vom 02.02.2023 statt. Wir begrüßen, dass die Inhalte des Gesprächs in die nun vorliegende Fassung eingeflossen sind. Wir stimmen mit dem Gutachter überein, dass die Strategieoption „Konzentration auf die Zentren“ im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung und einer weiteren Konzentration des Angebots die geringsten Risiken induziert und die höchsten Attraktivitätspotenziale für die Gemeinde Rastede birgt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann ein starkes Instrument einer proaktiven Stadtentwicklung sein. Denn es schafft Klarheit über die konkreten Vorstellungen der Kommune und somit Planungssicherheit für alle Beteiligten (Politik, Verwaltung, Händler und Investoren). Wir empfehlen deshalb, dass der Rat der Gemeinde Rastede das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 beschließt, damit es bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Sie haben uns zudem gebeten, Ihnen mitzuteilen, ob sich durch die Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2022 unsere Einschätzungen zu vorliegenden Ansiedlungsbegehren im Vergleich zu unserer Stellungnahme aus dem März 2022 verändert hat. Dies tun wir wie folgt:	

Zum geplanten Aktiv Irma-Markt an der Oldenburger Straße Unsere Einschätzung zu diesem Vorhaben ist unverändert. Wir halten es nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Zudem ist es nicht konform mit dem vorliegenden Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022.	Die Ausführungen stimmen mit der Einordnung des Planvorhabens in Kapitel 10 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2022 überein.
Zum geplanten Standort des Edeka am Standort Kleibroker Straße Wir halten dieses Vorhaben nach wie vor sowohl aus raumordnerischer als auch aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich für verträglich. Wir stimmen mit Dr. Lademann & Partner überein, dass zu überlegen ist, mit Blick auf den im ZVB angesiedelten Drogeriemarkt, das Randsortiment über planergänzende Regelungen zu begrenzen. Zudem ist seine konkrete Verträglichkeit im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens durch ein Gutachten nachzuweisen.	Die Ausführungen stimmen mit der Einordnung des Planvorhabens in Kapitel 10 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2022 überein.
Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an. Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.	Die Zusendung wird erfolgen.

Landkreis Ammerland	Bewertung
zunächst bedanke ich mich für die Möglichkeit zur Äußerung zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022. Aus Sicht meiner Fachämter (Immissionsschutz, Bauordnung, Abfallwirtschaftsbetrieb, Untere Straßenverkehrsbehörde, Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung- Bauordnung und Denkmalschutz) bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass Belange des Denkmalschutzes (z.B. Umgebungsschutz) im konkreten Bauleitplanverfahren mit abzuarbeiten wären. Das Schul- und Kulturamt - ÖPNV - weist darauf hin, dass die Bushaltstellen neben der Richtung Wiefelstede und Jaderberg auch in süd-/östlicher Richtung die Ortsteile Hankhausen und Wahnbek anbinden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Sie hatten mir dankenswerter Weise zwischenzeitlich die Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer zu diesem Konzept vorgelegt, der wir uns vollinhaltlich anschließen. Ich hatte bereits im Rahmen meiner Stellungnahme vom 16.03.2022 (Ansiedlung/Erweiterung von Verbrauchermärkten) eine Vorabschätzung aus raumordnerischer Sicht abgegeben und bezüglich des Aktiv-Irma-Marktes (Oldenburger Straße) darauf hingewiesen, dass ein neuer Ergänzungsstandort an dieser Stelle sich soweit von der Innenstadt entfernen würde, dass er in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich treten würde. Ein Einzelhandelsgroßvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment an einem nicht integrierten Standort verstößt jedoch gegen das Integrationsgebot und ist deshalb raumordnerisch unzulässig. Da dieses Vorhaben auch als Nahversorger nicht in Betracht kommt, ist dieses an dem vorgesehenen Standort nicht umsetzbar.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen stimmen mit der Einordnung des Planvorhabens in Kapitel 10 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 überein.

Unsere Einschätzung zu diesem Vorhaben ist nach Vorlage des Konzeptes unverändert. Es ist weiterhin nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Auch wird auf den nunmehr vorgelegten Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 verwiesen, welches ausführt, dass eine zusätzliche Ansiedlung eines Verbrauchermarktes am Standort Gartencenter Vorwerk nicht nur gegen die Ziele der Landes- und Regionalplanung (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot und evtl. Kongruenzgebot) verstößt, sondern im Lichte kannibalisierender Effekte zu Lasten bestehender integrierter Nahversorgungsbetriebe weiterhin nicht mit den Zielen einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung vereinbar ist.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Zum an der Kleibroker Straße geplanten Edeka-Markt hatten wir bereits mit vorgenannter Stellungnahme vom 16.03.2022 darauf hingewiesen, dass wir uns aus raumordnerischer Sicht eine Ansiedlung am vorgeschlagenen Standort vorstellen können. Auch die Anpassung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes hielten wir für dieses Vorhaben nicht für zwingend erforderlich.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
In diesem Zusammenhang wurde von Ihnen auf vier weitere Planungen verwiesen, wofür uns zum Zeitpunkt der Stellungnahme im Jahr 2022 noch keine Gutachten vorlagen. Vor dem Hintergrund dieser vielen Erweiterungsvorhaben hatte sich dann für uns bereits die Frage gestellt, ob eine Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nach 7 Jahren - nunmehr 8 Jahren - nicht sinnvoll wäre, um weiterhin auf eine aktuelle Planungsgrundlage zurückgreifen zu können. Auch diesbezüglich schließen wir uns hier der Stellungnahme der Industrie-Und Handelskammer hinsichtlich der Anregung zur	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Fortschreibung des EEK an, zumal auch das vorgelegte Konzept ausführt, dass sich diese Planvorhaben (Edeka im ZVB Wahnbeck, Edeka im ZVB Innenstadt Rastede, REWE und Lidl im ZVB Oldenburger Straße) konzeptionell in die gesamtgemeindliche Empfehlungen einfügen.	
Insgesamt ist daher festzustellen, dass mit dem nunmehr vorgelegten Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 keine Änderung meiner Stellungnahme vom 16.03.2022 verbunden ist. Ein Expertengespräch mit Vertretern aus Politik, Verwaltung, Handel, Investoren und Gutachtern zur Ermöglichung der Ansiedlung eines Aktiv-Irma-Marktes im Bereich Am Vorwerk halten wir aufgrund der eindeutigen Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer und auch unserer Einschätzung für nicht zielführend.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Handels- und Gewerbeverein in der Gemeinde Rastede e.V. in Ergänzung zu unserem Schreiben vom 01.03.2022 nehmen wir Bezug auf Ihr Schreiben vom 05.04.2023 und möchten von Seiten des HGV-Vorstandes folgende Stellungnahme zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 von Dr. Lademann & Partner GmbH abgeben. Den Lademann Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit dem Ergebnis der Verhinderung der Ansiedlung des Aktiv-Irma Projektes betrachtet der HGV-Vorstand sehr kritisch! Wir haben kein Einzelhandelsverhinderungskonzept erwartet, sondern ein Einzelhandelsentwicklungskonzept! Der Lademann Entwurf zeigt keine Perspektive für andere Möglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung bzw. städtebaulichen Entwicklung auf.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zunächst gilt es festzuhalten, dass es sich bei dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht um ein Konzept handelt, dass sich nur mit einem konkreten, möglichen Einzelhandelsprojekt beschäftigt, sondern mit den Entwicklungsperspektiven der Gemeinde insgesamt. Im Konzept wurden mehrere Vorhaben bewertet und damit auch sinnvolle und rechtlich zulässige Vorhaben möglich gemacht. Das Aktiv-Irma-Vorhaben steht nicht im Einklang mit den raumordnerischen Bestimmungen. Es hilft der Gemeinde Rastede nicht weiter, wenn im kommunalen Konzept ein Vorhaben forciert wird, dass dann im Rahmen der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung kollidiert und nicht umgesetzt werden kann.
Der HGV betrachtet die geschäftliche Nähe von Lademann zu Edeka, Rewe und Lidl sehr kritisch! Die sich auf die oben genannten Geschäftsbeziehungen von Lademann bezogenen Referenzen wurden zwischenzeitlich von der Lademann Homepage gelöscht. Wir fragen uns warum? Die Aussage mit den "kannibalistischen Effekten" sehen wir äußerst bedenklich! Hat Lademann vom Edeka Gutachten (S.103) abgeschrieben? In der Bevölkerung ist laut NWZ ebenfalls Zweifel an der Neutralität aufgekommen.	Die Ausarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgte im Auftrag der Gemeinde. Die erarbeiteten Aussagen und Schlussfolgerungen basieren ausschließlich auf rechtlichen Grundlagen und gutachterlich anerkannten Verfahrensweisen. Die Gemeinde sieht keinen Anlass, an der Unabhängigkeit des Gutachters zu zweifeln. Dr. Lademann & Partner hat an der Richtlinie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) mitgearbeitet und fühlt sich diesen auch verpflichtet. Unterseiten der Homepage von Dr. Lademann & Partner waren in den letzten Wochen kurzzeitig offline. Das lag aber nicht an einer „Verheimlichungstaktik“, sondern an einer Umstellung des Hosting-Diensts. Die Referenzen sind wieder auf der Homepage.

	Der Begriff Kannibalisierende Effekte ist nicht geschützt und ist durchaus üblich in der Gutachtersprache.
Weder werden wir in Rastede durch zwei neue Verbrauchermärkte eine Überversorgung bekommen noch bedarf es eines gesonderten Schutzes von Lidl und Rewe an der Oldenburger Straße. Letztendlich entscheidet der Kunde über seinen Einkauf und zwar dort, wo er das für ihn bessere Angebot, freundlichere Bedienung oder schönere Einkaufsatmosphäre findet. Nicht nur für den Rasteder Kunden ist das größere Angebot attraktiver, sondern auch für die Kunden aus dem Umland.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Jedes großflächige Vorhaben muss sich in die übergeordneten rechtlichen Vorgaben einordnen. Das deutsche Baurecht sieht dabei einen Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung vor.
Die negative Aussage zur Ansiedlung eines Aktiv-Irma Verbrauchermarktes mit dem dazugehörigen Quartier mit Garten Center, Gastronomie, Geschäftshaus, Wohnbebauung und Kita als soziale Einrichtung betrachtet der HGV-Vorstand als falsch und nicht zielführend. Es sollte darum gehen, den Standort am Vorwerk als prägendes Element von Rastede auch mit einer überregionalen Bedeutung mit einem qualitativ hochwertigen Aktiv-Irma-Konzept gestalten. Besonders auch die aktuellen Mitarbeiter des Gartencenters Zukunftsperspektive! Aus Sicht des HGV-Vorstandes ist das Aktiv-Irma Projekt für Rastede von herausragender und überregionaler Bedeutung und führt zu einer Stärkung des Einzelhandels in Rastede! Rastede ist ein Mittelzentrum mit zwei Grundzentren (Hahn-Lemden und Wahnbek). Das Oberzentrum Oldenburg liegt in nur 12 km Entfernung und hat einen sehr großen Einfluss auf den Kaufkraftabfluss, auch mit deren großflächigen Lebensmittelmärkten (z.B. Kaufland und Aldi), in Metjendorf (z.B. Edeka) und an der Alexanderstr. (z.B. Lidl), sowie der Oldenburger Innenstadt.	Die bauliche Gestaltung eines Einzelhandelsmarktes spielt bei der Bewertung der einzelhandelsrechtlichen Zulässigkeit ebenso keine Rolle, wie geplante soziale oder wohnbauliche Nutzungen im Umfeld. Die einzelhandelsrechtliche Beurteilung darf nicht auf Basis sachfremder Erwägungen erfolgen.

Die Einzelhandelszentralität von Rastede liegt bei 81%, d.h. 19 % Kaufkraft fließt ab (z.B. ins Oberzentrum Oldenburg). Perspektivisch ist in Rastede bis 2030 mit einem steigenden Nachfragepotenzial zu rechnen, da Rastede aktuell dynamische Wachstumsraten (+0,6%) aufweist. Eine positive Prognose der Bevölkerungsentwicklung (+0,5%) bis 2030 wird erwartet. Die Kaufkraftziffer liegt bei 101,7.	
Für Rastede erhöht das Aktiv-Irma Projekt die Attraktivität als Einkaufsort und dient als Magnetbetrieb für eine erhöhte Frequenz aus dem Umkreis von 50 km (Oldenburg, Wesermarsch, Friesland und Ammerland). Eine erhöhte Kundenfrequenz führt zu weiterem Kaufkraftzufluss und Kaufkraftbindung, auch für den zentralen Versorgungsbereich.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine erhöhte Frequenz aus einem Umkreis von 50 km wäre raumordnerisch deutlich kritisch einzustufen, da diese Ausstrahlung die zentralörtliche Versorgungsfunktion deutlich überschreiten würde.
Der Lademann Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 beschreibt zwei Möglichkeiten, die eine Ansiedlung von Aktiv-Irma ermöglichen: 1. Zukünftiges Nahversorgungszentrum Das Aktiv-Irma Projekt kann als zukünftiges Nahversorgungszentrum für das Baugebiet "Südlich Schloßpark" als Wohngebietszentrum ausgewiesen werden. Es wäre lt. Lademann auf S.15 zu fördern, denn auf S.53, S.57, S.64 besteht im Wohngebiet "Südlich Schloßpark" eine Versorgungslücke in der Nahversorgung. Perspektivisch kann eine Wohnbebauung Richtung Wahnbek weitergeführt werden. Als Ausnahmeregel können Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (Baugebiet "Südlich Schloßpark") und mit räumlichen Zusammenhang mit der Wohnbebauung (S.31) umgesetzt werden. (LROP 2017 2.3 Ziffer 10 Ausnahmeregelung)	Diese Möglichkeit wurde im Konzept so nicht dargestellt. Die Stellungnahme wird diesbezüglich zurückgewiesen. Die Festlegung eines Nahversorgungszentrums an dem Standort ist nicht möglich. Ein Standort mit Herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ist nur in Ortsteilen ohne zentralörtliche Funktion möglich, also nicht für den Hauptort Rastede. Für ein Vorhaben zur wohnortbezogenen Nahversorgung reicht auch das perspektivische Einwohnerpotenzial im fußläufigen Umfeld nicht aus, um die geplante Verkaufsfläche umzusetzen.
2. Fachmarktstandort "Südlich Oldenburger Straße" Wie auch der Fachmarktstandort Raiffeisenstraße (Aldi, Rewe, ABC, Hol ab, Eiskönig usw.) kann "Südlich Oldenburger Straße" zum	Diese Möglichkeit wurde im Konzept so nicht dargestellt. Die Stellungnahme wird diesbezüglich zurückgewiesen.

Fachmarktstandort deklariert werden mit: Fleischerei Susis Farm, Bäckerei Janßen, Vorwerk-Gelände mit Garten Center und Aktiv-Irma Verbrauchermarkt, Friseur, Nagelstudio, Gärtnerei Müller und Fahrrad Stückemann. Die Anbindung zum Oberzentrum und in die Wesermarsch ist sehr gut und führt zu überörtlichen Kaufkraftzuflüssen. Der Kunde aus der Wesermarsch entscheidet sich auf der B211, ob er zum Einkaufen nach Oldenburg oder nach Rastede fährt. Das Quartier von Aktiv-Irma wirkt als Magnetbetrieb für den Einkaufsort Rastede und erfüllt wichtige Nahversorgungsfunktion für das Baugebiet "Südlich Schloßpark". Auch ließe sich der neue Fachmarktstandort an den zentralen Versorgungsbereich anschließen (integrierter Versorgungsstandort = verbrauchernahe Versorgung).	Diese Möglichkeit wurde im Konzept so nicht dargestellt und wäre auch kein geeigneter Weg, um einen neuen großflächigen Verbrauchermarkt an dem Standort zu ermöglichen.
3. Gegebenenfalls gibt es eine gesetzliche Lösungsmöglichkeit über die Landesregierung, was noch zu klären wäre. Die Politik hat mehrheitlich die Ansiedlung von Aktiv-Irma aus guten Gründen gefordert. Auch die Bevölkerung (NWZ) wünscht sich mehrheitlich eine Aktiv-Irma Ansiedlung. Alle Beteiligten sollten gemeinsam nach Lösungen und Wegen suchen, um dieses Projekt umzusetzen.	Ein Gespräch mit dem zuständigen Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat stattgefunden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk gegen das LROP verstößt und damit unzulässig ist.
Der HGV stimmt folgenden Aussagen dem Lademann Entwurf zu: • Zentrenrelevante Hauptsortimente (gemäß Rastede Sortimentsliste) sollten auf das Hauptzentrum Innenstadt Rastede wie beschrieben konzentriert bleiben (max: 200 qm oder 10 % Umsatzanteil).	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
• Natürlich hat der Online-Handel auf Grund der 7 Tage/ 24 Stunden Einkaufsmöglichkeit einen starken und wachsenden Stellenwert. Es gibt auch Einzelhandelsbetriebe in Rastede, die mit ihrem Online-Handel gute Geschäfte machen. Aber	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

nicht für jeden Betrieb ist der Online-Handel praktikabel und gewinnbringend.	
Für die Zukunft wäre es wünschenswert in der Rasteder Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich) einen Magnetbetrieb für kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf und einer größeren Verkaufsfläche anzusiedeln, auch gerne einen Vollsortimenter oder Verbrauchermarkt. Der HGV weist darauf hin, dass es hierfür jedoch einer großen Parkmöglichkeit bedarf, die zusätzlich geschaffen werden müsste! Auch eine Fachmarktorientierung als mittelfristigen Bedarf im zentralen Versorgungsbereich mit Bekleidung, Wäsche, Spielwaren, Hobbyland, Sport und Camping und für den langfristigen Bedarf einen Elektrohandel als Frequenzbringer laut Lademann Entwurf positiv zu bewerten.	Mit der Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ um die Potenzialfläche im Bereich Kleibroker Straße werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs geschaffen. Bei Realisierung des Verbrauchermarkts auf dem Vorwerk-Gelände würden diese Planungen gleichwohl in Frage gestellt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Weiterhin befürwortet der HGV eine Gründungsinitiative für Einzelhandelsbetriebe seitens der Gemeinde (Wirtschaftsförderung) mit einem klugen Ansiedlungsmanagement.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Der HGV-Vorstand befürwortet die Ansiedlung der zwei Verbrauchermärkte Aktiv-Irma und Edeka! Ein unbürokratischer und schneller Genehmigungsprozess für die Ansiedlung beider Projekte wird gefordert!	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022**Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen und deren Bewertung****Öffentlichkeit**

Stellungnahme 1	Bewertung
Ich verfüge in Rastede über ein rd. 3.000 qm großes Grundstück im Bereich Fabrikweg, welches bei der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzepts einer näheren Betrachtung unterzogen werden könnte. Vielleicht gibt es inzwischen perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten für das Grundstück. Sei es durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede oder auch durch das am 07.05.2021 beschlossene Baulandmobilisierungsgesetz.	Angrenzend an das genannte Grundstück befindet sich der Fachmarktstandort Raiffeisenstraße. Eine weitere Stärkung dieses Standortes ist aufgrund der zu erwartenden negativen Entwicklungsmöglichkeiten anderer integrierter Standortlagen nicht vorgesehen (s. Seite 90).

Stellungnahme 2	Bewertung
anbei eine Stellungnahme meinerseits nach Teilnahme an der Sitzung am 13.03. sowie Lektüre der bisher nachfolgenden Presseberichte etc. der NWZ als Bürger unseres Ortes. Es wäre mein Wunsch, diese Stellungnahme inkl. dieser Mail auch an den Rat zu verteilen. Was mich hauptsächlich absolut irritiert, ist das Festhalten der vertretenen Politik an einem Ansatz (Ansiedlung Irma auf Vorwerk) dessen nicht vorhandene Realisierbarkeit in den vielen letzten Monaten mehrfach von unterschiedlicher Seite bereits klar offengelegt wurde. Alles in allem ist anzuerkennen, dass Irma ein unbestritten attraktiver Anbieter ist, jedoch wird und muss eine Ansiedlung m.E. an den einzuhaltenden bzw. zu erfüllenden Rahmenbedingungen scheitern. Nein, sie <u>ist</u> schon gescheitert. Das wird die noch an dieser zumindest zunächst nachvollziehbaren Idee festhaltende Politik früher oder später auch den aus ihrer Sicht verständlicherweise daran interessierten Bürgern und Wählern erklären müssen, aber auch können. Die Fakten dazu liegen schon längst auf dem Tisch der Kommune.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein unmittelbarer Bezug zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt nicht vor.
Was ist aus Sicht der Politik falsch daran, auf die in solchen Dingen (Neuansiedlungen und Wettbewerbsverschärfungen in nicht dafür ausgewiesenen Lagen) vorgegebene Stärkung von ausgewiesenen Zentren in Rastede fokussiert zu sein? Was nutzen Appelle aus der Politik lösungsorientiert und perspektivisch zu arbeiten, Lösungsansätze aufzuzeigen wenn doch klare Fakten ohne echte und greifbare Spielräume den möglichen Handlungsrahmen in der Sache vorgeben?	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein unmittelbarer Bezug zum Inhalt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt nicht vor.
Sicher kann man in der Sache als Ausschussmitglied persönlich anderer Meinung als der beauftragte Gutachter sein, darf aber	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

dennoch von einem durch die Kommune beauftragten, die Gesamtsituation bewertenden Einzelhandelskonzept zurecht immer absolute Neutralität und Klarheit in den Fakten erwarten. Das für Rastede tätige Hamburger Büro wäre auch schlecht beraten, wenn es in einem vollständigen Einzelhandelskonzept im Auftrag der Kommune Partei ergreifen würde. Absolute Neutralität und Klarheit lassen dagegen naturgemäß bei einzelnen Verträglichkeitsgutachten, die meist im Auftrag von Marktinteressenten verfasst werden, zumindest punktuell zu wünschen übrig. Da die Gutachten von CIMA und Stadt und Handel bei den Entscheidern Fragen aufwarfen, erteilte man als Kommune dem Hamburger Büro den Auftrag. Nun zweifelt man mit einer bemerkenswerten Fast-Geschlossenheit den Inhalt an, weil der nicht den sogar offen verkündeten privaten Wünschen und Vorstellungen entspricht, schiebt den Bürger- und wohl auch zu erfüllenden Wählerwillen vor? Sieht sich hier wohlmöglich in einer „Verantwortung“? Bemüht argumentativ sogar mögliche Gemeindeentwicklungspläne? Im Bericht der NWZ vom 17.03. spricht der Expansionsleiter von Irma in Ausübung seiner Funktion von Ansätzen für Lösungen, die auch sein Gutachter sieht. Wen verwundert das ernsthaft? Das bisherige Werk von Stadt und Handel warf viele Fragen auf, war aber auch bereits recht klar gekennzeichnet von den Intentionen seines Auftraggebers. Dass sich Irma nun an jeden Strohalm klammert, den Mandatsträger sicher aus freien Stücken, persönlicher Überzeugung, Verantwortung gegenüber ihren Wählern und hoher eigener Fachkompetenz hinhalten, ist verständlich. Dass auch Irma die Neutralität des Büros Lademann anzweifelt, liegt in der Natur der Sache. Nur sein Gutachter Stadt und Handel wird	Die Ausarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgte im Auftrag der Gemeinde. Die erarbeiteten Aussagen und Schlussfolgerungen basieren ausschließlich auf rechtlichen Grundlagen und gutachterlich anerkannten Verfahrensweisen. Die Gemeinde sieht keinen Anlass, an der Unabhängigkeit des Gutachters zu zweifeln. Dr. Lademann & Partner hat an der Richtlinie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) mitgearbeitet und fühlt sich diesen auch verpflichtet. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
--	---

nach seiner Einschätzung die Situation „fachgerecht“ bewerten, sicher möglichst mit dem von Irma erhofften Ergebnis. An den bereits erfolgten klaren Positionierungen von IHK und Landkreis, sowie den Bestimmungen von Landes- und Regionalplanung wird aber auch Stadt und Handel nichts ändern können. Das muss im Ergebnis nicht jedem Verfahrensbeteiligten gefallen und wird sicherlich auch nicht im Sinne aller Bürger sein. IHK und Landkreis haben bereits vor vielen Monaten klar und auch öffentlich auf die Nichtgenehmigungsfähigkeit des Standortes Vorwerk für einen Irma-Markt hingewiesen. Alles, was Irma in Rastede nicht völlig ungeschickt versucht, ist vor dem Hintergrund der Fakten und Gesetzeslage Augenwischerei und verzögert nur andere Vorhaben, welche die gewählten Entscheider vermutlich nicht von der gewünschten Entwicklung von „Vorwerk“ abtrennen werden. Sehen Sie als Entscheider bitte den Fakten ins Auge. Fakten, die Ihnen persönlich wie gesagt nicht unbedingt gefallen müssen, denen Sie sich aber m.E. wohl werden beugen müssen. Ein Gutachter wird nicht dadurch neutraler, hat dadurch keine größere Fachkompetenz, dass er Irma – einen nur in Oldenburg und naher Umgebung mit gewisser, aber berechtigter Bedeutung versehenen starken Anbieter mit anspruchsvoll gestalteten Märkten „nicht von der Stange“ – in seiner Referenzliste führt. Was zählt sind einzig und allein sauber aufgearbeitete Fakten und die Einhaltung der Festlegungen von Landes- und Regionalplanung. Zum möglichen Gesamtkonzept von Vorwerk sei noch angemerkt, dass zumindest laut wirkungsvoller, sogar sicher rein zufällig mit	
--	--

einer KITA gespickter Präsentationsunterlagen auch weiterer Handel am Standort Vorwerk geplant ist.

Dass dafür die Chancen auch denkbar schlecht stehen, sehen die Ratsmitglieder sicher genauso, da ja der Fokus des Handelns sicher auf der Stützung des ZVB liegt, der es schon schwer genug hat. Zur Stärkung des ZVB kann ein weiteres, von einigen vorbei an den Fakten gewünschtes Nebenzentrum mit Irma als Ankermieter - heute und auch zukünftig im absoluten Süden unseres Ortes gelegen - nichts Positives beitragen.

Stellungnahme 3	Bewertung
die Ansiedlung eines Irma Aktiv Einzelhandelsgeschäfts nach den zuletzt in der NWZ veröffentlichten Entwürfen würde ich sehr begrüßen. M. E. gibt es im südlichen Bereich von Rastede bzw. Neusüdende, Hankhausen II u. Loy aufgrund der stark zunehmenden Anwohnerzahl einen Bedarf an einem Lebensmitteleinzelhandel Vorort. Dies würde aufgrund kurzer Wege die Umwelt schonen und auch eine verkehrstechnische Entlastung des zeitweise grenzwertig verkehrsbelasteten Ortskerns von Rastede bedeuten. Auch optisch wäre die Ansiedlung eine Aufwertung des ehemaligen "Vorwerk-Geländes".	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein unmittelbarer Bezug zum Inhalt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt nicht vor. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist.

Stellungnahme 4	Bewertung
Ich finde, dass es genug EDEKA Märkte um Rastede herum gibt (Hahn Lehmden, Wiefelstede, Wahnbek, Metjendorf, Jaderberg), darum braucht in Rastede kein Markt mehr entstehen. Außerdem baut EDEKA immer nur unschöne, kubenmäßige viereckige Nutzbauten, die sich unschön in das Ortsbild einfügen. Wenn man dagegen das Konzept von Aktiv Irma anschaut, das sich ästhetisch in das vorhandene Ortsbild einfügt und auch noch eine schönen Ortseingang bildet. Außerdem wird bei dem Konzept auch noch ein Cafe für die Schloßparkbesucher und auch noch andere gewerbliche Aktivitäten entstehen. Und das ist sehr gut für das Rasterder Einzelhandelskonzept.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein unmittelbarer Bezug zum Inhalt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt nicht vor. Die bauliche Gestaltung eines Einzelhandelsmarktes spielt bei der Bewertung der einzelhandelsrechtlichen Zulässigkeit ebenso keine Rolle, wie geplante soziale oder wohnbauliche Nutzungen im Umfeld. Die einzelhandelsrechtliche Beurteilung darf nicht auf Basis sachfremder Erwägungen erfolgen. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist.

Stellungnahme 5	Bewertung
seit 7 Jahren wohne ich in Rastede und verfolge die Entwicklung der Gemeinde. Als Zugezogener habe ich auch regelmäßig Besuch (auch aus dem Ausland) und daher erhalte ich einige Kommentare zur Lebensqualität in Rastede. Der Um- bzw. Ausbau des ehemaligen Vorwerkgeländes wäre für den südlichen Bereich der Gemeinde und die vielen Besucher des Schloßparkes vom Hirschtor aus ein erheblicher Zugewinn an Lebensqualität. Das in der Zeitung vorgestellte Konzept "Aktiv- Irma-Markt" begrüße ich daher ausdrücklich.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein unmittelbarer Bezug zum Inhalt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt nicht vor. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist.

Stellungnahme 6	Bewertung
Wir würden uns sehr darüber freuen, einen Einkaufsmarkt an der Kleibroker Straße zu bekommen. Damit hätten wir auch die Möglichkeit zu Fuß einkaufen zu gehen und nicht die weiten Wege zu den vorhandenen Märkten evtl. mit dem Auto zu benutzen. Der Ortsteil Kleibrok besitzt keine Möglichkeiten für Kurzeinkäufe(nachhaltig). Für die ältere Generation wäre das ein sehr großer Zugewinn. Um die Nachhaltigkeit in unserer Gesellschaft zu fördern, wäre die zeitnahe Umsetzung des Neubaus zu begrüßen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weitet den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf die Potenzialfläche an der Kleibroker Straße aus, sodass eine künftige Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht wird.

Stellungnahme 7	Bewertung
vor 20 Jahren bin ich der Liebe wegen von Oldenburg nach Rastede gezogen. Damals war Rastede noch überschaubar. Aber in den 20 Jahren ist sehr viel passiert... Rastede wächst und wächst. Insofern muss auch die Infrastruktur mitwachsen, das bedeutet für mich: warum nicht zwei neue Einkaufsläden? Wenn es Bewerber gibt, für die Rastede interessant ist, warum sollte man Edeka und Aktiv / Irma den Zutritt verweigern? Konkurrenz belebt das Geschäft! Im Übrigen ist noch gar nicht bewiesen, dass Lidl und Rewe dadurch beeinträchtigt werden. Und wenn... Im Rasteder Norden haben wir Aldi und Rewe. Brauchen wir wirklich zwei Rewe Märkte? Lieber etwas vielfältiger... Die Konzepte von Edeka und auch von Aktiv /Irma sehen attraktiv und chic aus.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein unmittelbarer Bezug zum Inhalt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt nicht vor. Die bauliche Gestaltung eines Einzelhandelsmarktes spielt bei der Bewertung der einzelhandelsrechtlichen Zulässigkeit ebenso keine Rolle, wie geplante soziale oder wohnbauliche Nutzungen im Umfeld. Die einzelhandelsrechtliche Beurteilung darf nicht auf Basis sachfremder Erwägungen erfolgen. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Stellungnahme 8	Bewertung
Als Kleibroker würden wir einen Lebensmittelladen an der Kleibrokerstr. sehr begrüßen. Wir wissen, dass auch viele, gerade ältere Menschen darüber dankbar wären. Begründung: Ob Auto, Rad oder zu Fuß, wir müssen über die Kreuzung um zum Rewe oder Aldi zu kommen, und stehen dann auf dem Hin-u. Rückweg grundsätzlich vor den Schranken im Stau. Beim Weg durch den Ort, um zum kleinen Rewe bzw. Lidl zu kommen, sieht es oftmals nicht besser aus, der Weg ist auch weiter. Zu Fuß für ältere Menschen daher wieder schlechter zu erreichen. Ein weiterer Lebensmittelladen am Hirschtor ist für uns nicht relevant.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weitet den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf die Potenzialfläche an der Kleibroker Straße aus, sodass eine künftige Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht wird.

Stellungnahme 9	Bewertung
Ich würde den Bau von Edeka an der Kleibrocker Straße begrüßen. Dort fehlt definitiv noch eine vernünftige Einkaufsmöglichkeit. Zudem ist es für die Anwohner ein kurzer Weg, insbesondere für ältere Anwohner. Der Bau von Aktiv/Irma macht aus meiner Sicht gar keinen Sinn, da die Ecke gut erschlossen ist mit Rewe und Lidl, zudem eine weitere Möglichkeit eines Cafés bei Vorwerk. In der Kleibrocker Straße ist in nächster Nähe aber kein weiterer Einkaufsmarkt, so dass es ideal wäre.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weitet den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf die Potenzialfläche an der Kleibrocker Straße aus, sodass eine künftige Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht wird.

Stellungnahme 10	Bewertung
Ich möchte die Ansiedlung von Aktiv & Irma.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein unmittelbarer Bezug zum Inhalt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt nicht vor. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsgebot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist.

Stellungnahme 11	Bewertung
Ich spreche mich für einen Edeka Markt an der Kleibroker Str. aus. Ein Edeka macht Sinn, da der nächste Edeka Markt erst in Hahn ist. Zudem würde ein Edeka Markt die Einkaufslage und Verkehrslage entzerren. Zudem gibt es im näheren Umfeld nur Netto. Bei dem anderen Vorhaben aber bereits mit Lidl und Rewe zwei andere Märkte. Es würde somit ein Ungleichgewicht entstehen sowie eine Verdichtung. Außerdem wäre ein Edeka Markt für sehr viele Rasteder Bürgerinnen zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar und somit umweltfreundlich im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weitet den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf die Potenzialfläche an der Kleibroker Straße aus, sodass eine künftige Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht wird.

Stellungnahme 12	Bewertung
Die Bewertung der Gutachter zum Einzelhandels u. Zentrenkonzept halte ich für sehr einseitig und auf Grund der einseitigen Referenzen für äußerst bedenklich. andere Gutachten werden daher auch auf eine gegenteilige Auslegung kommen können. Im Norden haben wir bereits ein überhöhtes Verkehrsaufkommen, was durch einen zusätzlichen Supermarkt noch verstärkt würde. In der Planung kann man bereits sehen, was für ein Klotz hier mit in ein Wohngebiet gepresst werden soll. Im Süden dagegen wird ein Konzept vorgeschlagen, das sich wesentlich besser in das Gesamtbild einfügt. Bezahlbarer Wohnraum und sogar eine Sozialeinrichtung (evtl. Kindergarten) sind hier eingeplant. Ein Cafe soll auch vorgesehen sein, Das wäre für viele Parkbesucher am Hirschtor eine willkommende Möglichkeit, hier zu einzukehren. Der Eingangsbereich nach Rastede von südlicher Seite würde nachhaltig aufgewertet werden. Und wenn man ich ehrlich ist, dann ist im südlichen Bereich doch auch in Zukunft wesentlich mehr Erweiterungspotenzial für neue Wohnbaugebiete als im Norden vorhanden.	Die Ausarbeitung des Einzelhandels. und Zentrenkonzepts erfolgte im Auftrag der Gemeinde. Die erarbeiteten Aussagen und Schlussfolgerungen basieren ausschließlich auf rechtlichen Grundlagen und gutachterlich anerkannten Verfahrensweisen. Die Gemeinde sieht keinen Anlass, an der Unabhängigkeit des Gutachters zu zweifeln. Dr. Lademann & Partner hat an der Richtlinie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) mitgearbeitet und fühlt sich diesen auch verpflichtet. Dr. Lademann & Partner arbeitet bundesweit für die wesentlicher Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels und nicht nur für die Edeka. Die bauliche Gestaltung eines Einzelhandelsmarktes spielt bei der Bewertung der einzelhandelsrechtlichen Zulässigkeit ebenso keine Rolle, wie geplante soziale oder wohnbauliche Nutzungen im Umfeld. Die einzelhandelsrechtliche Beurteilung darf nicht auf Basis sachfremder Erwägungen erfolgen. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtungsverbot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist

--	--

Stellungnahme 13	Bewertung
Das Zentrum in Rastede ist nach meiner Ansicht sehr gut mit Einkaufsmöglichkeiten versehen. Die Planung Vorwerk ergibt ein völlig neues Einkaufskonzept. Lebensmittel, Gartenwelt und vieles mehr. Sicherlich wird ein tolles Cafe und diverse Wohnungen erbaut. Also, was spricht gegen das Vorwerk...	Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist.

Stellungnahme 14	Bewertung
Ich möchte hier Mal mitteilen, dass wir hier in der Nähe nur den absolut katastrophalen Netto haben. Die älteren Menschen zb aus der AWO oder auch Menschen, die nur zu Fuß unterwegs sind, gehen nicht ganz zu Aldi und Rewe. Denen bleibt nichts anderes übrig, außer zu netto zu gehen. Davon ab, würde es auch gut sein für den Wochenmarkt. Es wären genug Parkplätze dort und die uhlhornstrasse würde nicht immer dicht geparkt werden. Viele kaufen nach dem Wochenmarkt noch ein oder trinken einen Kaffee. Also, was spricht gegen einen Edeka? Früher war da auch ein Harms Einkaufsmarkt... Und da wo Aktiv hin soll, da sind unmittelbar Rewe und Lidl. Hiermit spreche ich FÜR EINEN EDEKA.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weitet den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf die Potenzialfläche an der Kleibroker Straße aus, sodass eine künftige Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht wird.

Stellungnahme 15	Bewertung
Wir sind seit zehn Jahren direkter Anwohner im hinteren Bereich des Vorwerk Geländes. Auch Ihnen in der Gemeinde ist durch diverse Begehungen der Zustand vor dem Verkauf und auch z.T. jetzt noch bekannt. Überwiegend glich (und gleicht) das Gelände eher einem Abladeplatz für Schrott und Unrat. Insofern begrüßen wir die Aufräumarbeiten seit dem Verkauf sehr. Mit den neuen Eigentümern und auch mit dem Betreiber des Gartencenters sind wir zuweilen auch im direkten Austausch, auch innerhalb der gesamten Nachbarschaft "Im Vorwerk". Nachdem die ersten Informationen noch informell an uns gelangten waren wir von den Veröffentlichungen in der Tagespresse begeistert. Ein toller Entwurf, nicht nur mit dem neuen und modernen Gartencenter, einer für den Bereich Hirschtor sicher idealen Gastronomie, dem eher hochwertigen Supermarkt, modernem Wohnraum, der in die Umgebung passt und der dringend benötigten Kita. Umso verstört lässt uns nun das gesamte unsägliche Procedere der vergangenen zwei Jahre zurück. Es kann aus unserer Sicht nicht sein, dass die Pläne in der bekannten Form der Gemeinde nicht schon vor dem Verkauf oder zumindest in direktem zeitlichen Zusammenhang bekannt gewesen sein sollen. Insofern muss man folgende Fragen stellen: 1. War der Gemeinde bekannt, dass die Planungen und Entwürfe nicht dem Einzelhandelskonzept und den Vorgaben der Raumordnung entsprechen würden? 2. Wenn ja, warum wurde nicht rechtzeitig darauf hingewiesen? 3. Wenn nein, warum nicht? Ist es nicht ureigenste und dringendste Aufgabe und Verantwortung, die Regularien zu beherrschen? Lächerlich geradezu mutet nun das Gutachten der Hamburger Kommunalberatung Dr. Lademann und Partner an. Abgesehen von	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die bauliche Gestaltung eines Einzelhandelsmarktes spielt bei der Bewertung der einzelhandelsrechtlichen Zulässigkeit ebenso keine Rolle, wie geplante soziale oder wohnbauliche Nutzungen im Umfeld. Die einzelhandelsrechtliche Beurteilung darf nicht auf Basis sachfremder Erwägungen erfolgen. Die Fragestellung der raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Standortes ist seit den ersten Gesprächen wesentlicher Gegenstand in der Bearbeitung des Ansiedlungsbegehrens gewesen. Infolgedessen wurden die fachlichen Träger öffentlicher Belange bereits vor der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes um fachliche Bewertung gebeten. Die Ausarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgte im Auftrag der Gemeinde. Die erarbeiteten Aussagen und

den Kosten dafür, die die Gemeinde sicher besser hätte verwenden können. Ich kann inzwischen die Politikverdrossenheit vieler Bürgerinnen und Bürger verstehen. Wo sind die Fachleute? Wie kann so etwas immer wieder passieren? Politik und Verwaltung versagen hier auf ganzer Linie. nicht zum ersten Mal. Schlimmer noch treiben uns hier am Vorwerk jedoch die potentiellen Alternativen um: • Alles bleibt, wie es ist. Das führt über kurz oder lang in eine städtebauliche Katastrophe. Die Investoren warten schon. Wir sollten für regionale und heimatverbundene Lösungen eher dankbar sein, als diese zu verhindern. • Eine mehrgeschossige dichte und sämtliche Grenzen ausnutzende Wohnbebauung. Kaum erstrebenswert! Das Areal auf der ehemaligen Schlossgärtnerei Oldenburger Straße ist abschreckendes Beispiel genug. • Einstellung des Gartencenters. Das "Gerücht" kursiert, da das Center in dieser Form nicht wirtschaftlich (und darüber hinaus energetisch leider nur katastrophal) betrieben werden kann. Das wäre das Ende des Areals und eine Brache würde vermutlich entstehen. Es ist kaum vorstellbar, dass versierte Unternehmer sich im Vorfeld des Kaufs solchen unkalkulierbaren Risiken ausgesetzt hätten. Da "wurde sicher nicht mit offenen Karten gespielt". Insgesamt ist der gesamte Vorgang mehr als peinlich für Politik und Verwaltung. Insofern sollte schnellstens an einem Strang gezogen und das Thema im Sinne einer modernen Lösung für die Bürger gelöst werden. Wir jedenfalls stehen einer Monopolisierung durch	Schlussfolgerungen basieren ausschließlich auf rechtlichen Grundlagen und gutachterlich anerkannten Verfahrensweisen. Die Gemeinde sieht keinen Anlass, an der Unabhängigkeit des Gutachters zu zweifeln. Dr. Lademann & Partner hat an der Richtlinie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) mitgearbeitet und fühlt sich diesen auch verpflichtet. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
--	---

die Discounter und deren Einfluss auf die Stadtentwicklung sehr kritisch gegenüber.	
---	--

Stellungnahme 16	Bewertung
Ich wohne am Vorwerk und ich wünsche mir einen Aktiv Irma damit der ORTSEINGANG wieder einladender aussieht. Das Gartencenter ist ablegereif. Lieber einen Aktiv Irma mehr als 2 Rewemarkte wo man gezwungen wird einzukaufen was es im Lidl nicht gibt.	Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsgebot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist.

Stellungnahme 17	Bewertung
Wir sind ausdrücklich für die Ansiedlung von Aktiv/Irma auf dem Vorwerkgelände. Zum einen wird ein städtebaulicher Akzent gesetzt der den Ortseingangsbereich aufwertet. Zum anderen ist die Einkaufsmöglichkeit für die Bürger südlich der Gemeinde bisher erheblich schlechter. Die vorhandenen Märkte bieten nicht das vollständige Sortiment. Edeka sollte sich dem zusätzlichen Markt ggf stellen. Außerdem erscheint uns das Gutachten aus Hamburg nicht neutral.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die bauliche Gestaltung eines Einzelhandelsmarktes spielt bei der Bewertung der einzelhandelsrechtlichen Zulässigkeit ebenso keine Rolle, wie geplante soziale oder wohnbauliche Nutzungen im Umfeld. Die einzelhandelsrechtliche Beurteilung darf nicht auf Basis sachfremder Erwägungen erfolgen. Die Ausarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgte im Auftrag der Gemeinde. Die erarbeiteten Aussagen und Schlussfolgerungen basieren ausschließlich auf rechtlichen Grundlagen und gutachterlich anerkannten Verfahrensweisen. Die Gemeinde sieht keinen Anlass, an der Unabhängigkeit des Gutachters zu zweifeln. Dr. Lademann & Partner hat an der Richtlinie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) mitgearbeitet und fühlt sich diesen auch verpflichtet. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist gerade im Ammerland nach Rücksendung mit dem Kreis sicher möglich.	Der Landkreis Ammerland hat die fehlende Kompatibilität mit den raumordnerischen Zielen wiederholt bestätigt.
---	---

Stellungnahme 18	Bewertung
nach Durchsicht der 116seitigen Planungsunterlage, die m.E. sehr gut die Situation in Rastede darstellt, komme ich zu dem Schluss, dass dieser gefolgt werden sollte. Also die Ansiedlung eines Edeka-Marktes (Kleibroker Str.) beschlossen, aber ein "Aktiv & Irma Markt" auf dem Vorwerkgelände abgelehnt werden sollte. Mit großer Überraschung habe ich gelesen, dass der Rat sich mehrheitlich über die entsprechende Vorlage der Verwaltung hinweggesetzt hat und eine Ansiedlung von "Aktiv & Irma" durchsetzen will. Ich bin nicht gegen "Aktiv & Irma", sondern gegen die Lage. Ich denke, dass unbedingt das Zentrum gestärkt werden muss! Es sollten nicht die Ränder gestärkt werden. Diese Planung (Vorwerk) erinnert mich an die 70er Jahre, als große Märkte "auf der grünen Wiese" entstanden sind - sehr autofreundlich, aber "tödlich" für die Innenstädte.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept gewählten Strategieempfehlung „Konzentration auf die Zentren“ wird die Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche forciert.

Stellungnahme 19	Bewertung
Unabhängig von bestehenden rechtlichen Vorgaben, wie Grundversorgung pro Einwohner, möchte ich zu bedenken geben, dass die Bevölkerung in der Gemeinde Rastede in den kommenden Jahren auf Grund der Ausweisung von Bauarealen wachsen wird. Es wird deshalb notwendig sein zusätzliche Grundversorger anzusiedeln. Ein EDEKA Markt an der Kleibroker Straße würde meiner Meinung nach sehr in diesen Gemeindeteil passen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass nach dem Umzug der Firma Bohmann, Wohnraum auf diesem Areal entstehen soll. Die Erreichbarkeit eines solchen Marktes, wäre für die Anwohner des Ortsteils Kleibrok sicher optimal. Die Planung der Firma IRMA auf dem Gelände der Gärtnerei Vorwerk steht meiner Meinung nach nicht im Konflikt mit anderen Märkten an der Oldenburger Straße. Auch hier gilt das oben gesagte, dass der Bevölkerungszuwachs in den Wohngebieten hinter dem Vorwerk eine zusätzliche Ansiedlung rechtfertigen würde. Die Vorgabe, dass pro Anzahl Anwohner X eine Fläche von X m² für einen Einkaufsmarkt vorgeschrieben (?) bzw. vorgesehen sind, hat für mich rein theoretischen Charakter. Diese Zahlen sollten sich mehr an den örtlichen Gegebenheiten wie Erreichbarkeit, vorhandene Parkplätze und natürlich auch an der	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandels- und Entwicklungskonzept berücksichtigt ein jährliches Bevölkerungswachstum von +0,5% pro Jahr. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot). Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP. Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist. Diese „Vorgabe“ ist im Einzelhandelskonzept nicht enthalten.

Bevölkerungsdichte und der erwartete Zuwachs in einem solchen Gebiet orientieren.	
---	--

Stellungnahme 20	Bewertung
Es ist schon merkwürdig, dass immer der Vergleich zwischen Aktiv und Irma zu REWE und Lidl mit 500 m Entfernung erwähnt wird. Netto und EDEKA würden dann nur etwa 100 m voneinander entfernt sein. EDEKA mit geplanten 2800 m² ist zu Netto mit 1590 m² inklusive Lager und Cafe auch noch etwa doppelt so groß und bei einem Markt in dieser Größe von EDEKA wird dann von einer Stecknadel bis zum Auto alles angeboten und somit stirbt dann automatisch der Ortskern noch schneller. Auch dass ein EDEKA-Markt in der Größe jetzt in einem Wohngebiet erlaubt werden soll ist schon merkwürdig, wobei es vor Jahren noch verpönt war, einen solchen Markt an der Stelle anzusiedeln. Woher kommt auf einmal dieser Sinneswandel? Als vor ein paar Jahren die Vergrößerung vom Nettomarkt anstand, wurde von der Verwaltung (bzw. von Ihnen) angemerkt und wir wurden gebeten, dass dort nicht all zu groß angebaut werden sollte. Bedenken sollte man auch, dass es in den Orten um Rastede herum schon größere Supermärkte gibt, wie Wahnbek, Wiefelstede, Hahn-Lehmden, Jaderberg. Der Altbürgermeister Dieter Decker sagte damals zu mir, als er noch Bürgermeister war. Für den Ort Rastede haben wir schon genug Supermärkte, danach ist noch Lidl an der Oldenburger Str. und REWE an der Raiffeisenstraße neu gekommen und Aldi hat sich vergrößert und Netto auch auf 1590 m². Wenn ich mir so die Parkplätze bei den jetzigen Supermärkten in Rastede anschau, sind diese immer sehr übersichtlich (also sieht man, dass die Kapazität nicht überbelastet ist). Zu dem Schallschutz bei Netto möchte ich noch anmerken, dass die Auflagen hier schon sehr erheblich sind, obwohl dort in der Nachbarschaft auch Gewerbe angesiedelt ist. Denn es darf z.B. ein LKW mit laufender Kühlung nur zwischen 8 und 22 Uhr angeliefert werden. Dieses dürfte bei EDEKA in einem reinen Wohngebiet noch größer werden. Z.B. mussten auch die Glascontainer bei Netto	Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sieht für den Planstandort von Edeka weiterhin vor, eine Potenzial-/Entwicklungsfläche für die Nahversorgung auszuweisen, die integrativer Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ist. Das Vorhaben unterliegt den Vorgaben des LROP und RROP. Nach diesen wäre eine Ansiedlung dann möglich, wenn zulasten anderer Zentren und der verbrauchernahen Versorgung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Dies ist durch ein separates Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat auf Basis der Angebots- und Nachfragebewertung einen zusätzlichen Bedarf im Lebensmittelbereich erkannt, sodass zusätzliche Verkaufsflächen als verträglich angesehen werden, um heutigen Kundenbedürfnissen gerecht zu werden (s. Kapitel 7.2). Die Bewertung weitere Belange ist nicht Gegenstand des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dies obliegt einem ggf. später durchzuführenden Bauleitplanverfahren.

entfernt werden, weil es immer wieder wegen dem Schall Probleme gab mit den Nachbarn. Es wurde in der Zeitung geschrieben, dass eine geringe Bürgerbeteiligung zu diesem Thema vorhanden ist. Das liegt vielleicht auch daran, dass der Anschein erweckt wird, dass z.B. mit EDEKA schon alles entschieden ist. Meine langjährige Erfahrung hat gezeigt, dass Gutachten immer doch sehr einseitig sind und sich fast ausschließlich an den Wünschen des Auftraggeber orientieren.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
--	---

Stellungnahme 21	Bewertung
gegen die geplante Ansiedlung eines „Großen Verbrauchermarktes“ (Edeka mit 2075 m² VKF) im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rastede haben wir als Bürger der Gemeinde und als Anwohner des angrenzenden Wohnbereiches erhebliche Bedenken und Einwände. In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 von Dr. Lademann & Partner fehlt die Betrachtung der Auswirkungen auf die angrenzenden/bestehenden nordöstlichen Wohngebiete hinsichtlich des Verkehrs, der massiven Beeinträchtigung/Veränderung der Lebens- und Wohnqualität sowie von Umweltaspekten. Der geplante Bau mit monumentalem Charakter soll weit in das bestehende Wohngebiet hinein reichen. Keine Erwähnung findet hierbei, dass hierzu eine Gebietsumwandlung des Flurstückes 20/1 (Uhlhornstraße 7) nötig sein wird, bei dem es sich bisher um reines Wohngebiet handelt. Lediglich die Änderung des B-Planes im Mischgebiet wird genannt. Insbesondere der Verkehr aus den etwas weiter entfernten nordöstlichen Gebieten, einschließlich der Neubaugebiete, wird als direkte Verbindung durch das Wohngebiet erheblich zunehmen. Schon jetzt werden außerdem die angrenzenden Nebenstraßen als Abkürzung bzw. Umgehung genutzt, um potenzielle und häufig auftretende Verstopfungen durch den motorisierten Verkehr in der Oldenburger Straße zu umgehen. Der direkte Begegnungsverkehr in den engen Straßen wird vor allem durch die Kraftfahrzeuge zu häufigen gefährlichen und lebensbedrohlichen Situationen führen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Grundschule Kleibrok sowie ein Kindergarten. Ein weiterer Kindergarten mit Kita ist geplant. Verkehr und Gefährdung steigen hierdurch zusätzlich. Auch sonstige unmotorisierte Verkehrsteilnehmer wie Radfahrer, Fußgänger, ältere und beeinträchtigte Mitbürger werden dieser Gefahrenlage massiv ausgesetzt sein.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bewertung weiterer Belange, beispielsweise Schallschutz oder Verkehr, ist nicht Gegenstand des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dies obliegt einem ggf. später durchzuführenden Bauleitplanverfahren.

Auch in den nahen Hauptstraßen wird vor allem der motorisierte Kraftfahrzeugverkehr erheblich zunehmen, um den Magnet- und Frequenzbringer Edeka auch von auswärts zu erreichen. Der geplante Kreisel sowie die Nordwestumgehung dürften die Situation hierbei mit allen negativen Auswirkungen noch verschlimmern, da die Verkehrsdichte noch weiter zunehmen wird. Auch die Lärmbelastung wird überaus zunehmen.

Mit der geplanten Ansiedlung des Marktes einschließlich der Parkflächen wird wieder eine sehr große Fläche im Innenstadtbereich maximal versiegelt. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Aufheizung der Innenstädte und der Probleme bei Starkregenereignissen ist dies unverständlich. Auch Dachbegrünungen, unterirdische Auffangbecken etc. rechnen diese Belastungen nicht auf.

Edeka betitelte sein Konzept als „Bauen im Grünen“. Durch den Bau des riesigen Marktgebäudes wird jedoch kein Grün des jetzigen eingewachsenen Idylls (Flurstück 20/1) mehr übrig sein. Damit verbunden sein wird ein enormer Verlust an gewachsener Natur, einschließlich der Vogel- und Insektenwelt.

Als direkte Anwohner (Uhlhornstraße 9) sehen wir uns weiteren beträchtlichen, zu erwartenden Einschränkungen und Belastungen ausgesetzt:

- Durch die durchgehende, kompakte und hohe Bauweise wird unser Grundstück in den Herbst- und Wintermonaten ab Mittag in den Schatten gelegt. Die Dachflächen mit westlicher Ausrichtung sind dann zur Installation von Photovoltaik- und/oder Solarthermieranlagen nicht zu gebrauchen. Auch das Gebäude erreicht dann keine natürliche Wärmestrahlung mehr.
- Die Lärmbelastungen werden durch den Autoverkehr erheblich zunehmen. Außerdem durch Lieferverkehr, Kühl- und sonstige Anlagen.
- Veränderung der Umwelt unseres naturnahen Gartens mit Absterben bestehender Bäume (auch Obstbäume) und sonstigen Bepflanzungen, sowie Beseitigung der Grenzbepflanzung sind zu

befürchten. • Es drohen Beschädigungen und Absackungen etc. an unserem Gebäude durch die nötigen großflächigen Bauarbeiten auch in die Tiefe. • Unsere Lebensqualität wird durch die monumentale straßen- und rückseitige Ansicht mit erdrückendem Charakter erheblich beeinträchtigt. • Die gesamte Wohnstruktur und Lebensumwelt unseres direkten Wohnumfeldes wird sich stark negativ verändern. • Es wird ein erheblicher Wertverlust unseres Grundstückes und unseres Hauses eintreten. (Hier wird bei einer Gebietsumwandlung des Flurstückes 20/1 durch die Gemeinde eine rechtliche Prüfung auf „Schadensersatz“ unsererseits erfolgen. Hier noch einige Anmerkungen unsererseits, die für Sie vermutlich ohne Relevanz sind aber unsere Meinung wiedergeben und immer wieder in Gesprächen mit Nachbarn und Freunden auch aus anderen Gemeindegebieten gespiegelt werden: Große und kleine Verbrauchermärkte sind im Rasteder Kerngebiet auch bei steigenden Einwohnerzahlen in ausreichender und für alle gut erreichbarer Anzahl vorhanden. Ein Versorgungsengpass besteht nicht. Es besteht eher der Eindruck einer Überversorgung. Ein Innenstadtkonzept kann nicht darin bestehen, einen riesen Markt bis weit in ein bestehendes Wohngebiet zu bauen. Einen „Großen Verbrauchermarkt“ in die Innenstadt zu ziehen, schafft starke negative Auswirkungen im Verkehrsbereich und für die Wohnstruktur. Es ist unverständlich, wie sehenden Auges große Probleme für die Zukunft geschaffen werden sollen. Rastede wird durch eine Ansiedlung eines so großen Marktes im Zentrum in keinsten Weise eine Aufwertung erfahren. Geschaffen wird hingegen eine weitere seelenlose und autobasierte Innenstadtzone, wie man sie leider schon aus unzähligen anderen Orten und Gemeinden in Deutschland kennt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
--	---

Die erwähnten unterversorgten Bedarfe in Rastede werden angezweifelt, bzw. als nicht relevant angesehen. Noch vorhandene kleine Geschäfte mit ähnlichen oder gleichen Sortimenten werden weiter geschwächt und längerfristig bedroht. Das Konzept von Lademann & Partner darf ebenfalls angezweifelt werden, wenn ursprünglich Edeka als Referenz angegeben wird.	Die Ausarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgte im Auftrag der Gemeinde. Die erarbeiteten Aussagen und Schlussfolgerungen basieren ausschließlich auf rechtlichen Grundlagen und gutachterlich anerkannten Verfahrensweisen. Die Gemeinde sieht keinen Anlass, an der Unabhängigkeit des Gutachters zu zweifeln. Dr. Lademann & Partner hat an der Richtlinie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) mitgearbeitet und fühlt sich diesen auch verpflichtet. Dr. Lademann & Partner arbeitet bundesweit für die wesentlicher Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels und nicht nur für die Edeka.
---	--

Stellungnahme 22	Bewertung
ich wohne seit knapp 8 Jahren sehr zufrieden im Baugebiet "Südlich Schlosspark 1", Am Vorwerk. Wir haben in ca. 1 km Entfernung Rewe UND Lidl (zudem einen Bäcker und einen Fleischer in direkter Nachbarschaft), so dass wir hier im Baugebiet mehr als ausreichend mit Supermärkten versorgt sind. Ich bin ausdrücklich gegen die Ansiedlung eines Supermarktes auf dem Gelände der Gärtnerei Vorwerk. Einen zusätzlichen Supermarkt braucht hier kein Mensch! Außer Abgasen und Lieferverkehr -direkt am historischen Hirschtor - würde dies keinerlei Vorteil bringen. Wir Bewohner hier möchten unsere "kleine Idylle" gerne weiterhin ungestört genießen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht keine Ansiedlung im Bereich Vorwerk vor.

35

fußläufige Nahversorgung (v.a. Rastede I). Hier könnte jedoch der geplante Edeka-Markt an der Kleibroker Straße Abhilfe schaffen. Derzeit entsteht in Hankhausen I zudem ein weiteres Neubaugebiet (Im Göhlen), für dessen Versorgung der Netto-Discounter allein nicht ausreichen wird. Anmerkung: Hier wird eine EDEKA-Ansiedlung empfohlen.

Im gleichen Kontext wird eine Versorgungslücke südöstlich von REWE/LIDL ausgemacht. Hier heißt es: Hier sollte den sich ergänzenden Betrieben eine maßvolle Erweiterung gewährt werden, um den Bestand zukunftsfähig abzusichern und eine bessere Versorgung zu erzielen. Für eine Neuansiedlung reicht demgegenüber das Potenzial von rd. 1.100 nicht optimal versorgten Personen in Hankhausen II und Südende nicht aus. **Anmerkung:** Hier wird eine Erweiterung von REWE/LIDL empfohlen – statt attraktiver Neu-Ansiedlung bei noch weiteren in Aussicht stehenden Bevölkerungszuwachs durch Bebauung, trotz Unterversorgung Leuchtenburg/Kleinenfelde/Südende II.

S. 56: Die Weiterentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in der Gemeinde Rastede sollte daher mit dem Fokus der „aktiven“ Sicherung der Bestandsmärkte erfolgen. Anmerkung: Unter Weiterentwicklung ist im Konzept nur gemeint: Sicherung vorhandener Strukturen. Das Konzept ist durchgehend ausgerichtet auf Bestandssicherung vorhandener Märkte und Neuansiedlung EDEKA. Keine Alternativen werden in Betracht gezogen. Es ist zudem anzuzweifeln, ob plötzlich Netto, Lidl und REWE konkrete und umsetzbare Erweiterungsziele verfolgen und schon Anträge existieren.

S. 57: Auch sind gewisse räumliche Versorgungslücken zu erkennen, die sich aber mit Ausnahme des Bereichs im östlichen Kernort (mögliche Ansiedlung Edeka in der Kleibroker Straße) nicht schließen lassen. Anmerkung: Das ist kein Lösungsvorschlag

S. 64: Eine Ausnahme könnte hier der geplante Edeka-Markt in der Innenstadt sein, durch den eine größere Versorgungslücke im östlichen

Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist gemäß Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) nur zulässig, wenn die Ziele des LROP zur Steuerung des Einzelhandels nachweislich erfüllt werden können (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Der Standort im Bereich Vorwerk kann aufgrund seiner Lage im Ortsgebiet und zum Zentralen Versorgungsbereich nicht als städtebaulich integriert angesehen werden und entspricht daher nicht den Zielen des LROP.

Das gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich nicht über die Ziele des LROP hinwegsetzen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich Vorwerk unzulässig ist.

Es bestehen konkrete Erweiterungsplanungen für Bestandsbetriebe in Rastede, die auch im Konzept genannt sind.

Gemeindegebiet geschlossen werden könnte. Anmerkung: Die gelernten und im Kopf fest verankerten Einkaufsgewohnheiten erfordern hier keinen zusätzlichen Standort. S. 78: Hier bestehen Planungen für die Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts (s. Kapitel Planvorhaben). Dies würde zu einer weiteren Attraktivierung des Zentrums führen und darüber hinaus eine größere Versorgungslücke für die Bewohner östlich des ZVB schließen. Anmerkung: Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist an sich keine Attraktivierung, insbesondere nicht am vorgesehenen Standort. S. 93: Vor dem Hintergrund der Strategie „Konzentration auf die Zentren“ ist möglichst ein konsequenter Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der o.g. privilegierten Standorte vorzunehmen. Anmerkung: Abgrenzung des Zentrums kann anders definiert werden und berücksichtigt nicht die unterversorgten Siedlungsräume. S. 99: Am nördlichen Ende des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt besteht am Standort Kleibroker Straße mit Stand 2021 die Absicht der Edeka Minden-Hannover, einen Verbrauchermarkt mit rd. 2.075 qm VKF anzusiedeln (inkl. Bäckereicafé). Er fügt sich in wesentliche Wohnsiedlungsbereiche ein und ist perspektivisch auch aus dem räumlich derzeit nicht nahversorgten östlichen Stadtgebiet gut erreichbar. Zugleich dient er prospektiv als zentraler Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich. Das Vollsortiment rundet das bestehende Angebotsgefüge der Innenstadt optimal ab. Anmerkung: Weder fügt sich ein Verbrauchermarkt dieser Größe in den Wohnsiedlungsbereich ein, noch ist er in diesem hochfrequentem oft unübersichtlichen Verkehrsbereich gut erreichbar. Dass hier ein Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich gesehen wird, ist nicht belegt. S. 99: Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sieht für den	Ein zusätzlicher Magnetbetrieb führt zu höheren Kundenfrequenzen in der Innenstadt. Auch die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann nicht beliebig erfolgen und unterliegt rechtlicher Vorgaben. Der Standort ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs und damit ein zulässiger Standort im Sinne des LROP (Integrationsgebot)
---	--

Planstandort von Edeka weiterhin vor, eine Potenzial-/Entwicklungsfläche für die Nahversorgung auszuweisen, die integrativer Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ist. Anmerkung: Dieser Passus muss erläutert werden. S. 100: Im Lichte der für den Kongruenzraum begrenzten Flächenpotenziale im periodischen Bedarf und des Vorliegens weiterer Ansiedlungs- und Absicherungsbegehren (von Rewe und Lidl, aber auch von Edeka als Magnetbetrieb der Innenstadt) ist eine Ansiedlung eines weiteren großen Verbrauchermarkts konzeptionell nicht mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts in Einklang zu bringen. Anmerkung: Die Aussage ist widerlegbar und tendenziös. Warum hier entgegen anderen Formulierungen im Zusammenhang mit EDEKA von einem „großen“ Verbrauchermarkt gesprochen wird, kann als negative Beeinflussung des Lesers bewertet werden. 3. Ansiedlungsabwägung aktiv & irma zu EDEKA 1. Verkehr/Standort: Der Bereich Vorwerk Gartenwelt ist gut erschlossen, ein zusätzlicher VM würde für Kunden- und Anlieferverkehre nur unwesentliche Ergänzungen im öffentlichen Verkehrsraum erfordern. Der gesamte Bereich wirkt großzügig, begünstigt durch die Verkleinerung des Gartencenters. Der heute bereits temporär überlastete Kreuzungsbereich Oldenburger Str. / Kleibroker Str. wäre erheblich zusätzlich belastet. Die Kleibroker Str. muss mit einigem Aufwand ertüchtigt werden (Abbiegespur etc.). Die Verkehrsentwicklung in den Nebenstraßen wird als sehr kritisch beurteilt wird zu Widerstand seitens der betroffenen Bürger*Innen führen. Die räumliche Enge incl. Parkflächenmangel wird städtebaulich keinen positiven Gesamteindruck entstehen lassen. Blickt man auf die immer wichtigeren Möglichkeiten der ÖPNV-Anbindung, spricht alles für den Standort Vorwerk Gartenwelt.	Der Standort ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs, auch wenn sich auf der Fläche heute noch kein Verbrauchermarkt befindet. Der Vorwerk-Standort steht im Gegensatz zum Edeka-Vorhaben nicht im Einklang mit den raumordnerischen Zielen. Die Bewertung weiterer Belange, beispielsweise Schallschutz oder Verkehr, ist nicht Gegenstand des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dies obliegt einem ggf. später durchzuführenden Bauleitplanverfahren.
--	--

2. Zuspruch Bevölkerung: Das Meinungsbild im Ort und Bekundungen in der Presse geben der Ansiedlung aktiv & irma mehrheitlich bis eindeutig den Vorrang. 3. Der Handel- u. Gewerbeverein vertritt das örtliche Gewerbe und positioniert sich zu Gunsten des Standortes Vorwerk. 4. Die Politik hat sich ebenfalls für das Vorhaben auf dem Vorwerk-Gelände ausgesprochen. 5. Architektur: Hier steht die klassische VM Kastenbauweise in seiner Eintönigkeit und Ineffizienz dem anspruchsvoll und modern gestalteten Vorhaben auf dem Vorwerk-Gelände gegenüber. Der Ortseingang aus Richtung Oldenburg erfährt eine erhebliche Aufwertung; dies kommt dem gesamten Residenzort zugute. 6. Sortiment: Auch wenn aktiv & irma etwa 80 % seines Sortimentes von EDEKA bezieht, besticht das weitere Sortiment durch einen sehr ausgeprägten Regionalitätsbezug. Hier zeigt der Einkauf in Oldenburg seine Vorteile im Gegensatz zur Sortimentsteuerung des EDEKA-Konzerns. 7. Betriebsstruktur/Kaufkraft: Rastede ist reichlich bestückt mit Lebensmittelmärkten deutscher Großkonzerne und ihrer eindimensionalen, rein auf Funktionalität getrimmten Einheitsstruktur. Dagegen wird auf dem Vorwerk-Gelände eine Atmosphäre der besonderen Art entstehen, mit einem Café in alter Scheune, einem Pflanzen- u. Blumenmarkt und mit einem Bereich Wohnen und/oder Kinderhort. Dieses Zusammenspiel wird sowohl bei der umliegenden Einwohnerschaft hohe Akzeptanz finden als auch zusätzliche Kaufkraft aus dem Durchgangsverkehr sowie aus den Bereichen Loy, Südende, Neusüdende generieren, nicht zu vergessen die am Hirschtor parkenden Schlosspark-Besucher*Innen. <u>Schlussbemerkung:</u> Wenn das 108-seitige Einzelhandels- und Zentrenkonzept in seiner Zusammenfassung mit dem nachfolgenden Schlusssatz auf S. 103 endet, könnte ein böser Bub auch an dieser Stelle vermuten, die Verfasser folgen einem speziellen nicht neutralen Interesse.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die bauliche Gestaltung eines Einzelhandelsmarktes spielt bei der Bewertung der einzelhandelsrechtlichen Zulässigkeit ebenso keine Rolle, wie geplante soziale oder wohnbauliche Nutzungen im Umfeld. Die einzelhandelsrechtliche Beurteilung darf nicht auf Basis sachfremder Erwägungen erfolgen. Die Ausarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgte im Auftrag der Gemeinde. Die erarbeiteten Aussagen und Schlussfolgerungen basieren ausschließlich auf rechtlichen Grundlagen und gutachterlich anerkannten Verfahrensweisen.
--	---

Entsprechende Zweifel wurden bereits auch in der Presse in den Raum gestellt. Dies sollte seitens Dr. Lademann & Partner auch im eigenen Interesse entkräftet werden. Hier der Schlusssatz aus dem Konzept: Eine zusätzliche Ansiedlung eines Verbrauchermarkts am Standort Gartencenter Vorwerk allerdings verstößt nicht nur gegen die Ziele der Landes- und Regionalplanung (Integrationsgebot, Beeinträchtungsverbot und evtl. Kongruenzgebot), sondern ist im Lichte kannibalisierender Effekte zulasten bestehender integrierter Nahversorgungsbetriebe weiterhin nicht mit den Zielen einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung vereinbar. Der vorliegende Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 der Gemeinde Rastede basiert auf klassischen, althergebrachten Analysemethoden, beruft sich auf Vorgaben des LROPs, blendet aber weiche Faktoren aus. In Rastede hat sich ein Meinungsbild festgesetzt, dass den Empfehlungen des Entwurfes hinsichtlich der Ansiedlungspläne EDEKA (Kleibroker Str.) und aktiv und irma (Vorwerk Gartenwelt) fundamental widerspricht. Insofern ist zu wünschen, dass dieses Konzept nicht Grundlage weiterer Planungen nach dem LROP und dem § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird. Ein Fehler, der Generationen betreffen wird, muss vermieden werden.	Die Gemeinde sieht keinen Anlass, an der Unabhängigkeit des Gutachters zu zweifeln. Ein kommunales Einzelhandelskonzept kann sich nicht über die raumordnerischen Vorgaben hinwegsetzen. Es hilft der Gemeinde Rastede nicht weiter, wenn im kommunalen Konzept ein Vorhaben forciert wird, dass dann im Rahmen der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung kollidiert und nicht umgesetzt werden kann. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme 24	Bewertung
1. Die von Edeka geplante Ansiedlung im ZVB Innenstadt am Standort Kleibroker Straße wird positiv beurteilt. Ausdrücklich wird ausgeführt, dass die entsprechende Fläche für die Nahversorgung ausgewiesen werden soll und sie „integrativer Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ist“. 2. Demgegenüber wird das Ansiedlungsvorhaben Aktiv & Irma am Vorwerk Gartencenter negativ beurteilt. Entscheidend ist zum einen der Gesichtspunkt, dass es sich um einen Koppelstandort mit	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

dem Gartencenter handeln würde, sodass ein Verbrauchermarkt an diesem Standort „deutlich über die verbrauchernahe Versorgung hinausgehen“ würde. Vor diesem Hintergrund ist gut nachvollziehbar, wenn der Sachverständige im Entwurf zu dem Ergebnis kommt, dass eine Ansiedlung eines weiteren großen Verbrauchermarkts konzeptionell nicht mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts in Einklang zu bringen ist.

3. Zudem versorgen die Verbundstandorte Lidl und Rewe bereits heute das südliche Stadtgebiet von Rastede und werden als Nahversorgungszentrum angesehen. Da der Standort des Gartencenters außerhalb des ZVB's/ Nahversorgungszentrums liegt, ist mit einer Ansiedlung eines Aktiv & Irma Verbrauchermarktes an diesem Standort eine Schädigung des in der Nähe gelegenen ZVB's/ Nahversorgungszentrums verbunden. Das Ansiedlungsvorhaben würde dem geltenden Raumordnungsrecht widersprechen und muss deshalb weiterhin negativ beurteilt werden.

4. Die Argumentationen und Schlussfolgerungen aus dem Einzelhandelskonzept über die Ansiedlungsvorhaben von Edeka und Aktiv & Irma werden zudem durch die bereits bekannten Fachgutachten der Cima unterstützt.

5. Als heutiger Betreiber in den Ortsteilen Wahnbeck, Hahn-Lehmden und durch das große Interesse an einer möglichen Ansiedlung an der Kleibroker Straße von Rastede ist die Edeka direkt von den weiteren Handelsentwicklungen in Rastede tangiert. Dementsprechend möchten wir als Edeka an der Expertenrunde / dem Runden Tisch gerne teilnehmen.

Stellungnahme 25	
in der Gemeinde Rastede besteht nunmehr seit einigen Jahren der Ansiedlungswunsch eines Lebensmittelvollsortimenters seitens Aktiv & Irma im Bereich des bestehenden Betriebes Vorwerk Gartenwelt. Dabei soll die Verkaufsfläche des Gartencenters zu Gunsten des avisierten Lebensmittelvollsortimenters reduziert werden. Stadt+Handel hat diesbezüglich im Jahr 2021 eine Begutachtung vorgenommen* und die Voraussetzungen – im Zuge einer Anpassung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes 2015 – dargestellt. * Stadt+Handel (2021): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Aktiv Irma-Marktes sowie die Umstrukturierung eines Gartencenters in Rastede, Oldenburger Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Standort des Vorhabens Aktiv & Irma wird im Entwurf des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes 2022 wie folgt charakterisiert: „Er fügt sich in wesentliche Wohnsiedlungsbereiche ein und ist perspektivisch auch aus dem räumlich derzeit nicht nahversorgten südlichen Stadtgebiet (Hankhausen II) gut erreichbar.“ (Dr. Lademann & Partner 2022, S. 100). Demnach handelt es sich offensichtlich um einen nahversorgungsrelevanten Standort. Dieser wurde im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Rastede 2022 jedoch nicht entsprechend ausgewiesen. Als Gründe wurden herangeführt: [1] „Er würde jedoch als Koppelstandort mit dem Gartencenter (sonntags geöffnet) auch nennenswerte Streuumsätze binden und damit deutlich über die verbrauchernahe Versorgung hinausgehen.“ (ebd.). Der Lebensmittelmarkt ist – ebenso wie die weiteren klassischen Lebensmittelmärkte – nicht am Sonntag geöffnet, sodass keine Synergieeffekte resultieren. Die Bewertung ist demnach nicht nachvollziehbar. [2] Der im Vergleich zum bestehenden und auch 2015 schon in der Form existierende Standort REWE/LIDL wurde im Entwurf nunmehr	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

als zentraler Versorgungsbereich vorgeschlagen. Es handelt sich um zwei Einzelbetriebe, getrennt durch einen Straßenzug mit jeweils eigener Parkplatzanlage (inkl. Tankstelle), ebenfalls an der Oldenburger Straße situiert. Demnach ist das Argument im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 nicht nachvollziehbar: *„Zugleich ist wenige Meter entfernt seit vielen Jahren ein Verbundstandort von Rewe und Lidl verortet, der gut in den Köpfen der Einwohner verankert ist und als zentraler Versorgungsbereich dem besonderen Schutz vor Wettbewerb unterliegen soll.“* (Dr. Lademann & Partner 2022, S. 100). Der Standort hat sich zu 2015 nicht verändert (zentrentypische Funktionsvielfalt nicht gegeben) und ist somit nicht als solcher auszuweisen.

Insbesondere da der FMS Raiffeisenstraße nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird, da ihm *„aber für die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich der dafür notwendige Mix an ergänzenden Dienstleistern [fehlt]“* (Dr. Lademann & Partner 2022, S. 90). Gleichzeitig wird beim vorgeschlagenen Nahversorgungszentrum Oldenburger Straße (REWE/LIDL) seitens Dr. Lademann & Partner festgestellt, dass kaum Aufenthaltsqualität gegeben ist sowie kaum ergänzende Nutzungen vorhanden sind (Dr. Lademann & Partner 2022, S. 79). Somit wird dem Standort – ebenso wie dem FMS Raiffeisenstraße – eine funktionale Struktur zugewiesen (ebd.). Ein zentraler Versorgungsbereich lässt sich aus dem Bestand heraus an diesem Standort ebenso wenig rechtlich begründen wie am Vorhabenstandort.

[3] *„Zudem stehen prospektiv auch raumordnerische Ziele der Verwirklichung des Vorhabens entgegen.“* (Dr. Lademann & Partner 2022, S. 100). In diesem Zusammenhang wurde bereits in der Auswirkungsanalyse Stadt+Handel 2021 ein entsprechender Vorschlag unterbreitet.

In der vorliegenden Stellungnahme werden nunmehr konkrete Empfehlungen zur Modifizierung des Einzelhandels- und

Der Standort Vorwerk ist nicht für eine Ausweisung als Nahversorgungsstandort geeignet, die für eine Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot erforderlich wäre.

Rewe und Lidl übernehmen bereits die Nahversorgung im südlichen Kernstadtgebiet, daher besteht kein signifikantes Versorgungsdefizit, das durch Aktiv-Irma behoben werden könnte – bzw. rechtfertigt sich der geplante Verkaufsflächenumfang nicht. Auch bestehen in den zentralen Versorgungsbereichen alternative Entwicklungsmöglichkeiten, sodass ein zusätzlicher Nahversorgungsstandort für die Gewährleistung der Nahversorgung nicht erforderlich ist.

Die Einstufung des Rewe-/Lidl-Standorts als Nahversorgungszentrum oder Nahversorgungsstandort ändert nichts an der Einordnung des Vorwerk-Standorts.

Zentrenkonzepts Rastede 2022 gegeben, um einer Umsetzung des Standortes nachzukommen:

- „*Er fügt sich in wesentliche Wohnsiedlungsbereiche ein und ist perspektivisch auch aus dem räumlich derzeit nicht nahversorgten südlichen Stadtgebiet (Hankhausen II) gut erreichbar.*“ (Dr. Lademann & Partner 2022, S. 100). Dr. Lademann & Partner erkennt die Versorgungsfunktion des Standortes an.
- „*Eine weitere Versorgungslücke besteht südöstlich von Rewe und Lidl an der Oldenburger Straße.*“ (Dr. Lademann & Partner 2022, S. 53). Der Standort kann die räumliche Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet optimieren.
Daher wird empfohlen den Vorhabenstandortes des Aktiv & Irma im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungsstandort² auszuweisen.

² In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, keine Agglomerationslage auszubilden. Demnach bspw. kein gemeinsamer Parkplatz, keine gemeinsame Bewerbung des Standortes, kein gemeinsamer Eingangsbereich (vgl. auch Arbeitshilfe LROP). Die Synergieeffekte zwischen beiden Betrieben sind als gering zu erachten (deutlich differentes Sortiment/Fristigkeiten). Ausrichtung der Öffnungs-/Eingangssituation des Lebensmittelvollsortimenters auf die Wohnbebauung.

- Gemäß REHK Landkreis Ammerland sind „Nahversorgungsstandorte vorrangig mit Vollversorgern auszustatten, nur ausnahmsweise mit Discountern unter Berücksichtigung der „Rasteder Liste“.“ (Dr. Lademann & Partner 2022, S. 32). Demnach würde das Vorhaben als Lebensmittelvollsortimenter auch dem REHK Landkreis Ammerland entsprechen.
Bei Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes wäre auch eine grundsätzliche Konformität zum REHK Landkreis Ammerland gegeben.
- Im derzeitigen Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 wird auf das Instrument der Nahversorgungsstandorte verzichtet. Diese sollten jedoch –

wie vorstehend beschrieben – aufgenommen worden und in den Steuerungsempfehlungen verankert werden. Aufnahme der Kategorie Nahversorgungsstandort in die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. • Wie vorstehend beschrieben, handelt es sich bei dem Standort REWE/LIDL – ebenso wie im bestehenden Konzept 2015 festgestellt – aus rechtlicher Sicht um keinem ausweisbaren zentralen Versorgungsbereich. Selbst dann handelt es sich um keine Rückstufung des Standortes, da auch mit der Ausweisung als Nahversorgungsstandort eine Weiterentwicklung des Standortes möglich ist (auch aus Sicht des LROP). Beibehaltung des bestehenden REWE/LIDL-Standortes als Nahversorgungsstandort (Entwicklungsmöglichkeiten sodann nicht ausgeschlossen).	
---	--



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022



Entwurf

Im Auftrag der Gemeinde Rastede
Hamburg, 27.02.2023



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022

Projektnummer: 22DLP3282

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher, Corinna Staude

Im Auftrag der

Gemeinde Rastede

Sophienstraße 27

26180 Rastede

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	IV
	Tabellenverzeichnis	VI
1	Grundlagen	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsdesign	2
1.3	Vorgehensweise	5
2	Allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel	6
2.1	Demografischer Wandel	6
2.2	Betriebsformenwandel	7
2.3	Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung	9
2.4	Der Online-Handel erobert die Märkte	11
2.5	Entwicklungen im kurzfristigen Bedarfsbereich	14
2.6	Entwicklungstendenzen im Einzelhandel im Lichte der Covid-19-Pandemie	18
3	Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede	22
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	22
3.2	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	24
3.3	Planerische Ausgangssituation	28
4	Nachfragesituation in Rastede	34
4.1	Marktgebiet der Gemeinde Rastede	34
4.2	Nachfragepotenzial der Gemeinde Rastede	36
5	Angebotssituation des Einzelhandels in der Gemeinde Rastede	39
5.1	Verkaufsflächenentwicklung	39
5.2	Branchenstruktur	40

5.3	Raumstruktur des Einzelhandels	42
5.4	Größenstruktur des Einzelhandels	43
5.5	Umsatzsituation des Einzelhandels in Rastede	45
5.6	Einzelhandelsrelevante Planvorhaben in der Gemeinde Rastede	47
6	Versorgungslage und Zentralitätsanalyse in der Gemeinde Rastede	49
6.1	Verkaufsflächendichten	49
6.2	Bedeutung der Innenstadt im Einzelhandelsgefüge	50
6.3	Nahversorgungssituation in Rastede	52
6.4	Zentralitätsanalyse für den Einzelhandel in Rastede	57
6.5	Analyse der Nachfrageverflechtungen	59
6.6	SWOT-Analyse zum Einzelhandelsstandort Rastede	61
7	Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Rastede	63
7.1	Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung	63
7.2	Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels bis 2030	65
7.3	Strategische Orientierungsprinzipien	67
8	Zentrenkonzept für die Gemeinde Rastede	71
8.1	Hierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	71
8.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede	76
8.1.2	Zentraler Versorgungsbereich NVZ Oldenburger Straße	79
8.1.3	Zentraler Versorgungsbereich NVZ Hahn-Lehmden	82
8.1.4	Zentraler Versorgungsbereich NVZ Wahnbek	85
8.1.5	Fachmarktstandort Raiffeisenstraße	88
8.2	Zur Zentrenrelevanz der Sortimente „Rasteder Liste“	91
8.3	Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede	92
9	Sonstige Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Rastede	96

10	Einordnung der Planvorhaben in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept	98
11	Zusammenfassung	102
I	Glossar	104

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lebenszyklus der Betriebsformen	8
Abbildung 2: Marktanteilsverschiebung im deutschen Einzelhandel	9
Abbildung 3: Gesamtentwicklung stationärer und Online-Umsatz	12
Abbildung 4: Wesentliche Standorttrends des Lebensmitteleinzelhandels	17
Abbildung 5: Lage im Raum	22
Abbildung 6: Altersstruktur im Vergleich	25
Abbildung 7: Kaufkraftkennziffern im Vergleich	26
Abbildung 8: Marktgebiet des Einzelhandels	35
Abbildung 9: Nachfragepotential im Marktgebiet der Gemeinde Rastede	37
Abbildung 10: Entwicklung des Einzelhandels in Rastede seit 2015	39
Abbildung 11: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Rastede	40
Abbildung 12: Branchenstruktur des Einzelhandels in Rastede	41
Abbildung 13: Räumlich-funktionale Struktur des Rasteder Einzelhandels	43
Abbildung 14: Umsatzstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Rastede	45
Abbildung 15: Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtgemeinde	51
Abbildung 16: Nahversorgungssituation in Rastede – Kernort	53
Abbildung 17: Nahversorgungssituation in Rastede – Wahnbek	54
Abbildung 18: Nahversorgungssituation in Rastede – Hahn-Lehmden	55
Abbildung 19: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in der Gemeinde	58
Abbildung 20: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in Rastede	60
Abbildung 21: Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung in Rastede	65
Abbildung 22: Entwicklungsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels	66
Abbildung 23: Strategische Orientierungsprinzipien	68
Abbildung 24: Strategieempfehlung: „Konzentration auf die Zentren“	69
Abbildung 25: Hierarchisches Zentrenmodell für die Gemeinde Rastede	74
Abbildung 26: Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Rastede	75
Abbildung 27: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede	77
Abbildung 28: Abgrenzung ZVB Innenstadt Rastede	77

Abbildung 29: NVZ Oldenburger Straße	80
Abbildung 30: Abgrenzung NVZ Oldenburger Straße	80
Abbildung 31: Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden	83
Abbildung 32: Abgrenzung NVZ Hahn-Lehmden	83
Abbildung 33: NVZ Wahnbek	86
Abbildung 34: Abgrenzung NVZ Wahnbek	86
Abbildung 35: FMS Raiffeisenstraße	89
Abbildung 36: Abgrenzung FMS Raiffeisenstraße	89
Abbildung 37: Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede	95

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels	18
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Rastede im Vergleich	24
Tabelle 3: Entwicklung der Arbeitslosenquoten	26
Tabelle 4: Ein- und Auspendler im Vergleich	27
Tabelle 5: Tourismusentwicklung im Vergleich	28
Tabelle 6: Marktgebiet des Einzelhandels	35
Tabelle 7: Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Rastede nach Standortbereichen	43
Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Standortlagen in der Gemeinde Rastede	46
Tabelle 9: Verkaufsflächendichten im Vergleich	49
Tabelle 10: Citydichte der Innenstadt im Vergleich	51
Tabelle 11: Anteile der Betriebsformen des klassischen Lebensmitteleinzelhandels	56
Tabelle 12: Strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 qm VKF) in der Gemeinde Rastede	57
Tabelle 13: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Rasteder Liste“)	91

1 Grundlagen

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die **Gemeinde Rastede** (rd. 22.900 Einwohner) liegt unmittelbar nördlich der Stadt Oldenburg im Landkreis Ammerland. Durch die Lagegunst der Gemeinde fungiert diese als bevorzugter Wohnstandort. Es ist auch für die nächsten Jahre von einem stetigen Einwohnerwachstum auszugehen (+0,5 % p.a.).

Die Gemeinde besteht aus 27 Ortsteilen/Bauernschaften, die zum Teil ineinander übergehen und zum Teil räumlich abgesetzte Siedlungsteile bilden. Wenngleich die Ortsteile jeweils für sich genommen relativ überschaubar sind (bis zu 3.900 Einwohner), verfügen einzelne davon über eigene Nahversorgungsstrukturen (Hauptort, u.a. mit Rastede I und Südende II).

Der Schwerpunkt des Einzelhandels ist im Hauptzentrum (Innenstadt mit Erweiterungsflächen) verortet. Hinzu kommen zwei Nahversorgungszentren in Wahnbek bzw. in Hahn-Lehmden. Das leistungsfähige Standortnetz im Lebensmitteleinzelhandel wird aktuell durch zwei solitäre Nahversorgungsstandorte an der Oldenburger Straße ergänzt. Hinzu kommt eine funktionale Standortlage (Fachmarktstandort [FMS] Raiffeisenstraße). Größere Veränderungen im Einzelhandelsgefüge haben sich in den letzten Jahren v.a. durch die Neuordnung und Neuaufrichtung von Rewe und Aldi im Bereich der Raiffeisenstraße ergeben. Aktuell werden eine Vielzahl an Vorhaben des Lebensmitteleinzelhandels diskutiert.

Nach Vorstellungen der Regionalplanung kommt dem **Mittelzentrum** Rastede als Einzelhandelsstandort eine qualifizierte Eigenversorgungsfunktion und die ergänzende Mitversorgung des mittelzentralen Kongruenzraumes (aperiodisch) zu. Den Ortsteilen Hahn-Lehmden und Wahnbek ist zudem jeweils eine **grundzentrale Versorgungsfunktion** zugewiesen.

Die Gemeinde Rastede kann ihre mittelzentrale Stellung bei einer **Einzelhandelszentralität von rd. 81 %** (2022) per Saldo ausüben. Es liegen in einzelnen Segmenten jedoch Angebotsdefizite vor, mit der Konsequenz von Nachfrageabflüssen. Als nächstgelegene Einkaufsalternative ist dabei v.a. das Oberzentrum Oldenburg sowie der Online-Handel zu nennen.

Es wird zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben durch die Genehmigungsbehörden speziell auf **Einzelhandelskonzepte** und die dort formulierten Entwicklungsvorstellungen zurückgegriffen. So fungieren derartige städtebauliche Entwicklungskonzepte gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB als entscheidende Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung im Kontext der Bauleitplanung. In Rastede ist auch zukünftig eine qualifizierte

Bewertungsgrundlage für den großflächigen Einzelhandel und für den Schutz und die Weiterentwicklung der Zentren und leistungsfähigen Nahversorgungsstrukturen von Nöten.

Den planerischen Entwicklungsrahmen für die örtliche Einzelhandelsentwicklung stellt das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2006 dar, welches anlassbezogen in den Jahren 2013 und 2015 fortgeschrieben wurde. Aufgrund von möglichen Veränderungen im Einzelhandelsgefüge (Planvorhaben), den Veränderungen auf Seiten des LROP Niedersachsen 2017 und der Rechtsprechung sowie und dem allgemeinen Alter des Konzepts beabsichtigt die Gemeinde Rastede die **qualifizierte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts**, um aktuelle Erkenntnisse und neue Impulse für den Einzelhandelsstandort zu erlangen und auf rechtssicherer Grundlage aufgestellt zu sein. In diesem Rahmen sollten die aktuelle Einzelhandelssituation und deren Strukturen in allen 27 Bauernschaften/Ortsteilen der Gemeinde Rastede neu erfasst und bewertet werden. Ausgehend von der aktuellen Einzelhandelsstruktur waren die Zielrichtung der künftigen Einzelhandelsentwicklung zu definieren, zentrale Versorgungsbereiche gemäß den aktuellen Bestimmungen abzugrenzen resp. sonstige prägende Einzelhandelsstandorte zu definieren und die ortstypische Sortimentsliste zu überprüfen. Zudem waren die Anforderungen des LROP Niedersachsen 2017 (z.B. Berücksichtigung des zugewiesenen Kongruenzraums) zu beachten.

1.2 Untersuchungsdesign

Die Untersuchung setzt sich mit der Gesamtsituation des Einzelhandels in der Gemeinde Rastede auseinander. Diesbezüglich haben wir folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

Situationsdarstellung

- Darstellung der **Lage im Raum** und der Siedlungs- und Verkehrsstrukturen;
- Stand und Entwicklung der **sozioökonomischen Eckdaten** als Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede (Einwohnerbasis und -prognose, Altersstruktur, Erwerbstätigkeit, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau, Tourismusaufkommen, Pendlerbeziehungen);
- Ermittlung der **planerischen Ausgangssituation**: Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (v.a. LROP, RROP/Regionales Einzelhandelskonzept); zentralörtliche Bedeutung der Gemeinde Rastede;
- Darstellung der wesentlichen Herausforderungen/Entwicklungstrends auf der **Angebots- und Nachfrageseite** mit Relevanz für Rastede; im Fokus lagen hierbei v.a. die veränderten Bedarfe des Lebensmitteleinzelhandels sowie die Auswirkungen

des Online-Handels auf den stationären Handel. Zudem wurde die Covid 19-Pandemie eingeordnet.

Analyse des Einzelhandelsstandorts

Ermittlung und Bewertung des Einzelhandels in Rastede

- Ermittlung und Bewertung der **Angebotssituation** des Einzelhandels in Rastede als einzelbetriebliche Kompletterhebung (inkl. Kartierungen):
 - Ermittlung über einzelhandelsrelevante Verkaufsflächen nach Adressen, Standortlagen, Branchenmix, Betriebstypen;
 - Einschätzung des Umsatzes und der Flächenproduktivität;
 - Erfassung wesentlicher konsumnaher, zentrenergänzender Nutzungen sowie von einzelhandelsrelevanten Leerständen (in zentralen Versorgungsbereichen und agglomerierten Lagen).

Bewertung des Einzelhandels in Rastede

- Versorgungsstrukturelle Bewertung der **Angebotsstruktur/Versorgungslage** nach Standortbereichen; Aussage zu Betriebsgrößen, Quantität und Qualität des Angebots; Darstellung von quantitativen und qualitativen Versorgungslücken; Vergleich wichtiger einzelhandelsrelevanter Kennzahlen mit geeigneten Vergleichsdaten (v.a. Mittelzentren), wie zur Zentralität und Verkaufsflächendichte;
- Bewertung der **Funktionswahrnehmung** und der räumlichen Ausprägung der Innenstadt von Rastede und Einordnung in die Versorgungsstrukturen der gesamten Gemeinde;
- Einschätzung und Bewertung der einzelhandelsrelevanten **Nachfragesituation**: Modifizierte Abgrenzung des Marktgebiets des Einzelhandels (in Anlehnung an den Kongruenzraum und an die LROP-konformen Übernachtungsgäste); Ermittlung des Kaufkraftpotenzials in 2022 und 2030 nach Branchen im Gemeindegebiet von Rastede sowie nach Marktgebietszonen (zzgl. Streukunden);
- Bestimmung und Bewertung der **Einzelhandelszentralität** insgesamt und nach Branchen; Analyse und Bewertung der **Nachfragebindung und -abflüsse** (Kaufkraftbewegung) der ortsansässigen Bevölkerung sowie der Zuflüsse aus dem Umland;
- Bewertung der Leistungsfähigkeit der **wohnstandortnahen Nahversorgungsstruktur**. Dabei Ermittlung von Verkaufsflächendichten, Betriebstypenstruktur/Anteil von Vollsortimentern zu Discounter und räumlichen Versorgungslücken unter Zugrundelegung von Fußweg-Isochronen (inkl. Kartierung); dabei wurde auch eine Aussage zur Größe und zum Umfang an räumlichen Versorgungslücken i.V.m. Handlungsempfehlungen zur Verbesserung gemacht;

- Durchführen einer **SWOT-Analyse** (kombinierte Stärken-/Schwächen-Analyse) zum Einzelhandelsstandort Rastede.

Konzeptphase

- Darstellung der Entwicklung der relevanten Rahmenbedingungen bzw. Hauptantriebskräfte der Flächenentwicklung; Ableitung eines quantitativen und qualitativen **Entwicklungspotenzials** für den Einzelhandel in der Gemeinde Rastede bis zum Prognosehorizont 2030; dabei wurden gleichermaßen Angebotslücken als auch Tragfähigkeitsaspekte berücksichtigt;
- Empfehlungen zur **Strukturentwicklung** (Branchenmix, Betriebstypenbesatz, Angebotslücken); dabei Empfehlungen für zukunftsfähige Angebotsergänzungen, aber auch für Branchenbeschränkungen; Empfehlungen zur Erhöhung der Kaufkraftbindung;
- Empfehlung für die Einzelhandelsentwicklungsstrategie für die Gemeinde Rastede; Vorschlag für eine zukunftsfähige **Zentren- und Standortstruktur** von Rastede; dabei wurden Vorschläge für eine langfristig tragfähige, räumlich-funktionale Aufgabenteilung der Standorte unterbreitet;
- räumliche und textliche Abgrenzung der **zentralen Versorgungsbereiche** (inkl. Kartierung) nach:
 - Anzahl, Lage, Abgrenzung und Versorgungsfunktion (gemäß relevanter Kriterien und aktueller Rechtsprechung);
 - räumliches Gesamtbild, städtebauliche Gestaltungsqualität, Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit und verkehrliche Anbindung (ÖPNV, MIV, NMIV, Stellplätze);
 - Bewertung der Funktionsfähigkeit (Einzelhandel und konsumnahe Nutzungen), der Gefährdungspotenziale und der Entwicklungsperspektiven;
 - Herausarbeitung zentrenspezifischer Handlungsempfehlungen (Stabilisierungs- und Stärkungs-/Profilierungsmöglichkeiten für die Zentren);
- Darstellung eines **prägenden Ergänzungsstandorts** einschließlich textlicher und räumlicher Abgrenzung und standortspezifische Empfehlungen;
- Überprüfung und Modifikation der **ortsspezifischen Sortimentsliste** („Rasteder Sortimentsliste“) anhand der faktischen Prägung der zentralen Versorgungsbereiche und einer perspektivischen Betrachtung der Entwicklungsoptionen;

Gutachterliche Empfehlungen

- Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Rastede; Weiterentwicklung der **Ansiedlungs- und Entwicklungsstrategien** zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels [**Prüfkriterien**] i.S.v. sortiments- und lagenspezifischen Steuerungsempfehlungen für Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben;

- allgemeine Hinweise und Empfehlungen für die Bauleitplanung zur Steuerung des groß- und kleinflächigen Einzelhandels nach BauGB/BauNVO;
- **Einordnung von Planvorhaben** (v.a. Aktiv & Irma, Edeka, Lidl, Rewe) hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept i.d.F. 2022/23 und hinsichtlich der jeweiligen Eignung des gewählten Standorts aus kommunaler und raumordnerischer Sicht.

1.3 Vorgehensweise

Folgende **Primär- und Sekundärerhebungen** waren insgesamt erforderlich, um das skizzierte Untersuchungskonzept umsetzen zu können:

- **Sekundäranalyse** der Daten des Statistischen Landesamt sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **flächendeckende Bestandserhebung** aller Einzelhandelsbetriebe in Rastede u.a. nach Standorten, Branchen/Branchenmix und Betriebstypen sowie der wesentlichen konsumnahen Angebote in den Zentren (z.B. Gastronomie, Dienstleistungen) sowie einzelhandelsrelevante Leerstände.
- **gründliche Begehungen der Innenstadt von Rastede** sowie der sonstigen wesentlichen Standortbereiche des Einzelhandels.

Gegenstand der Untersuchung war der stationäre Einzelhandel im engeren Sinne. Nachfrageseitig wurde zudem der nicht-stationäre Handel (Online- und Versandhandel), da er immer stärker an Bedeutung gewinnt und Verschiebungen zulasten des stationären Einzelhandels zu erkennen sind. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2030 zugrunde gelegt.

2 Allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel

Im Folgenden werden die wesentlichen Trends der Einzelhandelsentwicklung als grundlegende Rahmenbedingungen für die Verträglichkeitsuntersuchung erörtert. Die Covid-19-Pandemie muss als eine deutliche Zäsur in der Entwicklung des Einzelhandels eingeordnet werden. Daher werden nicht nur die allgemeinen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel dargestellt, sondern es wird im Speziellen auch darauf eingegangen, welchen Einfluss die Covid-19-Pandemie aktuell sowie perspektivisch im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Online-Handels und den stationären Einzelhandel haben wird.

2.1 Demografischer Wandel

Der demografische Wandel stellt den deutschen Einzelhandel anhaltend vor **neue Herausforderungen** und setzt diesem einen starken Anpassungsdruck aus. Nach einem langen Zeitraum des Wachstums steht in den nächsten Jahrzehnten erstmals ein Rückgang der Einwohnerzahl bevor. Und während die Lebenserwartung vor 100 Jahren noch durchschnittlich 46 Jahre betrug, wird in einigen Jahren fast die Hälfte der deutschen Bevölkerung 50 Jahre oder älter sein.

Für den Einzelhandel bedeutet dies konkret, dass der demografische Wandel ...

- ... sich langfristig und stetig vollzieht, seine Ausprägungen und Auswirkungen nicht grundsätzlich umkehrbar, aber durch politische Entscheidungen in Teilen steuerbar sind. Der Einzelhandel kann sich frühzeitig anpassen und Wettbewerbsvorteile generieren.
- ... mit unterschiedlicher Intensität in den einzelnen Regionen sowie auch zeitversetzt voranschreitet. Bundesweit ist ein Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitig absoluter Zunahme der über 60-Jährigen zu erwarten. Grundsätzlich leiden die meisten Regionen in den Neuen Ländern stärker unter Bevölkerungsschrumpfung und Überalterung als die Alten Bundesländer, in welchen teilweise starke Einwanderungsüberschüsse zu verzeichnen sind.
- ... je nach regionaler Ausgangslage unterschiedliche Herausforderungen für den Einzelhandel mit sich bringt. So ist in einzelnen Teilen mit starker Urbanisierung, in anderen mit Suburbanisierung zu rechnen. Wieder andere Regionen überaltern stark und andere wiederum ziehen verstärkt jüngeres Publikum an. Daher müssen Standortumfeld und Marketingkonzepte aufeinander abgestimmt werden.

Zieht man zusätzlich die soziografischen und ökonomischen Tendenzen

- Veränderung der Konsumentenbedürfnisse,
- Haushaltstypenverschiebung („Singlesierung“) und
- Absinken/ Stagnation des Einzelhandels-Anteils am privaten Verbrauch

mit in Betracht, so folgt daraus ein **starker Anpassungsdruck für den Einzelhandel.**

2.2 Betriebsformenwandel

Der Einzelhandel in Deutschland sieht sich zahlreichen Veränderungen ausgesetzt. Mit den o.g. demografischen Entwicklungen gehen bei den Verbraucherbedürfnissen **Präferenzverschiebungen** einher. U.a. sind im Bereich des Food- und Nearfood-Segments in Verbindung mit diversifizierten Arbeitszeitmodellen ein gesteigertes Gesundheitsbewusstsein und Nachfrage nach mehr „Convenience“, der Wunsch nach Fair Trade/Bio, Regionalität und „Handwerk“ gestiegen. Veränderte Haushaltsgrößen („Singlesierung“) fragen andere Produktgrößen nach. Im Bereich Nonfood spielt u.a. der Trend zur Individualisierung – jedoch bei Produkten ohne Mehrwert nach wie vor auch der Preis – eine Rolle. Dieser demografische und sozioökonomische Wandel macht es für den Einzelhandel unumgänglich, **neue Konzepte** zu entwickeln, um konkurrenz- und somit auch überlebensfähig wirtschaften zu können.

Dabei ist zu prüfen, ob der Lebenszyklus (Wandel) einzelner Betriebsformen von temporärer Natur ist (z.B. durch Nachfrageschwäche) oder ob sich hierin bereits Vorzeichen eines (nur hinausschiebbaren) Niedergangs ausdrücken. So hat beispielsweise das Warenhaus seinen Zenit bereits überschritten, was sich anhand der Insolvenz des KarstadtKaufhof-Konzerns in jüngerer Vergangenheit gut ablesen lässt. Handelsmanager dieser Vertriebsform sind folglich gezwungen, das Format anzupassen und durch einen Relaunch des Marketingkonzepts den weiteren Abschwung zu verhindern.

Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich in den letzten Jahren für den Betriebstyp des SB-Warenhauses und damit für ein Großflächenformat mit Kernkompetenz im Food-Segment. Die Veräußerung von real war Anfang 2020 gleichbedeutend mit dem weitgehenden Marktaustritt der bis dahin bereits „kränkelnden“ Vertriebslinie. Eine Vielzahl der Standorte ging an den Wettbewerb über und wurden redimensioniert.

Im Gegensatz dazu werden kleinflächigere Betriebstypen werden entweder aus dem Markt gedrängt oder müssen sich zunehmend spezialisieren („Nischenplayer“). Absatzkanäle hingegen wie der **B2C E-Commerce**¹ sind weiterhin aufstrebend und verfügen über hohes Wachstumspotenzial.

¹ B2C steht für Business-to-Consumer und somit für den Teil des Online-Handels, der zwischen einem Unternehmen und einem Konsumenten stattfindet. Im Gegensatz dazu definiert der B2B E-Commerce den elektronischen Handel zwischen zwei Unternehmen bzw. der C2C E-Commerce zwischen zwei Privatpersonen.

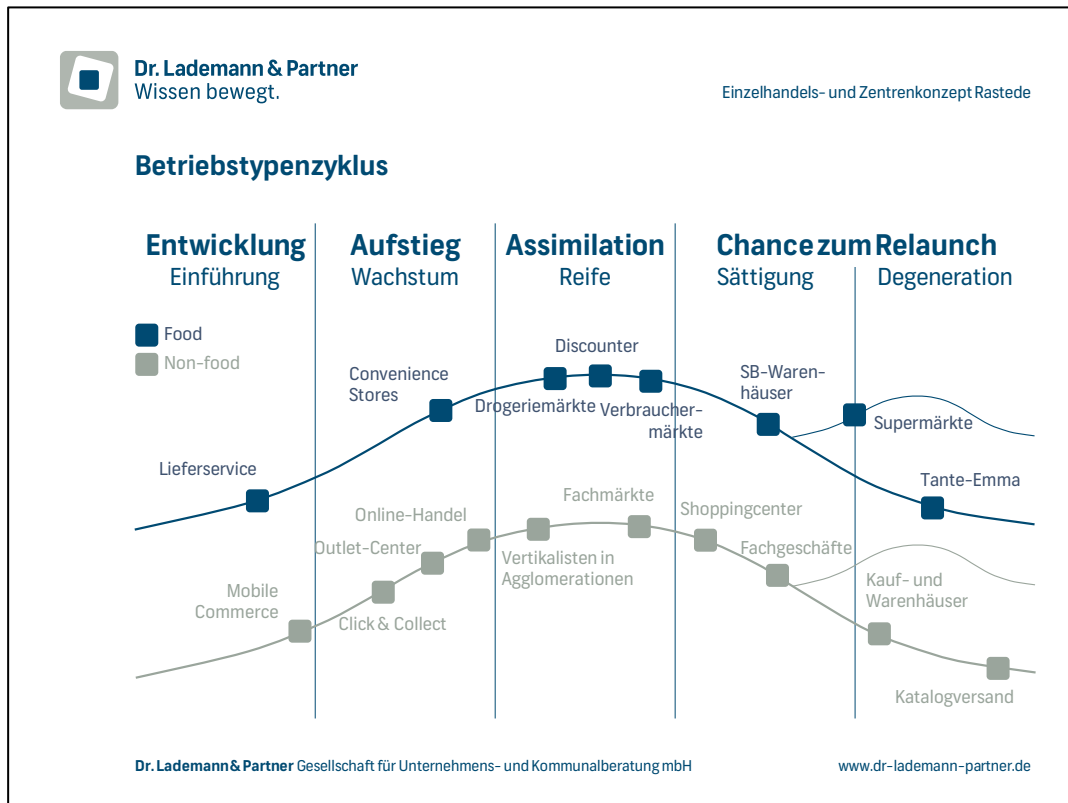


Abbildung 1: Lebenszyklus der Betriebsformen

Wirft man einen Blick auf die Marktanteilsverschiebung im gesamten Einzelhandel (Food- und Nonfood-Bereiche), so neigt sich das **Gewicht hin zu discount- und fachmarktorientierten Konzepten**. In den vergangenen Jahren ist der Marktanteil der Fachmärkte und Lebensmitteldiscounter stark angestiegen, wenngleich sich der Trend nicht gleichermaßen fortgesetzt hat und zuletzt gerade im Lebensmittelsegment auch wieder hochwertigere Angebotsformate (Super- und Verbrauchermärkte) auf dem „Vormarsch“ sind.

Zu den Gewinnern der nächsten Jahre werden jüngere Vertriebswege wie der Online-Handel oder stark fachmarktgeprägte Angebotsformen wie fachmarktorientierte Shopping-Center gehören. In klassischen Shopping-Centern zeigt sich in den letzten Jahren ein Frequenzzrückgang, welchem u.a. mit der Ausweitung des Food-Courts und der Integration von handelsergänzenden und digitalen Angeboten mit dem Ziel der Steigerung der Besuchsanlässe und der Erhöhung der Verweildauer entgegengewirkt wird („Third-Place“). Weiterhin an Marktanteilen verlieren werden voraussichtlich die Warenhäuser sowie traditionelle Fachgeschäfte. Diese Entwicklung unterstreicht den Fortlauf der Betriebstypendynamik in Deutschland, die sich in einem Verdrängungsprozess älterer Betriebstypen durch neuere Betriebstypen darstellt.

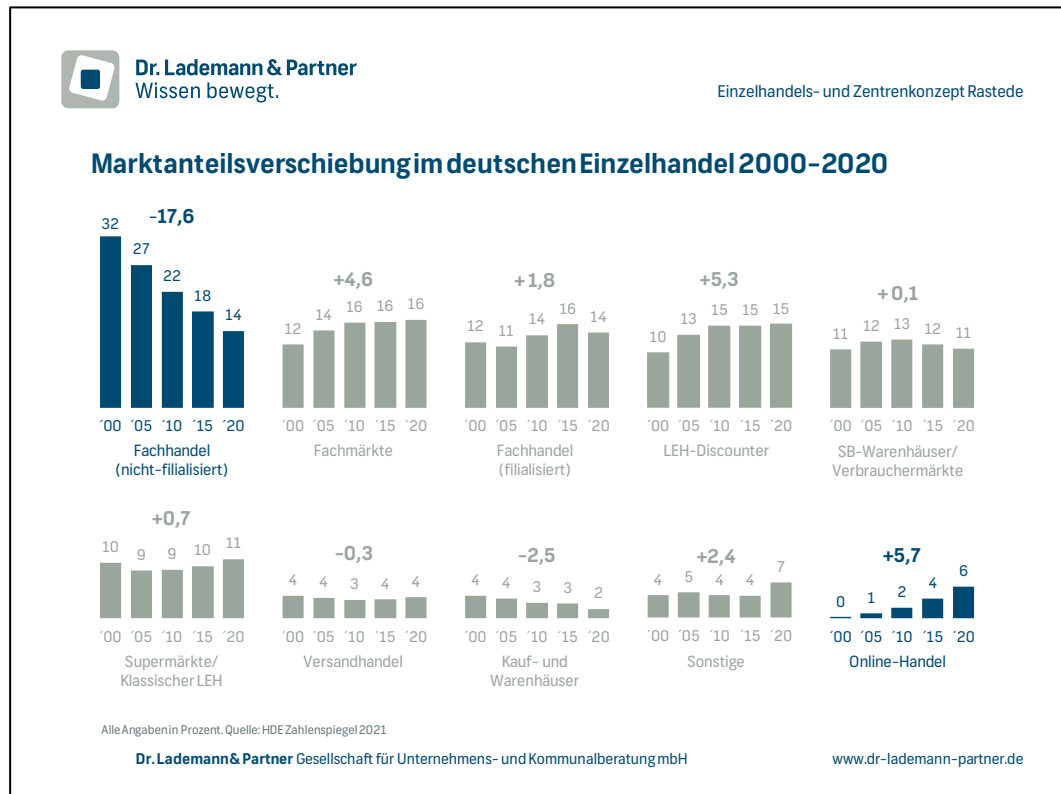


Abbildung 2: Marktanteilsverschiebung im deutschen Einzelhandel

2.3 Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung

Die **Verkaufsflächenentwicklung** in Deutschland stagniert seit 2010 bei etwa 122–125 Mio. qm VKF. Sind bis 2010 noch erhebliche Wachstumssprünge zu erkennen, so ist die Verkaufsfläche in Deutschland in den letzten zehn Jahren nur noch geringfügig angestiegen. Wachstumsfaktoren in den letzten Jahren waren vor allem die Expansionsbestrebungen im Lebensmitteleinzelhandel und im Drogeriemarktsegment sowie die Tendenzen zur Verkaufsflächenerweiterung dieser Läden. Im Gegensatz dazu wirkten sich Warenhausschließungen, die Redimensionierung bei Elektrofachmärkten und großen SB-Warenhäuser sowie der voranschreitende Verkaufsflächenschwund von kleinen Ladengeschäften vor allem in Kleinstädten, die absatzwirtschaftlich über ein zu geringes Bevölkerungspotenzial verfügen oder dem anhaltenden Konkurrenzdruck durch größere Handelsstandorte sowie dem Online-Handel nicht mehr gewachsen sind, negativ auf das Flächenwachstum aus. Hinzu kommen Firmeninsolvenzen (z.B. Max Bahr/Praktiker, Schlecker), die schlagartig zu umfangreichen Flächenaufgaben führten.

Stark rückläufig ist die **Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel**, die innerhalb der letzten 10 Jahre von rd. 376.000 auf rd. 320.000 zurückgegangen ist, was einem Rückgang von fast 15 % bzw. über 55.000 Unternehmen entspricht. Da im selben

Zeitraum die Verkaufsfläche weitgehend stabil geblieben ist, deutet dies auf eine **Substitution von kleinen Händlern durch mittlere und größere Filialisten und Fachmärkte hin**. Während die Zahl der kleinen, inhabergeführten Fachgeschäfte (v.a. auch aufgrund der Nachfolgeproblematik) stetig abnimmt, steigt die Zahl großer Fachhandelsunternehmen leicht an, kann den Rückgang der kleinen Unternehmen aber nicht kompensieren. Ein Abbau an Unternehmen hat vor allem im Fashion-Handel sowie im Segment Glas/Porzellan/Keramik stattgefunden. Erhöht hat sich die Zahl der Unternehmen nur in wenigen Branchen wie z.B. im Fahrrad- und Sportfachhandel oder bei Haus- und Heimtextilien.

Anders verhält es sich jedoch hinsichtlich der **Umsätze im Einzelhandel**, welche (z.T. auch inflationsbedingt) in den vergangenen Jahren nahezu kontinuierlich angestiegen sind. Nach den Jahren der Finanzkrise konnten die Umsätze seit 2010 um nahezu 160 Mrd. € zulegen. Nach Angaben des HDE (Handelsverband Deutschland) erwirtschaftete der gesamte Einzelhandel in Deutschland (inklusive Distanzhandel) im Jahr 2021 einen Netto-Umsatz von rd. 589 Mrd. Euro. Für das Jahr 2022 prognostiziert der Handelsverband Deutschland sogar einen Einzelhandelsumsatz in Höhe von rd. 607 Mrd. €. Der nicht unerheblichen Anstieg gegenüber dem Jahr 2021 resultiert aus den explodierenden und anhaltend hohen Energiekosten und den hohen Inflationsraten.

Wachstumstreiber im Einzelhandel ist zwar in erster Linie der Online-Handel, aber auch im stationären Handel sind die Umsätze (bis zum Jahr 2020) kontinuierlich angestiegen. Bei gleichzeitig stagnierender Verkaufsflächenentwicklung haben die Flächenproduktivitäten im stationären Einzelhandel (wenn auch nicht in allen Branchen und nicht an allen Standorten) im Schnitt leicht zugelegt.

Aufgrund der bereits hohen Verkaufsflächenausstattung in Deutschland und dem stark wachsenden Online-Handel **befindet sich der stationäre Einzelhandel zunehmend in einer Phase der Marktsättigung und Konsolidierung**. Angesichts der Entwicklungstendenzen im Online-Handel, worauf im Folgenden auch noch einmal gesondert eingegangen wird, muss davon ausgegangen werden, **dass die Verkaufsflächenausstattung in Deutschland perspektivisch rückläufig sein wird**. Denn wenn der Anteil der in den Online-Handel abfließenden Kaufkraft stetig zunimmt, geraten die Flächenproduktivitäten im stationären Einzelhandel zunehmend unter Druck, sodass Flächenaustritte unausweichlich sind.

Gleichwohl wird sich die Verkaufsflächenentwicklung regional und sektoral sehr unterschiedlich vollziehen. Der Handel wird sich zunehmend aus der Fläche zurückziehen und stattdessen **auf zentrale Standorte mit günstigen Rahmenbedingungen** wie einer stabilen Einwohner- und Kaufkraftentwicklung, einer verkehrsgünstigen Lage und einem weiträumigen Einzugsgebiet konzentrieren.

Starke und über Jahre etablierte Handelsstandorte, wie die Top 7-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München, Köln und Stuttgart), sich dynamisch

entwickelnde Großstädte (z.B. Oldenburg) sowie kaufkraftstarke Mittelstädte mit über die Stadtgrenzen hinausreichenden Einzugsgebieten und/oder erhöhter Tourismusrelevanz werden weit weniger von Flächenaustritten betroffen sein als Kleinstädte und schrumpfende Mittelstädte sowie unattraktive Nebenzentren in größeren Städten. Insbesondere in vielen Regionen der Neuen Bundesländer, aber auch in einigen strukturschwachen Gebieten der Alten Bundesländer zeigen sich stagnierende bis zum Teil deutlich rückläufige Einwohnerzahlen, die vielerorts bereits dazu geführt haben, dass sich zwischen Verkaufsflächenbestand und Umsatzpotenzial eine immer größere Diskrepanz aufgetan hat. Die Konsequenz sind sinkende Flächenproduktivitäten und Marktaustritte. **Somit wird es in Zukunft zu einer stärkeren Polarisierung der Verkaufsflächenentwicklung kommen.**

Im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist im Gegensatz zum Nonfood-Einzelhandel eher von einem weiteren Ausbau der Verkaufsflächenausstattung auszugehen, da sich der nahversorgungsrelevante Einzelhandel gegenüber dem Online-Handel deutlich resilienter zeigt.

Rückläufig haben sich bereits in den letzten Jahren die Einkaufsfrequenzen entwickelt. Sowohl die Anzahl der Shoppingtrips als auch die Anzahl der Konsumenten, die stationär einkaufen gehen zurück, wovon insbesondere der innerstädtische Einzelhandel betroffen ist.

2.4 Der Online-Handel erobert die Märkte

Wie bereits dargestellt, ist der Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den letzten zehn Jahren stetig angestiegen. Hierzu hat auch der stationäre Einzelhandel beigetragen, welcher nach einer kurzen Schwächephase während der Finanzkrise zwischen 2008 und 2010 ein kontinuierliches Umsatzwachstum verzeichnen konnte.

Allerdings weist der interaktive Handel ein deutlich stärkeres Wachstum auf.

Während der stationäre Einzelhandelsumsatz im Zeitraum von 2010 bis 2019 um rd. 16 % gewachsen ist, konnte der Online-Handel im selben Zeitraum um 195 % zulegen und hat sich damit fast verdreifacht. Nichtsdestotrotz weist der stationäre Handel in absoluten Zahlen weiterhin ein hohes Gewicht auf und konnte zwischen 2010 und 2019 immerhin um rd. 78 Mrd. € wachsen. Der Online-Handel hat dagegen lediglich um rd. 39 Mrd. € zugelegt, allerdings mit einer höheren Wachstumsdynamik. Hinzu kommt, dass der stationäre Handel fast nur noch im Food-Segment sowie in einzelnen Nonfood-Branchen (z.B. Fahrräder, Heimtierbedarf, Uhren/Schmuck) wächst, während in vielen Branchen des stationären Nonfood-Handels stagnierende oder schrumpfende Umsatzzahlen (v.a. bei Elektro/Technik, Bekleidung, Wohnaccessoires, Bücher, Spielwaren) zu erkennen sind.

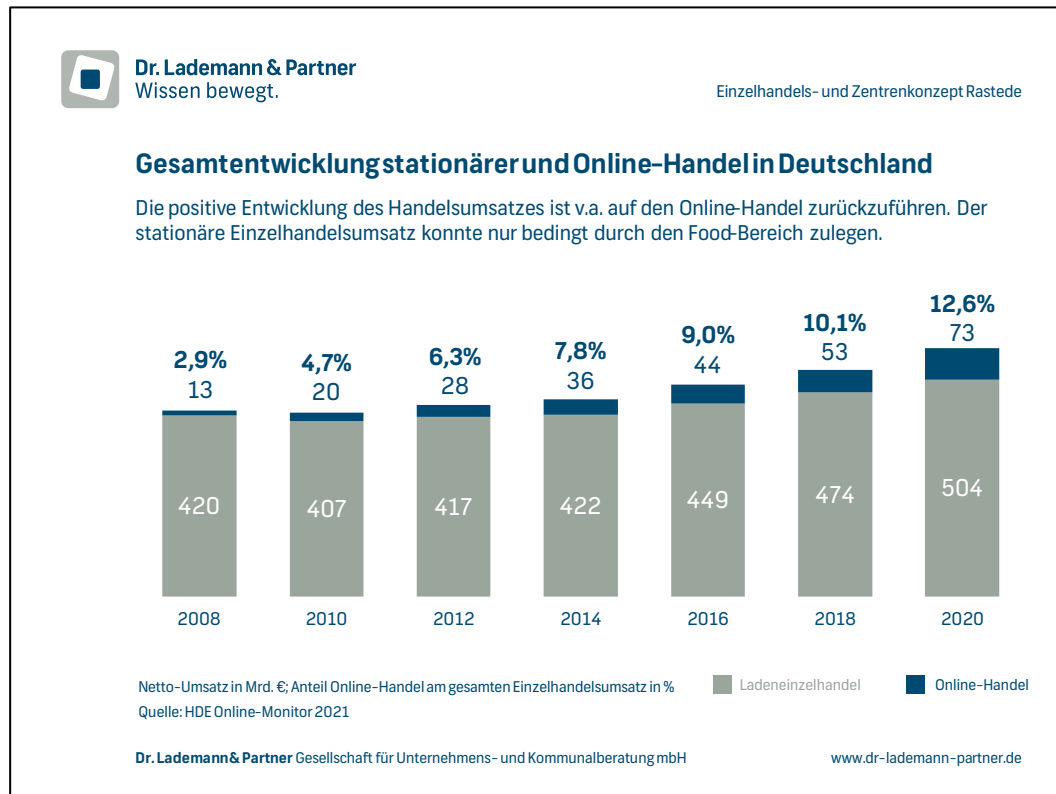


Abbildung 3: Gesamtentwicklung stationärer und Online-Umsatz

Der Vormarsch des Online-Handels führt dazu, dass der Anteil und somit die Bedeutung des Online-Handels am langsamer wachsenden Gesamteinzelhandel (stationär und nicht-stationär) stetig zunimmt. Während der Online-Handel im Jahr 2008 lediglich rd. 2,9 % Marktanteil am gesamten Einzelhandelsumsatz verzeichnen konnte, waren es im ersten Corona-Jahr 2020 bereits 12,6 %. In einzelnen Nonfood-Branchen (z.B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Unterhaltungselektronik oder Bücher) erreicht der Online-Handel jedoch bereits Marktanteile von zum Teil weit über 20 und zum Teil sogar über 30 %.²

Es verwundert daher nicht, dass der Vormarsch des Online-Handels zu beträchtlichen Umsatzverlagerungen gerade zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels geführt hat, da innenstadttypische Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Bücher oder Elektronik besonders stark vom Online-Handel betroffen sind. Dabei verliefen die Wachstumsraten in den einzelnen Sortimenten in den vergangenen Jahren sehr unterschiedlich. Der stationäre Handel gerät durch den Online-Handel unter Druck,

- wo Branchen durch Innovationen auf den Kopf gestellt werden (z.B. Buchhandel);
- wo man als Händler durch den Fokus auf austauschbare Herstellermarken unmittelbar in einen Preisvergleich hineinkommt (z.B. Elektrofachmärkte);

² Bei der Ermittlung der Entwicklungspotenziale für die Gemeinde Rastede wird berücksichtigt, dass ein Teil des vorhandenen Nachfragepotenzials dem stationären Einzelhandel nicht zur Verfügung steht und stattdessen vom Online-Handel gebunden wird.

- wo der Kunde keinen echten Zusatznutzen für einen tendenziell höheren Preis bekommt (geringe Aufenthaltsqualität, geringe Beratungsqualität);
- wo der Kunde anonym bleibt und Kundenbindung auch nicht angestrebt wird;
- wo man als Händler stationär aufgrund rechtlicher Restriktionen oder faktischem Platzmangel nicht wachsen kann;
- wo die (Innen-)Stadt kein attraktives und ausreichend großes Angebot im stationären Einzelhandel aufweist und dieses nicht ausreichend vermarktet wird (z.B. Auffindbarkeit und Informationen im Internet);
- wo es dem stationären Handel nicht gelingt, Einkaufserlebnisse für seine Kunden zu erzeugen.

Daraus wird deutlich, dass die Entwicklung des Online-Handels nicht nur allgemein für den stationären Handel eine große Herausforderung darstellt, sondern aufgrund der starken Bedeutung im Bereich der Innenstadtleitsortimente zu Umsatzverlusten und folglich verstärktem Strukturwandel in den Zentren geführt hat. Hierbei zeigt sich, dass „Verlierer“ der Entwicklung kleinere Mittelstädte sowie die Stadtteilzentren von Großstädten sind. Umgekehrt ist für die Metropolen und Großstädte in Deutschland **sowie für Mittelstädte mit beachtlichem Einzugsgebiet und Tourismusbedeutung ein weiteres Wachstum zu erwarten.**

Wie bereits angedeutet, schlägt sich das Wachstum des Online-Handels branchenspezifisch in unterschiedlichem Maße nieder. Während das Nonfood-Segment besonders stark vom interaktiven Handel betroffen ist, werden die Umsätze im periodischen Bedarfsbereich auch weiterhin ganz überwiegend im stationären Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel generiert. Die Sortimente des täglichen Bedarfs werden vom Online-Handel derzeit nur geringfügig tangiert, was u.a. in der komplexen Logistik (z.B. gekühlte Lebensmittel) begründet liegt.

Bei der Prognose von Umsatzanteilen der Kanäle „stationär“ bzw. „interaktiv“ muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass eine exakte Trennung von Kanälen nicht mehr möglich ist. Für den örtlichen Einzelhandel müssen die Abflüsse in den nicht-stationären Handel nicht zwangsläufig mit einem Umsatzrückgang gleichzusetzen sein. Durch **Multichannel-Strategien** (wie click-and-collect) verschwimmen vielmehr zunehmend die Grenzen zwischen stationär und online (sog. Seamless Shopping). Mehr als die Hälfte aller stationären Nonfood-Käufe wird mittlerweile online vorbereitet, während die kaufvorbereitende stationäre Informationssuche beim Online-Kauf („Beratungsklau“) immer mehr an Bedeutung verliert.

Faktisch muss auch auf die Innovationskraft des stationären Handels hingewiesen werden, der sowohl in den zurückliegenden Jahren stets Konzept- oder Sortimentsanpassungen vornahm und auch heute erfolgreich mit neuen Konzepten und Omnichannel-Lösungen auf den intensivierten Wettbewerb reagiert. Zugleich besteht die Möglichkeit für stationäre Händler, Waren zusätzlich über Online-Marktplätze wie eBay

und Amazon abzusetzen. So trägt die Verknüpfung der Vertriebskanäle³ zur Stabilisierung des stationären Handels bei. **Der stationäre Handel wird also auch künftig noch eine bedeutende Rolle einnehmen.**

Insgesamt betrachtet wird der stationäre Handel durch die weiterhin starken Wachstumstendenzen des Online-Handels aber weiter unter Druck gesetzt werden und durch Verkaufsflächenrückgänge gekennzeichnet sein. **Trotz erhöhter Onlineaffinität zeigen sich die Großstädte etwas resilienter in Bezug auf den Online-Handel als die Klein- und Mittelstädte.** So ist derzeit nicht zu beobachten, dass die ländliche Bevölkerung massenweise ins Netz abwandert, wenn die Angebotsvielfalt vor Ort zurückgeht. Vielmehr hat Shopping als Freizeitattraktion immer noch eine sehr hohe Bedeutung⁴ und treibt die Verbraucher in Richtung der großen Einkaufsdestinationen in den Großstädten. Dieser Effekt fällt umso höher aus, je stärker sich das Angebot für die Verbraucher vor Ort verknappt und je attraktiver die konkurrierende Einkaufsdestination im Hinblick auf Angebotsvielfalt, Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität ist. Eher resilient gegen die Zunahme des Online-Handels sind zudem Tourismusorte, da Shoppen als Freizeitbeschäftigung einen hohen Stellenwert genießt und viele Konsumenten ihre Shoppingaktivitäten in den Urlaub verlagern.

2.5 Entwicklungen im kurzfristigen Bedarfsbereich

Durch die flächendeckende Einführung der Selbstbedienung haben sich die ursprünglichen Funktionen des Einzelhandels als Verteiler von Waren stark gewandelt. Es ist ein Netz der Filialisierung und Massendistribution mit **ganz unterschiedlichen Betriebsformen** entstanden. Die Betriebsformen unterscheiden sich in Sortiment, Preisgestaltung, Verkaufsform und Größe. Im Lebensmittelsegment gibt es folgende Betriebsformen:

- Lebensmittelgeschäft (bis zu 400 qm Verkaufsfläche)
- Supermarkt (400 bis 799 qm Verkaufsfläche)
- Kleiner Verbrauchermarkt (800 bis 1.499 qm Verkaufsfläche)
- Großer Verbrauchermarkt (1.500 bis 4.999 qm Verkaufsfläche)
- SB-Warenhaus (ab 5.000 qm) sowie
- Lebensmitteldiscounter⁵ (heute zumeist bis 1.200 qm Verkaufsfläche, tlw. mehr)

³ D.h., dass bisher rein stationär aktive Einzelhändler (z.B. mit einem Laden in der Innenstadt) neue Vertriebswege erschließen und z.B. durch die Einrichtung eines eigenen Online-Shops den Online-Handel stärker in den Verkaufsprozess einbinden. Hiermit können potenzielle Kunden über verschiedene Kommunikations- und Vertriebskanäle erreicht und zum Kauf angeregt werden. Mit einer Verknüpfung von Offline- und Online-Aktivitäten können sich Einzelhändler breiter aufstellen und die Vorteile des stationären Handels mit den Vorteilen des interaktiven Handels verknüpfen.

⁴ Fast 90 % der Konsumenten geben Shopping als (mindestens selten ausgeübte) Freizeitaktivität an.

⁵ Discounter unterscheiden sich von den übrigen Lebensmittelbetrieben v.a. durch ihre aggressive Preisstruktur und die auf eine beschränkte Artikelzahl fokussierte Sortimentspolitik.

Zusätzlich zur Angebotsform wird nach Sortimenten und Branchen differenziert. Das Gesamtsortiment Nahversorgung beinhaltet folgende Sortimentsgruppen mit den entsprechenden Inhalten:

- Nahrungs- und Genussmittel mit Bäckern, Fleischern, Getränkehandel, Tabakwaren, Kioskanbietern, Reformhäusern sowie dem gesamten Lebensmittelhandel;
- Gesundheits- und Körperpflege mit Drogeriewaren, Wasch- und Putzmitteln sowie medizinischen und pharmazeutischen Angeboten
- Tiernahrung als gängiges Randsortiment von Lebensmittel- und Drogeriemärkten.

Ein wesentlicher Faktor in der Nahversorgungsentwicklung ist durch die **betriebswirtschaftlich bedingten Maßstabssprünge** der durchschnittlichen Betriebsgrößen und einer damit verbundenen abnehmenden Anzahl von Betrieben und Standorten bedingt. So liegt die mindestopoptimale Verkaufsfläche für Vollversorger aktuell bei rd. 1.500 qm, bei Discounter häufig bei etwa 1.000 qm. Die Folge ist, dass die Versorgungsfunktion einer ursprünglich großen Anzahl kleinerer Betriebseinheiten von immer weniger, dafür aber größeren Betrieben übernommen wird. Die angestrebten und auch betriebswirtschaftlich notwendigen Einzugsgebiete dieser Betriebe werden größer, was neben dem Wettbewerbsdruck unter den Betreiberfirmen auch zu einer deutlichen Präferenz von PKW-orientierten Standorten an wichtigen Verkehrsachsen geführt hat.

Größere Lebensmittelanbieter spielen allerdings auch eine wichtige Rolle für Stadtteil- und Wohngebietszentren durch ihre **Funktion als Magnetbetriebe und Frequenzbringer**. Vor diesem Hintergrund ist eine Integration dieser Betriebe in gewachsene, integrierte Standorte nach Möglichkeit zu fördern.

Die Erosion integrierter Nahversorgungslagen wird jedoch keineswegs nur durch den Angebotsausbau an peripheren Standorten und der damit verbundenen Verschiebung der Nachfrageströme zu Lasten bestehender, wohngebietsintegrierter Nahversorgungsbereiche ausgelöst oder verstärkt. Hierbei spielen zunehmende Aktivitätskopplungen der Verbraucher zwischen dem Einkauf von Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs und dem Arbeitsweg eine immer größere Rolle. So werden vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren verstärkt an verkehrsgünstig und unmittelbar auf dem Arbeitsweg gelegenen Standorten nachgefragt. Daraus ergibt sich die Gefahr, dass die eigentlich am Wohnort verfügbare Kaufkraft zunehmend bereits am Arbeitsstandort abgeschöpft wird. Hieraus wiederum resultieren Umsatzrückgänge bei wohngebietsintegrierten Nahversorgungsbetrieben. Dies betrifft vor allem Gemeinden, die beispielsweise aufgrund der Nähe zu einem attraktiven Oberzentrum, über stark negative Pendlersalden verfügen. Dies wird noch durch Suburbanisierungsprozesse

forciert, die teils zu einer Präferenzverschiebung⁶ der Wohnbevölkerung führen, was wiederum Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen im Raum hat.

Wie eigene empirische Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner gezeigt haben, präferieren die Kunden für ihre Nahversorgung einen **Standortverbund von einem leistungsfähigen, aber nicht zu großen Vollversorger und einem Discounter**, bestenfalls noch ergänzt um Spezialisten wie Drogeriemärkte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

Eine wesentliche städtebauliche Herausforderung für die Nahversorgung stellt das **Vordringen der Lebensmitteldiscounter** mit verhältnismäßig reduzierter Sortimentsvielfalt auf größeren Flächen dar. Selbst diese Flächen werden immer weniger in oder an zentralen Standortbereichen entwickelt, sondern an verkehrlich gut erschlossenen Lagen oder in Gewerbegebieten mit der Gefahr der Verdrängung von gewerblichen Nutzungen oder von verkehrlichen Gemengelagen. Dabei ist die Verkaufsflächenexpansion der Discounter deutlich dynamischer verlaufen als die Entwicklung der Umsätze, was zu einem Absinken der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten (Umsatz je qm Verkaufsfläche) der Discounter geführt hat.

Nicht unerheblich trägt darüber hinaus auch das unternehmerische Potenzial zur Akzeptanz und Stabilität von Nahversorgungsstandorten und -bereichen bei, was stark auch mit der Dynamik **mindestoptimaler Ladengrößen** mit Blick auf eine Sicherung des Auskommens der Betreiber zusammenhängt. Die Problematik mindestoptimaler Betriebsgrößen wird wiederum durch die **ausufernde Sortimentsentwicklung** infolge der **von den Herstellern betriebenen Produktdifferenzierung** forciert, die seit Jahrzehnten zu einer Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgrößen geführt hat.

Hinzu kommt, dass die Flächenbedarfe durch die gestiegenen Kundenerwartungen an Bequemlichkeit und Warenpräsentation (breite Gänge, niedrige Regale) angewachsen sind sowie veränderte Flächenansprüche durch Pfandsysteme und Bake-off-Stationen ausgelöst werden. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels wird heutzutage mehr Platz für die Bereiche Halbfertig- und Fertigprodukte (Convenience Food) benötigt. Bei Getränkeabholmärkten und breit aufgestellten Verbrauchermärkten (i.d.R. > 10.000 Artikel) ist zudem der Trend zur Sortimentskomplexität hinsichtlich Sortiment und Gebinde- bzw. Portionsgrößen als Antwort auf die Diversifizierung der Nachfrage zu sehen.

Auf die veränderten Marktbedingungen und den verschärften Strukturwandel reagiert der Lebensmitteleinzelhandel insbesondere mit einer **Ausdifferenzierung des Angebots** hinsichtlich seiner Frischekompetenz durch mehr Vielfalt und Inszenierung der Obst-Gemüse-Abteilung und Fleisch-/Käse-/Fischabteilung bzw. in Bezug auf Getränkeabholmärkte durch ein gegenüber den klassischen Lebensmittelmärkten deutlich

⁶ Durch die soziodemografischen Veränderungen verschieben sich die Ansprüche der Verbraucher an die Nahversorgung.

umfassenderes Angebot, das auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten ist.⁷ All diese Maßnahmen haben zum Ziel, den Kunden Aufenthaltsqualität zu bieten und die Aufenthaltsdauer und den Bezug zum Markt mit einem zugleich breiten und tiefen Angebot zu verbessern.

Darüber hinaus ist an einer Reihe von Standorten eine grundlegende Konzeptumstellung von einstigen SB-Warenhäusern zu erkennen (z.B. Umstellung Real SB-Warenhaus in Markthallen-Konzept, s.u.). Durch die verbesserte Inszenierung der Großfläche, die deutliche Reduzierung von innenstadttypischen Sortimenten sowie durch die Verbindung von Frische, Produktion und Gastronomie können moderne Konzepte gerade auch solche Kunden ansprechen, die Wert auf Qualität, Genuss und Gesundheit legen. Diese „Flaggschiffe“ haben aufgrund ihrer Spezialisierung jedoch die klassische Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere verlassen.

Zusammenfassend lassen sich folgende **Tendenzen im Lebensmitteleinzelhandel** in Deutschland festmachen:



Abbildung 4: Wesentliche Standorttrends des Lebensmitteleinzelhandels

⁷ Dabei reicht es i.d.R. nicht aus „nur“ ein bestimmtes Produkt vorzuhalten. Dies zeigt sich z.B. im Bereich der Getränkeabholmärkte: In Abhängigkeit der Verkaufsflächengröße des Getränkemarkts werden gleiche Produkte in unterschiedlichen Gebinde- und Verpackungsgrößen angeboten. Hinzu kommt die allgemeine Produktdifferenzierung und Sortimentskomplexität, die sich z.B. im Bereich der Produktpalette des Craft-Biers gut nachvollziehen lässt.

Die **Standortanforderungen der einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels** zeigen dabei in der Regel folgendes Bild:

Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

Merkmale	Betriebstypen		
Betriebstyp	Supermarkt/Verbrauchermarkt	Discounter	großer Verbrauchermarkt /SB-Warenhaus
Beispiele	Edeka, Rewe	Aldi, Lidl, Netto, Penny	E-Center, Rewe-Center, Kaufland, real, Marktkauf
Verkaufsfläche (ca., inkl. aperiod. Randsortimente)	1.000 bis 2.500 qm	800 bis 1.500 qm	ab 2.300 qm
Foodanteil	80 bis 85 %	75 bis 80 %	60 bis 70 %
Einzugsgebiet	ab 5.000 EW	ab 3.000 EW	ab 10.000 EW
Sortimentstiefe Food	8.000 bis 15.000	1.000 bis 4.000	8.000 bis 20.000
Grundstücksgröße	ab 5.000 qm	ab 4.000 qm	ab 6.000 qm
Parkplätze	ab 80	ab 60	ab 150
Kompetenz	typischer Nahversorger mit Vollsortiment, großes Frischeangebot; Markenartikel mit steigendem Handelsmarkenanteil	autoorientiert; preisaggressiv; hoher Eigenmarkenanteil, zusätzlich Markenartikel, positioniert sich verstärkt als Nahversorger	autoorientiert; Vollsortiment; großzügige Warenpräsentation; hohe Frischekompetenz

Quelle: u.a. Expansionsbroschüren der Edeka, Rewe Group, Aldi Nord, Aldi Süd, Lidl, Netto Marken-Discount, Kaufland

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

2.6 Entwicklungstendenzen im Einzelhandel im Lichte der Covid-19-Pandemie

Durch die Covid-19-Pandemie und deren ökonomische und soziale Folgeeffekte hat sich die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland und damit auch die Situation für den Einzelhandel im Jahr 2020 dramatisch verändert. Dieser Trend hält auch im Jahr 2021 weiter an. Die angeordneten Geschäftsschließungen im Zuge des „Lockdowns“ im Frühjahr 2020 und im Winter/Frühjahr 2020/21 haben den stationären Nonfood-Einzelhandel unmittelbar betroffen. Die von den angeordneten Geschäftsschließungen betroffenen Händler müssen während der Schließzeit nahezu einen kompletten Umsatzausfall verkraften, der durch eilig eingerichtete Lieferservices oder interaktive Vertriebskanäle nicht annähernd ausgeglichen werden kann.

Nach dem ersten „Lockdown“ und der Wiedereröffnung der Läden im Sommer 2020 erholte sich der Umsatz nur langsam, was auch in den geringen Passantenfrequenzen in den ersten Wochen nach der Wiedereröffnung abzulesen war, die deutlich unter dem Vorjahresniveau lagen. Ursächlich hierfür ist die massiv eingebrochene Konsumlaune der Verbraucher, die zum einen durch Arbeitsplatz- und Einkommensverluste und zum anderen durch die Einschränkungen des Einkaufskomforts in Folge von Maskenpflicht, Abstandsregelungen und Zugangsbeschränkungen negativ beeinflusst wird. Hinzu kommt, dass insbesondere die Risikogruppen aus Angst vor einer Infektion

den stationären Einkauf meiden. Dies spiegelt sich auch im massiven Einbruch des HDE-Konsumbarometers wider.

Hat sich die Situation für den stationären Einzelhandel aufgrund des in Deutschland zunächst vergleichsweise günstigen Pandemieverlaufs und den daraus resultierenden Lockerungen über die Sommermonate 2020 etwas entspannt, stellt der erneute „Lockdown“ im Winter/Frühjahr 2020/21 wieder eine erhebliche Verschärfung der Situation dar, zumal auch das für den Einzelhandel so wichtige Weihnachtsgeschäft betroffen war. Der im November 2020 angeordnete "Teil-Lockdown" hatte zunächst keine direkten Auswirkungen auf den Einzelhandel. Aufgrund der Schließung von Gastronomie-, Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie der Absage fast aller Veranstaltungen und auch infolge von Einschränkungen im Tourismus war insbesondere der innerstädtische Einzelhandel aber erneut von deutlichen Frequenzrückgängen betroffen, bevor der Einzelhandel dann ab Mitte Dezember 2020 ebenfalls wieder schließen musste.

Das Auslaufen zahlreicher Beschränkungen im Frühjahr 2022 führte schrittweise zu einem Wiederaufflammen des öffentlichen Lebens. Unabhängig davon ist für die folgenden Monate nicht mit massiven Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie zu rechnen, die sich auf die Kundenfrequenz im stationären Einzelhandel negativ auswirken könnten.

Bereits der "Lockdown Light" im November 2020, als die Läden noch nicht geschlossen waren, verzeichnete massive Rückgänge bei Frequenzen und Verkaufszahlen im innerstädtischen Einzelhandel und in den besonders betroffenen Branchen Mode/Schuhe, Uhren/Schmuck, Elektronik und Spielzeug. Dies zeigt, dass vor allem die stationären Einzelhändler, die innenstadtypische Sortimente anbieten, am stärksten von der Corona-Pandemie betroffen sind. Laut einer Umfrage des HDE hat der Innenstadt Einzelhandel von der ersten November-Woche 2020 bis zur ersten Februar-Woche 2021 je nach Woche zwischen 17 und 80 % weniger Umsätze erlöst als im Vorjahr.

So überrascht es auch nicht, dass das Institut für Handelsforschung in Köln (IFH) das Online-Volumen im deutschen Einzelhandel für das Gesamtjahr 2020 auf 80 bis 88 Milliarden Euro einschätzt. Damit hätte sich der Online-Handel im Vergleich zum Vorjahr mindestens verdoppelt. Da laut einer Konsumentenbefragung des bevh mehr als die Hälfte der Befragten angab, unter dem Einfluss von Corona künftig mehr online einzukaufen zu wollen, kann die **Corona-Pandemie als Beschleuniger des Online-Wachstums** angesehen werden. Viele Verbraucher, die während des „Lockdowns“ zwangsläufig und erstmals online einkauften, orientieren sich auch dauerhaft auf den Online-Handel um. Wie sich die Situation nach Wegfall von Maskenpflicht, Abstandsregelungen etc. darstellen wird, kann derzeit noch nicht abschließend bewertet werden.

Kurz- bis mittelfristig muss für den stationären Nonfood-Einzelhandel aber auch weiterhin von einer angespannten Situation ausgegangen werden, die sich bereits in zahlreichen Unternehmensinsolvenzen bemerkbar gemacht hat und langanhaltende Umsatzrückgänge mit sich bringen wird. Auch für die nächsten Monate muss damit gerechnet werden, dass weitere Anbieter aus dem Markt ausscheiden werden. Dies werden aber vor allem solche Unternehmen sein, die schon vor der Coronakrise erhebliche strukturelle Probleme hatten und für deren Niedergang die Pandemie lediglich als Katalysator für eine Marktbereinigung wirkte.

Wie viele Geschäfte tatsächlich in Folge der Corona-Krise schließen werden, kann derzeit nicht mit hinreichender Sicherheit angenommen werden. Die von vielen Beobachtern (u.a. vom Handelsverband) vorhergesagte dramatische und coronabedingte Insolvenzwelle ist bisher jedenfalls ausgeblieben, was vor allem an den staatlichen Unterstützungsleistungen liegen dürfte.

Für die nächsten Jahre kann davon ausgegangen werden, dass die **Covid-19- Pandemie die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel nicht mehr in allzu starkem Ausmaß beeinflussen wird.** Eine neue Herausforderung für den Einzelhandel in Deutschland ergibt sich allerdings derzeit durch die **ökonomischen Folgen des Ukraine-Kriegs.** Wie bereits beschrieben, haben die anhaltend hohen Energiekosten zu gesellschaftlichen Verunsicherungen und Kaufzurückhaltungen geführt. Zwar sind die Umsätze insgesamt weiter angestiegen bzw. sektoral nicht wesentlich zurückgegangen, jedoch ist dies fast ausschließlich auf die erheblichen Preissteigerungen zurückzuführen. Die höheren Umsätze haben jedenfalls nicht zwangsläufig zu Gewinnsteigerungen bei den Unternehmen geführt. Es ist derzeit nicht abzusehen, wie sich der Energiesektor in naher Zukunft entwickeln wird und wie tiefgreifend die hierdurch ausgelösten Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft tatsächlich sein werden.

Die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland ist in den letzten Jahren von einer rückläufigen Anzahl von Betrieben bei gleichzeitig stagnierender Verkaufsflächenentwicklung geprägt gewesen. Signifikante Verkaufsflächenzuwächse sind dabei zuletzt nur noch im Bereich des Handels mit Lebensmitteln und Drogeriewaren zu beobachten gewesen.

Auch die Einzelhandelsumsätze haben sich zwar kontinuierlich positiv entwickelt. Allerdings zeigte der Online-Handel dabei eine deutlich dynamischere Entwicklung als der stationäre Einzelhandel und erreichte in einigen Nonfood-Segmenten bereits vor der Covid-19-Pandemie Marktanteile von mehr als 20 und 30 %. Im stationären Einzelhandel konnten dagegen v.a. der Handel mit Gütern des täglichen Bedarfs Umsatzzuwächse verzeichnen.

Ausgelöst durch die Covid-19-Pandemie zeigen sich im stationären Nonfood-Handel nie dagewesene Umsatzeinbrüche. Die Corona-Pandemie wirkt dabei als „Wachstumsbeschleuniger“ für den Online-Handel, wenngleich aber auch unabhängig von der Pandemie langfristig davon ausgegangen werden muss, dass der stationäre Nonfood-Einzelhandel an Bedeutung verlieren wird, während der stationäre Einzelhandel mit periodischen Bedarfsgütern nach wie vor eine sehr gute Perspektive besitzt.

Wilhelmshaven und Oldenburg verläuft und südlich von Cloppenburg auf die BAB 1 führt. Darüber hinaus beginnen am Autobahnkreuz Oldenburg-Nord die BAB 293 (Stadtautobahn von Oldenburg) sowie die B 211 nach Brake. Perspektivisch wird die geplante Küstenautobahn BAB 20 die sehr gute Anbindung voraussichtlich weiter verbessern. Innerhalb der Gemeinde stellt die Oldenburger Straße die wichtigste innerörtliche Verkehrsstrasse dar (Nord-Süd-Verlauf). Die Leichtigkeit des innerörtlichen Verkehrsflusses soll durch den Umbau einer Kreuzung an der Oldenburger Straße in der Innenstadt und durch eine Northwest-Umgehung zwischen A 29 und Innenstadt optimiert werden. Die Gemeinde ist somit sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

An das **schienengebundene Verkehrsnetz** ist Rastede über einen Bahnhof an den Regionalverkehr der Nord-West-Bahn angebunden. Hier verkehren die Regionalbahnen RE 18 und RE 19 zwischen Wilhelmshaven und Bremen bzw. Wilhelmshaven und Osnabrück im 30-Minuten-Takt. Der öffentliche Nahverkehr Rastede wird vom Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen bedient und verfügt über ein gutes innerörtliches Busnetz.

Einst diente Rastede Grafen und Herzögen als Sommersitz und profitiert bis heute von außergewöhnlichen Alleinstellungsmerkmalen als Residenzort. Rastede ist demnach als qualitativ hochwertiges Naherholungszentrum bekannt, bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot und hat daher eine gewisse **touristische Relevanz**. Als staatlich anerkannter Ausflugsort genießen einzelne Betriebe dabei über Sonderöffnungszeiten.

Nach den landesplanerischen Festsetzungen ist der Gemeinde Rastede die Funktion eines **Mittelzentrums** mit der Aufgabe, die Versorgung der nachgeordneten Grundzentren abzudecken, zugewiesen. Darüber hinaus sind in den Ortsteilen Hahn-Lehmden und Wahnbeek zugleich **zwei Grundzentren** ausgewiesen.

Die **nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion** sind das Oberzentrum Oldenburg in rund 12 km Entfernung sowie die Mittelzentren Bad Zwischenahn (ca. 15 km entfernt), Westerstede (ca. 19 km entfernt) und Varel (ca. 17 km entfernt). Hinzu kommt eine Reihe an Grundzentren.

3.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Rastede verlief zwischen 2017 und 2022 mit +0,6 % p.a. positiv. Im regionalen Vergleich konnte Rastede damit deutlich dynamischer wachsen als die umliegenden Kommunen mit Ausnahme von Oldenburg, das ebenfalls Wachstumsraten von +0,6 % p.a. aufwies, ebenso wie der Landkreis Ammerland. Die Region entwickelte sich damit dynamischer als Niedersachsen insgesamt (+0,2 % p.a.).

Insgesamt lebten in Rastede nach dem Statistischen Landesamt am 01.01.2022 **rd. 22.870 Einwohner** (exkl. Nebenwohnsitze).

Die Gemeinde weist über eine polyzentrische und disperse Siedlungsstruktur mit 27 Bauernschaften auf. Auf den Kernort Rastede mit den Ortsteilen Rastede I und II, Südende I und II, Hankhausen II, Hostemost und Kleinenfelde entfällt dabei ca. die Hälfte der Einwohner (ca. 11.200).

Einwohnerentwicklung in der Stadt Rastede im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Kreis, Land	2017	2022	abs.	+/- 17/22	Veränderung
				in %	p.a. in %
Rastede	22.244	22.874	630	2,8	0,6
Jade	5.831	5.854	23	0,4	0,1
Wiefelstede	16.093	16.167	74	0,5	0,1
Varel	23.936	23.957	21	0,1	0,0
Wilhelmshaven	76.201	75.027	-1.174	-1,5	-0,3
Bremerhaven	113.034	113.173	139	0,1	0,0
Oldenburg	165.711	170.389	4.678	2,8	0,6
Bremen	565.719	563.290	-2.429	-0,4	-0,1
Landkreis Ammerland	122.698	126.475	3.777	3,1	0,6
Niedersachsen	7.945.685	8.027.031	81.346	1,0	0,2

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Rastede im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Rastede kann in Anlehnung an die Prognose der Gemeinde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren weiter steigen werden. Aufgrund begrenzter Wohnbaupotenziale⁸ geht die Gemeinde aber von einem Wachstum aus, das auf +0,5 % p.a. begrenzt ist. Im Jahr 2030 ist in Rastede mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 23.800.

⁸ Das größte Baugebiet „Im Göhlen“ (115 Grundstücke) befindet sich derzeit in Entwicklung. Darüber hinaus sind kurzfristig nur noch kleinere Projekte im Kernort und in Wahnbeek und Hahn-Lehmden in Entwicklung (v.a. Innenverdichtung).

Die **Altersstruktur** der Rasteder Bevölkerung ist mit 45,4 Jahren im Vergleich zum Kreis Ammerland auf gleichem Niveau und liegt etwas über dem Landesschnitt. Etwas unterrepräsentiert sind die jungen Erwachsenen.

Die Herausforderungen des demografischen Wandels wirken sich auch auf die Einzelhandelsentwicklung aus, indem wohnungsnahen Versorgungsstandorten für immobile Bevölkerungsgruppen ein besonderer Stellenwert zuzuschreiben ist.

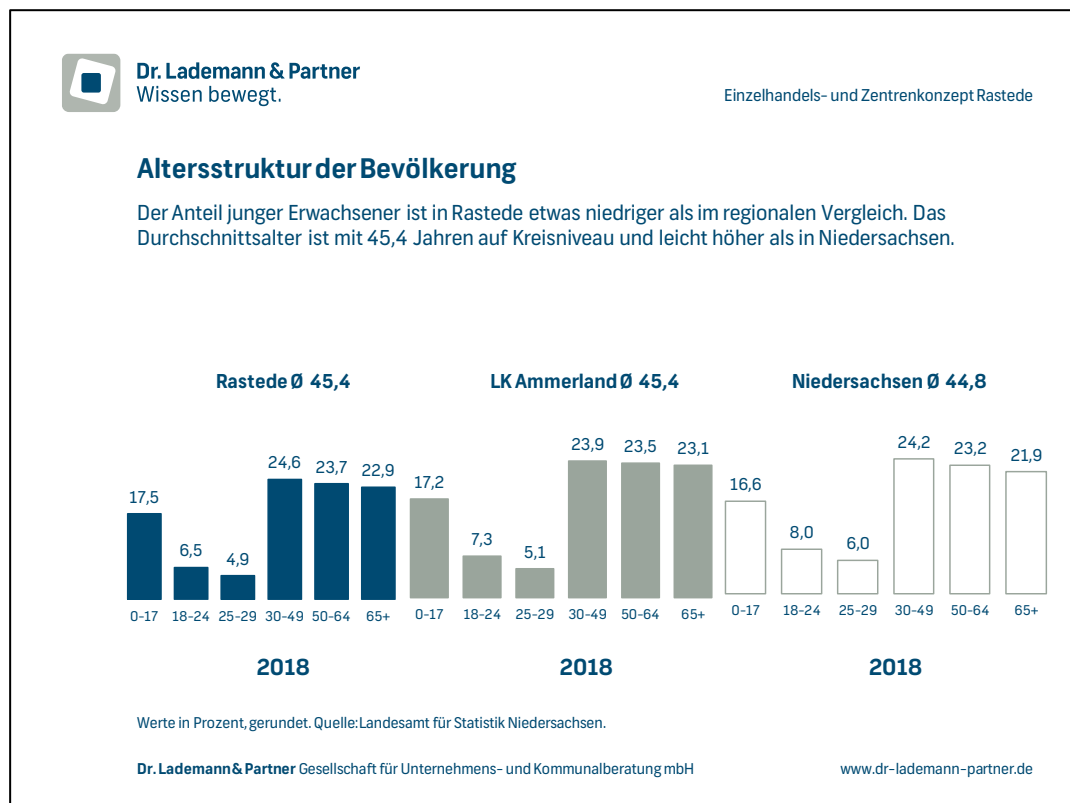


Abbildung 6: Altersstruktur im Vergleich

Die Basis für das am Ort bzw. im Marktraum zur Verfügung stehende einzelhandelsbezogene Nachfragepotenzial bildet neben der Einwohnerzahl die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁹. Diese beträgt für Rastede 101,7 und liegt damit höher als im Landkreis Ammerland und in Niedersachsen insgesamt. Im regionalen Vergleich liegt die Kaufkraft in Rastede ebenfalls im oberen Bereich. Lediglich das Oberzentrum Oldenburg verfügt über eine leicht höhere Kaufkraftkennziffer.

⁹ Vgl. MB-Research 2022, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.

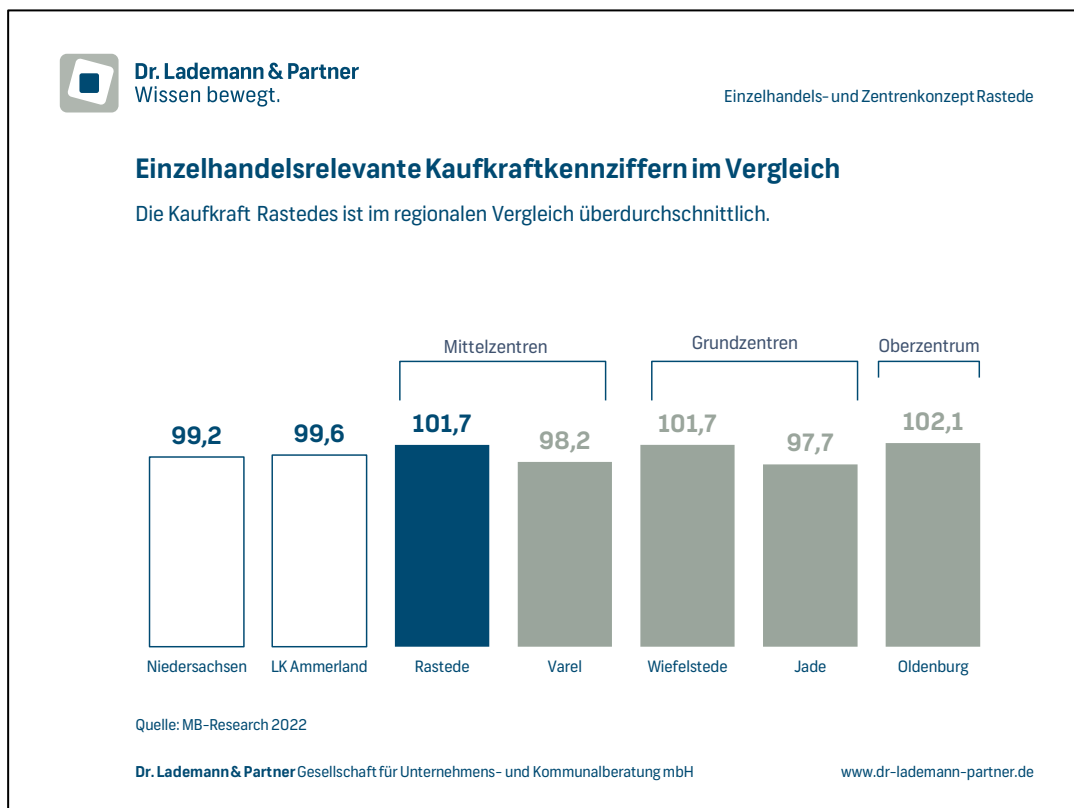


Abbildung 7: Kaufkraftkennziffern im Vergleich

Die **Beschäftigungssituation** in Rastede stellt sich insgesamt positiv dar. Für die Gemeinde selbst liegen zwar keine Arbeitslosenquoten vor. Im Landkreis Ammerland stieg die Arbeitslosenquote im Jahr 2022 im Vergleich zu 2017 etwas an, liegt mit 4,2 % aber immer noch auf niedrigem Niveau. Hier spielen vermutlich die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie eine Rolle, da einige Bereiche unter Restriktionen zu leiden hatten und Arbeitsplätze zumindest vorübergehend verloren gingen.

Entwicklung der Arbeitslosenquoten

Gebietseinheit	Arbeitslosenquote in %		± 17/22 %-Punkte
	2017	2022	
Landkreis Ammerland	3,8	4,2	0,4
Niedersachsen	5,6	5,4	-0,2
Bundesgebiet (West/Ost)	5,5	5,4	-0,1

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsstatistik 2017-22 / Jahreszahlen, Nürnberg.

Tabelle 3: Entwicklung der Arbeitslosenquoten

Einen wichtigen Anhaltspunkt für die Verflechtungsbeziehungen der Gemeinde Rastede mit ihrem Umland (auch hinsichtlich der zu ermittelnden Einkaufsorientierungen) liefert ein Blick auf die **Aus- und Einpendlerströme**. Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – auch im Segment des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfs – besteht bei einem negativen Pendlersaldo die Gefahr von Kaufkraftabflüssen, der es mit einem attraktiven Angebot zu begegnen gilt. Hier ist für Rastede ein negativer Pendlersaldo aufgrund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Oldenburg sowie zu den umliegenden Mittelzentren als Arbeitsplatzschwerpunkte zu konstatieren. Wenngleich auch Rastede über ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot verfügt verdeutlicht der Saldo die Bedeutung der Gemeinde Rastede als Wohnort. Der Saldo ist jedoch zuletzt tendenziell zurückgegangen.

Ein- und Auspendler in der Stadt Rastede im Vergleich

Stadt, Kreis	Auspendler		Einpendler		Saldo	
	2016	2021	2016	2021	2016	2021
Rastede	5.794	6.277	4.753	5.822	-1.041	-455
Varel	4.314	4.982	5.184	5.560	870	578
Oldenburg	21.468	24.547	41.270	44.573	19.802	20.026
Landkreis Ammerland	22.470	24.791	17.635	20.973	-4.835	-3.818

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2016/21.

Tabelle 4: Ein- und Auspendler im Vergleich

Seit 2017 sind sowohl die Gästeankünfte als auch die Übernachtungszahlen in der Gemeinde Rastede nach Angaben des Statistischen Landesamts zurückgegangen. Dieser Rückgang lag in etwa auf dem Niveau wie auch im Landkreis und in Niedersachsen insgesamt. 2021 hat allerdings die Pandemie das **Tourismusgeschehen** weiterhin maßgeblich beeinflusst. Es ist davon auszugehen, dass sich bereits in 2022 die Tourismuszahlen weitgehend erholt haben. Es sei außerdem darauf hingewiesen, dass vom Statistischen Landesamt nur die Betriebe mit mehr als neun Betten erfasst werden und auch die Zahl der Tagesgäste in der Statistik nicht enthalten ist. Das tatsächliche Tourismusaufkommen ist daher größer einzuschätzen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Rastede auch kleinere Übernachtungsbetriebe (Ferienwohnungen, o.ä.) und der Tagestourismus eine Rolle spielen dürfte.

 Tourismusentwicklung in der Stadt Rastede bis 2021

 Übernachtungen

Stadt, Kreis, Land	2017	2021	abs.	+/- 17/21 in %	Veränderung p.a. in %
Rastede	49.847	28.969	-20.878	-41,9	-12,7
Landkreis Ammerland	867.637	638.285	-229.352	-26,4	-7,4
Niedersachsen	43.494.781	32.029.620	-11.465.161	-26,4	-7,4

 Gästeankünfte

Stadt, Kreis, Land	2017	2021	abs.	+/- 17/21 in %	Veränderung p.a. in %
Rastede	22.460	13.569	-8.891	-39,6	-11,8
Landkreis Ammerland	274.525	169.742	-104.783	-38,2	-11,3
Niedersachsen	14.495.990	8.918.346	-5.577.644	-38,5	-11,4

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen.

Tabelle 5: Tourismusentwicklung im Vergleich

3.3 Planerische Ausgangssituation

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept basiert auf den städtebaurechtlichen Grundlagen des BauGBs und der BauNVO als auch der aktuellen Rechtsprechung¹⁰. Zur Erarbeitung waren auch die Bestimmungen der Landesplanung von Niedersachsen¹¹ und der Regionalplanung für den Landkreis Ammerland¹² zu berücksichtigen. Im Landkreis Ammerland findet ein Regionales Einzelhandelskonzept Anwendung¹³.

Für die Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind für die Gemeinde Rastede folgende, additiv verknüpfte Kriterien von Bedeutung:

LROP 2017 – 2.3 Ziffer 01

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

¹⁰ U.a. Urteile zur Definition von Zentren (BVerwG 4 C 1.08; BVerwG 4 C 2.08; BVerwG 4 C 7.07 etc.), Urteile zu Mindestanforderungen von Zentren (BVerwG; Urteil vom 11. Oktober 2007; BVerwG; Urteil vom 17. Dezember 2009; OVG NRW; Urteil vom 15.02.2012; etc.) usw.

¹¹ Vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.

¹² Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland von 1996. In 2017 wurde die Absicht zur Neuaufstellung des RROP bekannt gemacht.

¹³ Vgl. Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland, 2010.

LROP 2017 – 2.3 Ziffer 02 (Agglomerationsregel)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

In der Gemeinde Rastede hat die Agglomerationsregel für die Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Relevanz. Exemplarisch sei die Standortlage FMS Raiffeisenstraße angeführt, wo eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben vorliegt.

LROP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich (Gemeinde- oder Stadtgebiet) gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen sowie auf die aperiodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.

Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

In der Gemeinde Rastede sind neben dem Kernort, der mittel- und grundzentrale Aufgaben übernimmt, zwei Grundzentren ausgewiesen: Hahn-Lehmden und Wahnbek. Das jeweils zu versorgende Gemeindegebiet ist in Bezug auf die periodischen Sortimente grenzscharf nach Ortsteilen bzw. Bauernschaften aufgeteilt.

LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen zentralen Orts zulässig.

Für die Gemeinde Rastede heißt dies, dass Einzelhandelsgroßprojekte auf den Kernort von Rastede und auf die Ortsteile Hahn-Lehmden und Wahnbek zu lenken sind. Die sonstigen Ortsteile sind insofern nicht als Standort für den raumbedeutsamen Einzelhandel qualifiziert.

LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 von Hundert **periodische Sortimente** sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes (i.d.R. Einzelhandelskonzept) *ausnahmsweise* auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist. Die besondere Standorteignung ist über ein beschlossenes Einzelhandelskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB herauszuarbeiten.

Dies gilt in der Gemeinde Rastede für sämtliche Standortlagen außerhalb der im RROP/REHK definierten integrierten Lagen resp. der durch die Gemeinde zwischenzeitlich neu definierten zentralen Versorgungsbereiche des Mittelzentrums Rastede und der Grundzentren Hahn-Lehmden und Wahnbek. In der Regel sind auch solche Lagen als integriert zu bewerten, die sich an den zentralen Versorgungsbereich unmittelbar anschmiegen. Es gilt jedoch noch weitere Kriterien (u.a. Versorgungsniveau) zu beachten.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit **nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Für die Gemeinde Rastede heißt dies, dass bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch solche alle Bereiche in Frage kommen, die sich räumlich an die zentralen Versorgungsbereiche anschmiegen. Nach den landesplanerischen Vorstellungen ist

raumbedeutsamer nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel in den sonstigen Ortsteilen jedoch nicht erwünscht.

LROP 2017 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzbereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

Für die Gemeinde Rastede heißt dies, dass für überörtlich bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel Beteiligungsverfahren durchzuführen sind. Die Information der Nachbarkommunen kann v.a. beim Anschließen von zentralen Orten gleicher oder höherer Stufe auch bei der Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten erfolgen, um allgemein die interkommunale Abstimmung zu verbessern und um Transparenz zu schaffen.

LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Für die Gemeinde Rastede heißt dies, dass der großflächige Einzelhandel bewusst und unter Zuhilfenahme eines kommunalen Einzelhandelskonzepts gesteuert wird. Im Einzelfall sind für Vorhaben Verträglichkeitsnachweise zu erbringen, um eine sorgfältige Abwägung der Chancen und Risiken sicherzustellen. Dem Beeinträchtigungsverbot wird auch mittels Bauleitplanung (aktuelle BauNVO, SO-Gebiete) Vorsorge geleistet.

LROP 2017 2.3 Ziffer 10 (Ausnahmeregel)

Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 (Kongruenz-, Konzentrations- und Integrationsgebot) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente auf mind. 90 von Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

- sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
- sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und

- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.

Wenngleich in der Flächengemeinde Rastede bereits neben dem Mittelzentrum (Kernort) zwei Grundzentren ausgewiesen sind, die insbesondere eine qualifizierte Nahversorgung möglich machen, könnte ansonsten für die dezentralen Ortsteile Hahn-Lehmden und Wahnbeek als weitere Siedlungsschwerpunkte, die Regelung zur qualifizierten örtlichen Grundversorgung sinnvoll erscheinen. Hierfür bedarf es jedoch der Fortschreibung des RROPs für den Landkreis Ammerland. Vorteil einer solchen Ausweisung wäre, dass das Mittelzentrum Rastede erst dann das gesamte Gemeindegebiet versorgen dürfte und hierdurch v.a. großmaßstäbliche Entwicklungen im periodischen Sortimentsbereich zugunsten des Kernorts erschlossen werden könnten (sofern erwünscht).

Das **regionale Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland** hat zum Ziel integrierte Ortslagen/zentrale Versorgungsbereiche zu definieren und die Ausgewogenheit der Angebotssituation mit Lebensmitteln im Landkreis zu gewährleisten. Wesentliche Zielvorstellungen sind dabei insbesondere...

- die Entwicklung des gesamten Einzelhandels auf die städtebaulich integrierten Lagen zu konzentrieren / zu lenken.
- in Gewerbe-/Industriegebieten möglichst keine innenstadtrelevanten Sortimente anzusiedeln.
- die „Rasteder Liste“ als Kriterium für die Abgrenzung von innenstadtrelevanten Sortimenten zu nicht innenstadtrelevanten Sortimenten heranzuziehen.
- die Verkaufsfläche (VKF) Lebensmitteleinzelhandel bis auf weiteres auf maximal 0,5 m² VKF/EW zu begrenzen, wobei Einwohnerentwicklungen von + 4 % bis zum Jahr 2020 zugrunde gelegt und relevante touristische Übernachtungen einkalkuliert werden können.
- die städtebaulich integrierten Lagen durch reagierende Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern (Ausschluss von Einzelhandel ≥ 200 m² VKF außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen).
- Nahversorgungsstandorte vorrangig mit Vollversorgern auszustatten, nur ausnahmsweise mit Discountern unter Berücksichtigung der „Rasteder Liste“.

- den auf der Einwohnerprognose basierenden Ammerländer Entwicklungsspielraum im Lebensmitteleinzelhandel vorrangig auf die Grundzentren mit weniger als 0,30 m² VKF/EW (Ofen, Hahn-Lehmden, Wahnbek, Ocholt, Metjendorf) zu lenken.
- nur einen untergeordneten Teil zur weiteren Entwicklung in den übrigen Zentren zuzulassen (regionale Abstimmung erforderlich).

Die Aussagen im Regionalen Einzelhandelskonzept aus 2010 geben einen Orientierungsrahmen zur Ausgestaltung von kommunalen Einzelhandelskonzepten vor und definieren zudem allgemeine Bewertungskriterien für Planvorhaben. Konkret für Rastede heißt dies, dass Abweichungen zu den regionalen Spielregeln begründet werden sollten. Da die Rasteder Liste und die Abgrenzung von Zentren deutlich konkreter und fundiert auf differenzierten Analysen auf kommunaler Ebene festgelegt werden können, sind Abweichungen zu den regionalen Vorgaben allgemein jedoch nicht zu vermeiden. Zudem sind einzelne Aspekte auch aus Sicht des Landkreises veraltet (z.B. zur Verkaufsflächenausstattung).

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Gemeinde Rastede sind durch eine auch künftig wachsende Bevölkerungsplattform in der Gemeinde geprägt, ein Durchschnittsalter, das auf Kreisniveau liegt, eine tendenziell überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie eine niedrige Arbeitslosenquote in der Region bei gleichzeitig nur leicht negativem Pendlersaldo. Neben Rastede als Mittelzentrum sind mit Hahn-Lehmden und Wahnbek zwei Grundzentren innerhalb der Gemeinde Rastede ausgewiesen.

4 Nachfragesituation in Rastede

4.1 Marktgebiet der Gemeinde Rastede

Das Marktgebiet einer Stadt bzw. einer Gemeinde bezeichnet den räumlichen Bereich, den die Summe aller Einzelhandelsbetriebe einer Gemeinde (= der örtliche Einzelhandel) insgesamt anzusprechen vermag. Dieser ist häufig deckungsgleich mit der Reichweite des jeweiligen Innenstadt Einzelhandels.

Die Ermittlung des Marktgebiets erfolgte auf Basis der Zeit-Distanz-Methode und den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchungen zum Einzelhandel und der durchgeführten Befragungen. Daneben wurden die spezifische Wettbewerbssituation im Raum und deren Veränderungen in den letzten Jahren sowie die infrastrukturellen und topografischen Verhältnisse berücksichtigt. Auch die Vorgaben, die aus der Einstufung als Grundzentrum resultieren (Kongruenzräume) wurden gewürdigt. Eine teilweise Überschneidung/Überlappung mit den Marktgebieten benachbarter zentraler Orte ist dabei immer gegeben.

Das Marktgebiet der Gemeinde Rastede ist in zwei Zonen untergliedert, die der unterschiedlich hohen Intensität der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet entsprechen. Das Rasteder Gemeindegebiet stellt dabei die Zone 1 dar. Die Zone 2 wird vom übrigen Kongruenzraum des Mittelzentrums gebildet. Dies sind der Ortsteil Jaderberg der Gemeinde Jade (Grundzentrum) sowie die Gemeinde Wiefelstede (Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf).¹⁴

¹⁴ Dabei wird die Kaufkraft nur teilweise dem Kongruenzraum Rastede zugeordnet (Wiefelstede 70 %, Jaderberg 40 %), da es auch Einkaufsorientierungen in Richtung Bad Zwischenahn, Westerstede, Brake und Varel gibt.

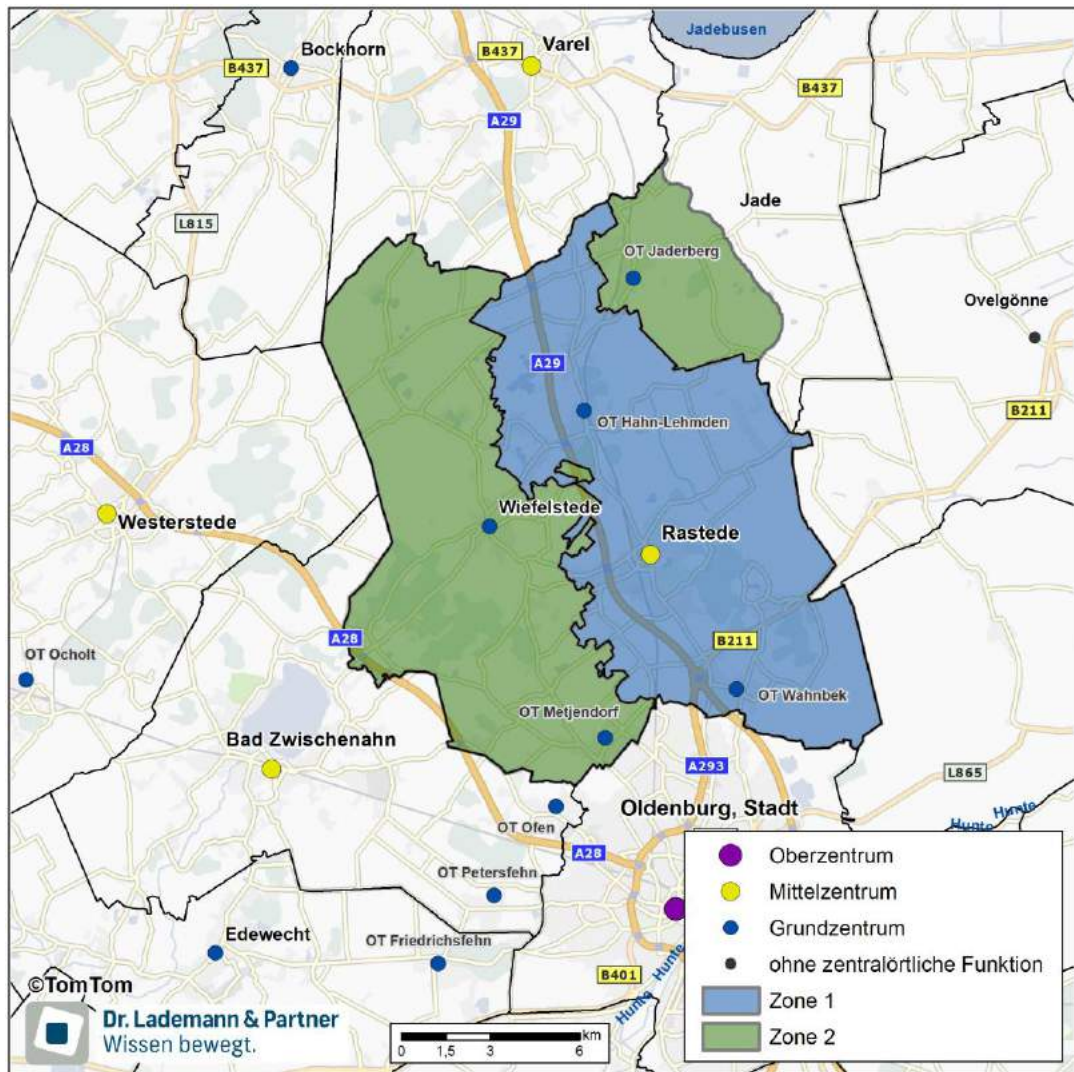


Abbildung 8: Marktgebiet des Einzelhandels

In dem Marktgebiet des Mittelzentrums leben derzeit rd. 35.100 Personen. Auf Basis der o.g. Bevölkerungsprognosen ist von einer Erhöhung des Einwohnerpotenzials bis 2030 auf

rd. 36.370 Einwohner auszugehen.

Marktgebiet des Einzelhandels in Rastede

Bereich	Zonen	2022	2030
Rastede	Zone 1	22.874	23.810
Umland	Zone 2	12.237	12.560
Einzugsgebiet	Gesamt	35.111	36.370

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH in Anlehnung an Vorgaben des LROP. Ohne Übernachtungsgäste und sonstigen Streukunden.

Tabelle 6: Marktgebiet des Einzelhandels

Darüber hinaus ist noch von Streukunden auszugehen. Diese Streukunden setzen sich aus außerhalb des Marktgebiets lebenden Personen wie Tages- und Übernachtungsgästen, Pendlern und Durchreisenden, Zufallskunden sowie sonstigen Streukunden zusammen. Davon entfällt rd. 1,1 % auf das Kundenpotenzial durch die Übernachtungstouristen in der Gemeinde Rastede (Stand im Vor-Corona-Jahr 2019), die nach dem LROP dem jeweiligen Kongruenzraum zuzuschlagen sind. In Rastede sind dies rd. 48.000 Übernachtungen, was einem Einwohneräquivalent von 132 Einwohnern entspricht. Darüber hinaus ist mit Nachfragezuflüssen zu rechnen, die von Bereichen außerhalb des Marktgebiets stammen (z.B. zum Vorwerk Gartencenter/ Nähe zu Oldenburg).

4.2 Nachfragepotenzial der Gemeinde Rastede

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Marktgebiet sowie des bundesdeutschen Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹⁵ errechnet sich für 2022 ein **einzelhandels-relevantes Nachfragepotenzial** über alle Sortimente¹⁶ innerhalb des Marktgebiets von

rd. 252,2 Mio. €.

Dabei handelt es sich um das Volumen, dass die Bewohner aus dem Marktgebiet der Gemeinde Rastede jährlich im Einzelhandel ausgeben – in der Gemeinde Rastede selbst und/oder an anderen Standorten/Einkaufskanälen.

Unter Berücksichtigung der wachsenden Bevölkerungsplattform ergibt sich für das Marktgebiet der Gemeinde Rastede für den Prognosehorizont 2030 ein einzelhandels-relevantes Nachfragepotenzial über alle Sortimente von

rd. 261,2 Mio. €.

¹⁵ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Prognose 2022. Über alle Sortimente liegt der Pro-Kopf-Ausgabesatz derzeit bei 7.070 €.

¹⁶ Die Sortimente werden nach Sortimenten des kurzfristigen Bedarfshäufigkeit (v.a. Lebensmittel) sowie nach dem mittelfristigen (Sortimente, die für die Innenstadt und die Zentren von Bedeutung sind) und langfristigen (Sortimente, die aufgrund ihrer Spezifikationen nicht auf die Zentren zu verweisen sind) Bedarf gegliedert.



Abbildung 9: Nachfragepotential im Marktgebiet der Gemeinde Rastede

Hinzu kommt noch das Potenzial der nur sporadisch auf die Einzelhandelsangebote in Rastede orientierten Streukunden, welches die Gutachter auf eine Größenordnung in Höhe von etwa 10 % vom verbundweiten Gesamtumsatz ansetzen¹⁷. Unter den Streukunden werden insbesondere Durchreisende, Touristen und Pendler zusammengefasst.

Bei dem für den örtlichen Einzelhandel zur Verfügung stehenden Nachfragepotenzial muss weiterhin darauf hingewiesen werden, dass sich das Wachstum des Online-Handels in Deutschland seit Jahren fortsetzt. Dabei nimmt der Anteil und somit die Bedeutung am langsamer wachsenden Gesamteinzelhandel (stationär und nicht-stationär) – wenn auch abgeschwächt – weiter zu. Bereits im Jahr 2020 entfielen rd. 11 % des örtlichen Nachfragepotenzials auf den nicht-stationären Handel. Je nach Branche variieren die Marktanteile des Online-Handels jedoch erheblich. So floss beispielsweise im Bundesschnitt im Segment Bekleidung/Schuhe bereits 2020 deutlich mehr als ein Drittel der Nachfrage in den Online-Handel ab. Das Segment des periodischen Bedarfs ist dahingegen aktuell (noch) weitgehend onlineresistent. Hier flossen 2020 lediglich rd. 3 % der Nachfrage ab.

¹⁷ Zur Herleitung des Streukundenanteils vergleiche nachfolgende Kapitel. Mittelwert für die Gemeinde.. Einzelbetrieblich wird der Umsatz allerdings deutlich unterschiedlich rekrutiert.

Hinweis: In Rastede liegt die Besonderheit vor, dass zwei Ortsteile als Grundzentrum ausgewiesen wurden. In Anlehnung an die Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 ist für diese ein eigenständiger Kongruenzraum für die periodischen Sortimente grenzgenau zu bestimmen:

- Im **Kongruenzraum des Grundzentrums Wahnbek¹⁸** leben rd. 4.100 Einwohner (ca. 18 %). Dies entspricht einem Nachfragepotenzial für periodische Sortimente von rd. 15,1 Mio. €.
- Im **Kongruenzraum des Grundzentrums Hahn-Lehmden¹⁹** leben rd. 3.700 Einwohner (ca. 16 %). Dies entspricht einem Nachfragepotenzial für periodische Sortimente von rd. 13,5 Mio. €.

Dies begrenzt die Entwicklungsmöglichkeiten für periodische Sortimente im Mittelzentrum (Kernort). Im periodischen **Kongruenzraum des Mittelzentrums Rastede²⁰** leben somit nur rd. 15.100 Einwohner (ca. 66 %). Dies entspricht einem Nachfragepotenzial für periodische Sortimente von rd. 55,5 Mio. €.

Im Marktgebiet der Gemeinde Rastede leben derzeit rd. 35.100 Personen. Perspektivisch ist vor dem Hintergrund der anhaltenden Einwohnerzuwächse mit einem steigenden Bevölkerungs- und damit verbundenen Nachfragepotenzial zu rechnen. Der Einzelhandel in der Gemeinde kann zudem von dem Potenzial durch Übernachtungsgäste (z.Zt. rd. 1,1 %) sowie durch sonstige Streuumsätze profitieren. Im Kontext des Städtewettbewerbs i.V.m. dem Online-Handel bedarf es zugleich Anstrengungen die Nachfrage im Marktgebiet durch den stationären Handel vor Ort in der Gemeinde Rastede zu binden. Im periodischen Bedarf bedarf es dabei die Entflechtung des Gemeindegebiets aufgrund von drei zentralen Orten zu beachten.

¹⁸ Wahnbek, Ipwege und Ipwegermoor

¹⁹ Lehmden, Hahn, Lehmdermoor, Nethen, Bekhausen, Wapeldorff, Heubült und Rastederberg

²⁰ Rastede I+II, Hostemost, Südende I + II, Kleinenfelde, Liethe, Leuchtenburg, Kleibrok, Delfshausen, Neusüdende I + II, Loy und Barghorn

5 Angebotssituation des Einzelhandels in der Gemeinde Rastede

5.1 Verkaufsflächenentwicklung

Im Oktober 2022 verfügte die Gemeinde Rastede in 109 Ladengeschäften über eine aktiv betriebene²¹ einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 62.500 qm.

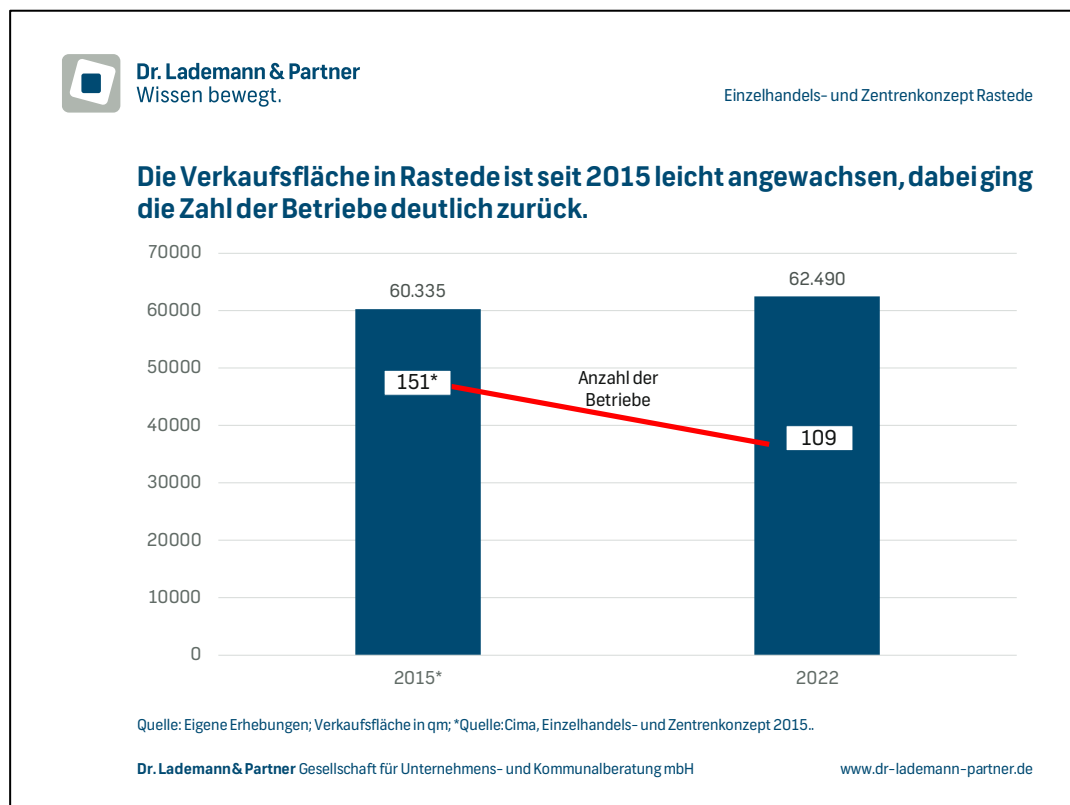


Abbildung 10: Entwicklung des Einzelhandels in Rastede seit 2015

Im zeitlichen Vergleich zur Situation von 2015 zeigt sich eine deutliche Abnahme der Anzahl der Ladenlokale, die Verkaufsflächen wuchsen maßvoll um rd. 3 % an. Hier sei

²¹ Ohne Leerstände und ohne gesicherte Planvorhaben.

jedoch auf die unterschiedliche Flächenerhebungspraxis hingewiesen.²² Auch in Rastede zeigt sich damit der Trend zu größeren Verkaufsflächeneinheiten.

5.2 Branchenstruktur

Die Differenzierung nach Branchengruppen ergibt, dass der Sortimentsschwerpunkt auf den langfristigen Bedarf (rd. 43.800 qm), hier vor allem Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel, entfällt. Umgekehrt verfügt das Mittelzentrum über einen überschaubaren Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten (rd. 7.900 qm). Insgesamt gesehen weist der Rasteder Einzelhandel damit eine unausgeglichene Branchenstruktur auf, die auf ein Mittelzentrum mit starken Einkaufsalternativen bei den Innenstadtleitsortimenten weist.

Die Unterteilung nach einzelnen Sortimentsbereichen zeigt dabei folgendes Bild:

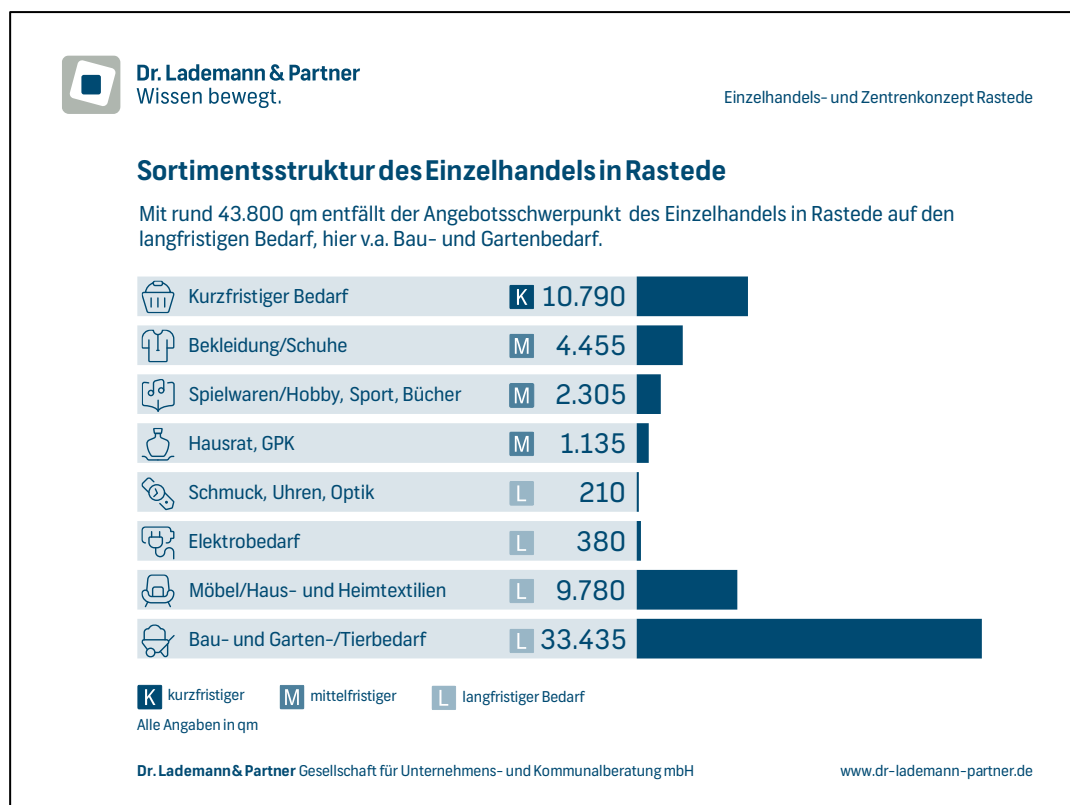


Abbildung 11: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Rastede

²² Manche Gutachter erfassen bspw. Friseurbetriebe als Einzelhandel, während Dr. Lademann & Partner ladenähnliche Handwerksbetriebe oder Gesundheitsdienstleister dem Umsatzschwerpunkt folgend als Dienstleister führen, da hier zwar in geringem Umfang Haarpflegeprodukte (u.ä.) verkauft werden, diese aber nicht der originäre Besuchsanlass sind, sondern als „Mitnahmeeffekt“ zu bewerten sind.

Insgesamt gesehen weist der örtliche Einzelhandel derzeit eine Branchenstruktur auf, die tendenziell stärker durch den kurzfristigen sowie vor allem den langfristigen Bedarf geprägt ist:

- Mit rd. 10.790 qm entfallen rd. 17 % der Gesamtverkaufsfläche auf den **periodischen bzw. kurzfristigen Bedarf**. Der Anteil der Betriebe liegt bei 47 %.
- Mit rd. 7.895 qm entfallen rd. 13 % der Verkaufsfläche auf den **mittelfristigen Bedarf**. Der Anteil gemessen an der Anzahl der Betriebe beläuft sich auf rd. 28 %.
- Der **langfristige Bedarf** verfügt über einen beachtlichen Anteil von rd. 70 % an der Gesamtverkaufsfläche (rd. 43.800 qm). Gemessen an der Anzahl der Betriebe beträgt der Anteil bedingt durch die überwiegend flächenextensiven Strukturen lediglich rd. 26 %.

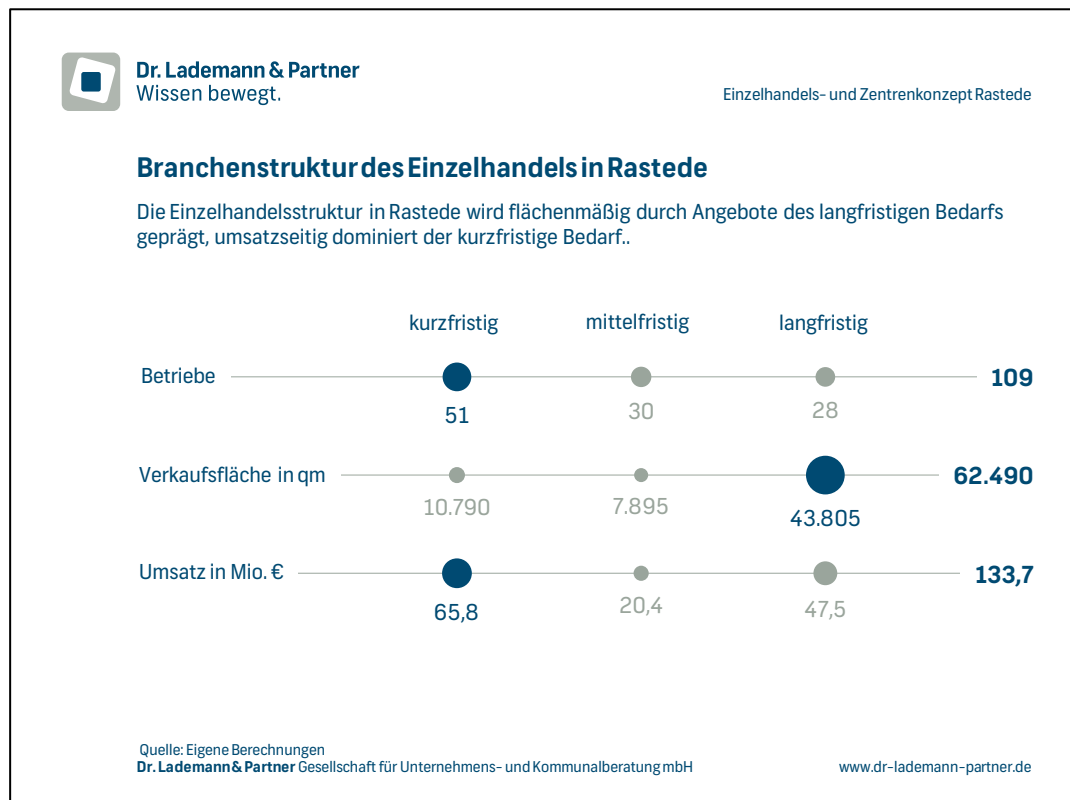


Abbildung 12: Branchenstruktur des Einzelhandels in Rastede

5.3 Raumstruktur des Einzelhandels

Im Hinblick auf die zentrale Fragestellung des Gutachtens bezüglich der Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels an verschiedenen Standortlagen wurden die Daten der Flächenerhebung räumlich differenziert.

Die sortimentsspezifischen Verkaufsflächenanteile verteilen sich auf folgenden Standortlagen:

- Die **Innenstadt** befindet sich in zentraler Lage in Rastede und erstreckt sich hauptsächlich entlang der nördlichen Oldenburger Straße²³. Der Verkaufsflächenanteil an der Gesamtverkaufsfläche beläuft sich lediglich auf rd. 9 % bei rd. 40 % der Betriebe und umfasst zu einem Großteil Angebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Dies verdeutlicht die kleinteiligen Strukturen.
- Im Grundzentrum Hahn-Lehmnden und im Grundzentrum Wahnbek befindet sich jeweils räumlich abgesetzt zum Kernort **Nahversorgungszentren**. Der Verkaufsflächenanteil beläuft sich auf rd. 4 %. Als Magnetbetrieb ist jeweils ein strukturprägender Lebensmittelmarkt verortet.
- Unweit östlich der Innenstadt befindet sich entlang der Raiffeisenstraße ein **Fachmarktstandort**. Er besteht aus zwei Lagebereichen östlich und westlich der Bahntrasse. Der Verkaufsflächenanteil liegt bei rd. 11 %; der Fokus liegt eindeutig im kurzfristigen Bedarf.
- Unter den **sonstigen Lagen** werden die übrigen Angebote zusammengefasst. Dabei handelt es sich v.a. um solitäre Lagen. Der Verkaufsflächenanteil beläuft sich auf rd. 77 % und umfasst vor allem strukturprägende Lebensmittelbetriebe (Rewe, Lidl), Bau- und Gartenmärkte sowie Möbel-/Einrichtungsmärkte. Der Schwerpunkt liegt eindeutig im langfristigen Bedarf. Aber auch ein nennenswerter Anteil an mittelfristigen Sortimenten sind hier zu finden.

Bezogen auf die einzelnen Lagebereiche²⁴ zeigt sich folgende Struktur:

²³ Für eine Ansicht der Abgrenzung der Innenstadt siehe Kapitel 8.

²⁴ Rewe/Lidl sind an dieser Stelle in Anlehnung an die bisherige Einstufung als Streulage enthalten.

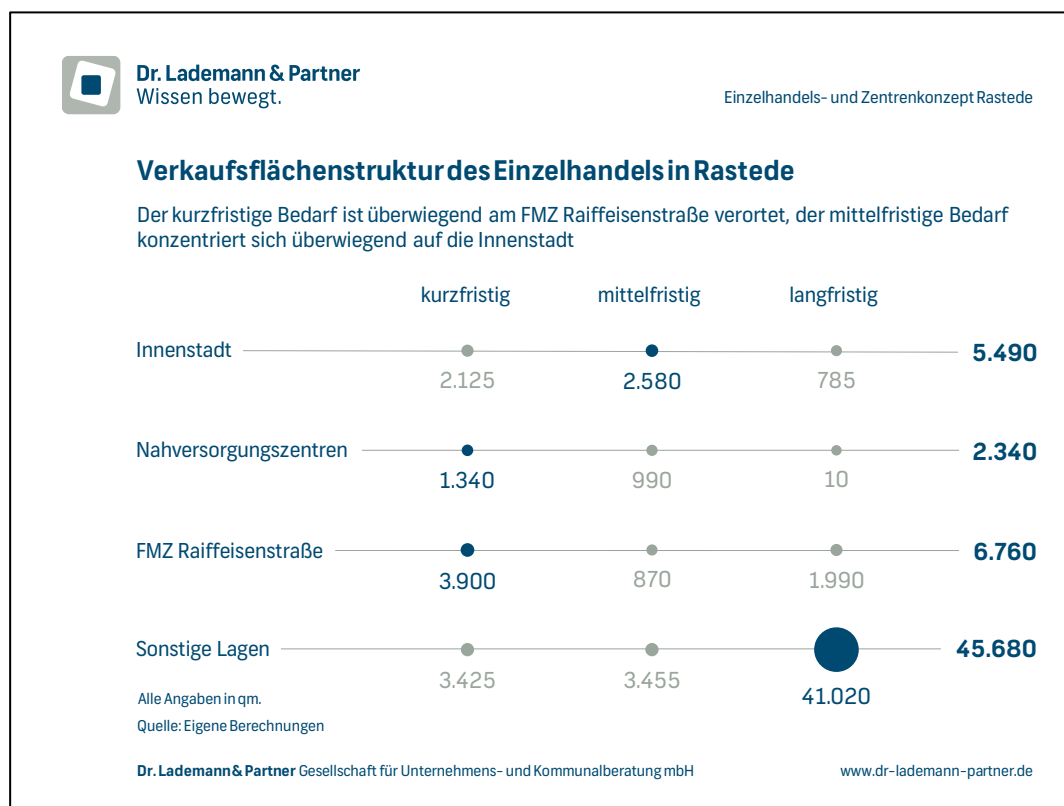


Abbildung 13: Räumlich-funktionale Struktur des Rasteder Einzelhandels

5.4 Größenstruktur des Einzelhandels

Hinsichtlich der **Betriebsgrößen** weist Rastede eine durchschnittliche Betriebsgröße von rd. 570 qm auf. Diese wird hauptsächlich von den teils sehr großen Bau- und Gartenmärkten/Gartencentern/Bauschulen getrieben. Im ZVB Innenstadt Rastede beträgt die durchschnittliche Größe lediglich rd. 125 qm, der entsprechende Wert für die Nahversorgungszentren liegt bei rd. 295 qm. Am FMS Raiffeisenstraße beträgt die durchschnittliche Betriebsgröße rd. 750 qm und in den Streulagen sogar rd. 1.000 qm.

Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Rastede nach Standortbereichen

Durchschnittliche Verkaufsfläche nach Branche	ZVB Innenstadt Rastede	Nahversorgungszentren	FMS Raiffeisenstraße	Streulage	Gesamt
kurzfristig	125	223	650	156	212
mittelfristig	143	495	435	432	263
langfristig	87	10	1990	2279	1564
Summe	125	293	751	998	573

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 7: Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Rastede nach Standortbereichen

In Rastede entfallen insgesamt

rd. 81 % der Einzelhandelsverkaufsfläche auf 16 großflächige Betriebe (VKF > 800 qm).

Die flächengrößten Betriebe befinden sich überwiegend in den Streulagen von Rastede.

Einzelhandelsbetriebe >800 qm VKF in Rastede nach Standortbereichen

Lage	Name	Sortimentskategorie
ZVB Innenstadt Rastede	Netto	Nahrungs- und Genussmittel
FMS Raiffeisenstraße	Rewe	Nahrungs- und Genussmittel
FMS Raiffeisenstraße	Aldi	Nahrungs- und Genussmittel
FMS Raiffeisenstraße	Die Rümpelstilzchen	diverse
FMS Raiffeisenstraße	Baustoff Cassens	Bau- und Gartenbedarf
Streulage	Rewe	Nahrungs- und Genussmittel
Streulage	Lidl	Nahrungs- und Genussmittel
Streulage	Zweirad Stückemann	Sport-, Campingbedarf
Streulage	Vorwerk Gartenwelt	Bau- und Gartenbedarf
Streulage	Wilfried Müller Gartencenter	Bau- und Gartenbedarf
Streulage	Der Holzhammer	Bau- und Gartenbedarf
Streulage	Trend Möbel	Wohnmöbel
Streulage	Küchen-Tenne	Küchenfachmarkt
Streulage	Wreesmann	diverse
Streulage	Raiffeisen-Markt	Bau- und Gartenbedarf
NVZ Wahnbek	NP-Markt	Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: Eigene Erhebung.

Aktuell beträgt das Gesamtverkaufsflächenangebot in der Gemeinde Rastede rd. 62.500 qm. Der Großteil des Angebots entfällt auf die Segmente des langfristigen Bedarfsbereichs. Lediglich rd. 9 % des gesamten Angebots (= ca. 5.500 qm VKF) werden derzeit im ZVB Innenstadt Rastede vorgehalten, der Großteil entfällt auf Streulagen.

5.5 Umsatzsituation des Einzelhandels in Rastede

Die Umsätze des Einzelhandels wurden auf Basis branchenüblicher und standortgewichteter Flächenproduktivitäten der einzelnen Betriebsformen/Betreiber geschätzt. Demnach belief sich der **Bruttoumsatz** aller Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Rastede im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2021 auf insgesamt

rd. 134 Mio. €.

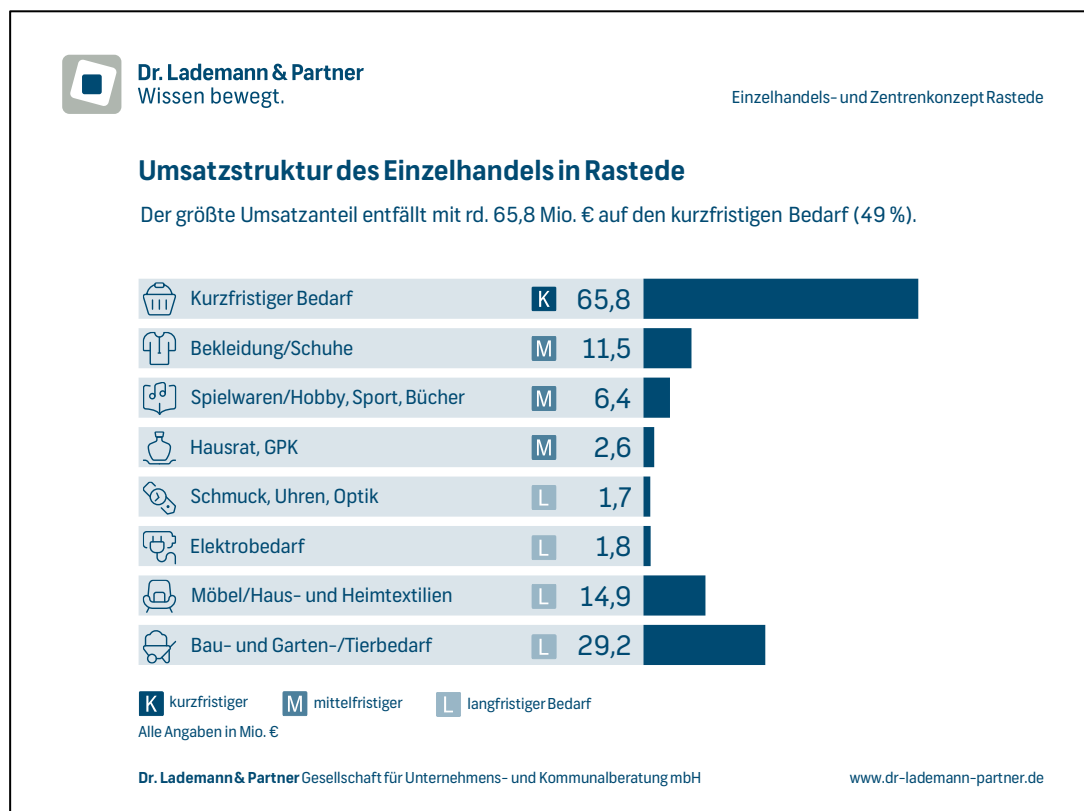


Abbildung 14: Umsatzstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Rastede

Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche **Flächenproduktivität** von etwa 2.140 € pro qm Verkaufsfläche und Jahr.

Bei der Analyse des Einzelhandelsumsatzes nach Branchengruppen ergibt sich folgendes Bild:

- Der Umsatzanteil des **kurzfristigen Bedarfs** beträgt rd. 49 % (rd. 65,8 Mio. €). Die durchschnittliche Flächenproduktivität liegt bei etwa 6.100 € je qm VKF und ist als leistungsfähig / überdurchschnittlich zu bezeichnen.
- Auf den **mittelfristigen Bedarf** entfallen etwa 15 % des Umsatzes (rd. 20,4 Mio. €). Die Flächenleistung beträgt hier durchschnittlich rd. 2.600 € je qm VKF.
- Der Umsatzanteil bei den flächenextensiven Sortimenten des **langfristigen Bedarfs** liegt bei etwa 36 % (rd. 47,5 Mio. €). Daraus resultiert eine erwartungsgemäß

relativ geringe Flächenproduktivität von lediglich rd. 1.100 € je qm VKF. Im Garten-segment liegt diese aufgrund weiträumiger Außenverkaufsflächen noch einmal da-runter.

Nach **Standortlagen** betrachtet werden von dem gesamten Umsatzvolumen rd. 17 % des Umsatzanteils in der *Innenstadt von Rastede* erwirtschaftet (ca. 22,8 Mio. €). Die Umsatzanteile der Innenstadt entfallen mit rd. 57 % auf den kurzfristigen Bedarf. Auf den mittelfristigen Bedarf entfallen hier rd. 31 %, auf den langfristigen Bedarf rd. 12 %.

Das *Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden* generiert einen Anteil von rd. 5 % des Einzelhandelsumsatzes von Rastede insgesamt (rd. 6,1 Mio. €). Hiervon entfallen rd. 62 % auf den kurzfristigen Bedarf. Auf den mittelfristigen Bedarf entfallen rd. 38 %. An-gebote des langfristigen Bedarfs sind hier funktionsgerecht nicht vorhanden.

Das *Nahversorgungszentrum Wahnbek* generiert einen Anteil von rd. 3 % des Einzel-handelsumsatzes von Rastede insgesamt (rd. 4,7 Mio. €). Hiervon entfallen rd. 90 % auf den kurzfristigen Bedarf. Die übrigen Sortimente spielen mit 9 bzw. 1 % funktionsge-recht nur eine untergeordnete Rolle.

Am *Fachmarktstandort Raiffeisenstraße* werden vom gesamten Umsatzvolumen rd. 20 % des Umsatzanteils erwirtschaftet (ca. 26,5 Mio. €). Die Anteile des Umsatzes ent-fallen hier mit rd. 82 % auf den kurzfristigen Bedarf. Die übrigen Sortimente spielen mit jeweils rd. 9 % ebenfalls nur eine untergeordnete Rolle.

Die Betriebe in den *Streulagen* spielen mit einem Umsatzanteil von rd. 55 % eine äu-ßerst wichtige Rolle (ca. 73,6 Mio. €). Die Anteile des Umsatzes entfallen hier zu rd. 31 % auf den kurzfristigen und mit rd. 57 % auf den langfristigen Bedarf. Mittelfristige Sorti-mente sind auch hier mit rd. 11 % relativ gesehen eher unterrepräsentiert; rein quanti-tativ ist der Umfang jedoch bemerkenswert.

Umsatzstruktur des Rasteder Einzelhandels nach Standortbereichen

Lage	Kurzfristiger Bedarf		Mittelfristiger Bedarf		Langfristiger Bedarf	
	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Rastede	2.125	13,0	2.580	7,1	785	2,8
NVZ Hahn-Lehmden	530	3,8	810	2,3	0	0,0
NVZ Wahnbek	810	4,2	180	0,4	10	0,0
FMS Raiffeisenstraße	3.900	21,8	870	2,3	1.990	2,4
Streulage	3.425	23,0	3.455	8,3	41.020	42,3
Summe	10.790	65,8	5.315	20,4	43.805	47,5

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Standortlagen in der Gemeinde Rastede

Umsatzseitig wird der Rasteder Einzelhandel vom nahversorgungsrelevanten bzw. kurzfristigen Bedarf dominiert, der einen Umsatzanteil von rd. 49 % aufweist. Aber auch der langfristige Bedarf spielt eine sehr wichtige Rolle. Das Gesamtumsatzvolumen der Gemeinde liegt bei rd. 134 Mio. €.

5.6 Einzelhandelsrelevante Planvorhaben in der Gemeinde Rastede

Für das Rasteder Gemeindegebiet bestehen verschiedene Begehren des Einzelhandels mit unterschiedlichem Konkretisierungsstand:

Gesicherte Umsetzung:

- Der NP-Markt im **NVZ Wahnbek** soll abgerissen und durch einen Edeka-Neubau ersetzt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche von 825 qm (zzgl. Bäckerei mit 35 qm) auf dann max. 1.300 qm erweitert werden (zzgl. Bäckerei mit rd. 85 qm).

Konkrete Begehren des Einzelhandels

- An der Kleibroker Straße 10 im ZVB Innenstadt möchte sich **Edeka** auf rd. 2.075 qm VKF inkl. Backshop ansiedeln. Da das Gelände aktuell als Mischgebiet ausgewiesen ist, in dem bis zu 800 qm VKF zulässig wären, wäre eine B-Planänderung erforderlich. Nach dem Einzelhandelskonzept aus 2015 befindet sich das Grundstück in einer Erweiterungsfläche, die als Potenzialfläche mit entsprechend eingeschränkten sortimentsbezogenen Entwicklungsempfehlungen definiert wurde.
- Am Standort des Vorwerk Gartencenters (Oldenburger Straße 100) bestehen Planungen für einen **Aktiv & Irma-Markt** mit 2.380 qm VKF zzgl. Konzessionäre (60 qm). Das Gartencenter soll dafür von derzeit ca. 17.400 qm auf ca. 6.000 qm verkleinert werden. Die Fläche liegt im Außenbereich und ist aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche mit der Zweckbestimmung Gärtnerei ausgewiesen.
- Der **Rewe-Markt** an der Oldenburger Straße möchte seine Verkaufsfläche erweitern. Geplant ist, eine Fläche von rd. 100 qm, die derzeit als Leergutlager genutzt wird, in Verkaufsfläche umzuwandeln.
- Der **Lidl-Discounter** in der Oldenburger Straße plant ebenfalls eine Erweiterung der Verkaufsfläche; hier soll ebenfalls ein Leergutlager in Verkaufsfläche umgewandelt werden. Die Verkaufsfläche würde um rd. 90 qm auf rd. 990 qm ansteigen.

Vage Interessensbekundungen

- Der in der Wilhelmshavener Straße im NVZ Hahn-Lehmden ansässige Edeka-Markt erwägt eine Verkaufsflächenerweiterung von aktuell rd. 460 qm auf rd. 800 qm.
- Der Betreiber Rossmann betreibt bereits Standortsuchen für eine Verlagerung.

Inwieweit sich diese Planvorhaben mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Rastede decken, wird im weiteren Verlauf noch untersucht werden.

6 Versorgungslage und Zentralitätsanalyse in der Gemeinde Rastede

6.1 Verkaufsflächendichten

Die Verkaufsflächendichte (qm Verkaufsfläche/1.000 Einwohner) ist ein Indiz für die quantitative Flächenausstattung einer Gemeinde bzw. eines Orts. Nach der nachfolgenden Übersicht erreicht die Verkaufsflächendichte in der Gemeinde Rastede einen Wert von

rd. 2.730 qm je 1.000 Einwohner.

Differenziert nach den unterschiedlichen Sortimentsgruppen fällt die Angebotssituation des Rasterder Einzelhandels allerdings sehr unterschiedlich aus:

Flächendichte der Gemeinde Rastede im Vergleich

Branchen	Flächendichte*	
	Rastede	Spannbreite Mittelzentren**
periodischer Bedarf	472	550 - 810
Bekleidung/Schuhe/Lederwaren	195	230 - 490
Sonstige Hartwaren	160	230 - 310
Elektrobedarf/elektronische Medien	17	70 - 130
Möbel/Haus- und Heimtextilien	428	380 - 530
Bau- und Gartenbedarf	1.462	440 - 730
Summe	2.732	2.190 - 2.880

Quelle: Eigene Berechnungen.

* in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.

** Vergleichswerte aus anderen Mittelzentren von Dr. Lademann & Partner

Tabelle 9: Verkaufsflächendichten im Vergleich

Die durchschnittliche Verkaufsflächendichte liegt in Deutschland bei rd. 1.800 qm VKF je 1.000 Einwohner. Damit liegt die Flächenausstattung in Rastede über dem bundesdeutschen Schnitt. Allerdings ist auch die Versorgungsfunktion für das Umland (Kongruenzraum und faktische Einkaufsbeziehungen) zu beachten. Außerdem ist zu beachten, dass die vergleichsweise hohe Flächenausstattung zu einem Großteil aus dem großen Flächenbestand im Sortiment Bau- und Gartenbedarf resultiert. In den mittel- und kurzfristigen Sortimentsgruppen liegt die Verkaufsflächendichte in der unteren Spannweite vergleichbarer Mittelstädte. Allerdings ist auf den intensiven interkommunalen Wettbewerb mit den benachbarten Mittelzentren und insbesondere mit dem Oberzentrum Oldenburg zu verweisen. Umso wichtiger erscheint es das örtliche Angebot so zu attraktivieren und auszubauen, dass die Kaufkraft möglichst in der Gemeinde gebunden werden kann. Vor diesem Hintergrund lassen sich noch gewisse

Spielräume für die Verkaufsflächenentwicklung in Rastede ableiten. Dabei sind die Vorgaben des LROPs zu den Kongruenzräumen zu beachten.

Die Verkaufsflächendichte in Rastede ist zweiseitig zu betrachten: Während im langfristigen Bedarf überdurchschnittliche Werte erreicht werden, ist vor allem in den kurz- und zentrenrelevanten Bedarfsbereichen eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung mit entsprechenden Nachfrageabflüssen zu konstatieren.

6.2 Bedeutung der Innenstadt im Einzelhandelsgefüge

Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenanteils der Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche der Gemeinde Rastede ist festzustellen, dass bei einem durchschnittlichen Anteil von 9 % bzw. knapp 5.500 qm VKF die Innenstadt nicht über eine entsprechende kritische Masse verfügt, um die notwendige Ausstrahlungskraft zu entwickeln. Zwar resultiert der sehr niedrige Wert ein Stück weit aus dem sehr großen Flächenbestand an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, aber selbst bei dem für Innenstädte so wichtigen mittelfristigen Bedarf kann bei einem Wert von durchschnittlich rd. 32 % nicht von einer Dominanz der Innenstadt gegenüber den übrigen Einzelhandelsstandorten gesprochen werden. Auch beim kurzfristigen Bedarf bestehen zugunsten der Innenstadt noch Ausbaupotenziale.

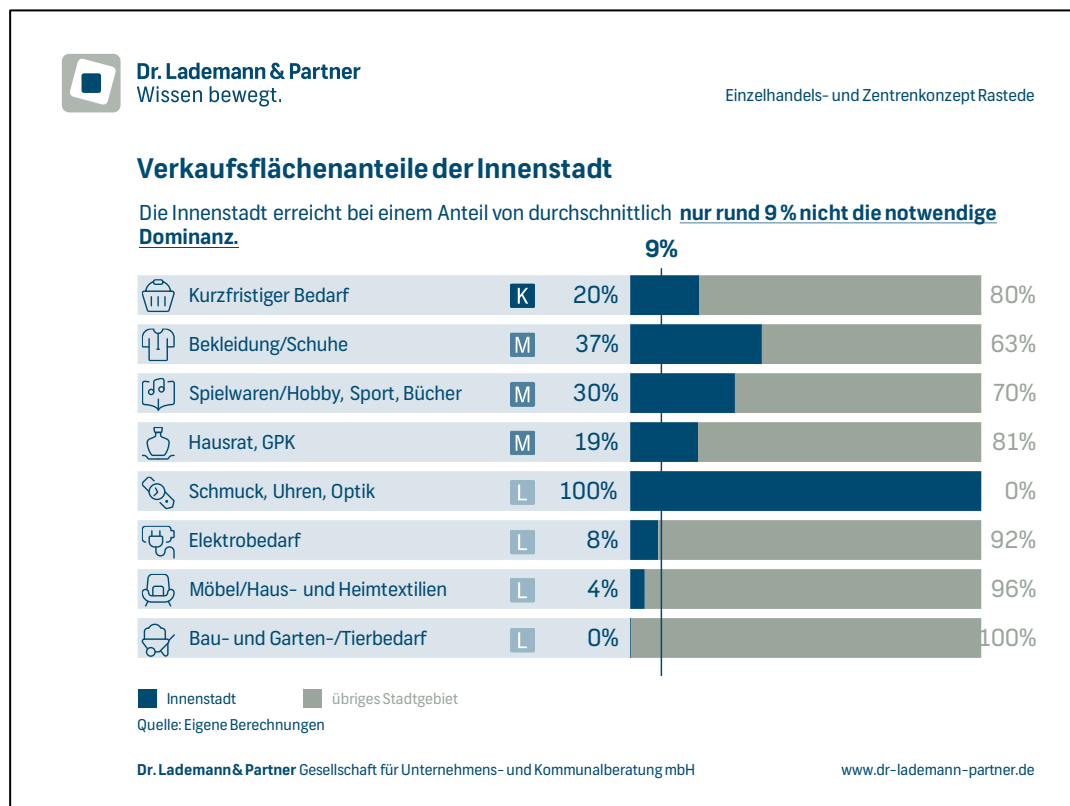


Abbildung 15: Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtgemeinde

Auch im Vergleich zu anderen von Dr. Lademann & Partner untersuchten Mittelzentren liegt die **Citydichte**²⁵ insgesamt und jeweils in den drei Hauptbranchen kurzfristiger Bedarf, mittelfristiger Bedarf und langfristiger Bedarf unterhalb der Spannbreite.

Citydichte der Rasteder Innenstadt im Vergleich

Branchen	Flächendichte*	
	Rastede	Spannbreite Mittelzentren**
Kurzfristiger Bedarf	93	110 - 210
Mittelfristiger Bedarf	113	280 - 430
<i>davon Bekleidung/Schuhe/Lederwaren</i>	<i>73</i>	<i>180 - 300</i>
Langfristiger Bedarf	34	40 - 130
Summe	240	450 - 740

Quelle: Eigene Berechnungen.

* in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.

** Vergleichswerte aus anderen Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 10: Citydichte der Innenstadt im Vergleich

Die Innenstadt wird jedoch nicht allein durch Einzelhandelsangebote geprägt. Neben Wohn- und Büronutzungen ist vor allem auf konsumnahe Nutzungen hinzuweisen, die aufgrund der Multifunktionalität zu einer Frequentierung und Belebung des

²⁵ Citydichte = Verkaufsflächenausstattung der Innenstadt je 1.000 Einwohner bezogen auf die Gesamtstadt.

Hauptzentrums führen. In der Innenstadt wurden ca. 55 Betriebe erfasst. Dabei sind es u.a. gesundheitliche Einrichtungen, gastronomische Einrichtungen und Kreditinstitute, die das breit aufgestellte Angebot prägen. Die Multifunktionalität des Standortbereichs ist wichtig und bringt zusätzliche Frequenzen für die Einzelhandelsnutzungen im Zentrum.

Die Innenstadt von Rastede kann bei einem Verkaufsflächenanteil von durchschnittlich nur 9 % und einer dementsprechend unterdurchschnittlichen City-Dichte und knapp 5.500 qm VKF nicht die notwendige Dominanz innerhalb des Stadtgefüges erreichen. Hier besteht Handlungsbedarf hinsichtlich der Verkaufsflächenarrondierung, um das quantitative Angebot und damit auch die Ausstrahlungswirkung der Rasteder Innenstadt zu stärken.

6.3 Nahversorgungssituation in Rastede

Eines der zentralen städtebaulichen Ziele ist die flächendeckende und leistungsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Im Gemeindegebiet von Rastede sind mit Stand Oktober 2022 insgesamt sieben strukturprägende **Betriebe des kurzfristigen Bedarfs** (ab ca. 400 qm Verkaufsfläche, ohne Lebensmittel-Kleinflächen, Drogerie- und Getränkemärkte und Spezialanbieter) angesiedelt mit einer **Verkaufsfläche (ohne Randsortimente) von rd. 7.400 qm**.

Inklusive der Drogerie- und Getränkemärkte sowie der Kleinflächen (Lebensmittelhandwerk u.a.) liegt die **Flächendichte im kurzfristigen Bedarf** bei **ca. 470 qm Verkaufsfläche** je Tausend Einwohner (Bundesdurchschnitt rd. 540 qm je 1.000 EW).

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation bzw. der **räumlichen Verteilung** des Angebots wurden die – aktuell betriebenen – Nahversorgungsbetriebe im Gemeindegebiet ab einer Verkaufsfläche von ca. 400 qm (ohne Drogerie- und Getränkefachmärkte) kartiert. Die 700 m-Radien um die jeweiligen Standorte entsprechen dabei durchschnittlich bis zu 10 Gehminuten. Die innerhalb dieser Radien lebenden Einwohner finden in einem fußläufigen Bereich mindestens einen signifikanten Anbieter vor, sodass die Nahversorgung grundsätzlich gegeben ist.

Wie die nachfolgenden drei Karten zeigen, sind der Kernort sowie die dezentralen Ortsteile Hahn-Lehmden und Wahnbek relativ gut abgedeckt. Die Bewohner können mindestens einen Nahversorger fußläufig erreichen. Insgesamt leben rd. 14.800 Einwohner innerhalb der 700 m-Radien (ca. 65 %). In den Randbereichen ist die Versorgung allerdings nicht lückenlos. Es konnten (fußläufige) **Versorgungslücken** ausgemacht werden, in denen rd. 8.000 Personen leben:

Südwestlich des Fachmarktstandorts Raiffeisenstraße sind in Leuchtenburg/Kleinenfelde/Südende II rd. 1.800 Einwohner nicht optimal versorgt. Da der Bereich jedoch tlw. verkehrlich nicht optimal angebunden ist, erscheint die Ansiedlung eines Nahversorgers >800 qm fraglich. Östlich des ZVB Innenstadt sind rd. 2.400 Einwohner ohne fußläufige Nahversorgung (v.a. Rastede I). Hier könnte jedoch der geplante Edeka-Markt an der Kleibroker Straße Abhilfe schaffen. Derzeit entsteht in Hankhausen I zudem ein weiteres Neubaugebiet (Im Göhlen), für dessen Versorgung der Netto-Discounter allein nicht ausreichen wird. Eine weitere Versorgungslücke besteht südöstlich von Rewe und Lidl an der Oldenburger Straße. Hier sollte den sich ergänzenden Betrieben eine maßvolle Erweiterung gewährt werden, um den Bestand zukunftsfähig abzusichern und eine bessere Versorgung zu erzielen. Für eine Neuansiedlung reicht demgegenüber das Potenzial von rd. 1.100 nicht optimal versorgten Personen in Hankhausen II und Südende nicht aus.

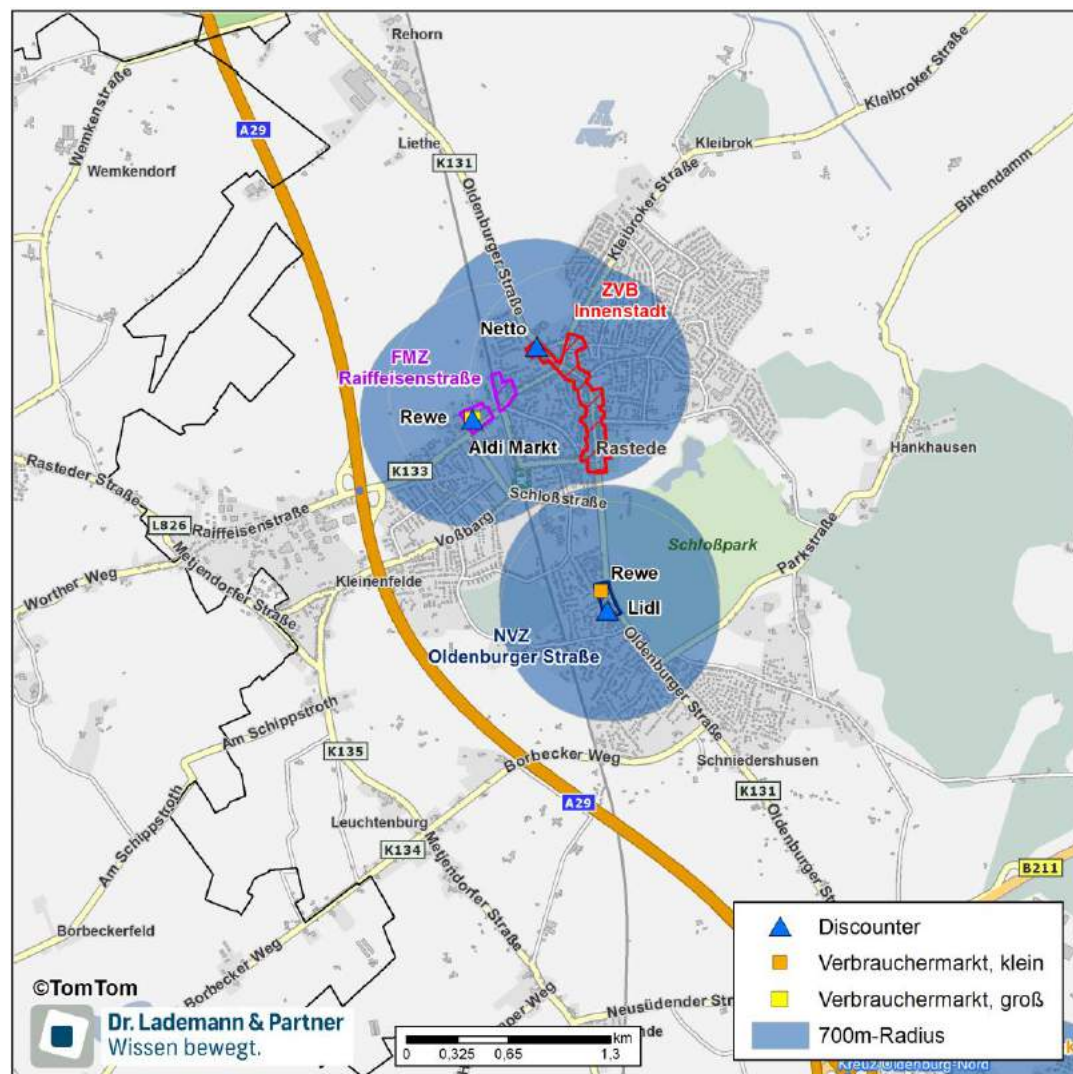


Abbildung 16: Nahversorgungssituation in Rastede – Kernort

Für den **Kernort Rastede** insgesamt lässt sich insofern festhalten, dass das Nachfragepotenzial im Kongruenzraum (rd. 55,5 Mio. €) nicht 100 %-ig auch im Kernort gebunden werden kann. Dennoch wäre hier möglichst eine rechnerische Vollversorgung anzustreben, die verkaufsflächenseitig im Bereich von überschlägig 10.000 qm GVKF im periodischen Bedarf liegen dürfte. So fließt dem Kernort v.a. aus den beiden Grundzentren Kaufkraft zu, die nach dem LROP zu Teilen auch vom Mittelzentrum gebunden werden darf.

Auch westlich von Wahnbek konnte ein Bereich mit rd. 630 Personen ausgemacht werden, die fußläufig keinen Nahversorger erreichen können. Da jedoch auch hier das Einwohnerpotenzial für einen eigenen Markt bei weitem nicht ausreicht, sollte zumindest die bisherige Nahversorgung ertüchtigt werden, um ein attraktives Angebot zu schaffen. Die geplante Umstellung und Erweiterung von NP auf Edeka zählt auf diese Empfehlung bereits ein. Gleiches gilt für die rd. 1.340 Einwohner in Loy, nördlich von Wahnbek. Darüber hinaus sollte eine möglichst gute Anbindung des Ortsteils an Rastede und/oder Wahnbek mittels ÖPNV sichergestellt werden.

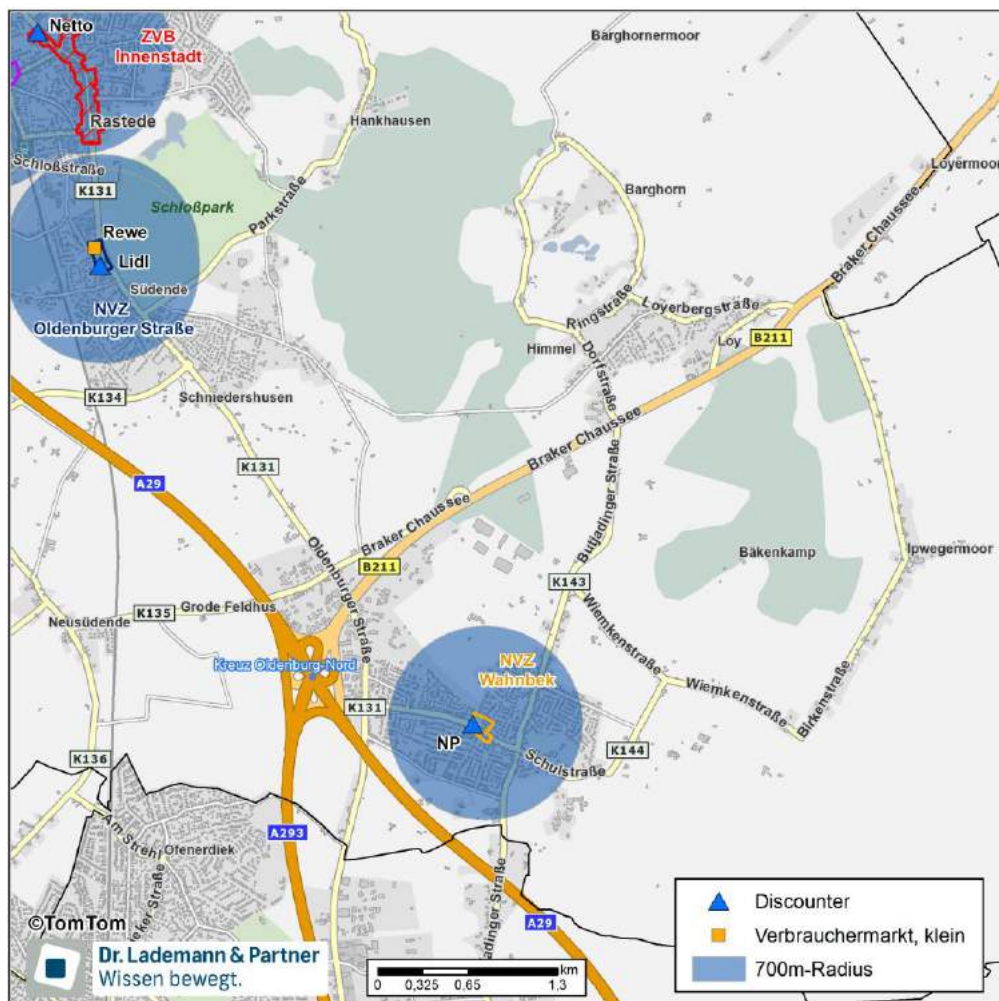


Abbildung 17: Nahversorgungssituation in Rastede - Wahnbek

Für **Wahnbek** insgesamt lässt sich damit festhalten, dass das Nachfragepotenzial im Kongruenzraum (ca. 15,1 Mio. €) nicht 100 %-ig auch vor Ort gebunden werden kann. Insofern wäre hier eine rechnerische Vollversorgung bereits im Bereich von 1.500 – 2.000 qm GVKF im periodischen Bedarf gegeben.

Auch im Ortsteil **Hahn-Lehmden** wohnen rd. 720 Einwohner außerhalb des 700 m-Radius. Für Hahn-Lehmden insgesamt lässt sich festhalten, dass das Nachfragepotenzial im Kongruenzraum (ca. 13,5 Mio. €) nicht 100 %-ig auch vor Ort gebunden werden kann. Insofern wäre hier eine Vollversorgung bereits im Bereich von 1.200 – 1.700 qm GVKF im periodischen Bedarf gegeben. Auch hier gilt es insofern das Zentrum zu stärken, indem dem Edeka-Markt eine maßstäbliche Erweiterung ermöglicht wird.

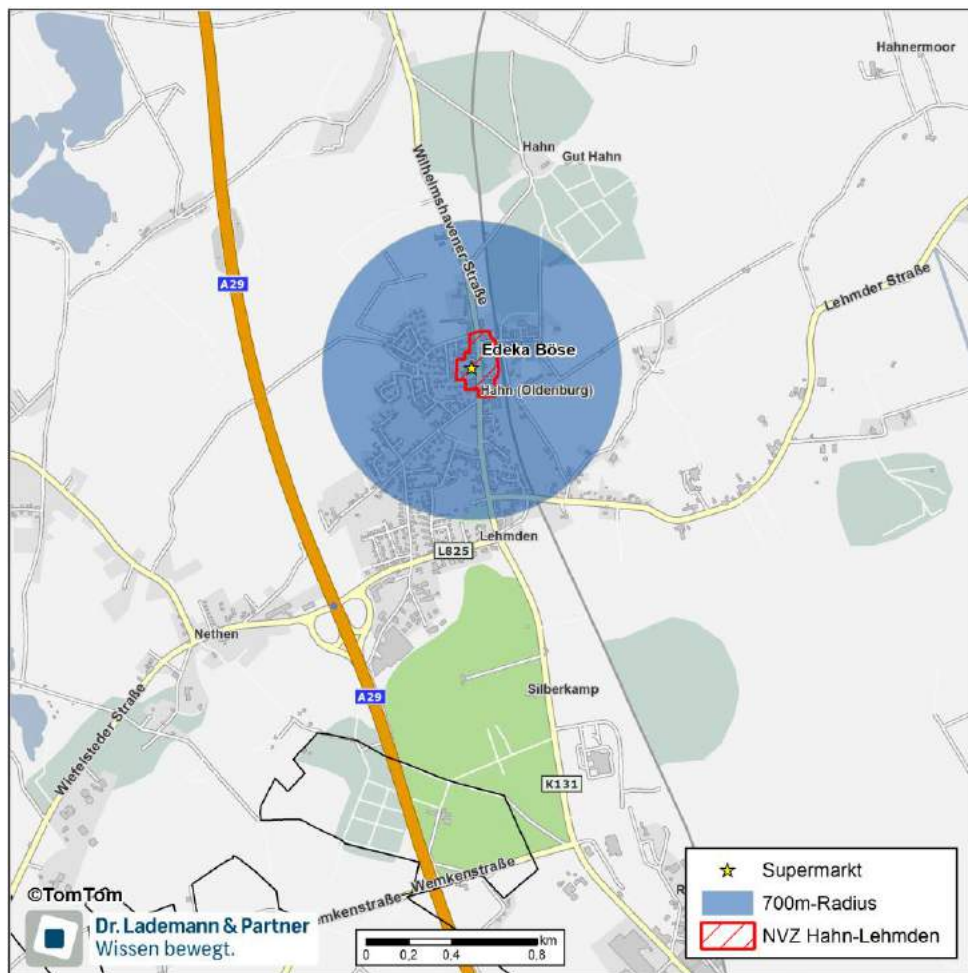


Abbildung 18: Nahversorgungssituation in Rastede – Hahn-Lehmden

In den sonstigen räumlich abgesetzten Ortsteilen von Rastede liegen räumliche Versorgungslücken vor; die fußläufige Versorgung ist dort nicht durch einen strukturprägenden Betrieb > 400 qm VKF gesichert. Obgleich eine Schließung dieser Versorgungslücken aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen zu befürworten wäre, sei darauf hingewiesen, dass das Einwohnerpotenzial in diesen unterversorgten Bereichen für einen modernen Lebensmittelmarkt bei weitem nicht

ausreicht. Es gilt daher vorrangig zu gewährleisten, dass eine Anbindung dieser Ortsteile an die nächstgelegenen leistungsfähigen Standorte des Lebensmitteleinzelhandels mit den verschiedenen Verkehrsmitteln (auch ÖPNV, ggf. Implementierung eines Bürgerbusses) gegeben ist.

Hinsichtlich der **Betriebsformen** lässt sich in Bezug auf die Anzahl ein leichter Überhang an Discountern erkennen, der in etwa auf Bundesniveau liegt. Bei den Verkaufsflächen besteht allerdings ein klarer Überhang zugunsten der Vollsortimenter.

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*

	Anteil Rastede	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	43%	44%	-1%
Discounter	57%	56%	1%
Summe	100%	100%	0%

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)*

	Anteil Rastede	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	75%	62%	12%
Discounter	25%	38%	-12%
Summe	100%	100%	0%

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2021. *Ohne Kleinflächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Tabelle 11: Anteile der Betriebsformen des klassischen Lebensmitteleinzelhandels

Ein Vergleich mit üblichen **Betriebsgrößen** verdeutlicht, dass Rewe und Lidl (beide in der Oldenburger Straße) im Jahr 2022 nicht mehr über eine für die Betriebsform marktgängige Dimensionierung verfügen. Auch NP in Wahnbeck sowie Edeka in Hahn-Lehmden sind deutlich unterdimensioniert. Im Falle des NP-Markts bestehen jedoch bereits konkrete Planungen für eine Nachnutzung durch Edeka, die mit einer Verkaufsflächenerweiterung auf 1.300 qm einhergeht. Auch für die übrigen Märkte gibt es entsprechende Überlegungen. Vor dem Hintergrund, dass Lebensmitteldiscounter mittlerweile Verkaufsflächen von 1.000 qm bis 1.200 qm (und mehr) und kleine Verbrauchermärkte von 1.200 bis 1.500 qm (und mehr) nachfragen, ist gerade dort die Absicherung der verbrauchernahen Versorgung durch eine moderate Anpassungsmöglichkeit (durch Erweiterung oder Nutzungswechsel) zu begrüßen. Der Betriebsformenwandel wird insofern auch prospektiv zu steigenden Flächenansprüchen resp. Erweiterungsbestreben der Bestandsbetriebe führen. Die Weiterentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in der Gemeinde Rastede sollte daher mit dem Fokus der „aktiven“ Sicherung der Bestandsmärkte erfolgen. Dabei ist jedoch die Maßstäblichkeit und eine möglichst verbrauchernahe Lage zu beachten (Mantelbevölkerung).

Strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 qm VKF) in der Gemeinde Rastede

Betrieb	Adresse	Ortsteil	Typ	Bewertung der Größe ZVB / Ergänzungsstandort	
Netto	Oldenburger Straße 291	Rastede	DC	+	ZVB Innenstadt Rastede
NP Discount	Schulstraße 63	Wahnbek	DC	-	NVZ Wahnbek
Edeka	Wilhelmshavener Straße 213	Hahn-Lehmden	SM	-	NVZ Hahn-Lehmden
Rewe	Raiffeisenstraße 52	Rastede	VG	+	FMS Raiffeisenstraße
Aldi	Raiffeisenstraße 52	Rastede	DC	+	FMS Raiffeisenstraße
Lidl	Oldenburger Straße 137	Rastede	DC	-	Streulage
Rewe	Oldenburger Straße 145	Rastede	VK	-	Streulage

Quelle: Dr. Lademann & Partner. DC=Discounter, SM = Supermarkt < 800 qm VKF, VK = kleiner Verbrauchermarkt, VG = großer Verbrauchermarkt.

Tabelle 12: Strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 qm VKF) in der Gemeinde Rastede

Rein quantitativ verfügt Rastede über ein umfassendes, aber im Bundesvergleich leicht unterdurchschnittliches Nahversorgungsangebot. Auch sind gewisse räumliche Versorgungslücken zu erkennen, die sich aber mit Ausnahme des Bereichs im östlichen Kernort (mögliche Ansiedlung Edeka in der Kleibroker Straße) nicht schließen lassen. Die zu kleinen Betriebsgrößen des Lebensmitteleinzelhandels könnten durch bestehende Planvorhaben kompensiert werden.

6.4 Zentralitätsanalyse für den Einzelhandel in Rastede

Die Einzelhandelszentralität (Z) bildet das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage ab:

$$\text{Einzelhandelszentralität (Z)} = \frac{\text{am Ort getätigter Umsatz}}{\text{am Ort vorhandene Nachfrage}} \times 100$$

Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umland an. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die Sogkraft, die vom zentralen Ort ausgeht. Ein Wert unter 100 zeigt an, dass hier höhere Nachfrageabflüsse an das Umland bestehen. U.a. kann man also an der Zentralität die **Einzelhandelsattraktivität eines zentralen Orts** im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Kommunen ablesen.

Auf Basis der Nachfragestromanalyse sowie der Umsatzschätzung errechnet sich für die Gemeinde Rastede insgesamt eine Einzelhandelszentralität von

rd. 81 %.

Der getätigte Umsatz vor Ort liegt also in der Gemeinde insgesamt per Saldo rd. 19 % unter der am Ort vorhandenen Nachfrage. Dieser Zentralitätswert zeigt, dass der örtliche Einzelhandel aufgrund des interkommunalen Wettbewerbs, insbesondere mit dem Oberzentrum Oldenburg, aber auch den umliegenden Mittelzentren und dem Online-Handel, nicht dazu in der Lage ist, die vor Ort vorhandene Nachfrage in ausreichendem Maße zu halten.

Die einzelnen **Branchenzentralitäten** geben Aufschluss über die Angebotsstärken und -schwächen des Einzelhandels der Gemeinde Rastede sowie über die branchenspezifische interkommunale Konkurrenzsituation und zeigen dabei folgendes Bild:

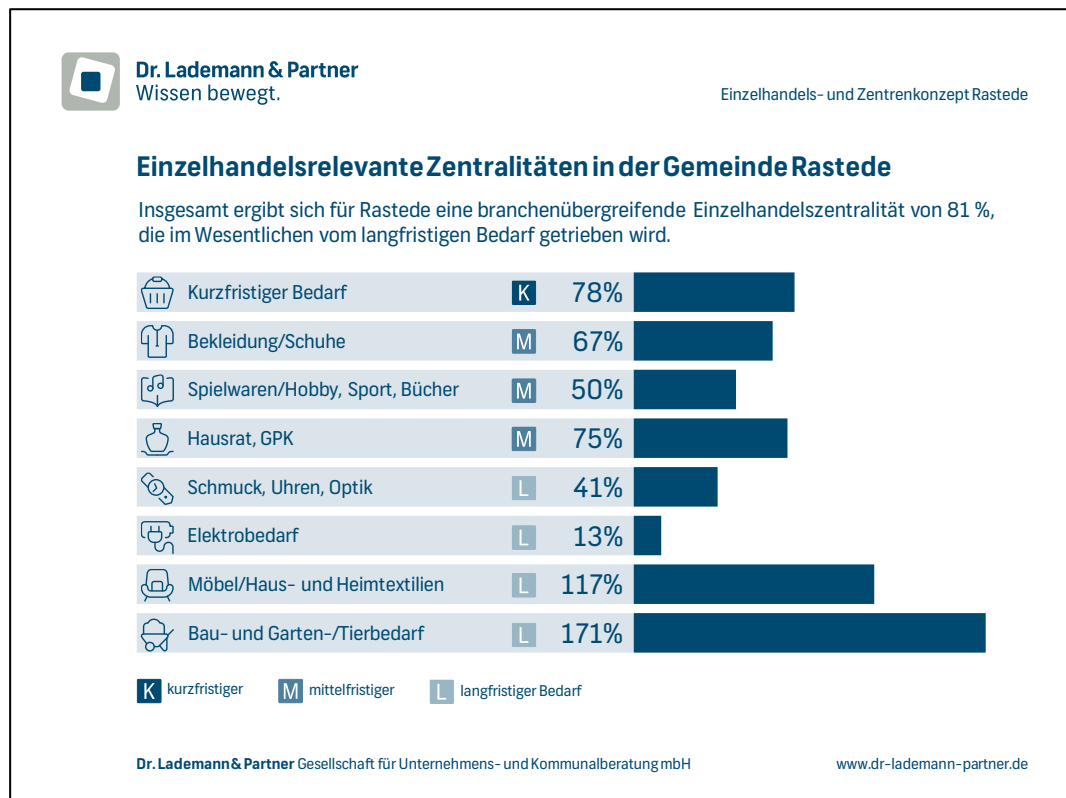


Abbildung 19: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in der Gemeinde

- Die Branchenzentralität beträgt innerhalb des **kurzfristigen Bedarfs** rd. 78 %. Dies weist auf eine für ein Mittelzentrum zu geringe Nachfragebindung in der Gemeinde Rastede hin. Die Nachfrageabflüsse liegen hierbei in einem relativ hohen Bereich, da sich ein zentraler Ort gerade im Bereich der Nahversorgung nahezu selbst versorgen soll. Allerdings sorgt im Falle von Rastede das Vorliegen von drei Kongruenzräumen dafür, dass in Bezug auf die Gesamtgemeinde keine rechnerische Vollversorgung möglich ist (v.a. Wahnbek und Hahn-Lehmden sind rein rechnerisch schlechter versorgt). Einige der geplanten Lebensmittelvorhaben könnten jedoch ein Stück weit Abhilfe schaffen.

- Die Sortimente des **mittelfristigen Bedarfs** weisen mit einer Zentralität von 61 % ebenfalls einen für ein Mittelzentrum ausbaubaren Wert auf. Dies betrifft in erster Linie die hoch zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung, Spielwaren/Hobbybedarf und Bücher/Schreibwaren. Spürbare Abflüsse v.a. nach Oldenburg und in den Online-Handel sind jedoch nicht vermeidbar.
- Die Sortimente des **langfristigen Bedarfs** verfügen über einen Zentralitätswert von 101 % und liegen damit auf einem hohen Niveau. Treibend sind hier vor allem die flächenextensiven Sortimente Möbel sowie Bau- und Gartenbedarf. Sollten die Pläne zur Verkleinerung des Vorwerk-Gartencenters umgesetzt werden, würde sich hier eine deutliche Reduzierung der Zentralität ergeben. Als unterrepräsentierte Sortimente sind Elektro, Optik sowie Uhren/Schmuck zu nennen.

Per Saldo fließen dem Einzelhandel aus der Gemeinde Rastede rd. 19 % der örtlichen Nachfrage in das Umland und in den Online-Handel ab. Dies liegt vor allem an der Nähe zum Oberzentrum Oldenburg, aber auch zu Mittelzentren im Umland. Insbesondere im kurz- und mittelfristigen Bedarf sind relative Zentralitätsdefizite zu erkennen.

6.5 Analyse der Nachfrageverflechtungen

Der Zentralitätswert ist eine Saldo-Größe aus den Nachfragezuflüssen aus dem Umland und den Nachfrageabflüssen aus der Gemeinde Rastede in das Umland. Mit Hilfe einer Nachfragestromanalyse können diese Zu- und Abflüsse quantifiziert werden.

Entsprechend den Ergebnissen der Nachfragestromanalyse, die im Wesentlichen auf der Umsatzschätzung und Zentralitätsanalyse aufbaut, liegt die Nachfragebindung in Rastede über alle Sortimente bei ca. **63 %**, sodass die Abflüsse in den stationären und nicht-stationären Handel rd. 61 Mio. € p.a. betragen.

Dem steht ein **Brutto-Zufluss** von insgesamt etwa 30 Mio. € p.a. gegenüber. Dieser Nachfragezufluss resultiert aus der Abschöpfungsquote aus dem Marktgebiet der Gemeinde Rastede in Höhe von rd. 17,1 Mio. € (Zone 2) zuzüglich der Potenzialreserve durch Pendler, Gelegenheitskunden u.ä. von insgesamt rd. 13,4 Mio. € (ca. 10 %).

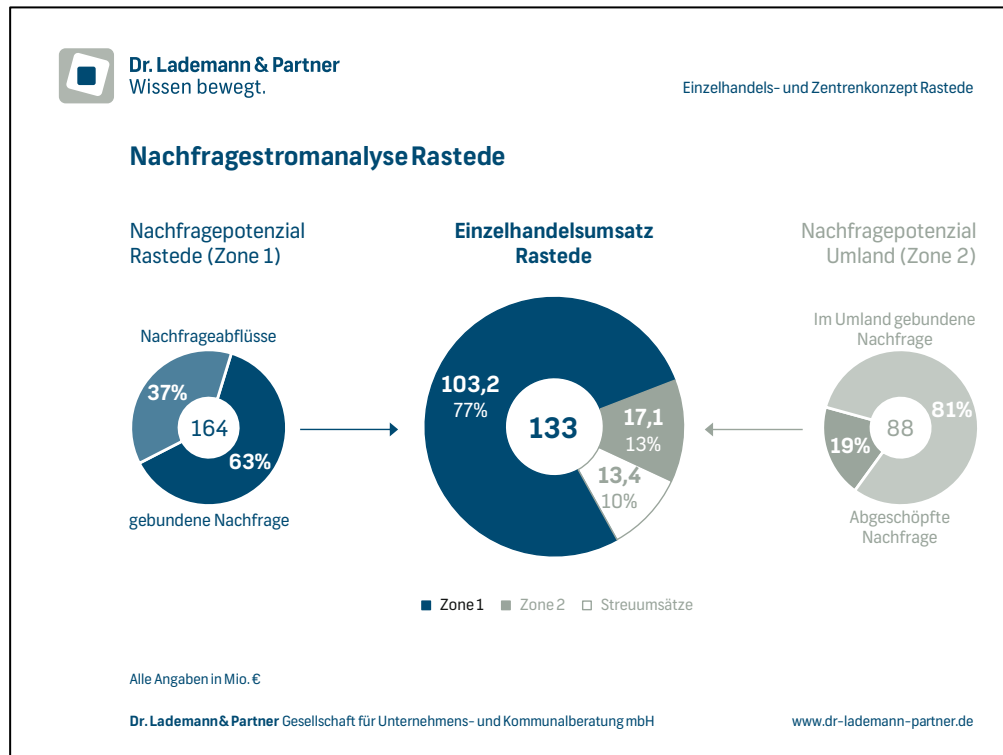


Abbildung 20: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in Rastede

Der lokale Einzelhandel kann rd. 63 % der eigenen Nachfrage vor Ort halten. Darüber hinaus fließen rd. 30 Mio. € von außen zu (Umland sowie Potenzialreserve). Nachfrageabflüsse resultieren u.a. aus Lücken im Angebotsprofil und aus attraktiven Einkaufsalternativen (Oldenburg und Online-Handel). Ein gezielter Ausbau der Nachfragebindung vor Ort in Rastede (= periodische Sortimente) und im überörtlichen Marktgebiet (= aperiodische Sortimente) sollte daher Ziel der künftigen Einzelhandelsentwicklung sein.

6.6 SWOT-Analyse zum Einzelhandelsstandort Rastede

Die wichtigsten **Stärken** des Einzelhandelsstandorts Rastede lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen des Einzelhandels (v.a. die Bevölkerungsentwicklung) wirken sich positiv auf das Nachfragepotenzial im Gemeindegebiet aus. Auch der Tourismus sowie die niedrige Arbeitslosenquote im Landkreis bieten stabile Rahmenbedingungen für den Rasteder Einzelhandel.
- Alles in allem wird die Gemeinde Rastede der mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht. Vor allem im langfristigen Bedarf wird ein sehr gutes Einzelhandelsangebot vorgehalten. Hier sind besonders die Sortimente Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel hervorzuheben.
- Durch die beiden ergänzenden Nahversorgungszentren in den beiden räumlich abgesetzten Ortsteilen Hahn-Lehmden und Wahnbek ist trotz der dispersen Siedlungsstruktur eine gute Nahversorgung für die Einwohner gewährleistet.

Die wesentlichen **Schwächen** des Einzelhandels in Rastede lassen sich aus unserer Sicht wie folgt zusammenfassen:

- Es konnten in nahezu allen Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs Angebots- und Zentralitätsdefizite im Einzelhandel der Gemeinde Rastede ausgemacht werden. Das quantitative Angebot der Gemeinde ist nicht ausreichend differenziert (z.B. bei Bekleidung, Spielwaren/Hobby und Bücher). Hier fließt derzeit ein Großteil der Nachfrage ab.
- Die räumliche Nähe zum Oberzentrum Oldenburg sowie der nicht-stationäre Handel begrenzen nach wie vor die Entwicklungsmöglichkeiten.
- Die Innenstadt erlangt mit nur rd. 5.500 qm VKF derzeit nicht das städtebauliche Gewicht im Einzelhandelsgefüge. Die Innenstadt ist relativ weitläufig und vom Nutzungsbesatz her nicht optimal verdichtet. Sie verfügt in Teilen nicht über besondere Aufenthaltsqualitäten, vor allem aufgrund des Durchgangsverkehrs auf der Oldenburger Straße. Zudem sind die bestehenden Nutzungen im Schnitt zu kleinteilig dimensioniert.
- Für den Rossmann-Drogeriemarkt in der Innenstadt, der aktuell auf einer zu kleinen Verkaufsfläche agiert, fehlt es am Standort an Flächenpotenzial, um sich modern aufzustellen.
- Einige der Lebensmittelmärkte verfügen nicht mehr über marktgerechte Betriebsgrößen. Dadurch entfaltet der Einzelhandel nicht die nötige Sogkraft, um die Nachfrage optimal vor Ort zu binden. Allerdings herrscht bei den Betreibern die Bereitschaft für entsprechende Investitionen.

- Das Vorliegen von drei Kongruenzräumen für periodische Sortimente erschwert eine rechnerische Vollversorgung für die gesamte Gemeinde, resp. die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts. So soll sich nach Vorstellungen des LROPs jeder zentraler Ort selber mit periodischen Sortimenten versorgen.

Folgende **Chancen** eröffnen sich für die Einzelhandelsentwicklung in Rastede und sollten gezielt aktiviert und genutzt werden:

- In der Innenstadt von Rastede sind zwei große Potenzialflächen vorhanden, die sich grundsätzlich für die Weiterentwicklung des Einzelhandels eignen. Durch eine gezielte Aktivierung dieser Flächenpotenziale und eine standortadäquate und maßstäblichen Nutzung durch eine Einzelhandelsentwicklung können der Innenstadt neue Frequenzen zugeführt werden. Dies gilt speziell für den Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel. Hierdurch werden Zentralitätsdefizite abgebaut. Die Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich wirkt zugleich einer Zersplitterung entgegen.
- Auch die geplanten Erweiterungen von Rewe und Lidl an der Oldenburger Straße werden zu einer verbesserten Nahversorgung beitragen und Nachfrageabflüsse zurückholen können. Der Standort erfüllt in wohnsiedlungsintegrierter Lage damit für den südlichen Kernort eine wichtige Ergänzungsfunktion zur Innenstadt.
- Durch die Umstellung des NP-Markts durch Edeka und die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung wird die Nahversorgung im Grundzentrum Wahnbek zukunftsfähig abgesichert.

Dennoch bestehen auch **Risiken**, die berücksichtigt und überwunden werden müssen:

- Wie für den gesamten stationären Einzelhandel stellt auch für die Einzelhändler in Rastede der wachsende Online-Handel künftig eine große Herausforderung dar, sofern der bestehende Einzelhandel sich nicht darauf einstellt.
- Es besteht die Gefahr, dass Potenziale überschätzt oder an den „falschen“ Standorten ausgeschöpft werden, wodurch ein Verdrängungswettbewerb zulasten des Bestandseinzelhandels eintreten könnte. Größerflächige Ansiedlungsbegehren sollten daher fundiert (d.h. auf Basis des vorliegenden Einzelhandelskonzepts und eines städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsgutachtens) hinsichtlich der Chancen und Risiken abgewogen werden. Dabei steht v.a. die Sicherung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und die Gewährleistung einer zukunftsfähigen und räumlich ausgewogenen, qualifizierten Nahversorgung im Fokus. Eine „Kannibalisierung“ zulasten integrierter Standorte gilt es z.B. mit den Instrumenten der Bauleitplanung zu verhindern.

7 Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Rastede

7.1 Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung

Für die weitere Entwicklung von Rastede als Einzelhandelsstandort ist die Frage entscheidend, welche Perspektiven der Einzelhandel in Rastede insgesamt besitzt.

Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion sind in erster Linie

- **Wachstumskräfte** (Bevölkerungs- und Demografieentwicklung, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik);
- **Defizitfaktoren** (unzureichende Zentralitätswerte und Fernwirkung, Strukturdefizite im Angebotsmix, unterdurchschnittliche Flächenausstattung und kleinräumige Versorgungslücken).

Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation der Gemeinde Rastede heraus, zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

- Die **Einwohnerzahlen** in Rastede werden auch künftig weiter steigen. Hieraus ergeben sich Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel. Die **demografische Entwicklung** bewirkt zunehmend Veränderungen im Einkaufsverhalten. Es steigt damit auch die Bedeutung einer fußläufigen bzw. im modal split gut erreichbaren Nahversorgung. Es gilt insofern in zentralen Lagen leistungsfähige Angebote vorzuhalten.
- Von der **Kaufkraftentwicklung** bzw. der Entwicklung der im Bundesvergleich überdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben werden perspektivisch keine signifikanten Impulse für die Einzelhandelsentwicklung ausgehen. Zudem ist nochmals auf die steigende Bedeutung des Online-Handels hinzuweisen.
- Die **Betriebstypendynamik** ist auch für Rastede zu beobachten: so ist davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen zu Gunsten der Großflächen²⁶ auch hier Verkaufsflächenpotenziale entstehen.
- Die **Einzelhandelszentralität** beträgt insgesamt 81 % und ist damit, sieht man vom langfristigen Bedarf einmal ab, auf einem für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlichen Niveau. Hier besteht noch Ausbaupotenzial; durch Potenzialflächen und Planvorhaben sind jedoch Impulse für den Einzelhandelsstandort zu erwarten.

²⁶ Die Betriebstypendynamik wird weiter dafür sorgen, dass der Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe mit periodischen Sortimenten (auch der im Bestand) um etwa 0,5 % p.a. steigen wird. Der Online-Handel bewirkt demgegenüber, dass bei diesem Aspekt bei den zentrenrelevanten Sortimenten im Mittel keine steigenden Verkaufsflächenbedarfe hergeleitet werden können..

- Die **Verkaufsflächenausstattung** liegt mit Ausnahme des langfristigen Bedarfs ebenfalls auf einem für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlichem Niveau. Eine maßvolle Intensivierung der Nachfragebindungsquoten (z.B. durch gezielte Ausweitung des Angebots, der Erweiterung bestehender Betriebe im periodischen Bedarf und durch Attraktivitätssteigerung ausgewählter Standortlagen) erscheint langfristig möglich und notwendig.
- Darüber hinaus sind **strukturelle Defizite** in Rastede feststellbar: der zu geringe Verkaufsflächenanteil der Innenstadt (absolut und relativ) und Angebotsdefizite bzw. zu kleine Flächen in den Nahversorgungszentren, Angebots- und Sortimentslücken, v.a. bei Bekleidung und sonstigen mittelfristigen Sortimenten und speziell solcher mit Magnetfunktion;
- Zum Teil sind **räumliche Versorgungslücken** in der Nahversorgung gegeben. Diese werden jedoch voraussichtlich aufgrund der fehlenden Tragfähigkeitspotenziale nicht vollständig geschlossen werden können. Eine Ausnahme könnte hier der geplante Edeka-Markt in der Innenstadt sein, durch den eine größere Versorgungslücke im östlichen Gemeindegebiet geschlossen werden könnte. In diesem Zusammenhang ist jedoch noch mal zu erwähnen, dass im Zuge des **demografischen Wandels** und einer eingeschränkten Mobilität die wohnortnahe Versorgung immer mehr an Bedeutung gewinnt. Es gilt insofern das bestehende Standortnetz abzusichern.

Der Entwicklungsrahmen wird bei Berücksichtigung einer Intensivierung der Nachfragebindung und -abschöpfung durch zusätzliche Entwicklungspotenziale geprägt. Dies impliziert, dass den gewünschten Standorten, die „richtigen“ Sortimente und Betriebstypen gezielt zugeordnet werden. Die Arrondierungen an den bestehenden Einzelhandelslagen führen zur Verbesserung und Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsangebots (stärkere Ausstrahlungskraft).

Spielräume zum Ausbau des Einzelhandelsangebots ergeben sich damit v.a. aus folgenden Quellen:



Abbildung 21: Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung in Rastede

7.2 Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels bis 2030

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für Rastede ein **tragfähiger Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2030** von insgesamt

rd. 3.000 bis 8.900 qm Verkaufsfläche²⁷.

Der Expansionsrahmen für Rastede entfällt in der sektoralen Differenzierung auf die in der Tabelle dargestellten Branchen:

²⁷ Die jeweils kleinere Zahl der Spannbreite entspricht dabei einem wachstumsinduzierten Entwicklungsrahmen. Die größere Zahl kann erreicht werden, wenn eine Erhöhung der Nachfragebindung und Nachfrageabschöpfung erfolgt.



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Rastede

Entwicklungsrahmen* für die Weiterentwicklung des Einzelhandels bis 2030

	K kurzfristiger Bedarf	M mittelfristiger Bedarf	L langfristiger Bedarf	Summe
VKF-Bestand	10.650	7.850	43.700	62.200
Wachstumsinduzierter Flächenzuwachs	900	300	700	1.900
Erhöhung der Nachfragebindung und -abschöpfung	3.150	2.100	1.750	7.000
Summe 2030	14.700	10.250	46.150	71.100

*Werte gerundet. Alle Angaben in qm

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 22: Entwicklungsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels

Der Entwicklungsrahmen untergliedert sich in die einzelnen Branchengruppen wie folgt:

■ Kurzfristiger Bedarf: rd. 900 qm bis zu 4.050 qm Verkaufsfläche

Hinsichtlich der Relevanz einer flächendeckenden, fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern und speziell aufgrund der Magnetfunktion dieser Konzepte für die Zentren sind kurzfristige Sortimente in zentralen Versorgungsbereichen bevorzugt anzusiedeln. Die größten „freien“ Potenziale lassen sich für den ZVB Innenstadt Rastede sowie die Nahversorgungszentren ableiten. Die Flächenpotenziale sollten vorrangig dazu genutzt werden, etablierte Nahversorgungsstrukturen durch Flächenanpassungen zukunftsfähig abzusichern. So ist davon auszugehen, dass die Erweiterung bzw. Neuaufstellung bestehender Betriebe Flächenbedarfe generieren wird. Prioritär sollte dabei die Neuansiedlung eines Vollsortimenters im ZVB Rastede verfolgt werden, da von diesem die größten positiven Effekte ausgehen werden.

■ Mittelfristiger Bedarf: rd. 300 qm bis zu 2.400 qm Verkaufsfläche

Die größten rechnerischen Potenziale entfallen dabei auf die Segmente Bekleidung/Wäsche, Spielwaren/Hobbybedarf und Sport/Campingbedarf. Dabei sollte ein Schwerpunkt auf die Ansiedlung mittelpreisiger Filialisten und fachmarktorientierter Konzepte gelegt werden. Mehrere mittelflächige Betriebe können zur

Ergänzung der bisher kleinteiligen Betriebstypenstruktur und zur Steigerung der Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandorts Rastede beitragen. Das Angebot ist aufgrund der Vorprägung dabei auf den ZVB Innenstadt Rastede zu lenken, der zugleich über zwei größere Potenzialflächen verfügt.

■ **Langfristiger Bedarf rd. 700 qm bis zu 2.450 qm Verkaufsfläche**

Die größten rechnerischen Potenziale entfallen dabei auf Elektrobedarf. Bau- und Gartenbedarf ist bereits relativ stark in Rastede vertreten, sodass die Flächenpotenziale allenfalls zur nachhaltigen Absicherung der bereits bestehenden Betriebe genutzt werden sollten. Durch die Verkleinerung des Vorwerk-Gartencenters werden prospektiv eher Potenziale freigesetzt. Die Potenziale sind aufgrund ihres flächenextensiven Charakters und dem häufig damit verbundenen autokundenorientierten Einkaufsverkehr vorzugsweise an Haupterschließungsstraßen bzw. bestehenden Agglomerationen (Raiffeisenstraße) anzusiedeln, da von diesen Branchen überwiegend keine zentrumsbildenden Funktionen ausgehen, jedoch durch die räumliche Bündelung die Ausstrahlungskraft des Fachmarktstandorts (und ggf. angrenzende Bereiche) weiter gesteigert werden kann. Aber auch die Innenstadt ist für diese Sortimente geeignet.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Entwicklungsrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen handelt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf. auch leicht überschritten werden kann. Dafür ist jedoch eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung des konkreten Vorhabens und eine sorgfältige Chancen-Risiko-Abwägung erforderlich. Umgekehrt besteht keine „Verpflichtung“ den Verkaufsflächenkorridor kurz- bis mittelfristig auszuschöpfen, wenn nicht die entsprechend geeigneten Flächen und Konzepte zur Verfügung stehen.

7.3 Strategische Orientierungsprinzipien

Der stationäre Einzelhandel vermag durch einen vielfältigen Betriebstypen- und Standortmix die Urbanität und Attraktivität eines zentralen Orts, aber auch ihre Prosperität positiv zu beeinflussen. Diese primär städtebaulichen Ziele lassen sich jedoch nur erreichen, wenn durch die Bauleitplanung die investitionsseitigen Voraussetzungen geschaffen werden, sodass sich eine Nachfrage nach städtebaulich erwünschten Standorten einstellt, die der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit gerecht wird. Gerade im Zuge einer anhaltenden Verkaufsflächenentwicklung wird daher generell versucht, die Bauleitplanung im Einzelhandel

am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung

des Standortnetzes zu orientieren.

Eine derartige arbeitsteilige Versorgungsstruktur lässt sich jedoch im Wettbewerb nicht ohne **bauleitplanerische Rahmenbedingungen** erhalten bzw. herbeiführen. Es kommt dabei darauf an, eine innenstadtverträgliche Verkaufsflächenentwicklung an der Peripherie sowie eine gezielte Verbesserung der ökonomischen Rahmenbedingungen der Innenstadt sicherzustellen.

Neben der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung als leitendes Prinzip der Stadtentwicklung kann bauleitplanerisch die Sogkraft des Einzelhandels durch den Grad der Standortkonzentration (Agglomerationsgrad) beeinflusst werden. Generell gilt, dass ein auf viele Standorte zersplittertes Einzelhandelsnetz weniger sogkräftig ist als ein stärker konzentriertes. Das **Prinzip der dezentralen Konzentration** lässt je nach Stadt- und Gemeindegröße eine unterschiedliche Anzahl von Standortagglomerationen zu.



Abbildung 23: Strategische Orientierungsprinzipien

Als Herausforderung ist dabei der sich verschärfende Wettbewerb sowohl zwischen den zentralen Orten (v.a. Oldenburg) als auch mit dem Online-Handel anzusehen. Die **zentralörtliche Position Rastede sollte vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion für die eigenen Einwohner und für das überörtliche Marktgebiet gesichert und maßstabsgerecht gestärkt werden.** Darüber hinaus sollte aber auch die grundzentrale Versorgungsfunktion in Rastede und den beiden Grundzentren Hahn-Lehmden und Wahnbeke abgesichert werden. Auch zielen die Bemühungen darauf ab, die Innenstadt durch sogstarke Anbieter zu stärken. Die Einzelhandelsentwicklung

sollte neben der allgemeinen quantitativen Verbesserung jedoch künftig darüber hinaus an einer **qualitativen Verbesserung** orientiert werden, was z.B. die Attraktivierung bestehender Anbieter umfasst (Modernisierung, Erweiterung).

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kommt zu der Empfehlung folgende Ausrichtung der einzelnen Standortbereiche anzusteuern:



Abbildung 24: Strategieempfehlung: „Konzentration auf die Zentren“

Grundsätzliche Entwicklungsstrategie **„Konzentration auf die Zentren“**, hierbei

- Positionierung **der Innenstadt** als tragender Einzelhandelsstandort durch die Konzentration von ausstrahlungskräftigen (Einzelhandels-) Nutzungen und höherwertigen, weniger transportsensiblen Angeboten (räumliche Prägnanz). Der Schwerpunkt sollte hier auf den sog. ‚Lustkauf‘ gelegt werden. Der Anteil der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente (kurz- und mittelfristiger Bedarf) und kopplungsaffiner Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) sollte dabei gesichert und handelsseitig spürbar ausgebaut werden. So gilt es ein Mindestmaß an großflächigen und sogkräftigen Magnetbetrieben vorzuhalten. Eine Impulswirkung wird über die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts ausgehen.
- Die **Nahversorgungszentren** sollte primär auf die Sicherung einer funktionsfähigen Ortsteilversorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs ausgerichtet werden und deutlich nachgeordnet durch (kleinflächige) zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden. Für die leistungsfähige wohnortnahe Grundversorgung spielen die

Nahversorgungszentren eine wichtige Rolle und sollten daher auch als solche gesichert und gestärkt werden. Dabei sind die Nahversorgungszentren auf die Grundversorgung der Kongruenzräume von Hahn-Lehmden bzw. Wahnbek ausgerichtet. Der Bereich Oldenburger Straße, Höhe Feldbreite stellt demgegenüber die qualifizierte Nahversorgung für die südliche Kernstadt von Rastede sicher.

Zur Absicherung der Betriebe sind Modernisierungen und Erweiterungen der Lebensmittelanbieter möglich, sofern im Rahmen einer vorhabenspezifischen Untersuchung sichergestellt werden kann, dass es hierdurch zu keinen negativen Auswirkungen auf die jeweils anderen Nahversorgungszentren sowie für die Innenstadt kommt. Von weiteren Ansiedlungen von Betrieben an diesen Standorten sollte jedoch Abstand genommen werden, um die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt nicht einzuschränken.

- Im Mittelpunkt des **Fachmarktstandorts Raiffeisenstraße** steht vor allem der Versorgungskauf/Wochengroßeinkauf („Lastkauf“) in strukturprägenden (Fachmarkt-)Konzepten. Der Einkauf wird überwiegend mit dem PKW erledigt, sodass dieser Standort auf ein zur Innenstadt arbeitsteiliges Profil ausgelegt ist. Trotz seiner möglichen Konkurrenzbeziehung zur Innenstadt soll dieser langfristig gesichert und stärker als bisher profiliert werden. Vorhandene Betriebe genießen dabei Bestandsschutz. Weitere Nahversorgungsbetriebe sowie Erweiterungen bestehender Nahversorgungsbetriebe sollten hier aber ausgeschlossen werden. Es besteht v.a. die Möglichkeit zur Ansiedlung / Umnutzung zugunsten nicht-zentrenrelevanter Sortimente.
- Darüber hinaus sollte eine **restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen** erfolgen, um eine weitere Zersplitterung der Einzelhandelsstrukturen zu vermeiden, sofern es sich dabei nicht um Vorhaben handeln sollte, die eindeutig der wohnortnahen Grundversorgung dienen²⁸ oder aber aufgrund der Flächenanforderungen bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nachweislich in den o.g. Standortlagen nicht integrierbar sind.

Der Bruttoentwicklungsrahmen für den Einzelhandel in der Gemeinde Rastede beträgt rd. 3.000 bis zu 8.900 qm Verkaufsfläche und umfasst dabei v.a. kurz- jedoch auch mittel- und langfristige Sortimente. Das Potenzial könnte an den „richtigen“ Standorten angesiedelt zur Erhöhung der Nachfragebindung und -abschöpfung beitragen. Es bedarf hierbei jedoch einer konsequenten Steuerung des strukturprägenden Einzelhandels nach Branchen und Standortlagen, um das ermittelte Potenzial optimal auszuschöpfen.

²⁸ Vgl. LROP Niedersachsen 2017 zum wohnortnahen Grundversorger (u.a. Umsatzschwerpunkt aus dem 10 Minuten oder 1.000 m Fußwegeinzugsgebiet).

8 Zentrenkonzept für die Gemeinde Rastede

8.1 Hierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Im Rahmen der Analyse wurden die Versorgungsstandorte der Gemeinde Rastede unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten bewertet und im Hinblick auf ihre bisherige Einordnung in das hierarchische Zentrenmodell entsprechend den im Folgenden dargestellten Kriterien beurteilt. Das Zentrenmodell umfasst neben den eigentlichen Zentren (Innenstadt, Nebenzentren und Nahversorgungszentren) auch agglomerierte Standorte ohne Zentrenstatus (Sonderstandorte) sowie solitäre Nahversorgungsstandorte.

Die Begrifflichkeit der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger in den planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) verankert und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Im Jahr 2004 setzte das Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) den Begriff in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) und in den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich neu fest (§ 34 Abs. 3 BauGB).

In der Novellierung des BauGB vom 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Somit berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Hinsichtlich der aktuell geltenden Rechtsprechung im Bau- und Bauordnungsrecht, u.a. im § 34 Abs. 3 BauGB, ist darauf hinzuweisen, dass lediglich die „echten“ Zentrenstypen (Innenstadt, Ortsteil- und/oder Nahversorgungszentren) als zentrale Versorgungsbereiche fungieren und somit schützenswert sind.

Es ist daher sinnvoll bzw. notwendig, die relevanten Zentren abzugrenzen, um diese bei der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung besonders berücksichtigen zu können. Der § 34 Abs. 3 BauGB sieht eine Prüfung von einzelhandelsrelevanten Ansiedlungsvorhaben bezüglich ihrer Auswirkungen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche vor. Die Definition und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist somit eine Möglichkeit, den bestehenden kommunalen Einzelhandelsbestand zu schützen bzw. dessen Entwicklung in geordnete/gewünschte Bahnen zu lenken. Für eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Grundstücke bzw. Betriebe zu einem zentralen

Versorgungsbereich ist eine genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche notwendig, da nur diese Bereiche gemäß den Zielen der Stadtentwicklung einen schützenswerten Charakter besitzen.

Die **Rechtsprechung und die kommentierende Literatur**²⁹ haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Danach wird ein **zentraler Versorgungsbereich** als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt.

Eine zentrale Lage setzt eine städtebauliche Integration voraus. Ein zentraler Versorgungsbereich muss dabei mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen (Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen nicht auf den Schutz eines Einzelbetriebs vor Konkurrenz hinauslaufen). Zugleich sind anders genutzte „Lücken“ in der Nutzungsstruktur eines zentralen Versorgungsbereichs – solange ein Zusammenwirken der zentrentypischen Nutzungen im Sinne eines „Bereichs“ angenommen werden kann – möglich.

Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Der Begriff ‚zentral‘ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss über einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben. Er muss damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken; er kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen.

Kein zentraler Versorgungsbereich sind Agglomerationen einzelner Fachmärkte oder auch peripher gelegener Standorte, wie man sie oftmals in ehemaligen Gewerbegebieten findet. Durch ihre hoch spezialisierte Aufstellung befriedigen sie lediglich einen geringen und eingeschränkten Bedarf an Waren. Darüber hinaus fehlen andere Nutzungen wie Dienstleistungs- oder Gastronomieangebote in vielen Fällen. Obwohl besagte Fachmarktagglomerationen allein wegen ihrer Größe ein weitläufiges Einzugsgebiet bedienen, fehlt ihnen vor allem aufgrund der fehlenden Integration die für einen zentralen Versorgungsbereich unabdingbare Zentrumsfunktion für eben dieses Einzugsgebiet.

²⁹ Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

Die im Folgenden näher erläuterten **funktionalen und städtebaulichen Kriterien** ermöglichen neben einer **hierarchischen Einordnung** auch eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche untereinander und bilden somit die Grundlage für einen eindeutigen räumlichen Bezugsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung in Rastede:

- der bestehende Einzelhandelsbesatz,
- ergänzende Nutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, kulturelle, öffentliche und Freizeiteinrichtungen),
- die allgemeine städtebauliche Gestalt/Qualität sowie
- eine fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den MIV (Motorisierter Individualverkehr) sowie ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).

Entsprechende Standortbereiche müssen dabei jedoch noch nicht vollständig als Versorgungsbereich entwickelt sein. Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden. So ist es z.B. denkbar, Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereich mit aufzunehmen, die mittel- und langfristig entsprechend entwickelt werden sollen.

Diese Faktoren werden dabei sowohl auf quantitative als auch qualitative Kriterien hin untersucht. Hierbei wird in den einzelnen Hierarchiestufen unterschieden:

Hauptzentrum

- Größerer Einzugsbereich: In der Regel gesamtes Gemeindegebiet und ggf. weiteres Umland
- Großes Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten: Zentrentypische und nahversorgungsrelevante Sortimente; Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf

Nahversorgungszentrum

- Kleiner bis mittlerer Einzugsbereich: In der Regel auf bestimmte Quartiere größerer Städte oder auf mehrere Ortsteile beschränkt
- Begrenztes Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten; vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente; in begrenztem Umfang ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf
- Zentrum ist auch auf die Sicherung der qualifizierten Grund- und Nahversorgung beschränkt.

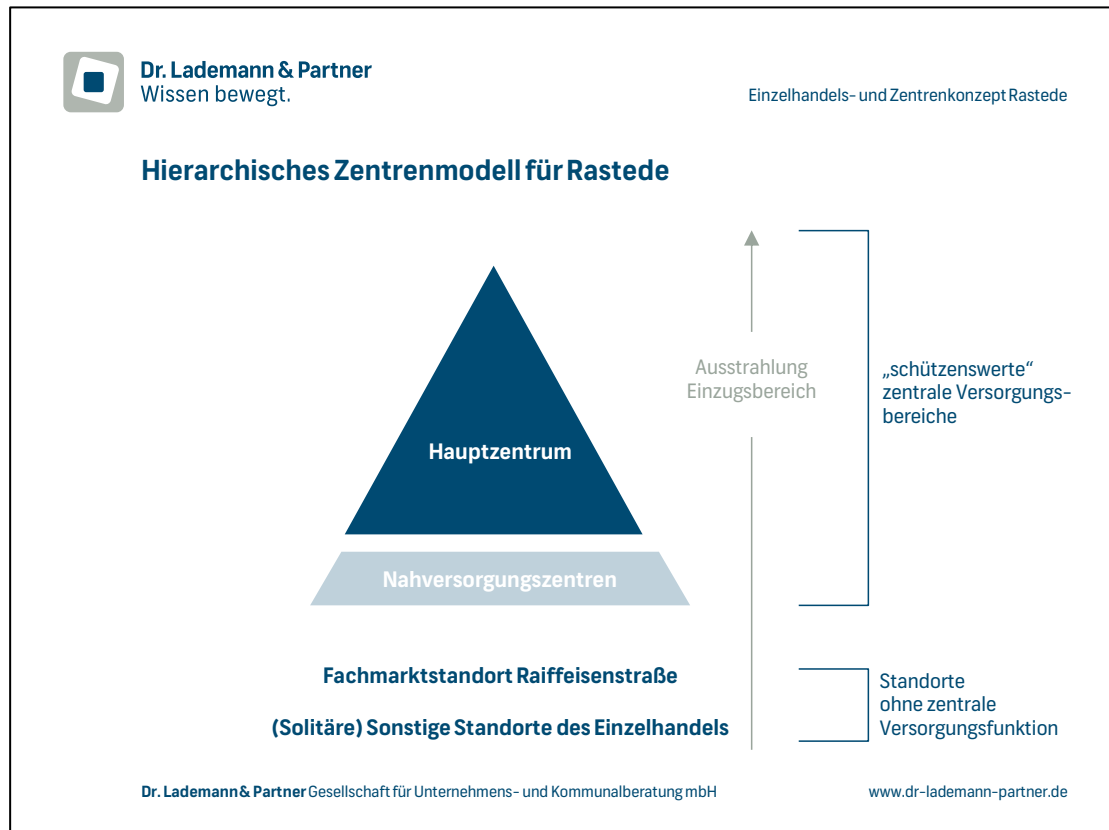


Abbildung 25: Hierarchisches Zentrenmodell für die Gemeinde Rastede

In der Gemeinde Rastede konnten

- Neben der Innenstadt als Hauptzentrum
- drei Nahversorgungszentren (Hahn-Lehmden sowie Wahnbek und Oldenburger-Straße/Feldbreite)

im Sinne des § 34 BauGB ausgemacht werden.

Darüber hinaus gibt es mit dem Fachmarktstandort Raiffeisenstraße noch einen bipolaren Einzelhandelsstandort, der mehrere groß- und kleinflächige Einzelhandelsnutzungen bündelt, aber keinen Schutzstatus im Sinne des Baurechts genießt (kein zentraler Versorgungsbereich i.S. des § 34 BauGB).

Nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die räumliche Verortung der agglomerierten Standortlagen im Stadtgebiet:

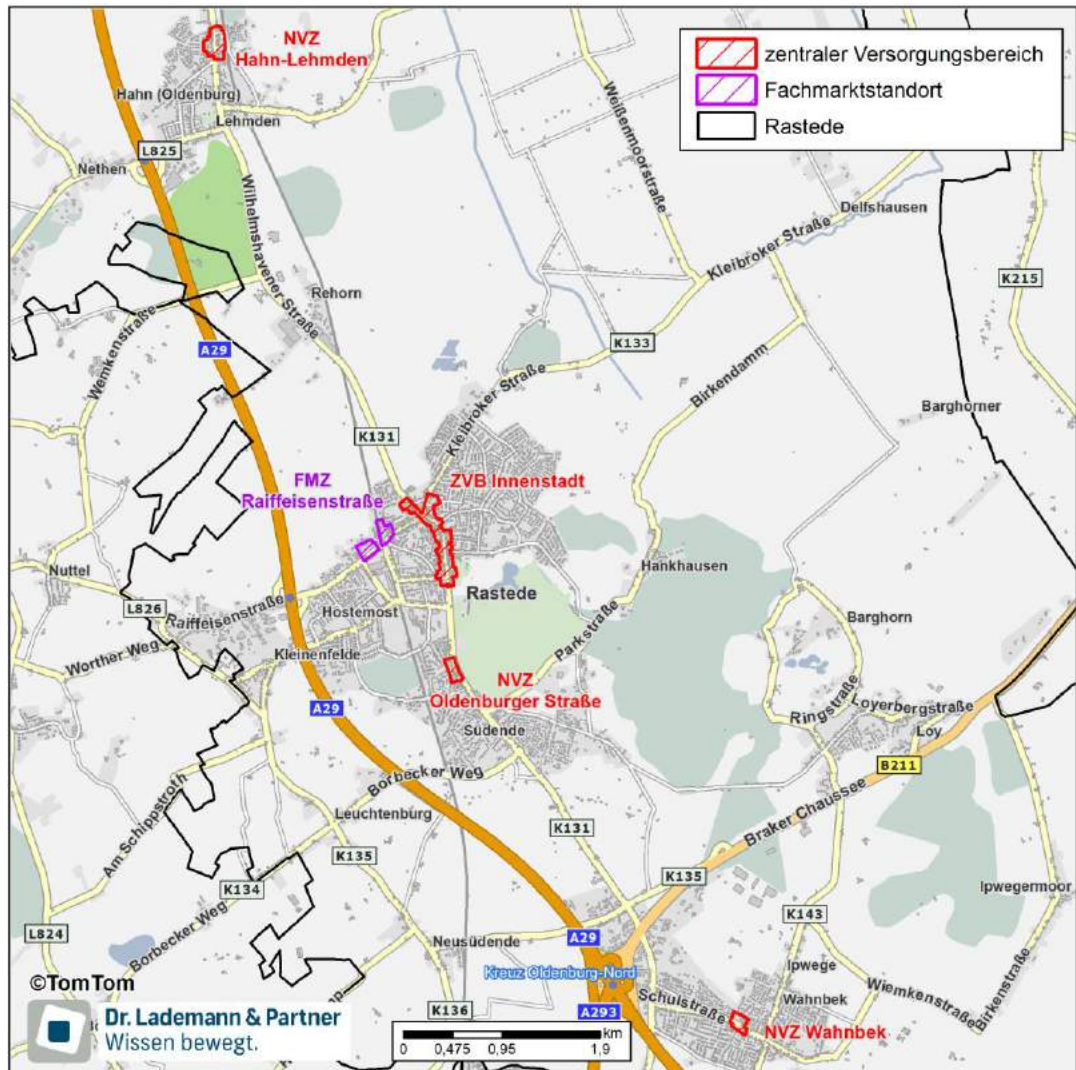


Abbildung 26: Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Rastede

Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus 2015 und Vorjahre bleibt es weitgehend bei der Zentren- und Standortstruktur. Einzige Änderung liegt in der Hochstufung von zwei Bedeutsamen Nahversorgungsstandorten (Rewe/Lidl), um die Rolle des Bereichs für die qualifizierte Nahversorgung der Einwohner aus der südlichen Kernstadt von Rastede (v.a. Südende, Hankhausen II) zu unterstreichen.

Zentrenpass

8.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Zentral im Gemeindegebiet entlang der Oldenburger Straße zwischen Baumgartenstraße bzw. Netto im Norden und Bahnhofstraße bzw. City-Center/Takko im Süden sowie entlang der Bahnhofstraße und Kleibroker Straße

Versorgungsfunktion

Hauptzentrum

Städtebau/Umfeld

Der ZVB Innenstadt liegt zentral im Kernort der ansonsten eher durch eine disperse Siedlungsstruktur gekennzeichneten Gemeinde Rastede und wird weitgehend von Wohnnutzungen, z.T. aber auch von Grün- und Freiflächen umgeben (u.a. Schlosspark).

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Im Wesentlichen kleinteilige, inhabergeführte Handelsstruktur. Bei den strukturprägenden Anbietern stellen Netto und Rossmann Ausnahmen dar.

Der Handelsbesatz erstreckt sich über gesamten weitläufigen ZVB (900 m), aber nicht beiderseits durchgängig.

Branchen-Mix

Der Schwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, aber auch Angebote aus dem langfristigen Bedarf (v.a. Haus- und Heimtextilien) vorhanden.

Magnetbetriebe

Netto als nördlicher Pol; Rossmann; Takko als südlicher Pol

Ergänzende Nutzungen

Angebotsmix aus Gastronomie, Dienstleistung, Ärzten und kirchlichen Einrichtungen. Wochenmarkt.

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Überwiegend kleinteilige aufgelockerte Bebauungsstrukturen; ein- bis zweigeschossige Bauweise, im südlichen Zentrumsbereich auch größere Bauten; teilweise saniert

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Oldenburger Straße zweispurige, relativ stark befahren; im nördlichen Zentrum Kreisverkehr geplant; mehrere Bushaltestellen, die eine Verbindung Richtung Jaderberg und Wiefelstede herstellen

Fußläufige Erreichbarkeit

Gute Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten, Querungsmöglichkeiten über Ampelanlagen, Fuß- und Radwege zu beiden Seiten der Oldenburger Straße

Stellplatzangebot

Stellplätze sind in ausreichender Zahl straßenbegleitend sowie bei den größeren Geschäften vorhanden; Stellplatzanlage im nördlichen Zentrenbereich

Aufenthaltsqualitäten

Attraktiv gestalteter öffentlicher Raum, die Oldenburger Straße hat durch den beidseitigen Baumbestand teilweise Alleecharakter, hohe Aufenthaltsqualität durch Schlosspark und weitere Grünflächen; diverse Bänke laden zum Verweilen ein; Freifläche an der Kögel-Willms-Straße für Veranstaltungen

Leerstandssituation

Es konnten lediglich vier kleine Leerstände ausgemacht werden, damit keine Leerstandsproblematik

Potenzialflächen und Planvorhaben

Im nördlichen Bereich sind im Bereich Oldenburger Straße/Kleibroker Straße zwei große Potenzialflächen vorhanden, die teilweise bereits heute zum ZVB Innenstadt gehören; Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts geplant



Abbildung 27: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede

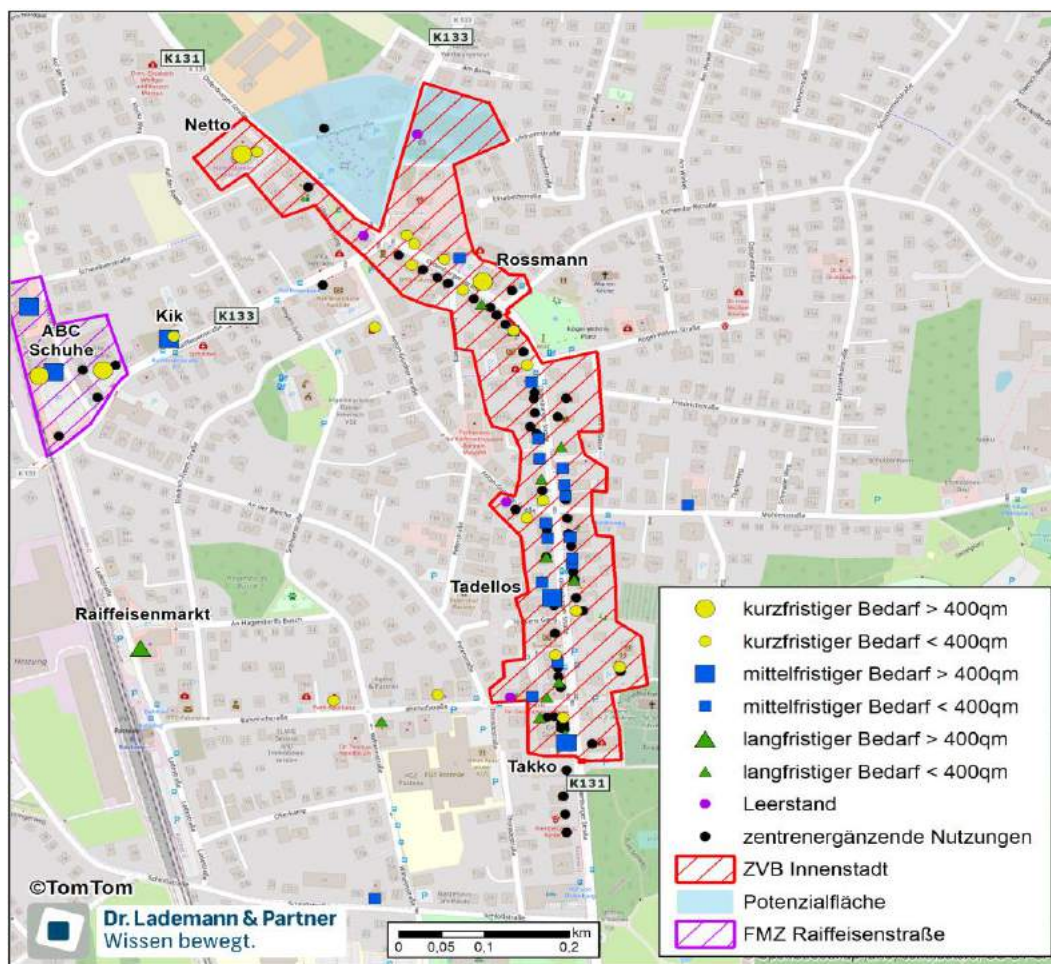


Abbildung 28: Abgrenzung ZVB Innenstadt Rastede

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Rastede befindet sich entlang der Oldenburger Straße etwa zwischen dem Kreuzungsbereich Bahnhofstraße im Süden und Baumgartenstraße im Norden. Den nördlichen Abschluss bildet der ansässige Netto-Markt, den südlichen Abschluss bildet das City Center mit Takko. Der mittlere und südliche Bereich der Innenstadt ist am stärksten durch zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen geprägt, im Norden dominieren eher Dienstleister und Gastronomie. Im

gesamten Innenstadtbereich ist ein Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen vorhanden. Darüber hinaus bestehen beispielsweise durch den Schlosspark, aber auch durch die insgesamt attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums hohe Aufenthaltsqualitäten.

In der Innenstadt Rastede sind ca. 42 % aller Betriebe verortet, die aber lediglich ca. 9 % der Verkaufsfläche (ca. 5.500 qm) auf sich vereinen und etwa 19 % des Umsatzes generieren. Damit erreicht der Einzelhandel aktuell keine ausreichend große kritische Masse, um vor allem im mittelfristigen Bedarf als Frequenzbringer zu dienen. Innerhalb der Zentrenabgrenzung konnten lediglich vier kleine Leerstände überwiegend in Randlagen ausgemacht werden. Damit besteht für die Innenstadt keine Leerstandsproblematik.

Im Bereich des Netto-Markts, der den nördlichen Pol des zentralen Versorgungsbereichs markiert und als Frequenzbringer für den nördlichen Teilbereich der Innenstadt fungiert, ist zwischen Oldenburger Straße und Kleibroker Straße eine Potenzialfläche vorhanden. Hier bestehen Planungen für die Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts (s. Kapitel Planvorhaben). Dies würde zu einer weiteren Attraktivierung des Zentrums führen und darüber hinaus eine größere Versorgungslücke für die Bewohner östlich des ZVB schließen. Zugleich befindet sich zwischen Planvorhaben und Netto-Markt eine weitere untergenutzte Fläche (derzeit Stellplatzanlage, Wochenmarkt).

Maßnahmen zur Absicherung der Funktionsfähigkeit sind u.a.:

- Konzentration, Sicherung und Stärkung der Hauptgeschäftslage an der nördlichen Oldenburger Straße, um Angebote räumlich zu bündeln und um Synergieeffekte zu erschließen;
- Ansiedlung eines Verbrauchermarkts mit entsprechendem städtebaulichem Gewicht unter Wahrung angemessener Verkaufsflächenanteile für Neben- und Randsortimente;
- Mittelfristig prüfen, ob eine zweite Potenzialfläche das Zentrum noch funktional ergänzen kann (z.B. Fachmärkte, um die derzeit sehr kleinteilige Struktur komplementär zu ergänzen);
- Schutz des zentralen Versorgungsbereichs vor nahversorgungs- und zentrenrelevanten Fehlentwicklungen (ggf. Ausschluss-B-Plan für Standortlagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Der ZVB Innenstadt Rastede kann als attraktiver und stabiler Einzelhandelsstandort eingestuft werden, dem es allerdings an Frequenzbringern fehlt, um über den Nahbereich hinaus Kundschaft an sich zu binden.

Zentrenpass

8.1.2 Zentraler Versorgungsbereich NVZ Oldenburger Straße

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Entlang der Oldenburger Straße zwischen den Hausnummern 137 bis 147 (Höhe Feldbreite)

Versorgungsfunktion

Nahversorgungszentrum

Städtebau/Umfeld

Städtebaulich integrierte Lage; südwestlich schließt sich Wohnbebauung an, östlich befindet sich der Schlosspark

Die nächstgelegenen Einzelhandelsnutzungen befinden sich räumlich weit entfernt (800 m bis zur Innenstadt; 400 m bis zum Gartencenter), dazwischen keine nennenswerte zentrenrelevante Nutzung

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Filialisierter Einzelhandel, kompakte Struktur

Branchen-Mix

Ausschließlich kurzfristiger Bedarf mit Ausnahme der Randsortimente bei den Nahversorgern; hierdurch eindeutiger Nahversorgungsfokus

Magnetbetriebe

Rewe und Lidl

Ergänzende Nutzungen

Als ergänzende Nutzung sind eine Tankstelle sowie ein Amazon Hub Locker vorhanden

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Die städtebaulich integrierte Lage befindet sich direkt an der Oldenburger Straße, im Umfeld finden sich umfassende Wohnnutzungen überwiegend in Ein- und Zweifamilienhausbauweise

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Oldenburger Straße, ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle „Lindenstraße“ gegeben

Fußläufige Erreichbarkeit

Aus den direkt angrenzenden Siedlungsbereichen optimal gegeben.

Stellplatzangebot

Umfassendes Stellplatzangebot bei Lidl und Rewe

Aufenthaltsqualitäten

Aufgrund der funktionalen Struktur kaum Aufenthaltsqualitäten vorhanden, die Bäckerei bei Rewe bietet allerdings einige Sitzplätze, auch Außengastronomie

Leerstandssituation

Keine Leerstände vorhanden

Potenzialflächen und Planvorhaben

Überschaubar dimensionierte Potenzialflächen bei Lidl und Rewe, beide Märkte planen jedoch eine Erweiterung zur Bestandsabsicherung



Abbildung 29: NVZ Oldenburger Straße

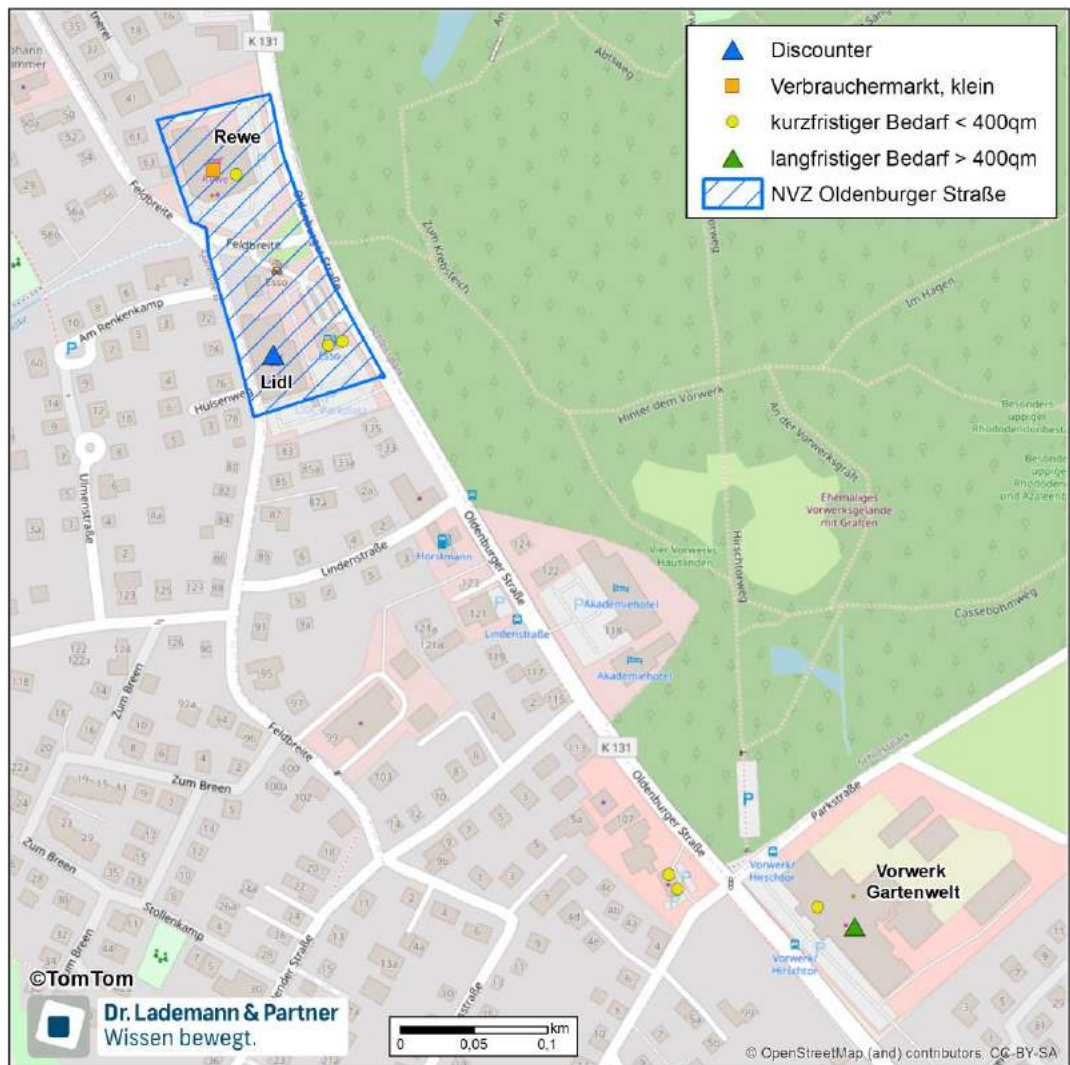


Abbildung 30: Abgrenzung NVZ Oldenburger Straße

Das neu ausgewiesene Nahversorgungszentrum Oldenburger Straße liegt ebenfalls im Kernort und ist rd. 800 m von der Innenstadt entfernt. Der Standort ist auf der westlichen Seite der Oldenburger Straße von wesentlicher Wohnbebauung umgeben, hier

herrschen Einfamilienhäuser vor. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich der Rasteder Schlosspark. Die Magnetbetriebe Rewe und Lidl agieren aktuell auf suboptimalen Verkaufsflächen und planen jeweils eine bestandsabsichernde Erweiterung. Der Standort leistet einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung der Bevölkerung im südlichen Kernort, da die übrigen Nahversorger eher im nördlichen Bereich angesiedelt sind. Diese Betriebe gilt es durch eine maßvolle Erweiterung zukunftsfähig abzusichern.

Maßnahmen zur Absicherung der Funktionsfähigkeit sind damit u.a.:

- Nahversorgungsqualität für das südliche Stadtgebiet im Segment der Nahversorgung durch Erweiterung der bestehenden Betriebe sichern und maßstabsgerecht im NVZ ausbauen;
- Prüfung, ob das NVZ maßvoll durch konsumnahe Angebote arrondiert werden kann (Grundbedarf), ohne den ZVB Innenstadt zu tangieren.

Aufgrund der bereits heute wichtigen Nahversorgungsfunktion von Rewe und Lidl für die im südlichen Kernort lebende Bevölkerung ist für den Standort künftig die Aufstufung der zwei Bedeutsamen Nahversorgungsstandorte als Nahversorgungszentrum vorgesehen.

Zentrenpass

8.1.3 Zentraler Versorgungsbereich NVZ Hahn-Lehmden

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Im Ortsteil Hahn-Lehmden an der Wilhelmshavener Straße gelegen

Versorgungsfunktion

Nahversorgungszentrum

Städtebau/Umfeld

Lage zentral im Ortsteil, von Wohnnutzungen umgeben, Raiffeisenmarkt grenzt südlich an den ZVB an

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Überwiegend filialisierter Einzelhandel, ergänzt um inhabergeführte Betriebe, kein durchgängiger Besatz

Branchen-Mix

Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf, ergänzt durch mittelfristigen Bedarf

Magnetbetriebe

Edeka-Supermarkt und Schuhmode Diers

Ergänzende Nutzungen

Gastronomie, eine Bank, ein Autohändler und ein Bestattungsunternehmen ergänzen das Angebot vor Ort.

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Integrierte Lage im Ortsteil Hahn-Lehmden, der Ortsteil ist von Wohnbebauung überwiegend in Einfamilienhausbauweise geprägt, aufgelockerte Bebauung

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Sehr gute Erreichbarkeit über die Wilhelmshavener Straße, die die Verlängerung der Oldenburger Straße bildet; ÖPNV-Anbindung besteht über mehrere Bushaltestellen

Fußläufige Erreichbarkeit

Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten gegeben, Querungsmöglichkeiten etwas eingeschränkt, da es keine Ampelanlagen gibt

Stellplatzangebot

Parken ist straßenbegleitend möglich, darüber hinaus bieten die Einzelhandelsbetriebe Stellplätze in ausreichendem Maße

Aufenthaltsqualitäten

Aufenthaltsqualitäten aufgrund der Lage an der viel befahrenen Wilhelmshavener Straße sowie der funktionalen Struktur kaum vorhanden

Leerstandssituation

Keine Leerstände vorhanden

Potenzialflächen und Planvorhaben

Der Edeka-Supermarkt möchte am Standort erweitern, da die aktuelle Verkaufsfläche für einen nachhaltigen Betrieb nicht ausreicht.



Abbildung 31: Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden

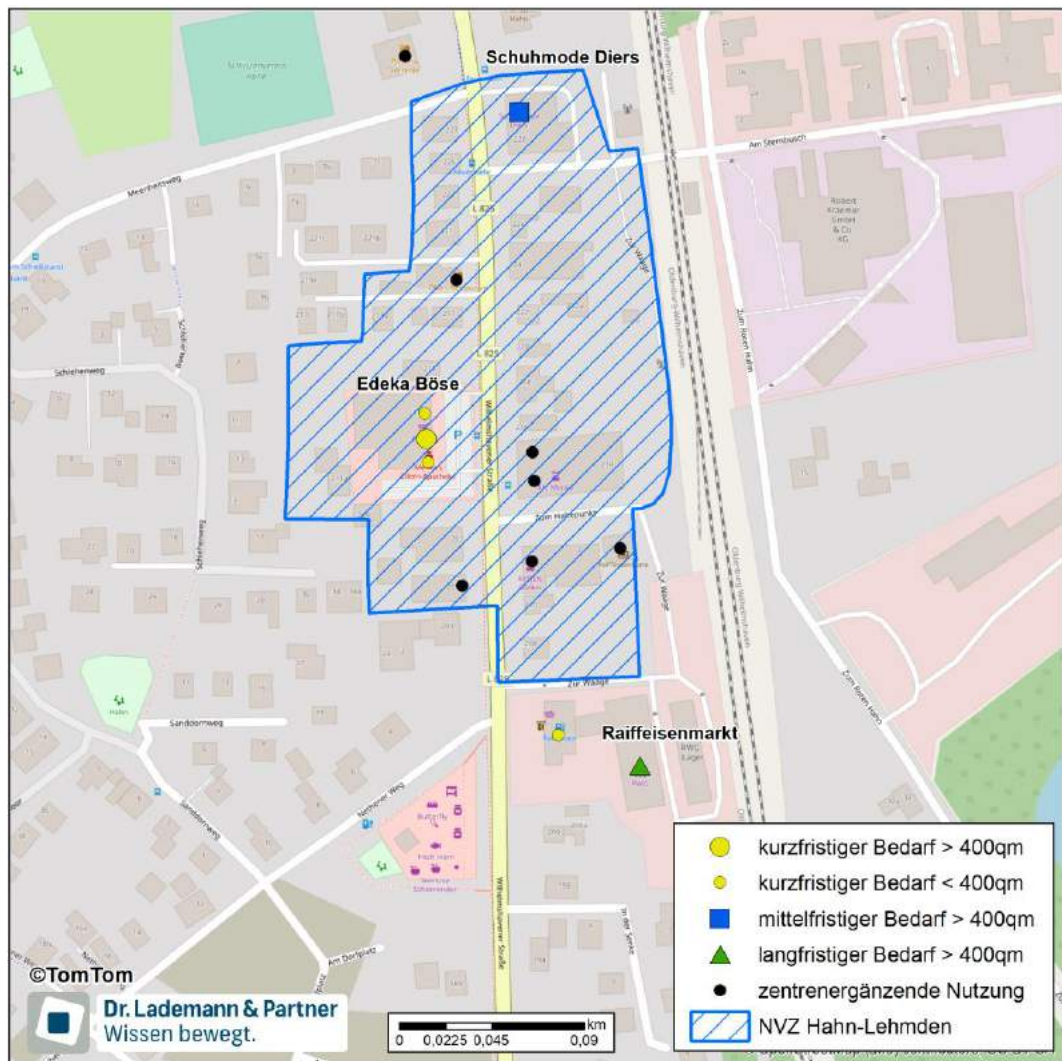


Abbildung 32: Abgrenzung NVZ Hahn-Lehmden

Der zentrale Versorgungsbereich NVZ Hahn-Lehmden befindet sich im gleichnamigen Ortsteil im nördlichen Gemeindegebiet. Er erstreckt sich entlang der Wilhelmshavener Straße zwischen Meenheitsweg im Norden und Zur Waage im Süden. Das

Einzelhandelsangebot besteht aus einem Edeka-Supermarkt sowie dem Schuhhaus Diers. Ergänzt wird das Angebot durch einige inhabergeführte Betriebe des kurzfristigen Bedarfs.

Das Zentrum ist funktional gestaltet, aufgrund der Lage und der nicht durchgängigen Bebauungsstruktur sind jedoch keine Aufenthaltsqualitäten zu erkennen. Der Edeka-Markt verfügt über eine zu kleine Verkaufsfläche. Um den Betrieb und damit die Nahversorgung für das nördliche Gemeindegebiet zukunftsfähig abzusichern, sollte der Markt dringend erweitert werden.

Maßnahmen zur Absicherung der Funktionsfähigkeit sind u.a.:

- Sicherung und Stärkung des Ortsteils im Segment der qualifizierten Nahversorgung; Möglichkeit zur Erweiterung des Supermarkts auf mind. 800 qm VKF prüfen;
- Anstreben eines weitgehend geschlossenen Nutzungsbesatzes innerhalb des Zentrums.

Das NVZ Hahn-Lehmden ist (noch) stabil aufgestellt. Es bedarf aber dringend einer Aufwertung der Nahversorgung durch eine für den Kongruenzraum maßstäbliche Erweiterung des Edeka-Supermarkts.

Zentrenpass

8.1.4 Zentraler Versorgungsbereich NVZ Wahnbek

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Im Ortsteil Wahnbek an der Schulstraße gelegen

Versorgungsfunktion

Nahversorgungszentrum

Städtebau/Umfeld

Der Standort ist städtebaulich integriert; im Umfeld findet sich Wohnbebauung überwiegend in Einzelbauweise

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Überwiegend inhabergeführter Einzelhandel, Ausnahme bildet der NP-Markt, kein durchgängiger Einzelhandelsbesatz, insgesamt nur wenige Betriebe

Branchen-Mix

überwiegend Anbieter des kurzfristigen Bedarfs, ein Anbieter aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich

Magnetbetriebe

NP-Markt, künftig statt NP Edeka

Ergänzende Nutzungen

mehrere Dienstleistungsbetriebe, darunter Gastronomie, Geldinstitute und Versicherung

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

integrierte Lage; kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstruktur; aufgelockerte Bebauung; das Wohnumfeld besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Die Schulstraße zweigt von der Oldenburger Straße ab und erschließt den Ortsteil, eine Bushaltestelle (Elbestraße) ist direkt vor dem NP-Markt verortet

Fußläufige Erreichbarkeit

Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten ist gegeben, Fahrradweg ist ebenfalls vorhanden

Stellplatzangebot

Großzügige Stellplatzanlage bei NP-Markt

Aufenthaltsqualitäten

Keine besonderen Aufenthaltsqualitäten, allerdings viel Grün

Leerstandssituation

Aktuell keine Leerstände vorhanden

Potenzialflächen und Planvorhaben

Potenzialfläche westlich des NP-Markts, hier soll der Edeka-Ersatzneubau entstehen



Abbildung 33: NVZ Wahnbek



Abbildung 34: Abgrenzung NVZ Wahnbek

Das NVZ Wahnbek liegt im gleichnamigen Ortsteil und übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das südliche Gemeindegebiet (räumlich abgesetzte Ortsteile). Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich an der Schulstraße. Als Magnetbetrieb

fungiert derzeit ein NP-Discount. Darüber hinaus gibt es einen Sonderpostenmarkt und ein paar Kleinflächen, die überwiegend dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen sind. Da die Verkaufsfläche für einen nachhaltigen Betrieb nicht mehr ausreichend ist, soll der NP-Markt durch einen Neubau ersetzt werden, welcher ebenfalls von Edeka betrieben werden soll. Damit würde sich die Versorgungssituation im südlichen Gemeindegebiet deutlich verbessern.

Maßnahmen zur Absicherung der Funktionsfähigkeit sind u.a.:

- Sicherung und Stärkung des Ortsteils im Segment der qualifizierten Nahversorgung; Umsetzung des Neubau-/Umbauvorhabens;
- Städtebauliche Qualität der Ortsmitte erhalten, um Verweilqualität zu bieten (Kopplungen).

Um das Nahversorgungszentrum für den Kongruenzraum zukunftsfähig abzusichern, ist die Ausweitung und Qualifizierung des Nahversorgungsangebots durch die Umstellung des NP-Markts zugunsten eines Edeka-Verbrauchermarkts notwendig.

8.1.5 Fachmarktstandort Raiffeisenstraße

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Im Kernort Rastede an der Raiffeisenstraße gelegen zwischen den Hausnummern 30 und 52

Versorgungsfunktion

Fachmarktstandort für die ergänzende Nahversorgung sowie für nicht-zentrenrelevante Sortimente (zentralitätsbildend)

Städtebau/Umfeld

Der Standort ist städtebaulich teil-integriert; im Süden und Osten findet sich Wohnbebauung, nördlich und westlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Überwiegend großflächiger filialisierter Einzelhandel, ergänzt um einige Kleinflächen

Branchen-Mix

Schwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarf, aber auch Angebote des aperiodischen Bedarfs

Magnetbetriebe

Rewe, Aldi, Hol ab, ABC Schuhe, Baustoffhandel Cassens

Ergänzende Nutzungen

Wenige Dienstleistungsbetriebe (Gastronomie, Schlüsselservice und Friseur)

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

teil-integrierte Lage; überwiegend großflächige Funktionsbauten in lockerer Bauweise, kein durchgängiger Besatz, südlich und östlich schließt sich Wohnbebauung an

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Verkehrsgünstige Lage, auch überörtlich gut erreichbar über Autobahnanschlussstelle Rastede in rd. 800 m Entfernung, ÖPNV-Anbindung über zwei Bushaltestellen (August-Brötje-Straße, Raiffeisenstraße)

Fußläufige Erreichbarkeit

Erreichbarkeit aus den südlich und östlich gelegenen Wohngebieten ist gegeben, insgesamt aber eher autoorientiert

Stellplatzangebot

Großzügige Stellplatzanlage bei Rewe/Aldi, Getränkemarkt und Baustoffhandel

Aufenthaltsqualitäten

Keine besonderen Aufenthaltsqualitäten, rein auf Funktionalität ausgelegter Standort

Leerstandssituation

Aktuell keine Leerstände vorhanden

Potenzialflächen und Planvorhaben

Vorrangig Erweiterungen/Umnutzungen im Bestand.



Abbildung 35: FMS Raiffeisenstraße

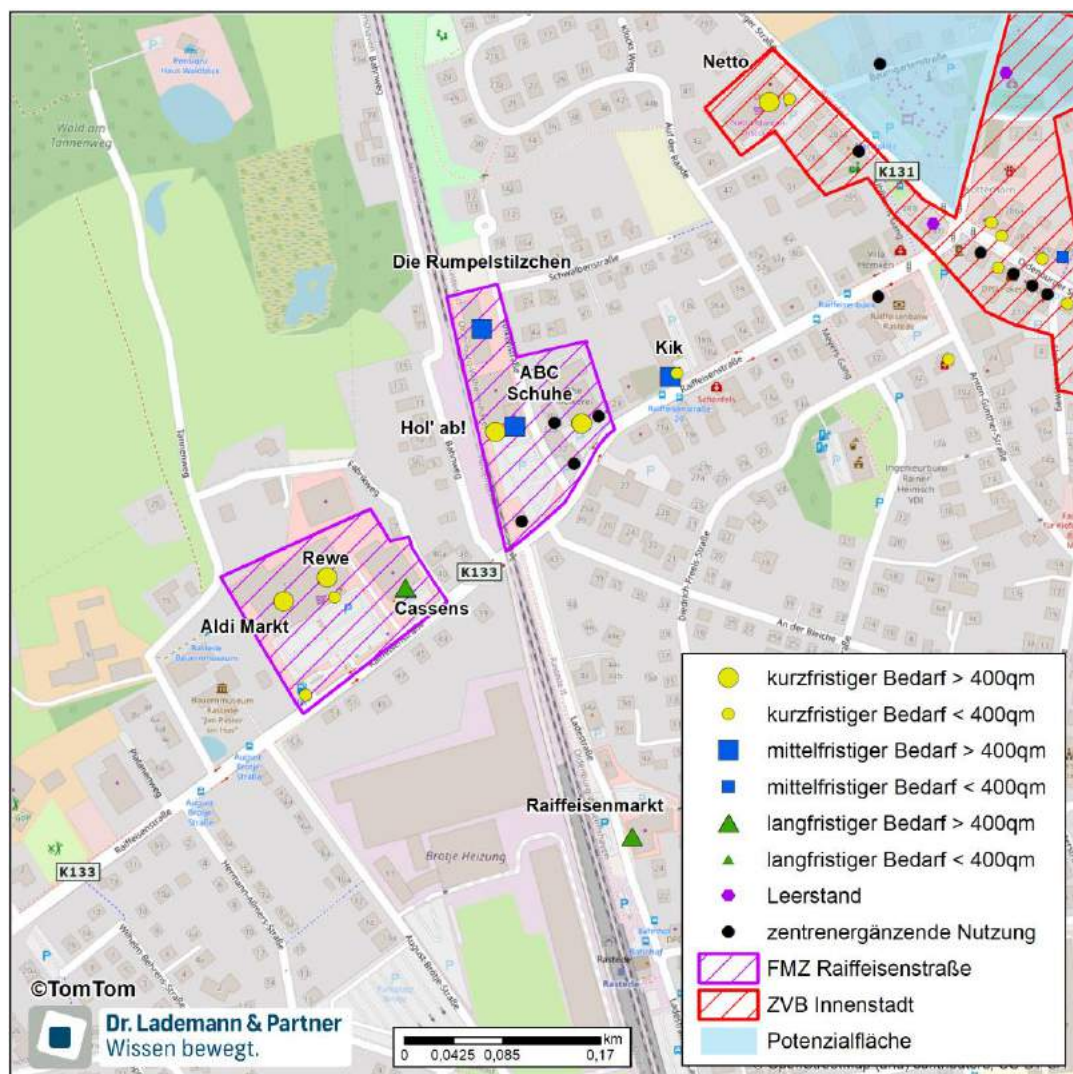


Abbildung 36: Abgrenzung FMS Raiffeisenstraße

Der FMS Raiffeisenstraße liegt im Kernort westlich der Innenstadt und übernimmt derzeit eine wichtige ergänzende Nahversorgungsfunktion für das Gemeindegebiet. Der Standort ist vor allem autoorientiert, übernimmt aber auch für die südlich und östlich

angrenzenden Wohngebiete Nahversorgungsfunktion. Auch aus den westlich gelegenen Ortsteilen und aus dem benachbarten Wiefelstede ist die Anbindung sehr gut (überörtliche Kaufkraftzuflüsse). Als Magnetbetriebe fungieren Rewe, Aldi, Hol ab-Getränkemarkt, ABC Schuhe und der Baustoffhandel Cassens. Hier stehen auch großzügige Stellplatzflächen zur Verfügung. Der Standort übernimmt damit faktisch eine wichtige Ergänzungsfunktion. Ihm fehlt aber für die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich der dafür notwendige Mix an ergänzenden Dienstleistern; eine weitere Stärkung würde sich vielmehr negativ auf die Entwicklungsmöglichkeiten anderer integrierter Standortlagen auswirken.

Der Standort kann durch das Angebot an aperiodischen Sortimenten eine wichtige Zentralitätsbildende Funktion übernehmen. Es sollten aber keine neuen Flächen im kurzfristigen Bedarf realisiert werden, um die Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren nicht unter Druck zu setzen. Weitere Flächenausweisungen sollten sich vorrangig auf nicht-zentrenrelevante Sortimente konzentrieren, und/oder die nachgewiesenen Zentralitätsdefizite kompensieren. Mit dieser angestrebten Profilierung des Fachmarktstandorts wird zugleich die Wettbewerbsrelevanz zulasten der Innenstadt ein Stück weit reduziert.

Für seltene Sonderfälle, z.B. Spezialkonzepte mit hohem Flächenbedarf oder mit unterschiedlichen Sortimenten (z.B. moderner Elektromarkt, der im untergeordneten Umfang auch zentrenrelevante Sortimente führt) bedarf es für den begründeten Einzelfall (v.a. Abbau eines großen Zentralitätsdefizits; Absicherung eines heute bereits in Streulage bestehenden Markts, der gemäß obiger Darstellungen als seltener Sonderfall gewertet werden kann) der sorgfältigen politischen Abwägung, ob der Fachmarktstandort Raiffeisenstraße als Standort in Frage kommt. Ggf. bedarf es einer ergänzenden gutachterlichen Prüfung.

Der FMS Raiffeisenstraße übernimmt wichtige ergänzende Versorgungsfunktionen im Bereich von großflächigen Einzelhandelskonzepten. Das Hauptaugenmerk sollte zukünftig noch stärker im nicht-zentrenrelevanten Bedarf liegen. Sonstige Anbieter unterliegen dem Bestandsschutz.

8.2 Zur Zentrenrelevanz der Sortimente „Rasteder Liste“

Eine wichtige Bedeutung in der Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben kommt der Frage nach der **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente** zu. Sortimentslisten fungieren als wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung einer Stadt oder Gemeinde. Ziel dieser ortstypischen Sortimentsliste ist es, Ansiedlungsvorhaben mit innenstadttypischen Sortimenten in die höherrangigen zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren und somit dysfunktionale Planvorhaben abwenden zu können. Zudem dient die ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in beplanten Gebieten und im unbeplanten Innenbereich.

Insgesamt empfehlen Dr. Lademann & Partner in Anlehnung an die bisherige Sortimentsliste der Gemeinde Rastede folgende Einstufung der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Einzelhandelssortimente:

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Rasteder Sortimentsliste")

nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Getränke	Bekleidung, Wäsche	Antiquitäten/Kunst
Nahrungs- und Genussmittel	Bücher	Bau- und Heimwerkerbedarf
pharmazeutischer Bedarf	Foto, Film, Optik, Akustik	Bettwaren, Matratzen
Schnittblumen	Wohnaccessoires	Bodenbeläge, Teppiche
Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	Glas, Porzellan, Keramik	Campingartikel und -möbel
Zeitungen, Zeitschriften	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör	Erotikartikel
	Hausrat/ Haushaltswaren	Fahrräder und Zubehör
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Gartenbedarf, Pflanzen
	Lederwaren, Koffer	Kfz-Zubehör
	Papier, Schreibwaren	Kinderwagen
	Parfümeriewaren	Lampen/Leuchten/ Sonstige Elektroartikel
	Sanitätswaren	Möbel, Küchen
	Schuhe	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger
	Sonstige Drogerieartikel (Kosmetik, Körperpflege)	Tierbedarf, Lebende Tiere
	Spielwaren	Unterhaltungselektronik, Computer
	Sportartikel und -bekleidung	Waffen und Jagdbedarf
	Telekommunikation	Weiß Ware/Haushaltselektronik
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.

Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Tabelle 13: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Rasteder Liste“)

Die Einstufung der Sortimente erfolgte durch Dr. Lademann & Partner v.a. anhand der faktischen Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente innerhalb des Stadtgebiets. Auch die Eigenschaften der einzelnen Sortimente (z.B. Transportsensibilität) wurden bei der Einstufung berücksichtigt. Darüber hinaus spielte aber auch eine Rolle, welche strategischen Ziele mit der Ansiedlung bestimmter Sortimente in den stadträumlichen Lagen verbunden sind.

Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus 2015/Vorjahre wurden nur kleinere Anpassungen vorgenommen. Zum Schutz der Innenstadt vor Fehlentwicklungen werden fortan kleinteiligere Drogerieartikel (wie Kosmetik, Körperpflege, Parfümeriewaren) als zentrenrelevant geführt. So fungieren in Klein- und Mittelstädten neben großflächigen Lebensmittelmärkten v.a. Drogeriefachmärkte als wichtige Frequenzbringer für städtische Zentren.

8.3 Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede

Die folgenden modifizierten Steuerungsempfehlungen zeigen auf, an welchen Standorten nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante bzw. nicht-zentrenrelevante Sortimente durch Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben in der Gemeinde Rastede ausgeschöpft werden sollten.

Nahversorgungsrelevante Hauptsortimente (gem. Rasteder Sortimentsliste)

Klein- und großflächiger nahversorgungsrelevanter³⁰ Einzelhandel ist prioritär auf das Hauptzentrum Innenstadt Rastede und die Nahversorgungszentren zu verweisen. Dabei ist die Dimensionierung der Vorhaben dem Nachfragevolumen des jeweiligen Kongruenzraums anzupassen („70:30-Regel“).

Nachgeordnet ist zu empfehlen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ab 200 qm VKF³¹ dort zuzulassen, wo dieser einen Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung leistet. Hinweise hierfür liegen vor, wenn

- sich innerhalb eines Kern-Einzugsbereichs von 700 m (Radius um den Planstandort) ein maßgeblicher Anteil an Wohnbebauung befindet
- und

³⁰ Drogeriefachmärkte gehen mit ihrem Sortiment über die reine Nahversorgung hinaus (> 10 % Rand- und Nebensortimente). Sie sind daher in Rastede als zentrenrelevant zu bezeichnen.

³¹ In Anlehnung an die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts aus 2015. Selbst mit möglicher Umsetzung des Edeka-Verbrauchermarkts würde die mittlere Verkaufsflächengröße je Betrieb in der Innenstadt weiterhin unter 200 qm VKF liegen. Dies zeigt, dass eine sorgfältige Steuerung des Einzelhandels auch bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten wünschenswert ist.

Unterhalb von 200 qm VKF Größe erscheint eine Steuerung für nicht zielführend.

- möglichst eine nur geringe Überschneidung (10 %-20%) eines Kern-Einzugsgebiets (700 m) eines Vorhabens mit den Einzugsbereichen bestehender Lebensmittelmärkte vorliegt.

Großflächigernahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist an sonstigen Standorten nur möglich, wenn dieser nach dem LROP 2017 Vorhaben/Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung zu bezeichnen ist (v.a. Umsatzschwerpunkt aus dem fußläufigen 10 Gehminuten bzw. 1.000 m-Bereich) und dabei nachweislich ein Bestandsmarkt abgesichert werden kann; bzw. im Einzelfall eine Nahversorgungslücke geschlossen werden kann (Bedarf/Tragfähigkeit). Ein Verträglichkeitsnachweis ist erforderlich (für Neuansiedlung einschließlich Standortalternativenprüfung).

Vor dem Hintergrund der Gefahr einer weiteren Zersplitterung des Angebots und im Lichte der bereits guten räumlichen Verteilung der Angebote i.V.m. einer (noch) durchschnittlichen Versorgungslage ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in gewerblich geprägten Standortlagen sowie an Durchfahrtstraßen außerhalb der Zentren möglichst auszuschließen.

Der Umfang an zentrenrelevanten Randsortimenten ist – v.a. an Standorten außerhalb der Zentren – auf das erforderliche Minimum zu beschränken (max. 10 % an Gesamt). In Zentren sollte der Randsortimentsanteil bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben 200 qm³² nicht übersteigen.

Zentrenrelevante Hauptsortimente (gem. Rasteder Sortimentsliste)

Zentrenrelevante Sortimente sollten auf das Hauptzentrum Innenstadt Rastede konzentriert werden. Dieses stellt das Investitionsvorranggebiet dar.

Nachgelagert können auch kleinteilige Angebote in den Nahversorgungszentren angeboten werden. Die Verkaufsfläche sollte 200 qm³³ je Betrieb jedoch nicht überschreiten. Außerdem ist die Dimensionierung der Vorhaben dem Nachfragevolumen des jeweiligen Kongruenzraums anzupassen („70:30-Regel“)³⁴.

Ziel des Einzelhandelskonzepts ist es, die abgegrenzten Zentren hinsichtlich der jeweils zugewiesenen Funktion weiterzuentwickeln. Vor dem Hintergrund der Strategie „Konzentration auf die Zentren“ ist möglichst ein konsequenter Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der o.g. privilegierten Standorte vorzunehmen.

³² Die 200 qm ergeben sich aus der Herleitung im EHK 2015 für den Rasteder Laden. Mit Stand 2022 liegt die mittlere Betriebsgröße im ZVB Innenstadt (125 qm) sogar noch deutlich darunter.

³³ In Anlehnung an die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts aus 2015. Selbst mit möglicher Umsetzung des Edeka-Verbrauchermarkts würde die mittlere Verkaufsflächengröße je Betrieb in der Innenstadt weiterhin unter 200 qm VKF liegen. Dies zeigt, dass eine sorgfältige Steuerung des Einzelhandels auch bei zentrenrelevanten Sortimenten erforderlich ist.

³⁴ Vgl. Kapitel 3.3 Kongruenzgebot des LROP.

Der Umfang an zentrenrelevanten Randsortimenten ist – v.a. an Standorten außerhalb der Zentren – auf das erforderliche Minimum zu beschränken (max. 10 % an Gesamt). In Zentren sollte der Randsortimentsanteil bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben 200 qm nicht übersteigen.

Nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente (gem. Rasteder Sortimentsliste)

Prioritär sind nicht-zentrenrelevante Sortimente auf den Fachmarktstandort Raiffeisenstraße und auf die Zentren zu lenken, um Agglomerationseffekte zu erschließen. Nachgeordnet können diese auch an anderen Standorten zugelassen werden.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind außerhalb der Zentren auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 800 qm Verkaufsfläche, max. 200 qm je Sortiment) zu begrenzen.

Änderungen im Bestand/Bestandsschutz

Vorrangiges Entwicklungsziel ist die Sicherung bestehender Angebote. Der Bestandschutz für marktaktive Betriebe kann bis zum Erreichen der Großflächigkeit (800 qm VKF) und bis zu einer Erweiterung um 10 % innerhalb der Gültigkeit des Einzelhandelskonzepts als konform mit den Steuerungsregeln bewertet werden.

Einzelhandelsrelevante Umnutzungen sind in der Regel nur zugunsten nicht-zentrenrelevanter Sortimente möglich.

Zusammenfassend empfehlen Dr. Lademann & Partner, Einzelhandelsvorhaben nach Branchen und Verkaufsflächendimensionierung wie folgt einzuordnen:

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Rastede

Steuerungsempfehlungen

✓ zulässig
○ eingeschränkt zulässig
✗ unzulässig

	nahversorgungs- relevanter Bedarf		zentren- relevanter Bedarf		nicht-zentren- relevanter Bedarf		
	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	Anmerkung
Innenstadt	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Alle Sortimente und Größen zulässig
Nahversorgungszentren Oldenburger Str., Hahn-Lehmden, Wahnbek	✓	✓	✗	○	✓	✓	Standortbereiche zur Nahversorgung; zentrenrelevanter Einzelhandel nur bis 200 qm/Betrieb
FMS Raiffeisenstraße	○	○	✗	✗	✓	✓	Standortbereich für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel; für übrige Branchen nur Bestandsschutz
Sonstige Lagen	○	○	✗	✗	✓	✓	Anpassung Bebauungspläne

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente sind bis maximal 10 % des Gesamtvorhabens zulässig.
Agglomerations- und Gemengelagen kleinflächiger Betriebe sind kumuliert zu betrachten.

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 37: Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede

Neben der Bewertung der Konformität eines Planvorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Rastede ist bei raumbedeutsamen Einzelhandelsvorhaben noch der Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit zu erbringen. Die o.g. Steuerungsempfehlungen ergänzen insofern die landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

9 Sonstige Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Rastede

Verbindliche Verabschiedung des Einzelhandelskonzepts

Der erste und wichtigste Schritt ist die verbindliche Verabschiedung des Einzelhandelskonzepts durch einen entsprechenden Ratsbeschluss. Damit werden die fortgeschriebenen und aktualisierten Entwicklungsziele kommuniziert und als Planungswille festgeschrieben. Nur so kann das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Gleichzeitig dient eine verbindliche Verabschiedung des Konzepts der Planungssicherheit der Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer sowie potenzieller Investoren.

Darüber hinaus entfaltet eine verbindliche Verabschiedung des Konzepts auch eine Schutzwirkung. So können Einzelhandelsvorhaben im Umland, die negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in Rastede erwarten lassen, mit dem Verweis auf das Einzelhandelskonzept und den darin festgeschriebenen Entwicklungszielen sowie den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen erfolversprechender entgegengetreten werden.

Demnach gilt es zunächst auf einen entsprechenden Ratsbeschluss von Seiten der Gemeindeverwaltung hinzuarbeiten. Dabei sollte möglichst das Gesamtkonzept beschlossen werden, um den Empfehlungen für die Einzelhandelssicherung und strategische Einzelhandelsentwicklung in den nächsten Jahren Außenwirkung zu verleihen.

Baurechtliche Absicherung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Die Steuerung des Einzelhandels lässt sich über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen regeln. Im Zusammenhang mit den Steuerungsregeln werden daher im Folgenden Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsgrundsätze zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels dargestellt. Diese gelten sowohl für die Neuaufstellung als auch für die Änderung von Bebauungsplänen. Grundsätzlich gilt es, im Sinne des Einzelhandelskonzepts städtebaulich „gewünschte“ Standorte für Einzelhandelsvorhaben entsprechend abzusichern und „unerwünschte“ Standorte und Sortimente bauplanungsrechtlich auszuschließen.

- Gewünschte – städtebaulich und raumordnerisch verträgliche – Vorhaben sollten gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, Größenordnungen und Lagen planungsrechtlich vorbereitet werden.

- An Standorten, die auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben in Frage kommen, ist eine kontinuierliche Überarbeitung der vorliegenden und/oder Neuaufstellung der Bebauungspläne anzuraten.
- An Standorten, die für künftige Einzelhandelsvorhaben (vor allem zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Vorhaben) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen, gilt es die Bebauungspläne entsprechend zu überarbeiten.
- In Gewerbegebieten empfiehlt sich ein konsequenter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel, um diese Gebiete für den Entwicklungsbedarf des höherwertigen und produzierenden Gewerbes vorzuhalten und bestehende Standorte nicht zu schwächen.

Die genannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je Vorhaben und Standort differieren. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf das vorliegende Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem entsprechenden politischen Beschluss bezieht. Ebenso gilt es, die Strategieempfehlungen als Abwägungsgrundsätze sowie die Sortimentsliste in die textlichen Festsetzungen der entsprechenden Bebauungspläne zu übernehmen.

Wesentliches Instrument der Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannten Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können.

Sofern Bebauungspläne Standort ein einem zentralen Versorgungsbereich überplanen oder zur Sicherung eines zentralen Versorgungsbereichs aufgestellt werden, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich namentlich genannt und ergänzend parzellenscharf zeichnerisch dargestellt werden.

10 Einordnung der Planvorhaben in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Für das Rasteder Gemeindegebiet bestehen verschiedene Einzelhandelsbegehren mit unterschiedlichem Konkretisierungsstand. Im Folgenden soll eine Aussage zur Konformität von einzelhandelsrelevanten Planvorhaben in Rastede getätigt werden.

NP / EDEKA Wahnbek

Im NVZ Wahnbek besteht die Absicht, auf der Freifläche einen Edeka-Verbrauchermarkt mit ca. 1.385 qm VKF anzusiedeln. In diesem Zuge würde der NP-Markt mit ca. 860 qm VKF aufgegeben und zugunsten anderer zentrenrelevanter Nutzungen umstrukturiert werden. Das Vorhaben wurde bereits auf Grundlage des bisherigen Einzelhandelskonzepts in den politischen Gremien beraten und für städtebaulich vertretbar und maßstäblich für den zugewiesenen Kongruenzraum befunden. Da bereits Bau-recht für das Vorhaben geschaffen wird, ist mit einer kurzfristigen Umsetzung des Vorhabens zu rechnen.

Auch mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Rastede ist das Vorhaben vollständig vereinbar. Es zählt sowohl auf die Absicherung eines bestehenden Betriebs (hier i.S.e. Ersatzneubaus) sowie auf die Qualifizierung und Stärkung der Nahversorgung an städtebaulich-integrierten Standortlagen ein und ist als maßstäblich für den Ortsteil / den Kongruenzraum zu bezeichnen (ca. 4.100 Einwohner). Zugleich dient es zur Verkürzung des Wegeaufwands für die Einwohner nicht nahversorgter Bereiche (Wahnbek, Ipwege und Ipwegermoor; sowie Loy, wenngleich dieser nach dem Kongruenzgebot dem Kernort zugeordnet wird).

Rewe, Oldenburger Straße

An der Oldenburger Straße befindet sich ein in die Jahre gekommener Rewe-Verbrauchermarkt mit rd. 1.200 qm VKF. Er fügt sich in wesentliche Wohnsiedlungsbereiche ein. Zugleich dient er zur verbrauchernahen Versorgung der Neubaugebiete von Hankhausen II. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sieht für den Rewe-Markt (i.V.m. dem angrenzenden Lidl-Markt) die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums vor. So geht von diesen Betrieben eine wesentlich über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichende qualifizierte Nahversorgungsfunktion aus. Allerdings bedarf es zur nachhaltigen Absicherung des Verbrauchermarkts einer Modernisierung und maßstäblichen Erweiterung des etablierten Anbieters.

Für den Vorhabenstandort liegt aktuell kein rechtskräftiger B-Plan vor, allerdings besteht ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. In der Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gilt es festzuhalten, dass das Vorhaben mit den Zielvorgaben des Konzepts im Einklang steht. Es ist jedoch über eine

Verträglichkeitsuntersuchung der Nachweis zu erbringen, dass die Erweiterung (ggf. auch in Zusammenhang mit einer Lidl-Erweiterung am Standort) keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentren und die verbrauchernahe Versorgung induziert.

Lidl

An der Oldenburger Straße befindet sich unweit des Rewe-Markts ein Lidl-Markt mit rd. 900 qm VKF, der auf rd. 990 qm VKF erweitert werden soll. Er fügt sich in wesentliche Wohnsiedlungsbereiche ein. Zugleich dient er zur verbrauchernahen Versorgung der Neubaugebiete von Hankhausen II. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sieht für den Lidl-Markt (i.V.m. dem angrenzenden Rewe-Markt) die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums vor. So geht von diesen Betrieben eine wesentliche, über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichende qualifizierte Nahversorgungsfunktion aus. Allerdings bedarf es zur nachhaltigen Absicherung des Markts einer Modernisierung und maßvollen Erweiterung des etablierten Anbieters.

Das Vorhaben steht insgesamt im Einklang mit den Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Für die Vorhabenumsetzung ist gleichwohl ebenfalls und ggf. in summarischer Betrachtung mit dem angrenzenden Rewe-Markt ein aktueller Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit zu erbringen. So bedarf es der Prüfung, ob mit dem Vorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung verbunden sind (Verträglichkeitsnachweis).

Edeka Ansiedlung im ZVB Innenstadt

Am nördlichen Ende des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt besteht am Standort Kleibroker Straße mit Stand 2021 die Absicht der Edeka Minden-Hannover, einen Verbrauchermarkt mit rd. 2.075 qm VKF anzusiedeln (inkl. Bäckereicafé). Er fügt sich in wesentliche Wohnsiedlungsbereiche ein und ist perspektivisch auch aus dem räumlich derzeit nicht nahversorgten östlichen Stadtgebiet gut erreichbar. Zugleich dient er prospektiv als zentraler Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich. Das Vollsortiment rundet das bestehende Angebotsgefüge der Innenstadt optimal ab.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sieht für den Planstandort von Edeka weiterhin vor, eine Potenzial-/ Entwicklungsfläche für die Nahversorgung auszuweisen, die integrativer Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ist.

Das Vorhaben unterliegt den Vorgaben des LROP und RROP. Nach diesem wäre eine Ansiedlung dann möglich, wenn zulasten anderer Zentren und der verbrauchernahen Versorgung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Es wäre zugleich zu überlegen, ob das Randsortiment des Vorhabens trotz der Lage im Hauptzentrum über Festsetzungen im B-Plan oder planergänzenden Regelungen begrenzt wird (vgl. u.a. Aussage zum Drogeriemarkt unten). So würde sichergestellt, dass das

Vorhaben das Zentrum vorrangig um Nahrungs- und Genussmittel arrondiert, nicht aber z.B. mit dem Rossmann in starken Wettbewerb tritt.

Insgesamt kann gleichwohl festgehalten werden, dass der Standort funktional und konzeptionell richtig verortet ist. Das Vorhaben zählt in die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs ein.

Aktiv & Irma am Vorwerk Gartencenter

An der südlichen Oldenburger Straße auf Höhe des Hirschtors/Schloßpark befindet sich ein überörtlich bedeutsames Gartencenter. Es wird erwogen, nicht mehr betriebserforderliche Bereiche für die Ansiedlung eines städtebaulich anspruchsvollen Aktiv & Irma-Verbrauchermarkts mit ca. 2.440 qm VKF bereit zu stellen.

Er fügt sich in wesentliche Wohnsiedlungsbereiche ein und ist perspektivisch auch aus dem räumlich derzeit nicht nahversorgten südlichen Stadtgebiet (Hankhausen II) gut erreichbar. Er würde jedoch als Koppelstandort mit dem Gartencenter (sonntags geöffnet) auch nennenswerte Streuumsätze binden und damit deutlich über die verbrauchernahe Versorgung hinausgehen. Zugleich ist wenige Meter entfernt seit vielen Jahren ein Verbundstandort von Rewe und Lidl verortet, der gut in den Köpfen der Einwohner verankert ist und als zentraler Versorgungsbereich dem besonderen Schutz vor Wettbewerb unterliegen soll. Erweiterungsbedarfe wurden dort zudem bekundet.

Im Lichte der für den Kongruenzraum begrenzten Flächenpotenziale im periodischen Bedarf und des Vorliegens weiterer Ansiedlungs- und Absicherungsbegehren (von Rewe und Lidl, aber auch von Edeka als Magnetbetrieb der Innenstadt) ist eine Ansiedlung eines weiteren großen Verbrauchermarkts konzeptionell nicht mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts in Einklang zu bringen. Zudem stehen prospektiv auch raumordnerische Ziele der Verwirklichung des Vorhabens entgegen.

Erweiterung Edeka in Hahn-Lehmden

Zudem bestehen Überlegungen den Edeka Böse-Supermarkt im NVZ Hahn-Lehmden durch eine maßvolle Erweiterung auf ein marktgängiges Konzept für dezentrale Ortsteile zu erweitern. Wenngleich es sich hierbei um erste Überlegungen handelt, kann festgehalten werden, dass eine Erweiterung auf 800 qm VKF pauschal vereinbar wäre. Für eine größere Dimensionierung wäre ein Verträglichkeitsnachweis zu erbringen. Dabei gilt auch zu beachten, dass das Vorhaben maßstäblich in seinem Kongruenzraum³⁵ für das Grundzentrum Hahn-Lehmden (ca. 3.700 Einwohner) fungiert (u.a. Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot).

³⁵ Lehmden, Hahn, Lehmdermoor, Nethen, Bekhausen, Wapeldorf, Heubült und Rastederberg

Rossmann

Überdies bestehen Überlegungen seitens Rossmann den Drogeriemarkt an einen anderen Standort zu verlagern. Derzeit ist der Markt inmitten des ZVB Innenstadt verortet und fungiert trotz gewisser Defizite (Beengtheit im Laden und auf Stellplatzanlage) als gewichtiger Magnetbetrieb des Zentrums. Gutachterlich wird empfohlen, den einzigen Drogeriemarkt der Gemeinde innerhalb des ZVBs weiterhin vorzuhalten. Umgekehrt sollten jedoch Wettbewerbsvorhaben – großflächige innerhalb des ZVBs sowie grundsätzlich außerhalb des ZVBs – sehr sorgfältig hinsichtlich der Risiken bewertet werden, um den Magnetbetrieb wettbewerbsseitig nicht zu gefährden. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen einerseits Planvorhaben des LEHs hinsichtlich des Umfangs an Drogeriewaren zu regulieren (B-Plan-Festsetzung) und andererseits die Rasteder Sortimentsliste in diesem Punkt zu überarbeiten (Einstufung von kleinvolumigen Artikeln eines Drogeriemarkts als zentrenrelevant, z.B. Parfümeriewaren, Kosmetikartikel – nicht jedoch flächenextensive Sortimente wie Wasch- und Putzwaren).

11 Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich für die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rastede Folgendes festhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Gemeinde Rastede sind geprägt durch eine weiter wachsende Bevölkerungsplattform in der Gemeinde selbst, eine über dem Durchschnitt liegende einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie eine stabile Beschäftigungssituation bei gleichzeitig nur leicht negativem Pendlersaldo. Positiv sind die Tourismuszahlen zu erwähnen, die sich vermutlich bald auf Vor-Corona-Niveau bewegen werden.

Rastede ist raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft. Mit den Ortsteilen Hahn-Lehmden und Wahnbek sind zusätzlich zwei Grundzentren in der Gemeinde Rastede ausgewiesen. Generell haben Grundzentren die Aufgabe, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Der mittelfunktionale Verflechtungsbereich für Rastede insgesamt umfasst das eigene Gemeindegebiet sowie Teile von Wiefelstede und Jade.

Im Marktgebiet der Gemeinde Rastede leben derzeit rd. 35.100 Personen. Perspektivisch ist vor dem Hintergrund der Einwohnerzuwächse mit einem damit verbundenen steigenden Nachfragepotenzial zu rechnen.

Aktuell beträgt das Gesamtverkaufsflächenangebot in der Gemeinde Rastede rd. 62.500 qm. Der Großteil des Angebots entfällt auf die Segmente des langfristigen Bedarfs. Etwa 9 % des Angebots werden in der Innenstadt Rastede vorgehalten. Umsatzseitig wird der Rasteder Einzelhandel vom kurzfristigen Bedarf dominiert, der einen Umsatzanteil von rd. 49 % aufweist. Das Gesamtumsatzvolumen der Gemeinde liegt bei rd. 134 Mio. €. Die Zentralität von rd. 81 % weist auf überproportionale Kaufkraftabflüsse.

Rein quantitativ ist in Rastede ein umfassendes Nahversorgungsangebot vorhanden. Allerdings sind räumliche Versorgungslücken in den jeweiligen Kongruenzräumen von Rastede und von Hahn-Lehmden und Wahnbek zu erkennen. Auch agieren eine Reihe an in Wohnsiedlungsbereichen eingebetteten Betrieben auf nicht mehr gängigen Verkaufsflächengrößen.

Die Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB kommt zu folgenden Entwicklungsempfehlungen:

Der überschlägige Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel in Rastede beträgt rd. 3.000 bis rd. 8.900 qm Verkaufsfläche. Dieser entfällt auf alle Bedarfsstufen. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Flächenrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen handelt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf.

auch leicht überschritten werden kann. Für großflächigen Einzelhandel ist jedoch eine detaillierte – und ggf. kumulative – Verträglichkeitsprüfung des konkreten Vorhabens erforderlich.

Insgesamt birgt aus Sicht der Gutachter die **Strategieoption „Konzentration auf die Zentren“** im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung und einer weiteren Konzentration des Angebots die geringsten Risiken und induziert die höchsten Attraktivitätspotenziale für die Gemeinde Rastede insgesamt.

Das Zentrenkonzept der Gemeinde Rastede legt die **Innenstadt Rastede (Hauptzentrum)** weiterhin als zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts fest. Darüber hinaus wurden die **Oldenburger Straße (Höhe Feldbreite), Hahn-Lehmden sowie Wahnbek** als weitere zentrale Versorgungsbereiche (**Nahversorgungszentren**) bestätigt.

Grundsätzlich gilt es im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts städtebaulich „gewünschte“ Standorte für Planvorhaben entsprechend abzusichern und „unerwünschte“ Standorte und Sortimente bauplanungsrechtlich auszuschließen. Hierfür dienen auch die weiterentwickelten **Steuerungsregeln nach Zentrenrelevanz der Sortimente** in Verbindung mit der Sortimentsliste der Gemeinde Rastede.

Die **Planvorhaben** von Edeka im ZVB Wahnbek, Edeka im ZVB Innenstadt Rastede, Rewe und Lidl im ZVB Oldenburger Straße fügen sich konzeptionell in die gesamtgemeindlichen Empfehlungen ein, da diese vom Grundsatz her in der Lage sind, „in den Köpfen der Verbraucher verankerte Standorte“ resp. bestehende Potenziale auszuschöpfen und einige der Angebotslücken zu schließen. Die in der Zusammenschau verträgliche Dimensionierung ist noch gesondert zu ermitteln. Auch eine Absicherung von Edeka im ZVB Hahn-Lehmden und des Rossmann-Markts im ZVB Innenstadt wird für städtebaulich zielführend befunden. Eine zusätzliche Ansiedlung eines Verbrauchermarkts am Standort Gartencenter Vorwerk allerdings verstößt nicht nur gegen die Ziele der Landes- und Regionalplanung (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot und evtl. Kongruenzgebot), sondern ist im Lichte kannibalisierender Effekte zulasten bestehender integrierter Nahversorgungsbetriebe weiterhin nicht mit den Zielen einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung vereinbar.

Hamburg, 27. Februar 2023

Sandra Emmerling

Corinna Staude

Dr. Lademann & Partner GmbH

I Glossar³⁶

Betriebstypen im Einzelhandel:

Food-Einzelhandel

■ Lebensmitteldiscounter

Lebensmittelmarkt mit Verkaufsflächen bis etwa 1.200 qm (im Einzelfall auch höhere Verkaufsfläche), der ein auf Waren mit hoher Umschlagshäufigkeit beschränktes Sortiment sowie ein wöchentlich wechselndes Aktionssortiment (im Mittel 2.100 Artikel) mittels aggressiver Niedrigpreispolitik verkauft.

■ Supermarkt

Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm bis 800 qm Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren und Drogeriewaren, Wasch-, Putz und Reinigungsmittel anbietet.

■ Verbrauchermarkt, klein

Einzelhandelsbetrieb mit Sortimentsschwerpunkt „täglicher Bedarf“, der überwiegend auf einer Verkaufsfläche zwischen 800 und 1.500 qm geführt wird.

■ Verbrauchermarkt, groß

Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt „täglicher Bedarf“, der aufgrund der Flächenbedarfe meist an Pkw-orientierten Standorten auf einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 und unter 5.000 qm geführt wird.

■ SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb ab 5.000 qm Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warengruppen (bis zu 50 % der Artikel), die überwiegend an Pkw-orientierten Standorten angeboten werden.

■ Vollsortimenter

Einzelhandelsbetrieb, welcher ein breites und tiefes Sortiment mit einem flächenbezogenen Frischeanteil von ca. 30 % anbietet und durch größere Bedienungstheken gekennzeichnet ist. Das Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den Periodischen Bedarf (Lebensmittel) mit einem Umfang von mind. 12.000 Artikeln, ergänzt um ein Non-Food Sortiment von etwa 10 bis 15 %. SB-Warenhäuser und

³⁶ Die Definitionen sind in Anlehnung an folgende Quellen formuliert:

Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Ausschuss für Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, 1995: Katalog E Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft

Metro-Handelslexikon 2009/2010

Definitionen zur Einzelhandelsanalyse der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. 2014

Verbrauchermärkte sind regelmäßig als Voll-sortimenter zu bezeichnen. Supermärkte erreichen dagegen oftmals nicht die nötige Sortimentstiefe und -breite.

Nonfood-Einzelhandel

■ Fachgeschäft

Einzelhandelsbetrieb mit i.d.R. deutlich weniger als 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf einen Warenbereich beschränktes Nonfood-Sortiment in tiefer Gliederung mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten (Fremd- und Selbst-bedienung, Vorwahl) und oft weiteren Service- und Beratungsleistungen verkauft.

■ Fachmarkt

Einzelhandelsbetrieb mit meist über 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf eine Warengruppe beschränktes, preisorientiertes Nonfood-Sortiment mit eingeschränkten Service- und Beratungsleistungen an Pkw-orientierten Standorten anbietet.

■ Warenhaus

Einzelhandelsgroßbetrieb mit umfassendem Sortiment aus unterschiedlichen Warengruppen, der mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten (oft in Fremdbedienung mit Vorwahl) geführt wird und sich in der Regel an integrierten Standorten oder in Einkaufszentren befindet.

■ Kaufhaus

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus mehreren Nonfood-Branchen, davon mindestens eine in tieferer Gliederung, und unterschiedlichen Bedienungs- und Servicekonzepten verkauft. Verortet sind Kaufhäuser in der Regel an integrierten Standorten oder in Einkaufszentren (umfasst z.B. auch Textilkaufhäuser) befindet.

■ Sonderpostenmarkt

Discountorientierter Fachmarkt, der nicht an spezielle Warengruppen oder Bedarfsbereiche ausgerichtet ist, sondern Waren aller Art für den discountorientierten Impulskauf anbietet. Die Waren werden zu niedrigen Preisen als Rest- und Sonderposten verkauft. Das Sortiment wechselt demnach häufig.

Agglomerationen, Einkaufszentren und Spezialformen

■ Fachmarkttagglomeration

Ansammlung von branchengleichen/branchenverschiedenen Fachmärkten an einem Standortbereich, denen (trotz ab und zu praktizierter gemeinsamer Stellplatznutzung) ein einheitliches Management fehlt.

■ Fachmarktzentrum

Funktionales Einkaufszentrum, das an Pkw-orientierten Standorten (oft peripher) Betriebe unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit

Dominanz von preisaktiven Fachmärkten in der Regel unter einheitlichem Standortmanagement in einer meist überdachten Mall integriert.

- Einkaufszentrum/Shopping-Center

Einzelhandelsimmobilie mit i.d.R. mehr als 10.000 qm VKF, die – einheitlich geplant und gemanagt – Einzelhandelsbetriebe aus unterschiedlichen Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit überwiegend Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs in einer meist überdachten Mall zusammenfasst.

- Outlet-Center (auch Factory Outlet Center oder Designer Outlet Center)

Eine besondere Form eines Einkaufszentrums, in der in einer Agglomeration vieler Ladeneinheiten innerhalb eines einheitlich geplanten Gebäudekomplexes oder einer räumlich zusammenhängenden Anlage – meist an autoorientierten Standorten – Waren mit einem Preisabschlag von mindestens 25 % direkt vom Hersteller verkauft werden. Der Schwerpunkt liegt auf Markenartikeln des gehobenen Bedarfs sowie auf dem Premium- und Luxussegment. Das Warenangebot umfasst dabei B-Ware, Überproduktionen, Retouren, Vorsaison-Ware und Produktmuster.

- Distanzhandel

Bestimmte Form des institutionellen Einzelhandels, bei dem der Käufer den Anbieter nicht in dessen Geschäft aufsucht, um einen Kauf auszulösen, sondern andere Formate gewählt werden, um die Ware zu präsentieren, die Bestellung vorzunehmen und die Ware zu übergeben. Unter Distanzhandel werden vor allem der Onlinehandel, der Kataloghandel sowie Teleshopping zusammengefasst.

- Filialbetrieb (Filialist)

Ein Filialbetrieb verfügt über mindestens fünf unter einheitlicher Leitung stehende Verkaufsfilialen an unterschiedlichen Standorten. Die einzelnen Filialen treten unter einheitlichem Namen auf und weisen in ihrem Erscheinungsbild starke Gemeinsamkeiten auf, ohne dass sie vollständig im Marketing-Mix übereinstimmen müssen. Es gibt sowohl internationale und nationale Filialisten als auch regionale und lokale Filialisten.

Begriffe aus dem Bauplanungsrecht³⁷

- Großflächigkeit

Das Merkmal der Großflächigkeit kennzeichnet die Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe des § 11 (3) BauNVO nur noch in einem Kern-gebiet i.S.v. § 7 BauNVO oder in einem Sondergebiet für Einzelhandel i.S.v. § 11 BauNVO zulässig sind, sofern die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO nicht widerlegt werden kann, die von negativen Auswirkungen (u.a. auf die Entwicklung zentraler

³⁷ Quelle: In Anlehnung an Metro-Handelslexikon 2009/2010.

Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung) ausgeht. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass die Grenze der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 qm beginnt.

■ Zentraler Versorgungsbereich

Unter einem zentralen Versorgungsbereich ist nach der Rechtsprechung ein räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Ein zentraler Versorgungsbereich kann sich sowohl aus planerischen Festsetzungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Voraussetzung ist, dass dieser sich in einer städtebaulich integrierten Lage befindet. Isolierte Standorte bilden keinen zentralen Versorgungsbereich.

Sonstige Definitionen

■ Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der einkommensbedingten, potenziellen Endverbrauchernachfrage in Konsumgütermärkten. In Verbindung mit den Zahlen zur ortsansässigen Bevölkerung erlaubt die Kaufkraftkennziffer quantitative Angaben zur Einschätzung der lokalen Nachfrage. Kaufkraftkennziffern werden jährlich von Marktforschungsinstituten ermittelt und zeigen, ob ein bestimmtes Gebiet tendenziell über oder unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt. Die Kaufkraftkennziffer gibt insofern die relative Verteilung der Kaufkraft an.

■ Ausgabesatz

Ausgabesätze geben die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel innerhalb eines Jahres an. Sie werden sortimentsspezifisch ermittelt und geben somit Auskunft über die Höhe der Ausgaben der Bevölkerung, bezogen auf die jeweiligen Sortimente des Einzelhandels. Kombiniert mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer und der örtlichen Einwohnerzahl lässt sich darüber das Nachfragepotenzial in einem abgegrenzten Raum ermitteln.

■ Einzelhandelsrelevantes Kaufkraft-/Nachfragepotenzial

Als einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird diejenige Geldmenge bezeichnet, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums für Ausgaben im Einzelhandel potenziell netto zur Verfügung steht. Man unterscheidet dabei „Nachfragepotenzial im engeren Sinne“ (stationärer Einzelhandel inkl. Ladenhandwerk) und „Nachfragepotenzial im weiteren Sinne“ (inkl. Ausgaben im nicht-stationären Handel).

■ Flächenproduktivität

Die Flächenproduktivität misst das Verhältnis zwischen dem erzielten Brutto-Umsatz zur eingesetzten Verkaufsfläche und kann als Durchschnittswert für ein Verkaufslokal insgesamt, aber auch für einzelne Sortimente ermittelt werden.

■ Periodischer Bedarf

Unter dem periodischen Bedarf werden die Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sowie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel zusammengefasst. Der periodische Bedarf entspricht somit weitgehend dem Lebensmitteleinzelhandel und ist in erster Linie auf die tägliche Versorgung ausgerichtet.

■ Aperiodischer Bedarf

Unter dem aperiodischen Bedarf werden alle übrigen Branchen zusammengefasst, die auf die mittel- bis langfristige Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet sind.

■ Nahversorgung

Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des Periodischen Bedarfs zu verstehen. Damit sind Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zum Wohnstandort gemeint, häufig ergänzt um einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie Post, Bank, Frisör, Ärzte etc. Was unter einer fußläufigen Entfernung zu verstehen ist, ist nicht einheitlich und verbindlich definiert. Häufig wird eine Entfernung von etwa 10 Gehminuten für angemessen erachtet, was ca. 500 bis 800m Laufweg entspricht.

Besuch bei Miriam Staudte, Niedersächsische Ministerin für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, im Niedersächsischen Landtag Hannover am Mittwoch, 03.05.2023, von 17:00 bis 18:05 Uhr.

- **Ansiedlung eines Aktiv&Irma-Marktes auf dem Vorwerk-Gelände**
- **Möglichkeiten der Umsetzung im Rahmen des Landesraumordnungsprogramms**

Anwesend sind von der Gemeinde Rastede: Bürgermeister Lars Krause, Horst Segebade (SPD); Hendrik Lehnert (CDU), Christian Meyer-Hullmann (FDP), Jan Hoffmann (Bündnis 90/Die Grünen), Ralf Kobbe (Verwaltung).

Vom Niedersächsischen Ministerin für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: u. a. Ministerin Miriam Staudte, Dominik Thierfelder (pers. Referent der Ministerin) und Dr. Stephan Löb (Referatsleiter Raumordnung, Landesplanung).

Seitens der Gemeinde Rastede wurden bereits im Vorfeld des Ortstermins alle zur Verfügung stehenden Unterlagen mitsamt dem Entwurf des Einzelhandelsentwicklungskonzepts, weitergehenden Beschlussvorlagen und dem konkreten Ansiedlungswunsch des Unternehmens Aktiv & Irma dem Ministerium zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Unterredung nahm Bürgermeister Krause noch einmal eine Zusammenfassung vor und bat um eine rechtliche Einschätzung, ob und inwieweit die Ansiedlung eines Aktiv & Irma - Marktes auf dem Vorwerk-Gelände mit einer Verkaufsfläche von rund 2000 Quadratmetern möglich ist, obwohl die im Einzelhandelsentwicklungskonzept geforderte Zentralität nicht in der erforderlichen Form gegeben ist.

Ministerin Staudte bemerkte, dass die Unternehmensgruppe Aktiv & Irma ein attraktives Angebot vorhält und architektonisch ansprechende Märkte baut, sodass der Wunsch der Rasteder Politik auf eine Ansiedlung des Unternehmens nachvollziehbar ist, jedoch im Entscheidungsprozess die fachliche Beurteilung ausschlaggebend ist.

Dr. Stephan Löb ergänzte, dass die Gemeinde Rastede nicht als Insel betrachtet werden darf und durch den Aktiv & Irma - Markt ein erheblicher Kaufkraftabzug aus dem Umland und dem Zentrum zu erwarten ist. Dies wird umfänglich auch in den vorliegenden und aussagekräftigen Gutachten der IHK und des Landkreises zum Ausdruck gebracht. Vor dem Hintergrund dass zwei Nahversorger, fußläufig (max. 1,3 km) zu erreichen sind, kann der erforderliche Bedarf für einen weiteren Verbrauchemarkt nicht aufgezeigt werden.

Bürgermeister Krause weist darauf hin, dass eine weitere Bebauung im südlichen Bereich des Hauptorts möglich sei, womit mittelfristig der Bedarf für eine wohnortnahe Versorgung erhöht werden könnte und somit ein Entwicklungspotenzial bestünde.

Herr Dr. Löb legt dar, dass eine mögliche künftige Entwicklung bei der Betrachtung keine Rolle spielt und die Nahversorgungssituation immer im Verhältnis zum vorhandenen Kundenvolumen zu betrachten ist. Bei dem vorgesehenen Markt mit einer Verkaufsfläche von rund 2000 Quadratmetern würde beispielsweise ein Jahresumsatz von 10. Mio. Euro generiert, wofür ein Kundenstamm von 10.000 Bürgerinnen und Bürger erforderlich wäre. Dies würde zu einer enormen Verdrängung führen und nicht nur die benachbarten Märkte von Rewe und Lidl in Bedrängnis bringen, sondern das Rasteder Zentrum „kaputt machen“. Dessen ungeachtet würde das vorhandene Vorwerk-Gartencenter auch in abgespeckter Version in Kombination mit einem Verbrauchermarkt den Kaufkraftabzug aus dem Zentrum noch verschärfen. Erstes „Opfer“ des Verdrängungswettbewerbs wäre der Mini-Markt in Loy; derartige kleine Nahversorgungsmöglichkeiten will die Landesregierung aber gerade stärken.

Auf Nachfrage von Frau Logemann hinsichtlich möglicher Lösungsansätze erklärt Herr Dr. Löb, dass das LROP nicht so flexibel angewandt werden kann, um den großen Verbrauchermarkt im Bereich des Vorwerks rechtfertigen zu können. Gleichwohl wäre es ein Ansatz zu versuchen, nicht nur das Heil im Einzelhandel zu suchen, sondern ein attraktives Unternehmen anzusiedeln, das nicht zentrumsrelevante Sortimente anbietet. Darüber hinaus ist auch das schon ins Spiel gebrachte Zielabweichungsverfahren kein Lösungsansatz, da die Rasteder Situation dort nicht eingeordnet werden kann.

Herr Lehnert hinterfragt vor dem Hintergrund, dass der Edeka-Konzern immer größer wird, ob es gegebenenfalls möglich wäre, Aktiv & Irma in Rastede anzusiedeln und dem Unternehmen eine Chance zu geben, in einen Konkurrenzkampf einzutreten.

Herr Dr. Löb verweist auf das EU-Diskriminierungsgesetz, wonach kein Unternehmen wie beispielsweise Aktiv & Irma im Wettbewerb begünstigt werden darf und zudem ein ruinöser Wettbewerb nicht zulässig wäre.

Auf Nachfrage einiger Ratsmitglieder erläutert Herr Dr. Löb, dass die Vergrößerung des zentrumsrelevanten Versorgungsbereichs sehr gut begründet sein muss, zumal in Rastede gerade von der Schloßstraße bis hin zum Hirschtor mit der Parkanlage große Grünflächen vorherrschen und wenig

bis gar kein Einzelhandel vorhanden ist. In diesem Zusammenhang hat auch das OVG negative Urteile gesprochen, um die bestehenden Zonen zu schützen.

Herr Hoffmann hinterfragt, ob es möglich wäre, die handelnden Akteure zu einem (städtebaulichen) Vertrag zu bewegen, um somit das Einverständnis der Mitbewerber für das Vorhaben am Vorwerk einzuholen.

Herr Dr. Löb betont, dass unabhängig von einer möglichen vertraglichen Regelung die Planung rechtswidrig sei und jederzeit vor Gericht angreifbar wäre.

gez. Kobbe

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

Vorlage-Nr.: 2023/156freigegeben am **28.09.2023****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 14.09.2023

6. Änderung des Bebauungsplans 20 - Am Wiesenrand

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.10.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.11.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans 20 mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Bereits 2022 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans 20 vor dem Hintergrund einer Baumitteilung für ein Einfamilienhaus in der Schützenhofstraße auf einem rückwärtigen Grundstücksteil, welches sich durch die gewählte Gestaltung des Baukörpers nicht in die vorhandene Einfamilien- und Doppelhausbebauung einfügt, gefasst. Durch das Vorhaben wird der optische Eindruck einer zweigeschossigen Bauweise mit Pultdach mit einer Traufhöhe von über 7 Metern erweckt, wobei für den Neubau die eingeschossige Bauweise rechnerisch nachgewiesen wurde.

Auf Basis des Aufstellungsbeschlusses wurde das Bauvorhaben gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Mit dem nun vorliegenden Entwurf sollen die Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 20 in die verbindliche Bauleitplanung und somit als Genehmigungsgrundlage für Bauanträge und Baumitteilungen übernommen werden.

Der Bebauungsplan 20 umfasst das Wohngebiet der südöstlichen Schützenhofstraße inklusive Am Wiesenrand, Farnweg, Bogenstraße, Grasweg und Schilfweg. Ausgewiesen sind dort reine und allgemeine Wohngebiete in eingeschossiger Bauweise. Seit 2001 sind durch eine Bebauungsplanänderung nur zwei Wohneinheiten je Gebäude zugelassen. Weitere Festsetzungen zur Baugestaltung, beispielsweise Trauf- und Firsthöhen oder Dachneigungen, wurden weder im Ursprungsplan von 1974 noch in den bisher rechtskräftig gewordenen Änderungen getroffen.

Somit sind im Geltungsbereich höhere Traufhöhen ohne Begrenzung der Gebäudehöhen zulässig, die bei Ausnutzung der festgesetzten Eingeschossigkeit mit Pultdach deutlich höher liegen könnten, als die tatsächlich vorhandenen Gebäude. Das Wohngebiet besteht aus überwiegend in eingeschossiger Bauweise errichteten Einfamilienhäusern mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 20 als „grüne Zone“ mit niedriger städtebaulicher Dichte gekennzeichnet.

Es ist daher vorgesehen, orientiert am vorhandenen Gebäudebestand, eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festzusetzen. Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften erlassen, wonach im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen.

Künftig sollen in Einzelhäusern – abhängig von der Grundstücksgröße – bis zu zwei Wohneinheiten zulässig sein. In Doppelhäusern sollen – abhängig von der Grundstücksgröße – bis zu vier Wohneinheiten zulässig sein, sodass mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans 20 eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten eingeführt wird. Hierdurch soll dem Wohnraumbedarf, insbesondere bei kleineren Wohnungsgrößen, begegnet werden. Da für Doppelhäuser jedoch auch die oben genannten Festsetzungen zur Gebäudekubatur gelten, fügen sich diese auch weiterhin in das Ortsbild ein.

Nähere Informationen zum Entwurf werden in der Sitzung am 09.10.2023 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

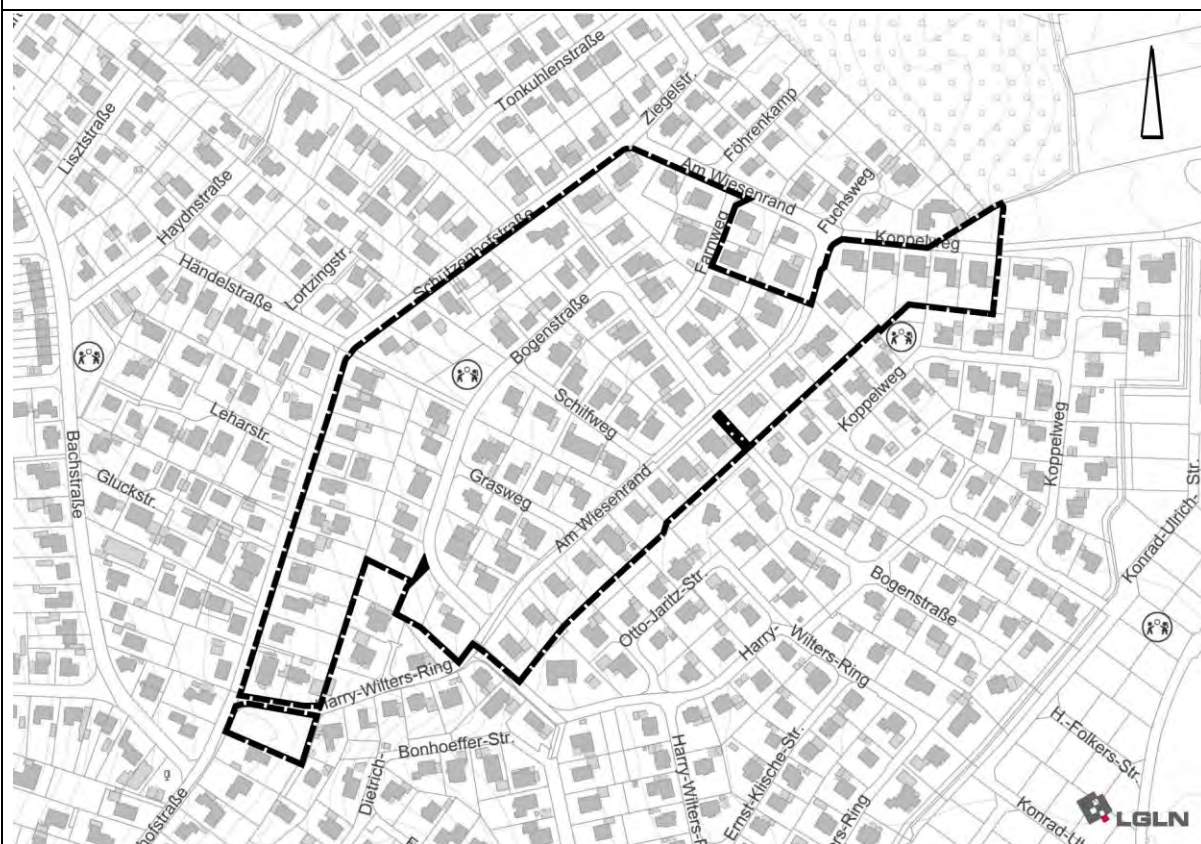
Keine.

Anlagen:

1. Satzung mit Begründung

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“



nach § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

Entwurf

September 2023

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrad“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrad“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrad“ und der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrad“ mit der Begründung und die örtlichen Bauvorschriften waren vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“ nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse NWZ bekannt gemacht worden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“ und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

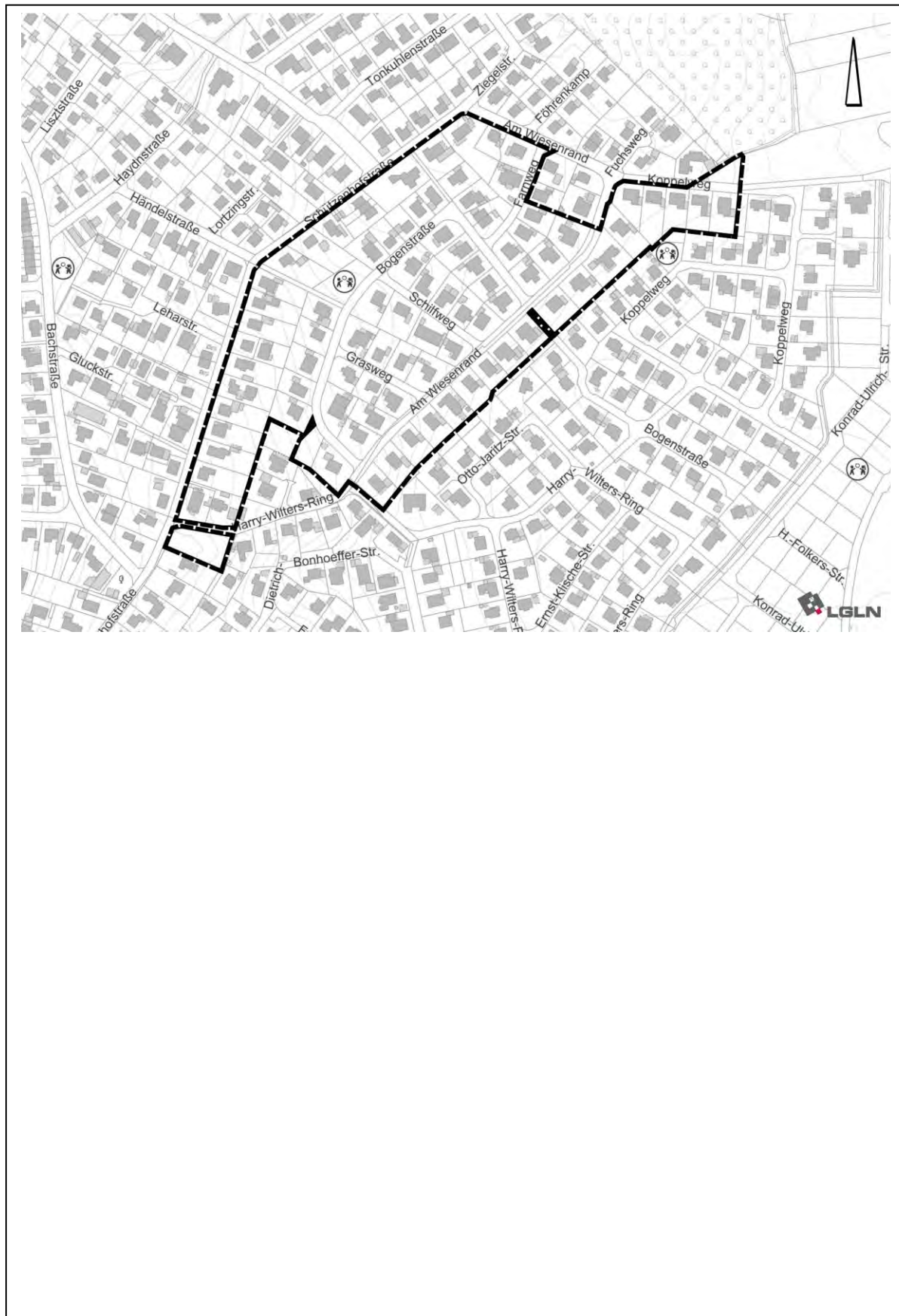
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Übersichtsplan 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20



Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“ umfasst die nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die nach § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

§ 2 Festsetzungen

1. Anzahl an Wohneinheiten

In den gemäß § 3 festgesetzten Reinen Wohngebieten und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Höhenfestsetzungen

Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 9,50 m über Bezugspunkt.

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

3. Staffelgeschosse

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) Satz 2 BauGB und § 16 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Reinen Wohngebieten Staffelgeschosse unzulässig.

4. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 und seiner Änderungen gelten fort.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 entfällt, sie wird durch die Festsetzung in § 2 Nr. 1 dieser 6. Änderung ersetzt.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“.

2. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errichtenden Dächern von Hauptgebäuden (verfahrensfreie Baumaßnahmen nach Anhang zu § 60 Punkt 13.6 NBauO) sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

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

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

3. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

§ 5 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

Baugesetzbuch - BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I S. 221)

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

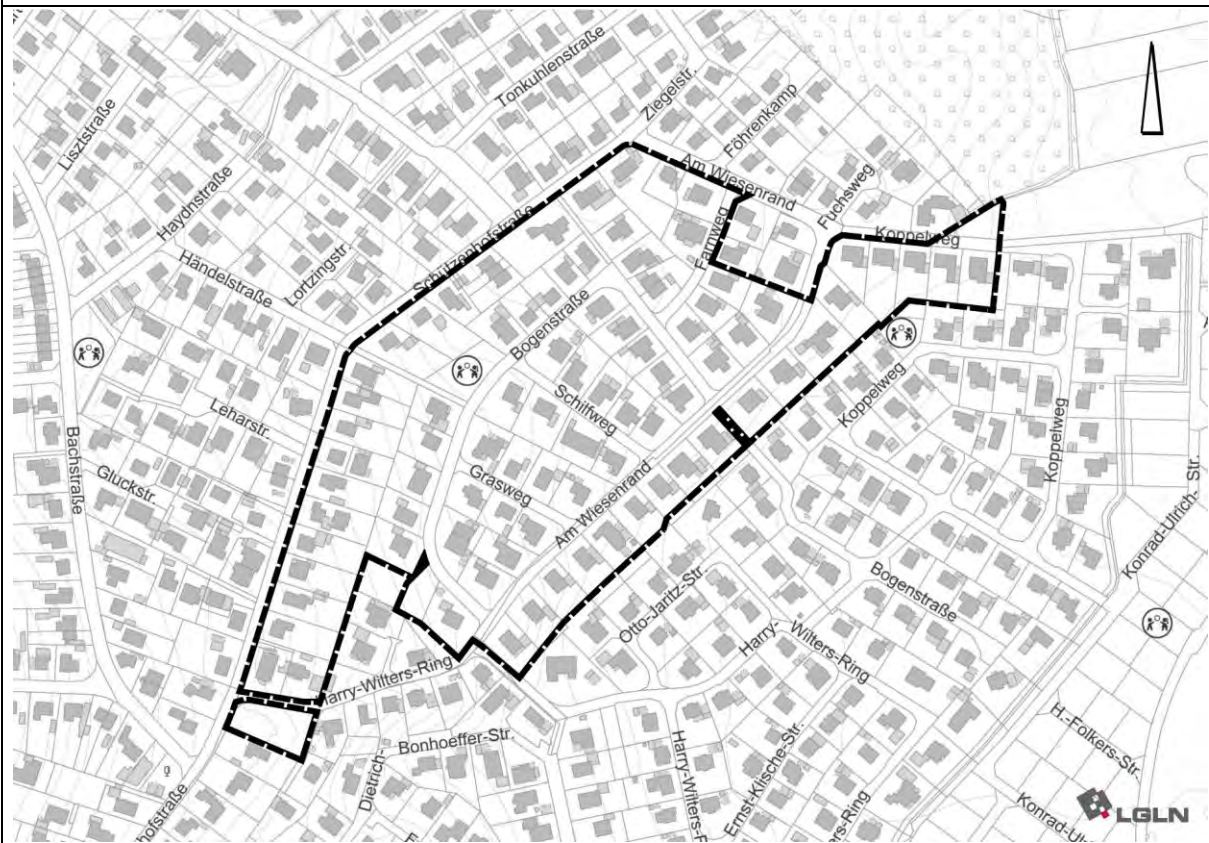
Rastede, den

Bürgermeister

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiesenrand“



Begründung

Entwurf

September 2023

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis

0.	Vorbemerkung	9
1.	EINLEITUNG	9
1.1	Anlass der Planung	9
1.2	Rechtsgrundlagen	9
1.3	Geltungsbereich der Planung	10
1.4	Beschreibung des Plangebietes	10
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	13
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	16
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	16
3.1.1	Ergebnisse der Beteiligung im Internet nach § 3 (2) BauGB	16
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	17
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	17
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	20
3.4	Belange des Klimaschutzes	20
4.	INHALTE DER FESTSETZUNGEN	22
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	22
6.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	23

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen

0. VORBEMERKUNG

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend baulich genutzt. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung angepasst. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche beträgt zwischen 20.000 qm und 70.000 qm. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es sind keine weiteren kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuauflagen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden.

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Der Geltungsbereich dieser 6. Änderung liegt im Hauptort Rastede, am nordöstlichen Rand der Siedlungslage von Rastede. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 20 mit zahlreichen Änderungen vor.

Anlass für diese 6. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser 6. Änderung werden die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und zu Trauf- und Firsthöhen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert bzw. erweitert und örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung erlassen. Bei der 6. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese 6. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, die

Niedersächsische Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 20 liegt im Hauptort Rastede, südlich der Ziegelstraße, beidseitig der Bogenstraße und erstreckt sich bis zur Straße Am Wiesenrand. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 20 mit 5. Änderungen vor.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst die im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete. Die Allgemeinen Wohngebiete befinden sich am nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes, an der Ziegelstraße und an der Straße Am Wiesenrand. Die Reinen Wohngebiete umfassen den zentralen und südlichen und östlichen Teil des Plangebietes.

Bei der 6. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Die Wohngebäude stellen sich fast im gesamten Plangebiet als klassische freistehende Einfamilienhäuser dar. Sie weisen zum aller größten Teil optisch nur ein Vollgeschoss auf. Im östlichen Teil der Schützenhofstraße sind drei Reihenhäuser und im Plangebiet vereinzelt Wohngebäude vorhanden, die optisch zwei Vollgeschosse aufweisen. Es handelt sich zum überwiegenden Teil um ältere Siedlungshäuser, vereinzelt sind auch Neubauten vorhanden.

Hinsichtlich der Dachfarben und der Fassadengestaltung geben die Gebäude kein einheitliches Erscheinungsbild ab. Die Häuser haben überwiegend geneigte Dächer, Flachdächer kommen vereinzelt vor. Die Dachgeschosse sind zum Teil als Wohnraum genutzt und mit Dachgauben versehen. Es befinden sich sowohl Putzbauten als auch verlinkerte Gebäude im Plangebiet. Die Dacheindeckung stellt sich sowohl rot als anthrazit dar.

Auf einigen Grundstücken, ist eine rückwärtige Bebauung realisiert. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Siedlungsstraßen und in Ergänzung über die vorderen privaten Grundstücke. Die Freibereiche der Einfamilienhäuser sind als private Gärten angelegt. In den Gärten befinden sich Ziergehölze und Bäume, zum Teil auch älterer Baumbestand.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RRÖP)

Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Im Mai 2017 hat der Landkreis Ammerland seine allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms bekannt gemacht und damit das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Durch die Bekanntmachung der Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des RRÖP für die Dauer der Neuaufstellung.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die im Plangebiet gelegenen Flächen überwiegend als Wohnbauflächen dar. Am südlichen Rand ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorhanden.



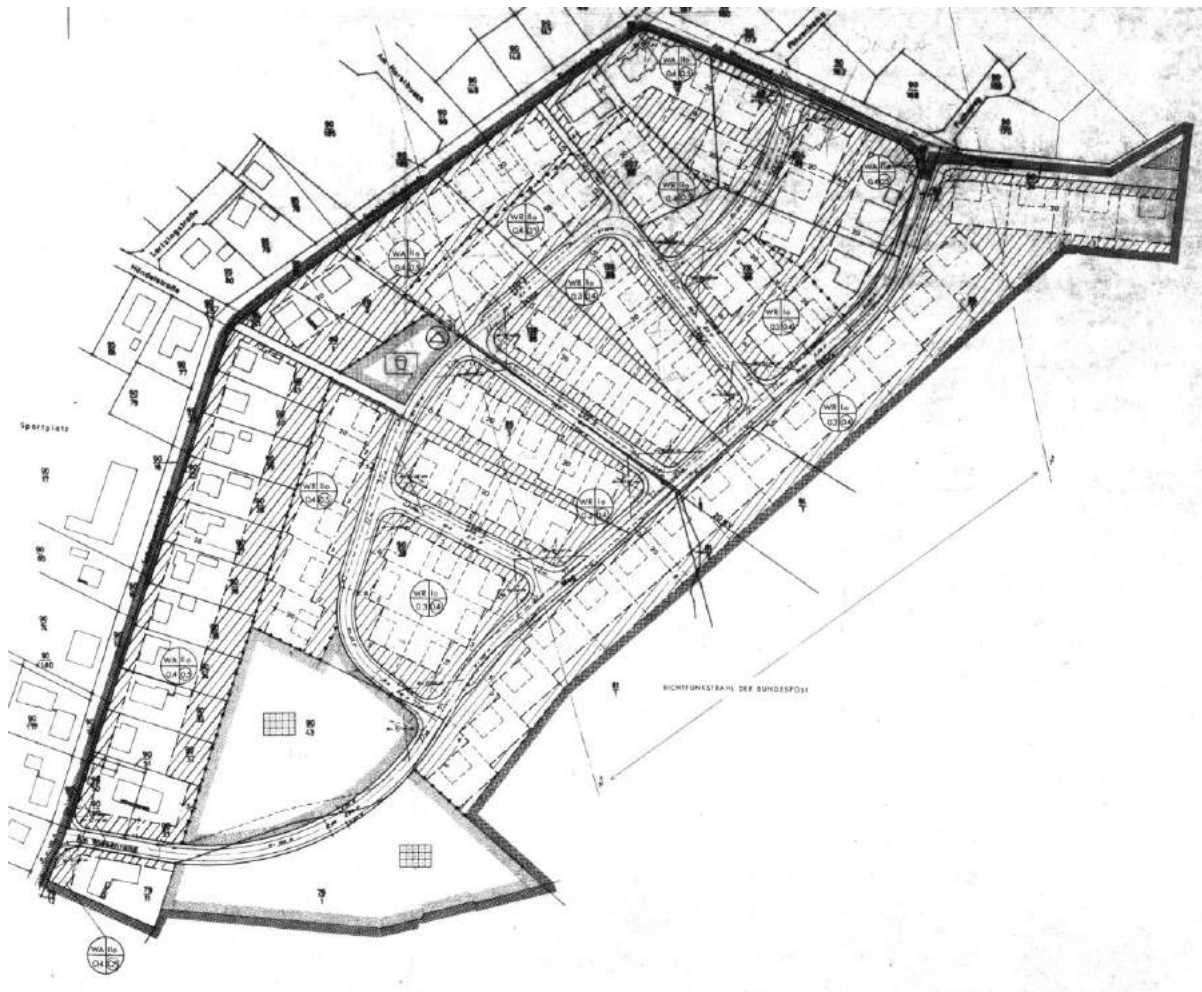
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungspläne

Für das Gebiet dieser 6. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 20 vor. Der Bebauungsplan Nr. 20 ist bereits seit Juni 1974 rechtskräftig. Im Bebauungsplan Nr. 20 werden Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete festgesetzt, wobei die Reinen Wohngebiete im zentralen und südlichen Teil liegen und die Allgemeinen Wohngebiete im Norden und Nordwesten. Am südlichen Rand waren im Ursprungsbebauungsplan zu dem Dauerkleingärten festgesetzt, die später durch den Bebauungsplan Nr. 75 als Allgemeine Wohngebiete überplant wurden.

Im Zuge einer 1. Änderung (in Kraft getreten 1976) wurden die Erschließungsanlagen angepasst und kleiner dimensioniert. Der Geltungsbereich der 1. Änderung blieb im Nordwesten hinter dem Ursprungsbebauungsplan zurück.

Die 2. und 3. Änderung beinhaltete eine Neuregelung zur Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen.



Ursprungsbebauungsplan Nr. 20

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (Sammeländerung A) wurde festgesetzt, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Außerdem wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen und bestimmt, dass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 25 % überschritten werden darf. Außerdem wurde eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt und festgelegt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (Sammeländerung C) wurde festgesetzt, dass nur zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässigen (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig). Außerdem wurde die maximal zulässige Gebäudelänge auf 20 m begrenzt.

Ein kleiner Bereich im Kreuzungsbereich Am Wiesenrand/ südlich Farnweg der ursprünglich auch Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 20 war, wurde durch den Bebauungsplan Nr. 46 später überplant (s. nachstehende Abbildung). Dieser Bereich wird entsprechend von der 6. Änderung nicht erfasst.



Bebauungsplan Nr. 46 „Am Wiesenrand, Föhrenkamp, Fuchsweg, Koppelweg“

Die im südlichen Plangebiet im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Dauerkleingärten wurden durch den Bebauungsplan Nr. 75 B „Göhlen III“ überplant. Dieser Bereich wird entsprechend ebenfalls von der 6. Änderung nicht erfasst.



Bebauungsplan Nr. 75 B „Göhlen III“

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 mit mehreren Änderungen vor. Für den Geltungsbereich dieser 6. Änderung sind derzeit festgesetzt:

- ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl von 0,4 (mit 25 % Überschreitung für Nebenanlagen)
- Geschossflächenzahl von 0,6
- Gebäudelänge maximal 20 m
- zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte

Anlass für diese 6. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits.

Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Einige Grundstücke im Bereich dieser Änderung sind nur relativ gering bebaut und/ oder sind älter, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale durch Anbauten, zusätzliche Gebäude oder Aufstockungen, ggf. auch durch Abriss,

ergeben. Das Plangebiet liegt zentral und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für bauliche Entwicklungen an.

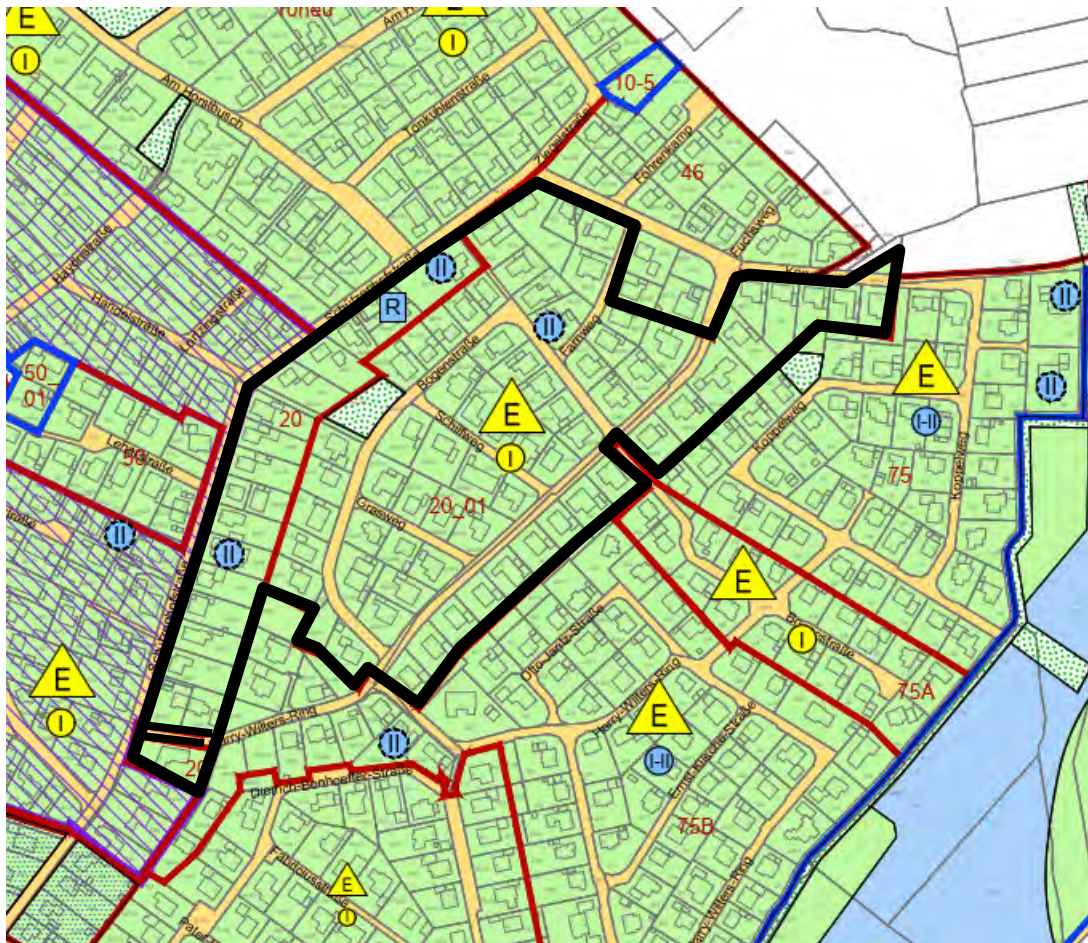
Im Zuge dieser 6. Änderung werden die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen und zu Trauf- und Firsthöhen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 und seiner Änderungen gelten fort.

Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde das nachstehende Zielkonzept erarbeitet. Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

- Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen; ggf. Rücknahme von Baurechten
- maßvolle Verdichtung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung im Ortskern
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Die Wohnquartiere wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und die Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt. Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 ist nur von der Zone III (geringe städtebauliche Dichte - grüne Zone) betroffen:



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 6. Änderung mit Markierung des Geltungsbereiches dieser 6. Änderung in schwarzer Umrandung

Für die grüne Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600 qm/ 300 qm Grundstück 1 WE je Einzelhaus/ DHH
- Maximal 1 Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe und der Gebäudehöhe; abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen/ Einzelfallprüfung

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser 6. Änderung. Für die festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 20 werden die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt (s. Übersichtsplan).

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 ist bereits maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung besteht fort. Zur Absicherung der vorhandenen Gebäudekubatur wird die Festsetzung von einem Vollgeschoss durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 9,50 m ergänzt. Damit werden die bestehende Struktur und Gebäudekubatur abgesichert und Nachbarschaftskonflikte vermieden. Davon abweichende bestehende Trauf- und Firsthöhen genießen Bestandsschutz.

Staffelgeschosse sind unzulässig. Die örtliche Bestandsaufnahme hat ergeben, dass Staffelgeschosse hier untypisch sind. Es dominiert klar das geneigte Dach. Die vorhandene

einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 ist festgesetzt, dass maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Diese Festsetzung wird im Zuge dieser 6. Änderung in Relation zur Grundstücksgröße festgesetzt und wie folgt ersetzt: Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Damit ergibt sich bei Doppelhäusern, dass nicht nur 1 Wohneinheit, sondern zwei Wohneinheiten und damit eine stärkere Dichte zulässig sind.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.

Die obersten Geschosse von neu zu errichtenden Hauptgebäuden oder neu zu errichtenden Dächern von Hauptgebäuden (verfahrensfreie Baumaßnahmen nach Anhang zu § 60 Punkt 13.6 NBauO) sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

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

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 20 wird verwiesen.

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

3.1.1 Ergebnisse der Beteiligung im Internet nach § 3 (2) BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ Derzeitiger Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 von 1974, einschließlich seiner Änderungen. Für den Geltungsbereich dieser 6. Änderung sind im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete ausgewiesen. Die Gebiete sind bereits erschlossen und bebaut.

Die Wohngebiete werden durch eine unterschiedliche Bebauung von Einfamilienhäusern mit einrahmenden Garten- und Heckenstrukturen geprägt. Eine hochwertige Biotopstruktur findet sich nicht im Plangebiet, die Wertigkeit wird bestimmt durch die Hausgärten mit Gehölzbeständen und Altbäumen.

Die Böden des Plangebietes sind überwiegend als mittlerer Pseudogley-Podsol ausgeprägt, die Bodenfruchtbarkeit liegt im mittleren Bereich, Suchräume für schutzwürdige Böden befinden sich nicht im Plangebiet¹. Es besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad von unversiegelten Freiflächen bis verdichteten Bereichen. Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG nicht verzeichnet. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1991 bis 2020) liegt zwischen 50 bis 100 mm/a, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt bei 1 bis 10 m².

➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Zielkonzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen bestehen fort, insbesondere die Grundflächenzahl, die das Maß der zulässigen Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen umfasst, wird beibehalten.

Somit beziehen sich die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- Im Änderungsbereich wird die Firsthöhe auf maximal 9,5 m und die Traufhöhe auf maximal 4,5 m festgesetzt.
- Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhäusern je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1 NIBIS Kartenserver (2023) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover, Zugriff 09 2023)
2 NIBIS Kartenserver (2023) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Grundwasservorkommen (1:20000), Hydrologische Eigenschaften des Untergrundes, Hannover (Zugriff 09 2023)

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 werden die Grundflächenzahlen gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass sich insgesamt keine höhere Versiegelung/Ausnutzung der Grundflächen ergibt. Es werden Trauf- und Gebäudehöhen in Anlehnung an den Bestand festgesetzt, so dass auch in Bezug auf die Ortsbildbeeinträchtigungen keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen.

Demnach werden insgesamt in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch höhere Gebäude vorbereitet. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten. Ein Eingriff liegt nicht vor.

Eine Eingriffsbilanzierung wird demnach nicht durchgeführt, auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

➤ **Artenschutz**

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Anhand der Habitatqualitäten des innerörtlichen Bereiches sind Vorkommen von siedlungstoleranten gehölzbrütenden und gebäudebrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen.

Im Bereich der Großgehölze können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein, wie auch an und in alten Gebäudeteilen.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) erwarten lassen.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

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

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben – auch über das Maß der festgesetzten Bestände hinaus, insbesondere der Altbaumbestände im Straßensaum und in den rückseitigen Gartenbereichen mit Altbäumen und Gehölzbeständen. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebiet erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Sofern in Gebäuden oder abgängigen, zu fällenden Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Abriss, Sanierung oder Fällung auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu

kontrollieren. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

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

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen nur dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten ist. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen vollständig bebauten Bereich handelt und die Planung bestandsorientiert vorgenommen wird, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störepfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

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

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen oder von Gebäudeabriss und –umbau möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Dies ist hier anzunehmen, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen werden.

Sollten dennoch bei Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss dauerhafte Lebensstätten wie Fledermausquartiere oder Bruthöhlen etc. betroffen sein, sind im räumlichen Zusammenhang geeignete Fledermauskästen oder Nisthilfen zu installieren, um die ökologische Funktion aufrecht erhalten zu können.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 1,7 km das Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“ (EU Kennzahl 2715-331) und befindet sich südöstlich vom Plangebiet.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zum einen bereits nahezu vollständig bebaut ist und zum anderen gliedernde Siedlungs- und Gehölzstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind, die das FFH Gebiet sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgrenzen.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet (EU Kennzahl DE2514-431 „Marschen am Jadebusen“) liegt mehrere Kilometer vom Geltungsbereich entfernt (ca. 9,5 km in nördlicher Richtung). Aufgrund der Entfernung werden keine Beeinträchtigungen prognostiziert.

Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG WE 00248 „Hochmoor und Grünland am Heid-deich“) liegt ca. 4,6 km östlich vom Geltungsbereich.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG WST 00091 „Hankhauser Geestrand“) liegt ca. 520 m östlich vom Geltungsbereich.

Aufgrund der langjährigen Bestandssituation und der Art der Planung, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgebiete begründet. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt und werden ebenfalls nicht durch die Planung beeinträchtigt.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Der Geltungsbereich dieser 6. Änderung liegt im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Rastede. Das Plangebiet ist überwiegend mit zum Teil älteren Siedlungshäusern/ Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und Satteldach bebaut. In die vorhandene Struktur würden sich neue Wohnhäuser mit Staffelgeschossen, hohen Traufhöhen und hohen Firsthöhen nicht einfügen. Hohe Trauf- und Firsthöhen würden möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten führen. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt nur ein Vollgeschoss zu. Diese Festsetzung wird nicht geändert. Im Zuge dieser 6. Änderung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die die bestehenden Strukturen aufnehmen und absichern. So wird die Traufhöhe auf maximal 4,50 m und die Firsthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Staffelgeschosse sind unzulässig.

Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Anzahl an zulässigen Wohnungen in Doppelhäusern wird damit erweitert.

Die bereits in der Sammeländerung ausgewiesene abweichende Bauweise bleibt bestehen. Hier darf die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich dieser 6. Änderung erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Insgesamt wird durch die Änderung die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch neue Planvorhaben überprägt wird.

3.4 Belange des Klimaschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist

ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystem. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Bei der 6. Änderung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und der Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit. Den Belangen des Klimaschutzes wird bereits durch die Niedersächsische Bauordnung Rechnung getragen. Nach § 32a NBauO sind ab dem 01.01.2025 Wohngebäude mit einer Dachfläche von mehr als 50 m² mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dabei sind 50 % der Dachflächen mit Modulen zu belegen.

Für die Umsetzungsebene wird im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine anteilige Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärme- und Kälteversorgung vor. Bei Neubauten bestehen bereits durch das Energiefachrecht hohe Anforderungen an die Wärmedämmung und an eine energieeffiziente Bauweise. Zusätzliche Festsetzungen werden daher nicht getroffen.

Um die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sollten im Geltungsbereich zudem möglichst kompakte Baukörper errichtet werden. Ziel ist die Minimierung des Wärmebedarfes und damit die Einsparung von Treibhausgasen. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential für den Energieverbrauch. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Um die Bauherren bzw. künftigen Bewohner der Gebäude allerdings nicht zu stark einzuschränken, werden diese bewusst nicht durch örtliche Bauvorschriften ausgeschlossen. Auf Ebene der Objektplanung ist zudem auf einen effektiven Sonnenschutz zu achten, um den Kältebedarf nicht zu erhöhen.

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst die festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- maximale Traufhöhe 4,50 m (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk)
- maximale Firsthöhe 9,50 m
- Staffelgeschosse sind unzulässig

Die Festsetzungen stellen sicher, dass sich zukünftige Gebäude und Veränderungen an bestehenden Gebäudekörpern in die Bestandsnutzungen einfügen. Die städtebauliche Dichte im Plangebiet wird auf ein verträgliches Maß begrenzt.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung erlassen.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die beiden Merkmale Trauf- und Firsthöhe (s. textliche Festsetzung) und die Dachneigung (örtliche Bauvorschrift) besonders hervor. Die Gemeinde Rastede sichert mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Ortsbild ab und erreicht ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild. Unter Berücksichtigung vorhandener Wohngebiete im Plangebiet und angrenzend soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Dächer sollen ausreichende Ansichtsflächen aufweisen.

Es wird erlassen:

Dachform und Dachneigung

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

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

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder

Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Ordnungswidrigkeiten

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

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Entwurfsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

Anhang 1: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beinhaltet Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete Es umfasst einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Bereich im nördlichen Siedlungszusammenhang von Rastede, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist. Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1974 inklusive der Änderungen sind Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,4 plus einer 25%igen Überschreitung der Versiegelungsrate mit Nebenanlagen ist insgesamt eine maximale Versiegelung zwischen 40 % und 50 % der Bauflächen anzunehmen. Mit der 6. Änderung werden die Grundflächenzahlen und die Baugrenzen der Ursprungsplanung, einschließlich bestehender Änderungen nicht verändert, so dass sich keine relevante Änderung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand ergibt.
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	nicht erkennbar, da es sich um ein bereits planungsrechtlich abgesichertes Gebiet handelt, welches bereits bebaut und erschlossen ist.
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Die sich im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 befindenden Grünflächen bleiben unverändert bestehen. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem bestehende Wohnnutzungen planungsrechtlich beibehalten und abgesichert werden. Neben der Regulierung des prägenden Gebäudebestandes als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden auch Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung zugrunde gelegt.
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Die wesentlichen Belange der Ursprungsplanung, die zu umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme führen könnten, werden mit der Änderung nicht berührt.
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Nicht relevant

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird durchgeführt, um die bestehenden Nutzungen abzusichern und auf Grundlage des gemeindlichen Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung zu begrenzen. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Aufgrund der Bestandssituation und der derzeit bereits umgesetzten Bautätigkeiten und des Flächen-drucks ist die Umsetzung der Planung mit den prognostizierten Auswirkungen wahrscheinlich.
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst nur Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 20 von 1974 inklusive aller Änderungen. Zudem schließen im Umfeld weitere Wohngebiete an, so dass aufgrund der Bestandssituation und der innerörtlichen Lage keine über den Bestand hinausgehenden kumulativen Wirkungen abgeleitet werden können.
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen.
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Von der Bebauung ist das Plangebiet selbst betroffen. Die Bereiche sind weitgehend bereits versiegelt und bebaut.
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	keine besonderen Bedeutungen oder Empfindlichkeiten
2.6 folgende Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht relevant
2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht relevant

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht relevant
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht relevant
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht relevant
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht relevant

Fazit

Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.

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

Vorlage-Nr.: 2023/161freigegeben am **28.09.2023****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 27.09.2023

Bebauungsplan Nr. 116 A - Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - "I. Bauabschnitt"

Beratungsfolge:**Status**

Ö

N

Datum

09.10.2023

07.11.2023

Gremium

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 09.10.2023 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 116 A einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Im Juni 2021 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 116 A gefasst, um die sukzessive Entwicklung weiterer Gewerbeflächen im Bereich nördlich der Raiffeisenstraße im Ortsteil Leuchtenburg vorzubereiten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche neben der Entwicklung gemeindeeigener Gewerbeflächen auch die Ansiedlung der Firma Bohmann am Moorweg beinhaltete. Auf die Vorlage 2021/089 zum Aufstellungsbeschluss wird insoweit verwiesen.

Zwischenzeitlich wurde die frühzeitige Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Vonseiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Träger öffentlicher Belange haben sich insbesondere zu naturschutzfachlichen Themen geäußert.

Auf Anregung des Landkreises Ammerland wird entlang der Wallhecke am östlichen Geltungsbereich ein 10 m breiter Schutzstreifen vorgesehen. In Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und den Nds. Landesforsten wird für die Überplanung und Entnahme des Waldes im südlichen Geltungsbereich eine Aufforstung von insgesamt 1,5 Hektar Wald im Bereich Delfshausen sowie Bekhausen vorgenommen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Verwaltung weiterhin beauftragt, konzeptionelle Überlegungen zur Erreichung der Klimaschutzziele im gewerblichen Bereich anzustellen (s. Vorlage 2021/089A). Daher wurden in den Entwurf textliche Festsetzungen als Vorschlag aufgenommen, die einen ökologischen oder klimaschützenden Beitrag leisten können. Nähere Erläuterungen werden im Rahmen der Sitzung am 09.10.2023 gegeben.

Hinsichtlich Festsetzungen in gemeindlichen Bebauungsplänen zugunsten von Klimaschutz und Ökologie ist jedoch zu beachten, dass sowohl auf bundes- als auch landesrechtlicher Ebene derzeit diverse Gesetzesvorschläge diskutiert werden, die landes- bzw. bundesweite Verpflichtungen bei Neubauvorhaben beinhalten sollen. Insoweit stellt sich die Frage, inwieweit die Gemeinde durch Aufnahme entsprechender Regelungen in ihren Bebauungsplänen diesen überregional zu erwartenden Regelungen vorweggreifen möchte.

Insoweit beschränkt sich der Entwurf des Bebauungsplans 116 A auf folgende klimarelevante Festsetzungen:

- Die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung (Kohle, Torf, Erdgas und Erdöl) ist unzulässig. Die EWE Netz als Betreiber hat zudem angekündigt, das Gebiet nicht mehr mit ihrem Gasnetz zu erschließen.
- Die nutzbaren Dachflächen sind zu 100 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Damit geht die Gemeinde über die derzeitigen Forderungen gemäß § 32a NBauO, wonach bereits 100 % der Tragkonstruktion für den Aufbau von PV-Modulen zu bemessen und mindestens 50 % der Dachfläche schon mit PV-Modulen auszustatten sind, hinaus.
- Die Außenwände sind auf mindestens 25 % der Fassadenlänge zu begrünen.
- Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. Rasengittersteinen, zu befestigen.
- Je 10 Stellplätze ist ein Laubhochstammbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Weiterhin sind im Entwurf örtliche Bauvorschriften zur Steuerung von Werbeanlagen enthalten, wonach Fremdwerbung und besonders störende Formen der Werbung ausgeschlossen werden. Entsprechende Regelungen wurden bereits für diverse Gewerbegebiete getroffen und sollen auch für diesen Geltungsbereich gelten.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Vgl. Begründung zum Bebauungsplan

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Entwurf – Planzeichnung
3. Entwurf – Begründung mit Umweltbericht



Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

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

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 09.12.2021	Stellungnahme: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 A - Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - "I. Bauabschnitt"; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Die untere Landesplanungsbehörde weist auf Ihre Bedenken in Bezug zur Gesamtgröße aller aus der parallelen 80. Änderung des Flächennutzungsplans zu entwickelnder Gewerbegebiete hin, weil der Nachweis der Erforderlichkeit bzw. die Reduzierung der Fläche noch aussteht. Die Untere Naturschutzbehörde hat folgende Anregungen: An der östlichen Seite des Plangebietes ist eine Baumwallhecke vorhanden. Für einen wirksamen Wallheckenschutz wäre die Ausweisung eines Wallheckenschutzstreifens von mindestens 5m zum Wallheckenfuß und eine Einzäunung eines Wallheckenschutzstreifens erforderlich. Durch das Heranrücken der Erschließungsstraße bis an den Wallheckenfuß und die Ausweisung einer privaten Grünfläche, auf der eine solche Einzäunung nicht durchsetzbar ist, wird die Wallhecke durch diese Planung in ihrer Funktion erheblich beeinträchtigt und werden die geplanten Wildkrautsäume in die intensive gärtnerische Nutzung miteinbezogen.	Der Nachweis der Erforderlichkeit wurde in der 80. Flächennutzungsplanänderung erbracht. Die Umsetzung der gewerblichen Bauflächen der 80. Flächennutzungsplanänderung erfolgt bedarfsgerecht über Bebauungspläne. Die 80. Flächennutzungsplanänderung ist zwischenzeitlich genehmigt. Der Anregung wird gefolgt. Die private Grünfläche wird am nordöstlichen Rand des Plangebietes in einer Breite von insgesamt 10 m festgesetzt und mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert. Die geplante Erschließungsstraße wird entsprechend nach Westen verschoben. Ergänzend wird in der Festsetzung Nr. 5 festgesetzt, dass an der westlichen Seite der Grünfläche eine Einzäunung zu errichten ist.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Da der gesetzlich gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG verankerte Wallheckenschutz aus naturschutzfachlicher Sicht nicht gewährleistet werden kann, ist diese Wertminderung im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen und durch wallheckenfördernde Maßnahmen auszugleichen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen zurzeit von Seiten des Landkreises nicht durchgeführt werden können. Die Aufforstungsflächen sind mit Angaben über Flur und Flurstücke nachzuweisen. Hierzu wurde bezüglich der Aufforstung auf dem Grundstück Flurstück 58/6 der Flur 26 eine Vorabstimmung durchgeführt. Auf dieser Fläche ist eine Aufforstung zur Größe von 10.820 m² möglich. Die noch fehlenden 573 m² Aufforstungsflächen wären dann noch nachzuweisen. Das Kompensationsdefizit von 48.360 Werteinheiten wird im Flächenpool der Gemeinde nachgewiesen. Hierzu ist eine aktuelle Übersicht über das "Ökokonto" der Gemeinde zu übersenden. Die Straßenverkehrsbehörde hat folgende Anregungen: Es wird darauf hingewiesen, dass die verkehrsbehördliche Anordnung für eventuelle Geschwindigkeitsreduzierungen, die Installation von Lichtsignalanlagen etc. gesondert erfolgen. Eine Prüfung der Notwendigkeit erfolgt im Rahmen einer Verkehrskommission mit Vertretern der Gemeinde Rastede, der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, der Polizeiinspektion Oldenburg-Stadt/Ammerland sowie des Landkreises Ammerland. Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu dieser Planung bleibt abzuwarten. Die untere Denkmalschutzbehörde hat folgende Anregungen: Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Stellungnahme des Nieders. Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, ist zu beachten. Der Abfallwirtschaftsbetrieb hat nur dann keine Bedenken gegen diese Planung, wenn folgende Anregungen berücksichtigt werden:	Mit der Ausweitung der privaten Grünflächen bei gleichzeitiger Verschiebung der Erschließungsstraße und der o.g. Einzäunung des Gebietes wird dem geforderten Wallheckenschutz entsprochen. Trotz des Wallheckensaums wird aber wegen der fehlenden Wechselbeziehungen durch angrenzende Erschließungsmaßnahmen und der Gewerbegebietsausweisung der Wertminderung um eine Wertstufe entsprochen. Von der Gemeinde Rastede wird eine weitere Fläche als Aufforstungsfläche benannt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche am Bekhausermoorweg (Gemarkung Rastede, Flur 8, Flurstück 68/3), auf der Aufforstungsmaßnahmen auf insgesamt 6.904 m² umgesetzt werden sollen. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Gemeinde Rastede wird zum Satzungsbeschluss dem Landkreis eine aktuelle Übersicht der Flächenzuordnung zum Ökokonto übersandt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg hat mit Schreiben vom 09.12.2021 keine Anregungen vorgebracht. Zur Stellungnahme des Nieders. Landesamtes für Denkmalpflege siehe Punkt 3 dieser Synopse.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Für die im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufende Stichstraße gilt, dass hier keine haushaltsnahe Entsorgung des Abfalls vorgenommen werden kann, weil die Stichstraße über keine Wendeanlage verfügt. Daher müssen die Rest-, Bio- und Papiermülltonne an der nächsten für das Entsorgungsfahrzeug vorwärts zu befahrenden Straße bereitgestellt werden. Hier ist ein Aufstellort zu errichten und planerisch abzusichern. Alternativ besteht die Möglichkeit, die zukünftigen Grundstückseigentümer zu verpflichten, dass auf den Betriebsgrundstücken geeignete Wendemöglichkeiten für das Versorgungsfahrzeug zur Verfügung gestellt werden. Es gilt grundsätzlich zu beachten: Um die haushaltsnahe Entsorgung zu gewährleisten und dem Verbot des Rückwärtsfahrens für Müllsammelfahrzeuge Rechnung zu tragen, ist in der Ausbauplanung eine durchgängige Straßenbreite von mindestens 5 m und ein Wendeplatzradius von mindestens 11 m (ohne Pflanzbeete oder weitere Einschränkungen) zu beachten. Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat folgende Anregungen: Es werden gewerbliche Flächen geschaffen, die sowohl auf die im Umfeld befindlichen Immissionsorte im Außenbereich als auch innerhalb der umliegenden Plangebiete Auswirkungen haben werden. Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Landesstraße 826 "Raiffeisenstraße". Hierzu sind die Verkehrslärmimmissionen in Bezug auf mögliche Büronutzungen zu untersuchen. Eine schallgutachterliche Untersuchung befindet sich gemäß Angaben in der Begründung zurzeit noch in der Bearbeitung. Ohne Vorlage des Schallgutachtens kann keine Beurteilung stattfinden. Der Ausschluss betriebsbezogenen Wohnens im Plangebiet wird begrüßt, da hierdurch Immissionsorte vermieden werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die nebenstehenden Aussagen ergänzt. An der Einmündung des Erschließungsstiches wird das Planzeichen für eine Sammelaufstellfläche für Abfallbehälter eingetragen. Auf die nebenstehend skizzierte Alternative wird verzichtet. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Stichstraße nicht durch die Entsorgungsfahrzeuge befahren wird. Daher sieht sie eine Sammelaufstellfläche für Abfallbehälter vor (s.o.). Die Breite der Verkehrsfläche für den Erschließungsring wird im Bebauungsplan eine Breite von 10,0 m eingetragen. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Die Breite der Verkehrsfläche wird für ausreichend erachtet. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt und zur Entwurfsfassung in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Durch ausnahmsweise Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (siehe textliche Festsetzung Nr. 1 Absatz 4) wird jedoch ermöglicht, dass Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes entstehen. Mit dem Ausschluss betriebsbezogenen Wohnens sollte gerade dies vermieden werden. Daher wird empfohlen, das Beherbergungsgewerbe ebenfalls auszuschließen. Aus städtebaulicher Sicht ergeben folgende Anregungen: Die textliche Festsetzung Nr. 1 besteht aus den Absätzen 1, 3 und 4; es fehlt ein Absatz 2. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 Absatz 1 erster Spiegelstrich fehlt vor dem Wort "Handwerksbetrieben" das Wort "von". Die textliche Festsetzung Nr. 1 Absatz 1 dritter Spiegelstrich sollte sowohl nach Wortlaut ("Versammlungsstätten") als auch systematisch ("§ 1 Abs. 5 BauNVO") hinsichtlich § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO überprüft werden. Die textliche Festsetzung Nr. 1 Absatz 3 sollte § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sprachlich angepasst werden. Die Planzeichenerklärung für die Grundflächenzahl sollte entsprechend der einheitlich beabsichtigten Festsetzung 0,8 statt 0,4 lauten. Sollte die Avacon GmbH - wie im Kapitel 4.9 der Grundzüge der Planung nachzulesen - mitgeteilt haben, dass eine Bebauung innerhalb der Leitungsschutzbereiche der 110 kv-Hochspannungsleitung nicht möglich sei, dann kann die Gemeinde nicht einfach auf Grund einer über 10 Jahre alten Planung davon ausgehen, dass die Realisierung von Hochbauten unterhalb der Leitung möglich sei und ohne weitere Ermittlung und Bewertung dieses Belangs überbaubare Flächen festsetzen. Sie muss sich mit diesem Belang ernsthaft auseinandersetzen. Eine Möglichkeit wäre, die Avacon Netz GmbH mit der seinerzeitigen Stellungnahme des damaligen Leitungsträgers zu konfrontieren und die aktuelle Sach- und Rechtslage im Abgleich mit der damaligen aufzuklären.	Der Anregung zum Ausschluss von Beherbergungsgewerbe wird gefolgt. Die Nummerierung wird angepasst. Der Satz wird redaktionell angepasst. Der Anregung wurde nachgekommen. Versammlungsstätten sollen im Plangebiet generell unzulässig sein. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden daher zur Entwurfsfassung komplett von der Zulässigkeit ausgenommen. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Planzeichenerklärung wird entsprechend angepasst. Die Avacon GmbH wurde am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt. Sie hat mit Schreiben vom 23.11.2021 mitgeteilt, dass sie bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise gegen das Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken hätte. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches seien die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt. Eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereiches sei zu vermeiden. Sollte eine Bebauung nicht vermeidbar sein, seien die in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100. Für Bebauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungsleitungen seien unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände sei unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies habe zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bebauungen, Bodenlagerungen und Arbeitshöhen möglich sind. Die Begründung wird um diese Aussagen aktualisiert.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Die Präambel basiert auf falscher Rechtsgrundlage aus dem Baugesetzbuch, lässt die kommunalrechtliche Rechtsgrundlage vermissen und zitiert eine andere Bebauungsplanbezeichnung als das Deckblatt. Eine Überprüfung des Verfahrensvermerks zum Aufstellungsbeschluss hinsichtlich der Organzuständigkeit in eigener planerischer Verantwortung im Abgleich mit der Bekanntmachung in der NWZ am 04.11.2021 wird empfohlen. Es ist noch ein Umweltbericht entsprechend Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB zu erstellen. Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ergehen nicht. Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzert zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen. Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen. Es fällt aber sofort ins Auge, dass die Kapitelnummerierung der Grundzüge der Planung nicht korrekt ist (Kapitel 4.2 doppelt).	Die Gesetzesgrundlagen in der Präambel und der Titel werden aktualisiert. Die Zuständigkeit für den Aufstellungsbeschluss wird in den Verfahrensvermerken geändert. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung ergänzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Inhaltsverzeichnis wird aktualisiert.
2	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 13.12.2021	Den Vorgang Bauleitplanung, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Aufstellung Bebauungsplan Nr. 116A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt können wir leider nicht fristgerecht bearbeiten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 17.01.2022	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Bergbau: Markscheiderei <u>Nachbergbau Themengebiet Historische Bergrechtsgebiete</u>	

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach §149 ff. Bundesberggesetz angegeben. Historisches Bergrechtsgebiet Oldenburgisches Berggesetz, Großherzogtum Oldenburg: Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im ehemaligen Herzogtum Oldenburg. Aufgrund des Staatsvorbehaltes auf Erdöl, Bitumina und Salz begründet im Oldenburgischen Berggesetz existieren in diesem Gebiet keine Grundeigentümerrechte wie Salzabbaugerechtigkeiten, Erdöfaltverträge und Erdgasverträge. <u>Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte</u> In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach §149 ff. Bundesberggesetz vor. <u>Nachbergbau Themengebiet Bergbauberechtigungen</u> Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt wurde und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen wurde bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der NIBIS Kartenserver wurde ausgewertet. Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld Oldenburg „Kohlenwasserstoffe“. Darin liegt die gesamte Gemeinde Rastede und weite Teil des Landkreises Ammerland und der angrenzenden Landkreise. Das Bergwerksfeld steht dem Bebauungsplan und einer Bebauung nicht entgegen. Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	<u>Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau</u> Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau. Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Auswertung des NIBIS Kartenservers in Hinblick auf die Baugrundverhältnisse erfolgt auf nachgelagerter Planungsebene.
3	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 08.12.2021	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken oder Anregungen vorgetragen: Zum Schutz der im Plangebiet vermutlich vorhandenen Bodendenkmale muss gewährleistet sein, dass die im Erläuterungsbericht unter Punkt 4.8 „Belange der Denkpflege“ aufgeführten denkmalpflegerischen Notwendigkeiten (Prospektion im Vorfeld / ggf. weiterführende archäologische Ausgrabungen) hinreichend beachtet werden. Um Missverständnissen vorzubeugen weisen wir darauf hin, dass das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes ein erhöhtes archäologisches Potenzial aufweist (vgl. schraffierter Bereich in der Anlage). Der Text im Erläuterungsbericht sollte entsprechend angepasst werden.	Der Anregung wurde entsprochen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesamt für Denkmalpflege	Wir gehen davon aus, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen. 	Die Abbildung wird in der Begründung ergänzt.
4	Vodafone Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 09.12.2021	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.11.2021. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)-Netzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. Ein Hinweis auf die Leitung der Vodafone Deutschland GmbH wird in die Begründung aufgenommen. Sollte eine Verlegung der Vodafone Leitung erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit der Vodafone GmbH. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Vodafone Deutschland GmbH	In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Vodafone Deutschland GmbH		
5	EWE Netz GmbH Cloppener Str. 302 26133 Oldenburg 15.11.2021	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich im Plangebiet keine Trinkwasserleitungen der EWE Netz. Im Plangebiet liegen Hausanschlussleitungen (Strom, Gas). Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitunRsplaene-abrufen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. Die EWE Netz GmbH wird am weiteren Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt. Ein Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt (s.o.).

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info(5)ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-1345.	
6	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksst. OL-Nord Hermann-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn 15.11.2021	Die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 116A-Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße-"I. Bauabschnitt" erfolgt auf Grundlage der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das im Ortsteil Leuchtenburg geplante Gewerbegebiet weist eine Größe von ca. 5 ha auf. Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Standort einer landwirtschaftlichen Hofstelle, die laut Planungsunterlagen von der Gemeinde Rastede aufgekauft wurde. Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind kleinere Tierhaltungen vorzufinden. Unter Berücksichtigung der Lage und Größenordnung der benachbarten landwirtschaftlichen Emittenten sind in Abhängigkeit der zu beurteilenden Gebietskategorie innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG zu erwarten. Der Flächenverbrauch, der durch die Realisierung der Bauleitplanung sowie durch die externen Kompensationsmaßnahmen entsteht, ist aus landwirtschaftlicher Sicht als kritisch zu betrachten. In Abhängigkeit von der Art und der Lage dieser Kompensationsfläche können sich agrarstrukturelle Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe, wie zum Beispiel bei Stallbauvorhaben ergeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen waren in der Vorentwurfsfassung der Begründung bereits enthalten. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der gewerblichen Flächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. In den vorhandenen Gewerbegebieten sind keine ausreichenden Flächenpotenziale mehr vorhanden. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Rastede gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang der Landwirtschaft, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt über Poolflächen der Gemeinde Rastede.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Gemäß Planunterlagen soll der im Plangebiet versiegelungsbedingte Biotopverlust extern innerhalb von Poolflächen der Gemeinde, die sich im Ipweiger- und Hankhausermoor befinden, kompensiert werden. Die erforderliche Ersatzaufforstung zur Größe von 1,1 ha soll auf einer Fläche, die sich im Delfshausener Moor, nördlich des Weges Kiebitzmoor befindet, umgesetzt werden. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116A-Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße- "I. Bauabschnitt" keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass sich die externen Kompensationsmaßnahmen nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirken. Hinsichtlich des erforderlichen Aufwandes und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung bitten wir im weiteren Bauleitverfahren die Lage der externen Kompensationsflächen unter Angabe der Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer zu benennen.	Die Umsetzung der Maßnahmen, auch die zur erforderlichen Waldkompensation, erfolgt in Abstimmung bzw. entsprechend des Einverständnisses der Eigentümer. Dem Hinweis wird entsprochen und in der Entwurfsfassung werden die Fläche konkreter benannt.
7	Die Autobahn GmbH des Bundes NL Nordwest Gradestraße 18 30163 Hannover 23.11.2021	Herzlichen Dank für die Beteiligung im o. a. Bauleitplanverfahren. Seitens der Niederlassung Nordwest der Autobahn GmbH des Bundes bestehen in Abstimmung mit dem Fernstraßen-Bundesamt auf Grund der großen Entfernung des Plangebietes zur Bundesautobahn 29 keine grundsätzlichen Bedenken. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, weisen wir vorsorglich auf §§ 33, 46 StVO hin. Anlagen der Außenwerbung - insbesondere Werbeflyer - dürfen auch bei einer Entfernung von mehr als 100 Metern zur Bundesautobahn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Dies gilt gleichermaßen für (großzügig) dimensionierte Schriftzüge. Über die Zulassung derartiger Werbeanlagen entscheidet das Fernstraßen-Bundesamt, siehe §§ 33, 46 StVO. Wir bitten, eine entsprechende Passage in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen. Zudem bitten wir um Beteiligung im weiteren Verfahren, um Übersendung Ihres Abwägungsergebnisses sowie um die Übermittlung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen an die Werbeanlagen geben sich aus der Verordnung unmittelbar. Eine Aufnahme in die textlichen Festsetzungen ist daher nicht erforderlich. Die nebenstehenden Hinweise werden in der Begründung ergänzt. Die Autobahn GmbH des Bundes wird am weiteren Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8	OOVV Georgstraße 4 26919 Brake 24.11.2021	Wir haben den oben genannten Bebauungsplan zur Kenntnis genommen. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 90 und DN 110 des OOVV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrmetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOVV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung der Allgemeinen Preisregelungen des OOVV durchgeführt werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.

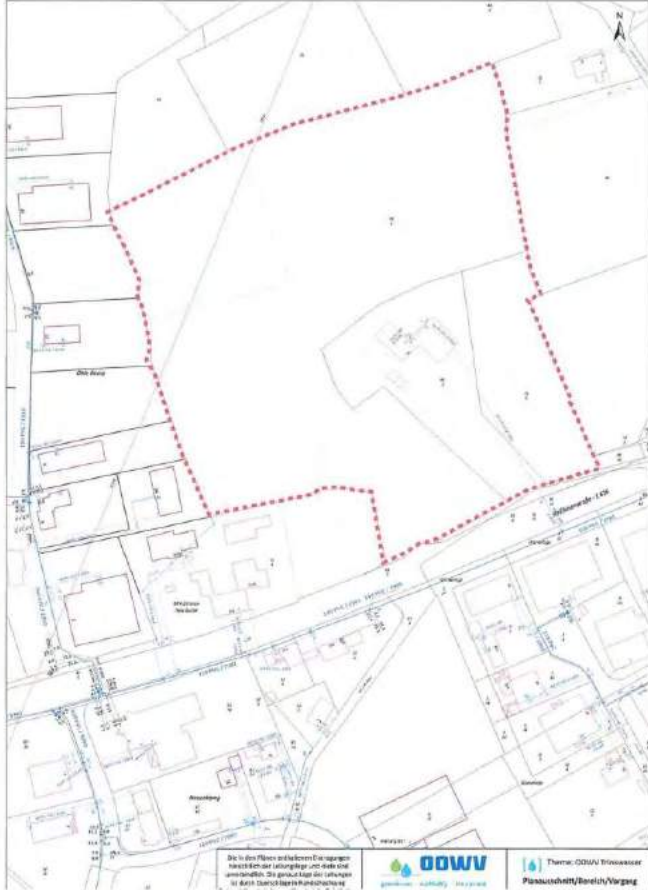
Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. Der durchschnittliche flächenspezifische Trinkwasserbedarf für Gewerbe im OOWV Verbandsgebiet liegt bei ca. 1500 m³/(ha*a). Für unsere Betrachtung sind wir davon ausgegangen, dass dieser Wert im vorgesehenen Plangebiet nicht überschritten wird. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (EG + 1 OG) entsprechend DVGW 400-1 im Regelfall druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz versorgt werden kann. Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,4 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Das Plangebiet befindet sich teilweise im 300m-Radius von bestehenden Hydranten. Diese Hydranten können bei Einzelentnahme je nach Lage voraussichtlich 24 m³/h bzw. 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der Bebauung im Plangebiet bereitstellen. Es wird allerdings nicht das gesamte Plangebiet von bestehenden Hydranten abgedeckt. Die Positionierung eines neuen Hydranten im Plangebiet ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen. Dieser Hydrant würde voraussichtlich 24 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme bereitstellen können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

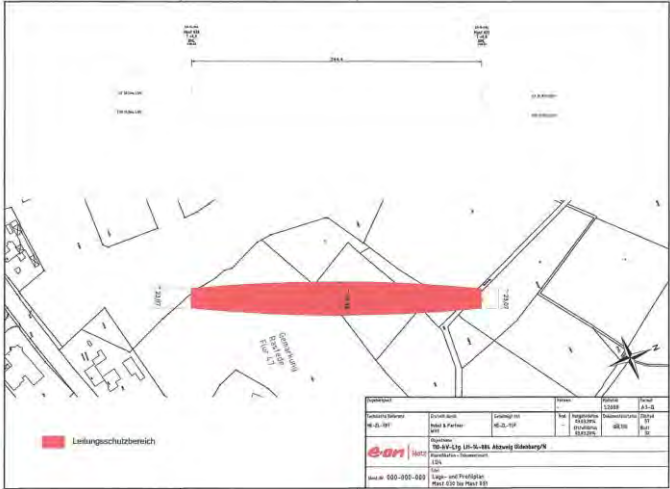
Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

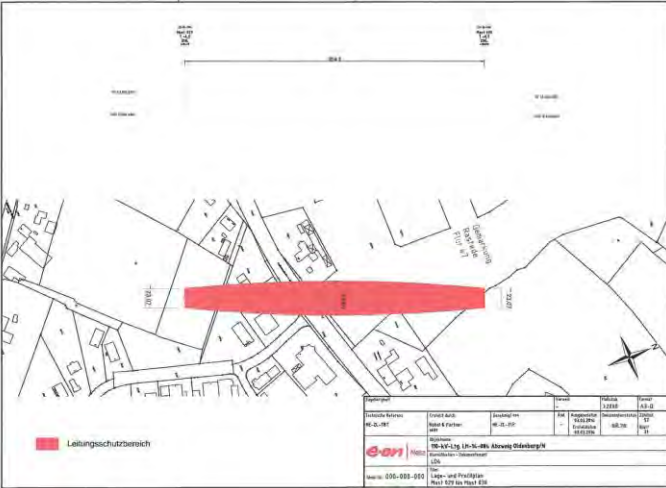
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil 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. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel; 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch als PDF-Datei, gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Ausbauplanung sichergestellt und im Genehmigungsverfahren nachgewiesen. Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem OOWV wird ein entsprechendes Exemplar nach Abschluss des Planverfahrens übersandt.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV		
9	Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter 23.11.2021	Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116A befindet sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Abzweig Oldenburg/Nord“, LH-14-084 (Mast 029-031).	Die Leitung war bereits im Planteil der Vorentwurfsfassung eingetragen.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Avacon Netz GmbH	Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Avacon Netz GmbH	 ANHANG Lfd.-Nr.: 21-005565 / LR-ID: 0391674-AVA (bitte stets mit angeben) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Aufstellung Bebauungsplan Nr. 116A -Gewerbeflächen Leuchtenburg Nördlich Raiffeisenstraße- „I. Bauabschnitt“ Die Sicherheitsabstände zu unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Abzweig Oldenburg/Nord“, LH-14-084 (Mast 029-031) werden durch die DTN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt. Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt. Eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist zu vermeiden. Die Lage des Leitungsschutzbereiches entnehmen Sie bitte den beigefügten Lageplänen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise werden in der Begründung ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Avacon Netz GmbH	Sollte eine Bebauung nicht vermeidbar sein, sind die in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100. Für Bebauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungsleitungen sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bebauungen, Bodenlagerungen und Arbeitshöhen möglich sind. <u>Beispiele aus der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1):</u> Bei Flachdächern mit harter Bedachung ist ein Mindestabstand von 5,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Ist keine harte Bedachung gemäß DIN 4102-7 vorhanden, ist ein Mindestabstand von 11,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Zu Straßenoberflächen ist ein senkrechter Abstand von 7,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Zur Geländeoberfläche ist ein senkrechter Abstand von mindestens 6,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Bei den vorangegangenen Ausführungen handelt es sich nur um eine beispielhafte und nicht komplette Auflistung von häufig in Betracht kommenden Mindestabständen nach der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1). Es sind daher nicht nur die aufgelisteten Abstände, sondern die Mindestabstände der DIN in Ihrer Gesamtheit einzuhalten. Bei Ihrer Planung sollten Sie sich über die jeweils relevanten Regelungen der DIN informieren und im weiteren Verlauf berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise werden in der Begründung ergänzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Avacon Netz GmbH	Durch geplante Neubauten innerhalb des Leitungsschutzbereiches und die damit verbundene Nutzungsänderung werden die statischen Anforderungen an unsere Masten erhöht. Die betroffenen Maststützpunkte müssen nach gültiger Freileitungsnorm (VDE-AR-N 4210-4 Anforderungen an die Zuverlässigkeit bestehender Stützpunkte von Freileitungen, Ausgabe 08-2014) statisch geprüft und gegebenenfalls ertüchtigt oder neu errichtet werden. Die dadurch entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Die Maßnahmen müssen vor der Nutzungsänderung abgeschlossen sein. Die Planung und Ausführung der Maßnahmen nehmen mehrere Monate bis zur Umsetzung in Anspruch. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer weiteren Planung. Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten. Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,00 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen werden in den Hinweisen auf dem Planteil ergänzt. Die Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH erfolgt im Einzelfall in Kenntnis des konkreten Bauvorhabens auf Genehmigungsebene. Die nebenstehenden Hinweise werden in der Begründung ergänzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise werden in der Begründung ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Avacon Netz GmbH	Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich im Leitungsschutzbereich unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen. Bei Dachkonstruktionen und -eindeckungen aus leitenden Baustoffen ist vom Bauherrn ein Fachmann zur Durchführung eventuell notwendiger Erdungsmaßnahmen hinzuzuziehen. Die Kosten dieser Maßnahme sind vom Verursacher zu tragen. Dieser Punkt gilt auch hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von elektronischen Geräten wie Computern usw. Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass mit Vogelkot sowie bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit Eisabwurf von den Leiterseilen unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung zu rechnen ist. Für solche natur- und witterungsbedingten Schäden wird von unserer Seite keine Haftung übernommen. An unseren 110-kV-Hochspannungsfreileitungen können bei bestimmten Witterungsverhältnissen (Wind, Regen, Nebel oder Raureif) Geräusche/Koronaentladungen entstehen. Diese sind anlagenbedingt nicht vermeidbar und führen zu keinem Anspruch gegen die Avacon Netz GmbH. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,00 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Instandhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen o. Ä. innerhalb der Leitungsschutzbereiche müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden. Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb der Leitungsschutzbereiche nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Avacon Netz GmbH	Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten. Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand zu unseren 110-kV-Hochspannungsfreileitungen (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 3,00 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht. Sollte eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen für Arbeiten innerhalb der Leitungsschutzbereiche erforderlich sein, berücksichtigen Sie bitte, dass eine Freischaltung nicht immer möglich ist. Eine benötigte Freischaltung ist mit einer Vorlaufzeit von mindestens vier Wochen vor dem gewünschten Freischalttermin von uns auf Durchführbarkeit zu prüfen. Die durch eine Verkehrssicherung oder Freischaltung entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Anschrift: Avacon Netz GmbH, Region West, Betrieb Spezialnetze Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 03.12.2021	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Deutsche Telekom Technik GmbH	Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene.
	Nds. Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Straße 18 26340 Zetel 06.12.2021	Ich habe den Vorgang anhand der öffentlich ausgelegten Unterlagen (Stand: Mai 2021), insbesondere des Bebauungsplanes, der Begründung, des Biotoptypenplanes und eines Luftbildes geprüft. Des Weiteren habe ich persönlich am 22.11.2021 die Waldfläche vor Ort im Plangebiet begangen. Zu o.g. Vorgang nehme ich wie folgt Stellung: Auf Seite 25 und 26 der Begründung werden unter Punkt 4.6. die „Belange des Waldes“ betrachtet. Im Biotoptypenplan wird die Waldfläche räumlich dargestellt. Bei meinem Ortsbegang habe ich festgestellt, dass die Waldfläche entsprechend der waldrechtlichen Vorgaben nach § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) anders, als im Biotoptypenplan dargestellt, abzugrenzen ist. Die von mir vor Ort festgestellte Größe des zu kompensierenden Waldes beträgt daher ca. 9.800 qm. Der in der Begründung genannte Kompensationsfaktor von 1,5 genügt den waldrechtlichen Vorgaben entsprechend der Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 05.11.2016-406-64002-136).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche wurde nach Hinweis des Forstamtes erneut und unter Beachtung der forstfachlichen Vorgaben aufgenommen. Der Biotoptypenplan wird entsprechend überarbeitet. Die Größe des betroffenen Waldes wird wie nachstehend übernommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 116 A – Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße – „I. Bauabschnitt“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesforsten Forstamt Neuenburg	Bei der gesamt in Anspruch genommenen Waldfläche von ca. 0,98 ha und einem Kompensationsfaktor von 1,5 würde somit eine Ersatzaufforstungsfläche von 1,47 ha den waldrechtlichen Vorgaben genügen. Die räumliche Lage der Ersatzaufforstungsfläche ist bereits in der Begründung genannt. Es wird empfohlen, den Wald mit standortgerechten Laubholz- und Straucharten zu begründen.	Zusätzlich zu der im Vorentwurf benannten Fläche wird eine weitere Fläche für den Waldausgleich herangezogen. Hierbei handelt es sich um eine Bekhausermoorweg (Gemarkung Rastede, Flur 8, Flurstück 68/3) auf der eine Waldanlage auf insgesamt 6.904 m ² vorgesehen ist.
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 09.12.2021 2. TenneT TSO GmbH Lehrte mit Schreiben vom 11.11.2021 3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 12.11.2021 4. GASCADE Gastransport GmbH Kassel mit Schreiben vom 12.11.2021 5. Gastransport Nord GmbH Oldenburg mit Schreiben vom 12.11.2021 6. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 23.11.2021			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1		Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 116 A Gewerbfleichen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - "I. Bauabschnitt", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Rastede, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2020 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsbüro Menger, Rhododendronstr. 22, 26655 Westerstede

Westerstede den

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 116 A mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 116 A nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 116 A ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 116 A ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 116 A und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Niedersächsische Bauordnung (NBAuO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)

Bauuntersuchungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1502)

Es gilt die BauNVO 2017

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE) folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Kfz-Einzelhandels, von Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben mit Verkaufsfächern für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsfächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist, unzulässig.
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen, unzulässig.
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, unzulässig.
- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe). Von dem Ausschluss ausgenommen sind Handwerksbetriebe (z.B. Metzger).
- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen (§ 3 (1) Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz)
- Gewerbliche Tierhaltungsanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 23 BauNBO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten/Zuwegungen sowie Einfriedungen.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNBO)

(1) Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Gebäudehöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist Normalhöhenmull (NN). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeeile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBAuO v. 03.04.2012.

(2) Im Bereich des festgesetzten Leitungsschutzstreifens zur 110- KV-Freileitung ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen in Abstimmung mit dem Leitungsträger im Zuge der Genehmigungsverfahren festzulegen. Die maximale Höhe von 27,0 m ü. NN gemäß Planzeichenschrift darf nicht überschritten werden.

4. Verkehrungen und Flächen für Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

(1) "Schallschutz von Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB
1	V	75
2	VI	80

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu ermitteln und umgesetzt werden.

2. Gliederung des Baugebietes gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)			
	LEK tags	LEK nachts	
Teilfläche 1	65	50	
Teilfläche 2	63	48	
Teilfläche 3	65	50	
Teilfläche 4	64	49	

3. Richtungssektoren

Für die im Plan dargestellten in den Richtungssektoren A bis C liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch LEK + LEK_z ersetzt werden:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	0	136	0	0
B	136	195	6	4
C	195	240	8	8
D	240	326	2	2
E	326	0	4	4

Der Referenzpunkt wird mit folgenden Koordinaten (UTM, ETRS89) festgelegt:
RW: 32444610; HW: 5899510

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandtafel, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind."

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Die am örtlichen Plangebietrand abschnittsweise ausgeprägten Baum-Wallhecken werden als Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten Grünfläche ist die Wallhecke einschließlich der Baumbestände zu erhalten, zum Schutz der Gehölze sind der vorgelagerte Saum extensiv zu pflegen (max. einmalige Mahd). Das Mägut ist von der Fläche zu entfernen. Bauliche Anlagen, jegliche Versegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Parallel zum westlichen Rand der Grünfläche ist eine Einzäunung vorzunehmen.

(2) Stellplatzflächen von PKW-Stellplatzanlagen (ohne Fahrgassen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen) zu befestigen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

(3) Die Außenwände der Gebäude (Außenfassaden) sind auf mindestens 25 % der Länge der Fassaden und auf der gesamten Höhe der Fassadenwand zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Geeignete Schling- und Kletterpflanzen sind u. a. Echtes Gelblblatt (*Lonicera caprifolium*), Waldgelblblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) und Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

(4) Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen; Flächen für technische Dachaufbauten sowie bestehende Dachterrassen sind bis zu einem Umfang von 20% der Dachfläche ohne extensive Dachbegrünung zulässig. Es ist ein Substrataufbau von mindestens 8 cm vorzusehen und mit einer standortgerechten Kräutermischung anzusetzen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6. Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

PKW-Stellplatzanlagen sind je angefangene 10 Stellplätze mit einem Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.

7. Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich durch Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc. belegter Teile des Daches) sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

8. Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
OK ≤ 27,0 m ü. NN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK = Oberkante)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

oberirdische 110 kV-Leitung mit Schutzbereich

9. Grünflächen

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

15. Sonstige Planzeichen

Müllsammelplatz
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, hier: Lärm-Emissionskontingente
Lärm-Emissionskontingent pro qm tags /nachts
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereiche
LPB V Lärmpegelbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Lärmzusatzkontingente, Bezugspunkt
Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten
Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

Anlage 2 zu Vorlage 2023/161

1. 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 – Offener 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.

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

3. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

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

5. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.

6. Außerkrafttreten

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 116A treten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 in den Überschneidungsbereichen außer Kraft.

7. Durch geplante Neubauten innerhalb des Leitungsschutzbereiches und die damit verbundene Nutzungsänderung werden die statischen Anforderungen an die Masten der Avaco Netz GmbH erhöht. Die betroffenen Maststützpunkte müssen nach gültiger Freileitungsnorm (VDE-AR-N 4210-4 Anforderungen an die Zuverlässigkeit bestehender Stützpunkte von Freileitungen, Ausgabe 08-2014) statisch geprüft und gegebenenfalls erhöht oder neu errichtet werden.

gezeichnet:	M. Hackfeld	V. Schulz	V. Schulz			
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger			
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld			
Datum:	28.09.2022	05.09.2023	19.09.2023			

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 116 A

Gewerbfleichen Leuchtenburg nördlich

Raiffeisenstraße - "I. Bauabschnitt"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung

Übersichtsplan M. 1 : 7.500

September 2023

ENTWURF

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

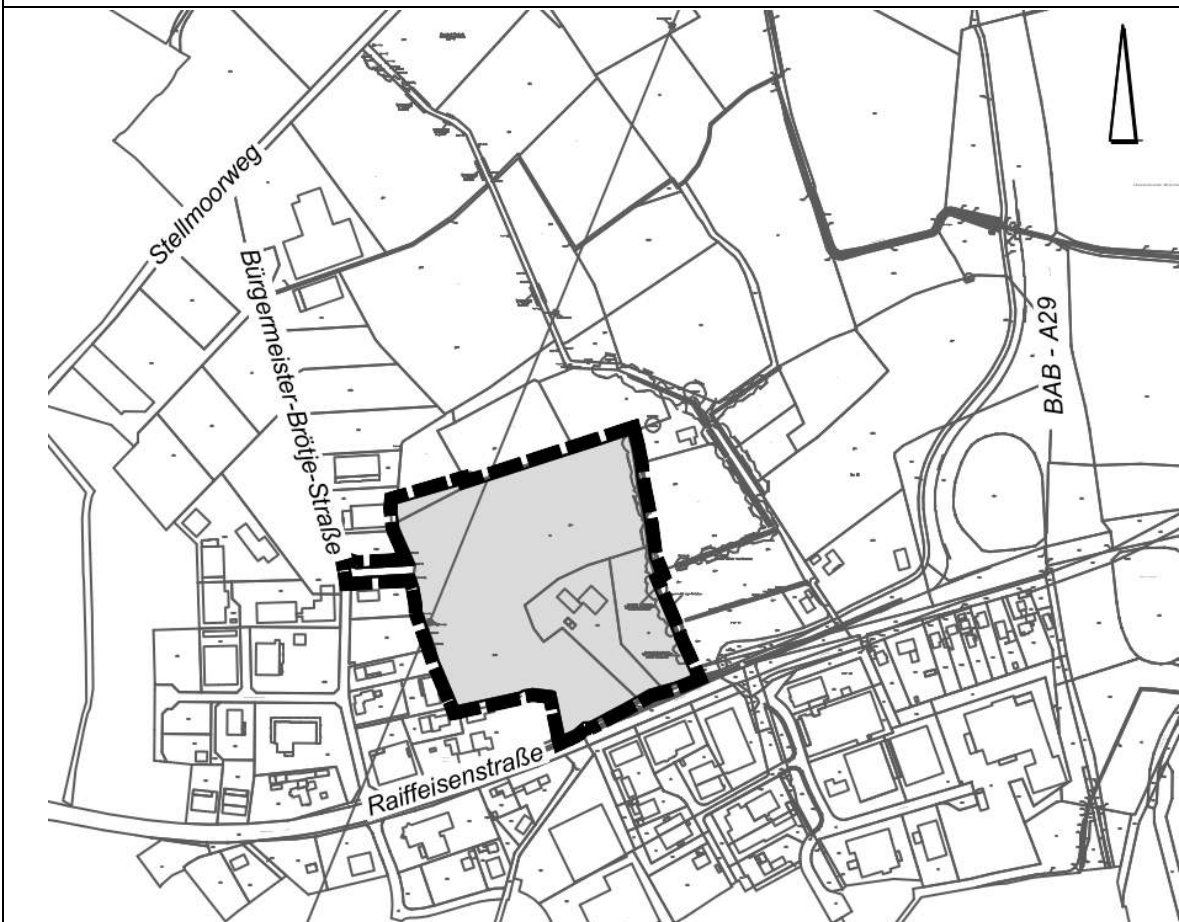
Eschenweg 1, 26121 Oldenburg, Telefon 0441 97174-0, Telefax 0441 97174-73, Postfach 5335, E-Mail: info@nwp-ol.de, Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

NWP

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 116 A „Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - "I. Bauabschnitt“



Entwurf

September 2023

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 (3) NBauO

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis

Seite

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

0.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
1.1	Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel.....	5
2.	RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Geltungsbereich der Planung	6
2.2	Bestandsbeschreibung	6
2.3	Landesraumordnung	7
2.4	Regionale Raumordnung.....	7
3	BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE RASTEDE	8
4.	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	11
4.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	11
4.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	11
4.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	11
4.1.3	Ergebnisse der Veröffentlichung im Internet	14
4.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14
4.2	Belange von Natur und Landschaft/ Grundzüge des Umweltberichtes	14
4.2.1	Übergeordnete Ziele und Schutzgebiete	14
4.2.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	15
4.2.3	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft	19
4.2.4	Eingriffsregelung	20
4.2.5	Artenschutz.....	21
4.3	Belange des Klimaschutzes.....	23
4.4	Immissionsschutzrechtliche Belange	26
4.4	Verkehrliche Belange	32
4.4.1	Äußere Anbindung des Plangebietes.....	32
4.4.2	Sicherheit – Werbeanlagen	32
4.4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	32
4.4.4	Verkehrsgutachten	33
4.5	Belange der Landwirtschaft	35
4.6	Belange des Waldes	36
4.7	Belange der Oberflächenentwässerung	36
4.8	Belange des archäologischen Denkmalschutzes	39
4.9	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	40
4.10	Altlasten.....	43
4.11	Hinweise zu den Anforderungen der Störfallverordnung	43
4.12	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	43
4.13	Belange der Wirtschaft	44
4.14	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge.....	44

5.	INHALTE DER PLANUNG	45
5.1	Art der baulichen Nutzung	45
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	45
5.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	46
5.4	Grünplanerische Festsetzungen	48
5.5	Wasserdurchlässige Beläge	49
5.6	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	49
5.7	Photovoltaik	49
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	50
7.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	51
7.1	Flächenbilanz	51
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	51

TEIL II DER BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT

1	EINLEITUNG.....	52
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	52
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	52
1.2.1	Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen	52
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP).....	57
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	58
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	58
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	60
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	61
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	61
2.1.2	Fläche und Boden	65
2.1.3	Wasser	66
2.1.4	Klima und Luft	66
2.1.5	Landschaft	67
2.1.6	Mensch	67
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	68
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	68
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	68
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	69
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	70
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	70
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	70
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	71
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	71
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	72
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	72
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	72
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	72
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	74
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	79
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	80

3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	80
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	80
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	81
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	81
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen	84

Anhang:

- NWP Planungsgesellschaft mbH: Faunistisches Gutachten zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Moorweg“, Gemeinde Rastede: Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Libellen, Heuschrecken & Rastvögel, Oldenburg, 18.04.2020
- Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erläuterungsbericht, Hydraulische Berechnungen, Pläne, Unterlagen, Westerstede, Februar 2021
- Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung): Varel, 21. Oktober 2020
- Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16514.1/01 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A „Gewerbeflächen Moorweg – II. BA“ in 26180 Rastede; 24.06.2021

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

0. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 116 A 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 und Ziele der Planung

Die Gemeinde Rastede hat im Jahr 2022 im Zuge einer 80. Änderung des Flächennutzungsplanes westlich der Bundesautobahn 29 gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von 41,4 ha dargestellt. Mit der 80. Flächennutzungsplanänderung wird ein - mit den Gewerbegebieten an der Bürgermeister-Brötje Straße und südlich der Raiffeisenstraße bereits vorhandener gewerblicher Schwerpunkt der Gemeinde - weiter ausgebaut. Der Bebauungsplan Nr.

116 A liegt am südwestlichen Rand der gewerblichen Bauflächen der 80. Flächennutzungsplanänderung und stellt einen zweiten Bauabschnitt innerhalb der gewerblichen Bauflächen dar. Einen ersten Bauabschnitt umfasst der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A werden weitere Gewerbegebiete dem Markt zur Verfügung gestellt. Die Anzahl noch verfügbarer Gewerbegrundstücke in den gemeindlichen Gewerbegebieten ist durch die bisher erfolgreiche Vermarktung sehr gering. Um auch weiterhin kleinen und mittelständischen Betrieben entsprechende Grundstücke anbieten zu können, ist nunmehr die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 116 A erforderlich. Es bestehen nur noch äußerst geringe Potenziale an industriell nutzbaren Grundstücken im Industriegebiet Lieth. In jüngster Zeit hat die Gemeinde Rastede die Erweiterung der Gewerbegebiete Königstraße und Leuchtenburg III (letzteres in westlicher Richtung) weiterentwickelt, um kurzfristig die Nachfrage der bereits ansässigen Gewerbebetriebe bedienen zu können. Die Flächen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 (östlich angrenzend) sind vollständig vergeben. Die Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 116 A stellt eine Erweiterung des Gewerbegebietes Leuchtenburg nördlich der Raiffeisenstraße auf Grundlage der 80. Flächennutzungsplanänderung in östlicher Richtung dar.

Eine besondere Qualität des Gebietes stellt seine Lage im Verkehrsnetz dar. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Anschlussstelle „Rastede“ zur Bundesautobahn 29. Über die Landesstraße 826 ist das Plangebiet direkt an das überörtliche VerkehrswegeNetz angebunden. Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 116 A bzw. die Anbindung an das überörtliche VerkehrswegeNetz wird über den östlich angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 planungsrechtlich abgesichert. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 ist eine neu zu errichtende Kreuzungssituation ausgehend von der Raiffeisenstraße auf der Höhe des heutigen Moorweges vorgesehen. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzte Wendeanlage wird mit dem Bebauungsplan Nr. 116 A überplant und als Er-

schließungsstraße in westliche Richtung fortgesetzt. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über einen Erschließungsring. Das Plangebiet bietet sich insbesondere für Gewerbebetriebe an, für die ein direkter Anschluss an die Bundesautobahn ein wichtiges Standortkriterium darstellt.

Die Anbindung des gesamten Gebietes der 80. Flächennutzungsplanänderung an das bestehende öffentliche Straßennetz wurde gutachterlich untersucht. Nach den gutachterlichen Ergebnissen kann der Änderungsbereich grundsätzlich über den Knotenpunkt Raiffeisenstraße (L 826) / Moorweg / An der Brücke an das Verkehrsnetz angebunden werden.

Im zentralen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 116 A liegt ein Wohngebäude (ehemalige Hofstelle), das zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben werden konnte. Diese Flächen werden ebenfalls als Gewerbegebiet überplant.

In den Bebauungsplan Nr. 116A werden zur Entwurfsfassung zusätzliche ökologische Festsetzungen bzw. Festsetzungen zum Klimaschutz eingearbeitet. Die Gemeinde Rastede erkennt in Anbetracht der aktuellen Entwicklungen die Notwendigkeit, verstärkt auch in die Bauleitplanung Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auch in die gewerblichen Bebauungspläne aufzunehmen.

1.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Nach § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nach § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich nutzbarer Flächen begründet werden. Auch enthält das BauGB 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).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Gemeinde Rastede hat daher analysiert, inwieweit Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten (Bebauungspläne, Innenbereich) Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass in den vorhandenen Gewerbegebieten keine Flächenpotenziale mehr vorhanden sind. Außerhalb der rechtskräftig ausgewiesenen Bebauungspläne stehen keine versiegelten Flächen oder Konversionsflächen zur Verfügung.

Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Rastede gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen. Die Flächen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 (östlich angrenzend) sind bereits vollständig vergeben.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Raiffeisenstraße (Landesstraße 826), östlich des Gewerbegebietes an der Bürgermeister-Brötje-Straße. Im Osten grenzen die Flurstücke Nr. 32/1, 36 und 38/10 an den Geltungsbereich an. Die westliche Grenze wird durch die Flurstücke Nr. 112/53, 112/56, 112/67, 112/65, 112/72, 112/71, 112/57 und 56/7 gebildet.

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

2.2 Bestandsbeschreibung

Das Gelände des Planungsgebietes wurde mittels einer Befliegung flächendeckend durch das Büro für Biologie und Umweltplanung - Luftbildservice Roßkamp eingemessen. Auf Basis der Vermessungsdaten wurde durch das Ingenieurbüro Börjes ein Digitales Geländemodell erstellt.

Weite Teile des Plangebietes werden ackerbaulich genutzt. Im zentralen Plangebiet liegt ein älteres Hofgebäude. Der weitläufige Garten weist neben Scherrasenbereichen Großbäume sowie einen Obstgarten auf. Am südwestlichen Rand liegt artenarmes Extensivgrünland. Am westlichen Rand befinden sich einzelne Gehölze. Das Plangebiet wird zudem durch eine 110-KV Leitung gequert. Am östlichen Rand des Plangebietes stockt eine Baum-Wallhecke.

Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 826 (Raiffeisenstraße). Die Landesstraße führt in östlicher Richtung der Anschlussstelle „Rastede“ und weiter in östlicher Richtung zum Ortskern von Rastede und zur Oldenburger Straße. In westlicher Richtung führt die L 826 zur Gemeinde Wiefelstede.

Südlich grenzen jenseits der Raiffeisenstraße Gewerbenutzungen an. Westlich des Plangebietes schließt das Gewerbegebiet Leuchtenburg III an der Bürgermeister-Brötje Straße an. Das Gewerbegebiet ist zum großen Teil bereits realisiert.

2.3 Landesraumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 ist in Abschnitt 3.1.1, Ziffer 02, Satz 1, folgendes Ziel formuliert:

Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren.

In der Begründung zu diesem Satz wird weiter ausgeführt:

Für eine nachhaltige Raumentwicklung ist die wesentliche Verringerung der Neuinanspruchnahme von Freiräumen (Flächenverbrauch) ein zentrales Anliegen. Durch das Minimierungsgebot als Ziel der Raumordnung wird sichergestellt, dass Möglichkeiten zur sparsamen Inanspruchnahme von unbebauten Flächen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen stets überprüft werden. Das Minimierungsgebot führt nicht dazu, dass weitere bauliche und infrastrukturelle Entwicklungen, die mit einer Beanspruchung von bislang unbebauten Freiräumen einhergehen, unmöglich gemacht werden. Weitere Entwicklungen bleiben möglich und zulässig, wenn die Planungen und Vorhaben in Bezug auf die Beanspruchung von Freiflächen optimiert worden sind, so dass der Planungszweck mit einer minimalen Neubeachspruchung von Freiflächen erreicht werden kann.

Die Gemeinde Rastede hat sich ausführlich mit der Thematik des Freiflächenverbrauchs auseinandergesetzt. Die Gemeinde Rastede hat in den vorhandenen Gewerbegebieten keine Flächenpotenziale mehr. Außerhalb der in rechtskräftig ausgewiesenen Bebauungsplänen noch vorhandene versiegelte Flächen stehen nicht zur Verfügung. Auch großflächig versiegelte Flächen oder Konversionsflächen, die eine Alternative zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellen können, sind nicht vorhanden. Insofern sieht es die Gemeinde Rastede als gerechtfertigt an, die landwirtschaftlichen Flächen für eine gewerbliche Entwicklung in Anspruch zu nehmen und damit auch ihrer mittelzentralen Bedeutung gerecht zu werden. Ein Verzicht auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen würde einen Verzicht auf jegliche gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Rastede bedeuten.

2.4 Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Zudem wird Rastede als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Für das Plangebiet stellt das RROP ein Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes – flächenhafte Darstellung sowie ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dar.

Derzeit liegen keine regionalplanerischen Zielaussagen für das Plangebiet vor.

Im Mai 2017 wurden die Neuaufstellung und die allgemeinen Planungsabsichten zum RROP bekannt gemacht. Durch die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 für die Dauer der Neuaufstellung, so dass bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

3. Bauleitplanung der Gemeinde Rastede

Flächennutzungsplan

In der wirksamen 80. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 80. Änderung geht in nördlicher und östlicher Richtung jedoch weit über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinaus.

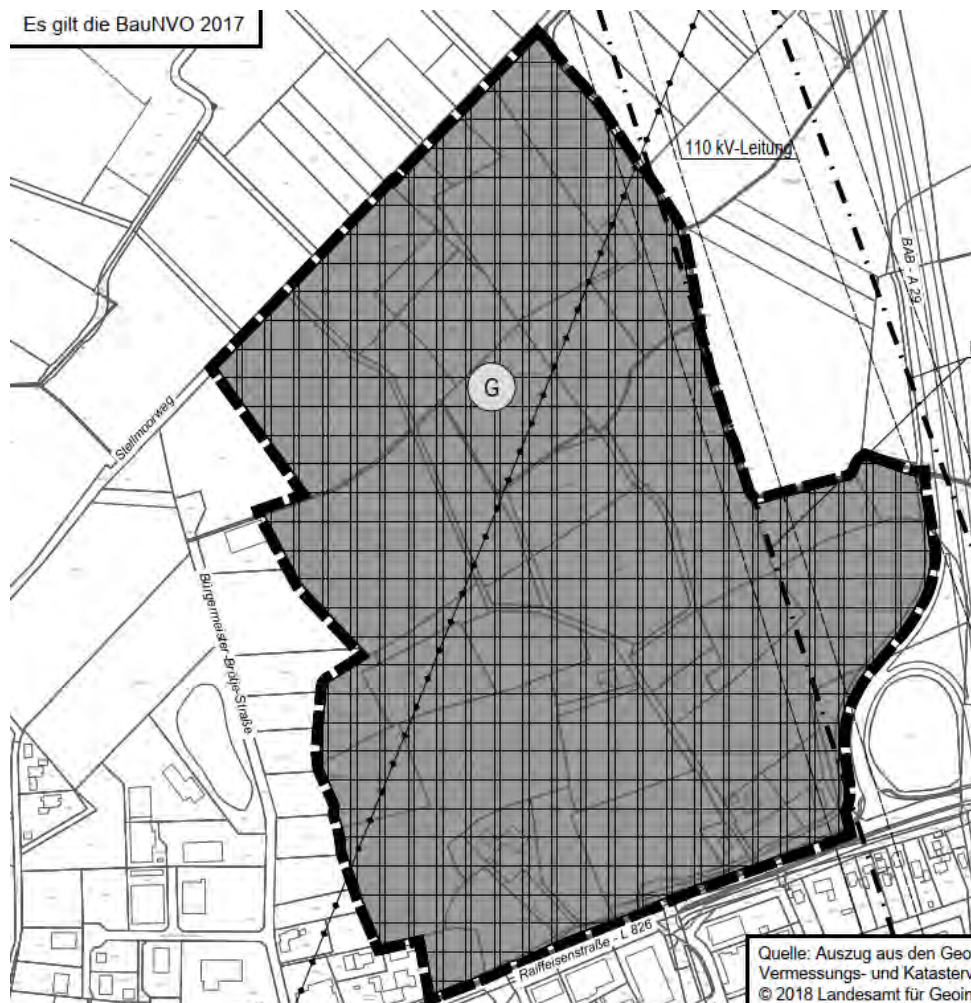


Abb.1: Ausschnitt aus der wirksamen 80. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rastede

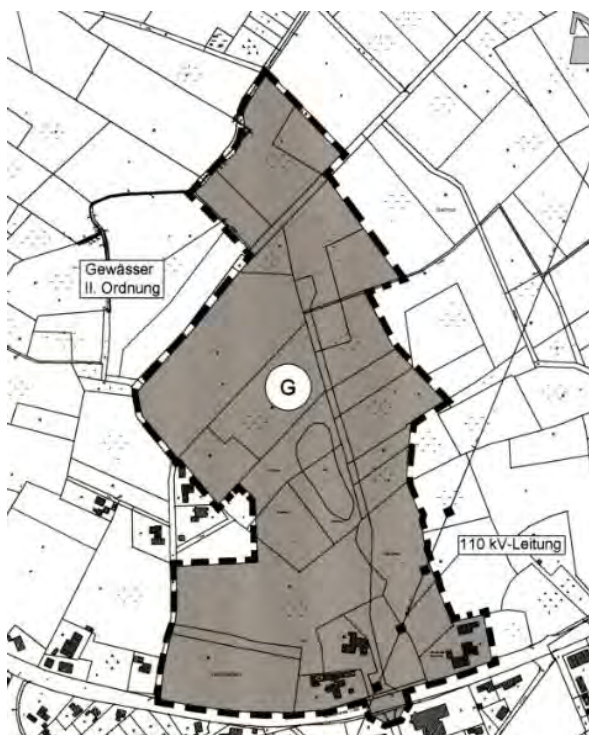


Abb.2: 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede (westlich an das Plangebiet anschließend)

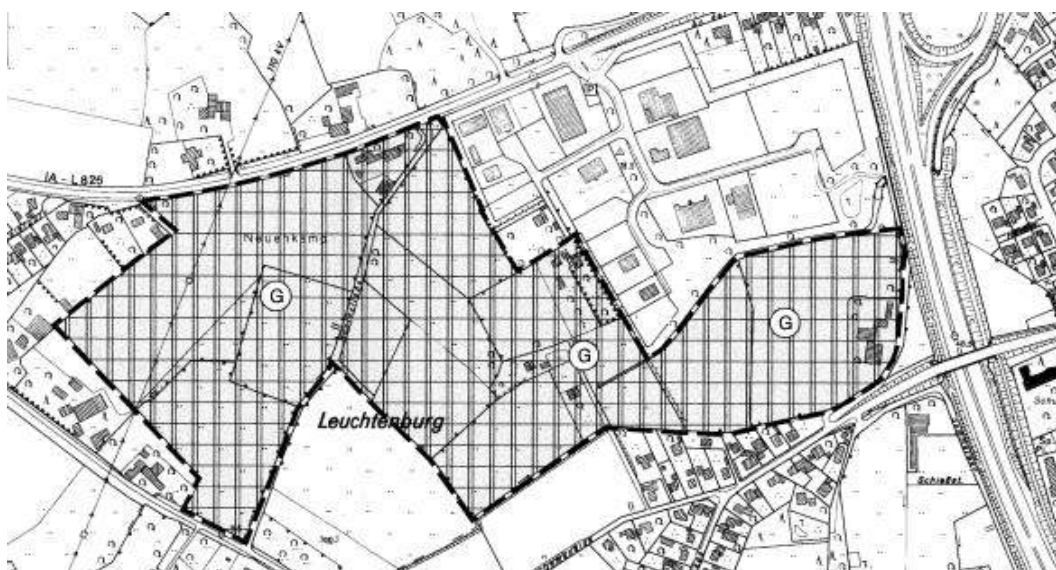


Abb.3: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede (südlich des Plangebietes/ südlich der Raiffeisenstraße)

Bebauungsplan

Für den östlichen Rand des Plangebiets und die östlich angrenzenden Flächen liegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“ vor. Er setzt für den Überschneidungsbereich eine Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche fest.

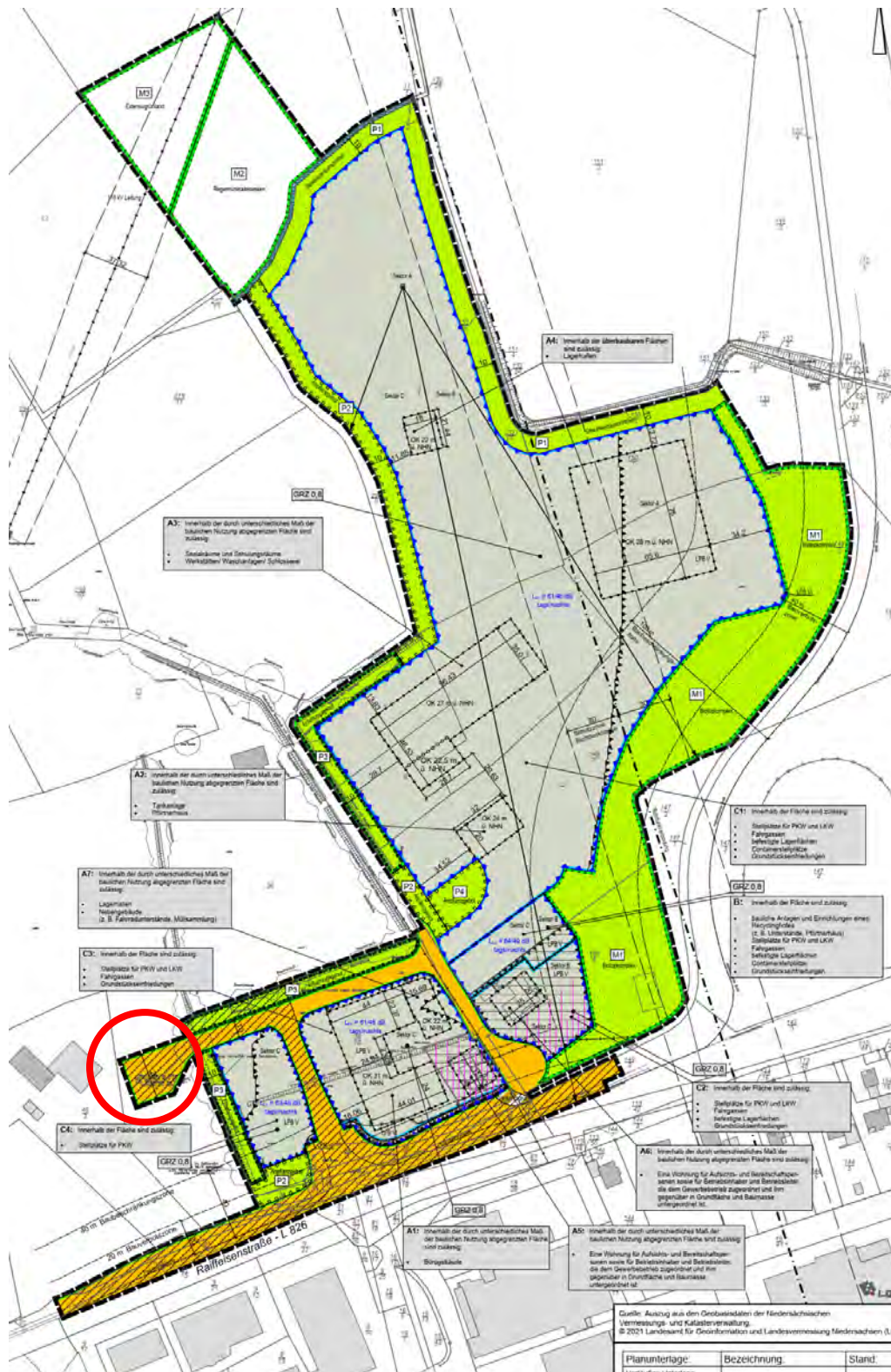


Abb.5: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“ mit Markierung des Überschneidungsbereiches in roter Umrandung

Am westlichen Rand wird der Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ überplant. Der Bebauungsplan Nr. 59 setzt für den überplanten Streifen ein Gewerbegebiet fest:

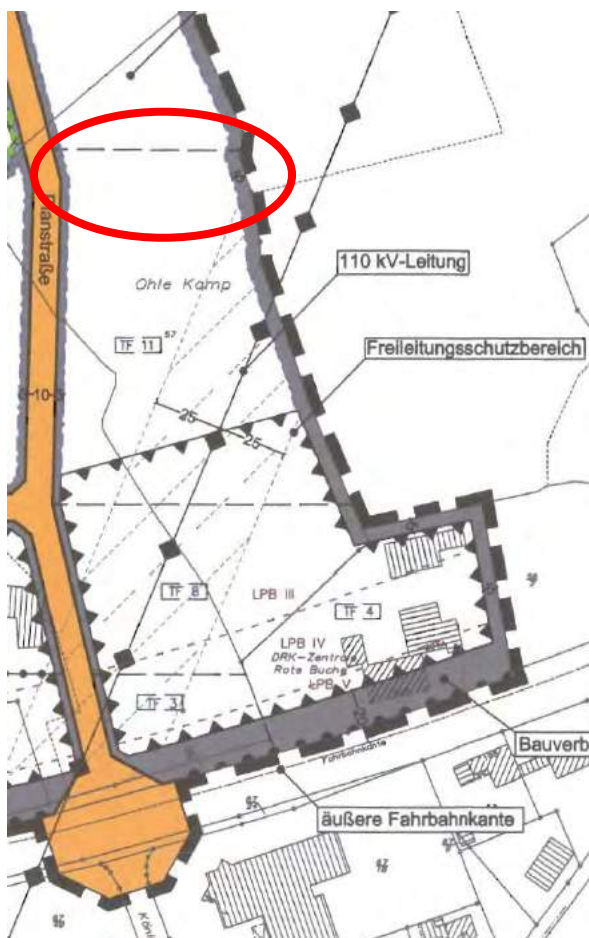


Abb.6: Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ mit Markierung des Überschneidungsbereiches in roter Umrandung

4. Grundlagen für die Abwägung

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Ammerland weist auf seine Bedenken in Bezug zur Gesamtgröße aller Bebauungspläne der 80. Änderung des Flächennutzungsplans hin.

Der Nachweis der Erforderlichkeit wurde in der 80. Flächennutzungsplanänderung erbracht. Die Umsetzung der gewerblichen Bauflächen der 80. Flächennutzungsplanänderung erfolgt

bedarfsgerecht über Bebauungspläne. Die 80. Flächennutzungsplanänderung ist zwischenzeitlich genehmigt.

- Der Landkreis Ammerland regt einen Wallheckenschutzstreifen von mindestens 5m zum Wallheckenfuß und eine Einzäunung eines Wallheckenschutzstreifens an. Eine Wertminderung der Wallhecke sei im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Der Anregung wird gefolgt. Die private Grünfläche wird am nordöstlichen Rand des Plangebietes in einer Breite von insgesamt 10 m festgesetzt und mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert. Die geplante Erschließungsstraße wird entsprechend nach Westen verschoben. Ergänzend wird in der Festsetzung Nr. 5 festgesetzt, dass an der westlichen Seite der Grünfläche eine Einzäunung zu errichten ist. Mit der Ausweitung der privaten Grünflächen bei gleichzeitiger Verschiebung der Erschließungsstraße und der o.g. Einzäunung des Gebietes wird dem geforderten Wallheckenschutz entsprochen. Trotz des Wallheckensaums wird aber wegen der fehlenden Wechselbeziehungen durch angrenzende Erschließungsmaßnahmen und der Gewerbegebietsausweisung der Wertminderung um eine Wertstufe entsprochen.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass noch Aufforstungsflächen fehlen würden und redaktionelle Hinweise zur Abfallentsorgung vorgebracht.

Von der Gemeinde Rastede wird eine weitere Fläche als Aufforstungsfläche benannt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche am Bekhausermoorweg (Gemarkung Rastede, Flur 8, Flurstück 68/3), auf der Aufforstungsmaßnahmen auf insgesamt 6.904 m² umgesetzt werden sollen.

Die Angaben zur Abfallentsorgung wurden in der Begründung ergänzt.

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise nicht zuzulassen.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass sich die Gemeinde mit der Avacon Netz GmbH und der Zulässigkeit von Nutzungen im Leitungsschutzbereich auseinandersetzen müsste.

Die Avacon GmbH wurde am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt. Sie hat mit Schreiben vom 23.11.2021 mitgeteilt, dass sie bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise gegen das Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken hätte.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf die Auswertungsmöglichkeiten des NIBIS Kartenservers in Hinblick auf Erlaubnisse und Bewilligungen nach BbergG verwiesen.

Der NIBIS Kartenserver wurde ausgewertet. Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld Oldenburg „Kohlenwasserstoffe“. Darin liegt die gesamte Gemeinde Rastede und weite Teil des Landkreises Ammerland und der angrenzenden Landkreise. Das Bergwerksfeld steht dem Bebauungsplan und einer Bebauung nicht entgegen. Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen

(abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde.

- Das Landesamt für Denkmalpflege hat auf die denkmalpflegerischen Notwendigkeiten (Prospektion im Vorfeld / ggf. weiterführende archäologische Ausgrabungen) hingewiesen. Das gesamte Plangebiet weise ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Die Begründung sollte ergänzt werden.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Vodafone Deutschland GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH haben eine Stellungnahme zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungsabfrage im Internet hingewiesen.

Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich im Plangebiet keine Trinkwasserleitungen der EWE Netz. Im Plangebiet liegen Hausanschlussleitungen (Strom, Gas).

- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen sieht den Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche kritisch.

Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der gewerblichen Flächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. In den vorhandenen Gewerbegebieten sind keine ausreichenden Flächenpotenziale mehr vorhanden. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Rastede gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang der Landwirtschaft, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

- Die Autobahn GmbH hat darauf hingewiesen, dass Anlagen der Außenwerbung - insbesondere Werbeflyer - auch bei einer Entfernung von mehr als 100 Metern zur Bundesautobahn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen dürften.

Die Begründung wurde um den Hinweis ergänzt.

- Der OÖV hat Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zur Löschwasserversorgung vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Avacon Netz GmbH hat eine Stellungnahme zur Ausführungsebene und Hinweise zu Baumaßnahmen im Leitungsschutzbereich vorgebracht.

Ausführungen wurden zur Entwurfsfassung in den Hinweisen auf dem Planteil und in der Begründung ergänzt. Die Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH erfolgt im Einzelfall in Kenntnis des konkreten Bauvorhabens auf Genehmigungsebene.

- Die Nds. Landesforsten, Forstamt Neuenburg hat angemerkt, dass die Waldfläche entsprechend der waldrechtlichen Vorgaben nach § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) anders, als im Bio-toptypenplan dargestellt, abzugrenzen sei.

Die Fläche wurde nach Hinweis des Forstamtes erneut und unter Beachtung der forstfachlichen Vorgaben aufgenommen.

4.1.3 Ergebnisse der Veröffentlichung im Internet

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

4.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

4.2 Belange von Natur und Landschaft/ Grundzüge des Umweltberichtes

4.2.1 Übergeordnete Ziele und Schutzgebiete

Darstellungen von Landschaftsplänen

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland¹ ist der Vorhabensbereich in Bezug auf Schutz-, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft weitgehend ohne besondere Darstellungen, jedoch sind die gesetzlich geschützten Wallhecken hervorgehoben.

Im Zielkonzept (Karte 5) wird das Plangebiet der Zielkategorie: vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter dargestellt.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) liegt in einem Mindestabstand von etwa 2,8 km südwestlich des Plangebietes. Es handelt sich um das FFH-Gebiet 2714-331 'Mansholter Holz, Schippstroht'. Darüber hinaus befindet sich das FFH Gebiet 2715-331 'Eichenbruch, Ellernbusch' östlich des Plangebietes in einer Entfernung von 3,3 km.

Auf Grund der Entfernungen und der ausgebildeten vielfältigen Strukturen von bebauten und unbebauten Flächen sind keine Auswirkungen abzuleiten, die die FFH-Gebiete in ihren Zielen beeinträchtigen bzw. die der FFH-Verträglichkeit des Vorhabens entgegenstehen.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (in über 11 km liegt das EU-Vogelschutzgebiet 'Hunteniederung' bzw. auch das Gebiet 'Marschen am Ja-

1 Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2020 für den Landkreis Ammerland, Entwurf

debusen`) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit anzunehmen.

Sonstige Schutzgebiet und Schutzobjekte

Im Plangebiet sind keine gemäß § 23 ff BNatSchG geschützten Gebiete vorhanden. Gemäß § 29 BNatSchG i. V. mit § 22 (3) NAGBNatSchG unterliegen Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile einem generellen Schutz. Im Plangebiet sind am östlichen Plangebietsrand Wallhecken ausgeprägt.

4.2.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 50.490 m², wovon der überwiegende Teil landwirtschaftlich genutzt wird. Es handelt sich hierbei überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen (Sandacker), nur eine Fläche im Süden angrenzend wird aufgrund der Artenzusammensetzung dem Extensivgrünland zugeordnet.

Im zentralen Bereich liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Nebengebäuden, die über einen Weg aus südlicher Richtung erschlossen ist. Eingerahmt wird die Hofstelle von einem weitläufigen, strukturreichen Gartenbereich mit Groß- und Obstbäumen, randlichen Hecken, Gebüsch und halbruderalen Bereichen. Südlich schließt ein Laubforst aus einheimischen Arten (WXH) an, der von Eschen (*Fraxinus excelsior*) einheitlicher Altersstruktur sowie wenigen Linden (*Tilia spec.*) geprägt wird, sowie einer lichten Strauchschicht aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie vereinzelt Hainbuche (*Carpinus betulus*), Aufwuchs von Esche und Linde sowie Holunder (*Sambucus nigra*) und Stechpalme (*Ilex aquifolius*). In der Krautschicht dominiert die Goldnessel (*Galeobdolon luteum agg.*), häufig sind auch Efeu (*Hedera helix*) und Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*).

Am westlichen Rand befindet sich eine Baumreihe, der westliche Plangebietsrand wird von weiteren Einzelbäumen markiert. Am östlichen Rand des Plangebietes stockt eine Baum-Wallhecke, die eine Baumschicht aus älteren Eichen aufweist. In der Krautschicht dominiert das Weiche Honiggras (*Holcus mollis*), in Teilbereichen tritt auch die Vielblütige Weißwurz (*Polygonatum multiflorum*) auf. Ganz im Süden treten auch Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) und Sternmiere (*Stellaria holostea*) auf. Dieser Wallhecken-Abschnitt ist auch in der Preußischen Landesaufnahme verzeichnet. Wallhecken unterliegen dem gesetzlichen Schutz gemäß 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG.

Im Süden wird das Gebiet parallel der Landesstraße zum einen von einem Mischbestand (BRS/HBA) aus einer Baumreihe älterer Eichen (Brusthöhendurchmesser ca. 50 cm), sowie einem Gebüsch u.a. aus Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*) und Holunder (*Sambucus nigra*) geprägt. Zum anderen befindet sich östlich der Zuwegung ein weiterer Gehölz-Mischbestand (BRS/HBA/EL) aus einer Baumreihe aus älteren Eichen (Brusthöhendurchmesser ca. 50 cm), sowie einem Gebüsch aus ebenfalls u.a. Pfaffenhütchen, Hasel und Holunder und einer kleinen Fläche, auf welcher Heu-/Silageballen gelagert werden. Auffällig ist in diesem Bereich ein größerer Lebensbaum (*Thuja*).

Das Plangebiet wird zudem durch eine 110-KV Leitung gequert.

Geschützte Biotope und Vorkommen geschützter Arten

Die Wallhecken des Plangebietes unterliegen - unabhängig ihrer Ausprägung als Strauch-Baum-Wallhecke oder Baumwallhecke - dem Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 (3) NAGBNatSchG.

An gesetzlich geschützter Art wurde die besonders geschützte Stechpalme (*Ilex aquifolium*) in einem Wallheckenabschnitt und im Laubforst festgestellt.

Tiere

Die folgenden Aussagen beruhen auf dem Gesamtgutachten des Raumes zur 80. Flächennutzungsplanänderung (UG zwischen Raiffeisenstraße im Süden, Stellmoorweg im Norden dem Gewerbegebiet Leuchtenburg III im Westen und der Autobahn im Osten). In dem Gesamtgebiet konnten insgesamt 44 Vogelarten quantitativ erfasst werden, davon 31 als Brutvögel, die übrigen als Nahrungsgäste.

Insgesamt wurde ein der Größe und den Naturräumen des Untersuchungsgebiets entsprechendes Artenspektrum festgestellt. Für Gehölzbrüter bietet das UG mit den Baumreihen, Gebüschbereichen und Gehölzbeständen zahlreiche Brutmöglichkeiten. Größtenteils handelt es sich bei den ansässigen Arten um ökologisch wenig anspruchsvolle Arten wie Amsel, Buchfink, Blau- und Kohlmeise, Zilpzalp u.a. Darüber hinaus bietet das UG auch Brutreviere für Höhlen- und Halbhöhlenbewohner, wovon auch Buntspecht und 2 Reviere des Stars im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 116 A vorkommen (s. folgende Abbildung 6). Als weiteres besonderes Vorkommen im Plangebiet ist die einmalige Brutzeitfeststellung des Gelbspötters zu nennen, der in Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführt wird. Ebenfalls auf der Vorwarnliste steht der Haussperling, der an dem nordöstlich angrenzenden Wohnhaus mit 5 – 7 Brutpaaren nachgewiesen wurde.

Ein Großteil des Untersuchungsgebietes besteht aus offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen wie Grünland und Maisfelder. Auf den Acker- und Grünlandflächen konnte aus der Gruppe der Offenlandarten keine innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Insgesamt fehlten Arten wie Feldlerche, Schafstelze, Wachtel, Rebhuhn oder auch Großer Brachvogel. Auch tritt der Kiebitz, der nur außerhalb des Bebauungsplangebietes im Nordosten des UG festgestellt wurde, sonst häufig in lockeren Kolonien von mehreren Brutpaaren auf. Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die Brutvogelarten des Offenlandes ist somit stark eingeschränkt.

Insgesamt wird dem UG daher eine mittlere Bedeutung für Brutvögel zugewiesen.

An **Gastvögeln** wurden Wasser- und Watvögel, Kraniche, Reiher, Möwen und Greifvögel erfasst. Unter den Singvögeln sind nur jene Arten berücksichtigt, die als größere Trupps angetroffen wurden.

Der Graureiher war an den meisten Terminen mit ein bis zwei Individuen in der Nähe der Gräben zu beobachten. Lachmöwen und Silbermöwen traten in kleinen Trupps vor allem während landwirtschaftlicher Bodenbearbeitung auf den Ackerflächen des UGs auf. Wacholderdrosseln und Stare waren zur Zeit des Durchzugs in kleinen Trupps im UG anzutreffen. An jeweils drei Terminen im Herbst konnten Große Brachvogel und Kiebitze auf den Flächen erfasst werden. Als Tagesmaximum wurden am 31.10.2019 insgesamt 14 Große Brachvögel und 22 Kiebitze kartiert. Mäusebussard und Turmfalke waren regelmäßige Nahrungsgäste.

Eine Bedeutung des Gebietes für Gastvögel kann nicht abgeleitet werden, die festgestellten Tagesmaxima lagen für alle Arten weit unterhalb der Schwelle für eine lokale Bedeutung.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes als **Amphibienlebensraum** richtet sich nach dem Artenspektrum, Gefährdungsgrad und Bestandsgrößen der ermittelten Arten, so dass für das Plangebiet aufgrund des Vorkommens ungefährdeter Amphibienarten mit kleinen bis mittleren Beständen insgesamt eine eingeschränkte bis mittlere Bedeutung als Amphibienlebensraum zukommt. Ein Großteil des festgestellten Amphibienvorkommens ist dem Regenrückhaltebecken nordwestlich des Stellmoorweges zuzuordnen.

In Relation dazu kommt dem Untersuchungsgebiet selber nur eine eingeschränkte Bedeutung für Amphibien zu. Bezogen auf Amphibien bestehen somit im UG keine besonderen naturschutzfachlichen Qualitäten.

An **Fledermäusen** wurde ein für diesen Naturraum in Niedersachsen typisches Artenspektrum mit entsprechenden Individuenzahlen nachgewiesen. Häufige Arten wie die Zwerg- und Breitflügelfledermaus wurden in relativ großer Anzahl mit entsprechend breiter Verteilung im gesamten UG erfasst. Auch Arten der Gattung Myotis wurden regelmäßig nachgewiesen, so z.B. die baumhöhlenbewohnende Wasserfledermaus, welche das etwa 500 m entfernt liegende Regenrückhaltebecken mit 3-4 Individuen als Jagdgebiet nutzt. Der Große Abendsegler, welcher ebenfalls Baumhöhlen bewohnt, wurde regelmäßig mit einem Individuum auch im Plangebiet des Bebauungsplanes nachgewiesen. Obwohl sich für diese Arten keine Hinweise auf ein Quartier ergaben, bietet das UG für baumbewohnende Fledermäuse durch die vorhandenen Altbäume (z.B. Eichen) und Spechthöhlen durchaus Quartierpotenzial. Für die Zwergfledermaus besteht hingegen ein konkreter Quartiervorverdacht auf dem Hofkomplex.

Insgesamt lagen die nachgewiesenen Aktivitätsschwerpunkte vor allem im Süden des UGs, im Bereich der Gehölze und Wohnhäuser.

Dem Untersuchungsgebiet wird eine mittlere Bedeutung für Fledermäuse zugewiesen.

Das Untersuchungsgebiet bietet Lebensraum- und Reproduktionspotenzial für insgesamt 6 **Libellenarten**. Betrachtet man nur das eigentliche Untersuchungsgebiet ohne das nordwestlich angrenzende Regenrückhaltebecken sind es jedoch lediglich 4 Arten. Damit ist aus dem in Niedersachsen und Bremen vorkommenden Artenspektrum (73 Arten)² nur ein sehr geringer Anteil gegeben. Für die relevanten Messtischblatt-Quadranten sind insgesamt die Vorkommen von 16 bzw. 24 Libellenarten bekannt.³ Auch hieran zeigt sich die geringe Bedeutung des Untersuchungsgebietes für diese Artengruppe.

Die untersuchten Flächen verfügen überwiegend über eine geringe Wertigkeit im Hinblick auf die **Heuschreckenfauna**. Lediglich eine Fläche im südöstlichen Plangebiet bzw. angrenzend an das Bebauungsplangebiet erhält aufgrund der etwas höheren Arten- und Individuenzahl eine eingeschränkte Wertigkeit.

Die Acker- und Gehölzflächen, die keine geeigneten Heuschreckenlebensräume darstellen, besitzen keine Wertigkeit.

² <https://www.ag-libellen-nds-hb.de/libellen/artenliste-der-libellen-in-niedersachsen-und-bremen/>

³ <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1VRGMQTM1t4P2TCZZRJodzD47WKE&ll=53.2544605395458%2C8.166101097775254&z=12>

Fläche und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 50.490 m², die nördlich der Landesstraße und östlich des Gewerbegebietes Stellmoor bzw. der Bürgermeister-Brötje-Straße liegen. Es handelt sich bis auf die ehemalige Hofstelle im zentralen Bereich und der Zuwegung um unversiegelte Flächen.

Die im Plangebiet ausgeprägten Bodentypen umfassen weitgehend mittlere Podsolböden, nur ein schmaler Streifen im Süden ist den mittleren Pseudogley-Podsolböden zuzuordnen.

Es liegt mit den ausgeprägten Bodentypen kein Suchraum für schutzwürdige Böden vor.⁴

Die Bodenfruchtbarkeit ist gering einzustufen.⁵

Eine Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung liegt ebenfalls nicht vor, dementsprechend ist die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden gering bzw. es liegt keine Verdichtungsempfindlichkeit vor.⁶

Der mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) und -tiefstand (MNGW) liegt bei über 20 dm, es besteht eine grundwasserferne Grundwasserstufe (GWS 7 – grundwasserfern). Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt bei mittel trocken (Stufe 2).⁷

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht ausgeprägt.

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei > 10 m bis 12,5 m NHN, bei Geländehöhen von etwa 14,00 bis knapp 18,0 m NHN liegen höhere Grundwasserflurabstände vor.

Aufgrund Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten besteht ein geringes bis mittleres Schutzpotential des Grundwassers.⁸

Die Grundwasserneubildungsrate umfasst Neubildungsraten überwiegend von 200 mm/Jahr und mehr, teilweise werden im Südwesten Neubildungsraten von über 300 mm/Jahr erreicht. Diese hohen Werte stellen einen besonderen Schutzbedarf dar.⁹

Klima /Luft

Das Lokalklima wird von Relief, Vegetation und Nutzung bestimmt. Über Ackerflächen schwankt die Temperatur stark – von der nächtlichen Kaltluftbildung bis zu extremen Temperaturen über bloßem Boden. Grünlandflächen sind im Plangebiet nur untergeordnet ausgeprägt, diese dienen aber im Allgemeinen der Kaltluftentstehung. Der Wald weist ein eigenes Binnenklima auf, mit ausgewogenen Tages-/Nacht- und Jahresamplituden. Zusammen mit den gliedernden Gehölzreihen stellen sie klimatische Ausgleichs- und lufthygienische Filterräume dar, auch stellen sie Kohlenstoffspeicher dar. Zudem mildern Wälder, Hecken und Baumreihen durch ihre windbrechende Funktion die Erosionsgefahr.

4 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK 50), Schutzwürdige Böden (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2021)

5 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenfruchtbarkeit (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2021)

6 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenverdichtung (BK 50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Mai 2021)

7 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenwasserhaushalt (BK 50); Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Mai 2021)

8 NIBIS® Kartenserver (2014): Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung (BK 50); Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden (BK 50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Mai 2021)

9 NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildungsrate - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Mai 2021)

Im Umfeld herrscht mit den bestehenden Gewerbegebieten ein Siedlungsklima bzw. Gewerbegebietsklima vor.

Landschaft

Das Landschaftsbild dieses Landschaftsausschnittes wird durch die einrahmenden und flächigen Gehölzbestände bestimmt, die die Wahrnehmbarkeit der Hofstelle und die der nördlich angrenzenden Ackerflächen deutlich mindern.

Es handelt sich um eine nach Norden zunehmend offene landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft, die im Süden und Westen durch die Landesstraße und die gewerbliche Bebauung eingerahmt wird.

4.2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung sowie der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben vorhanden sind.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einer Fläche von 49.298 m², mit einem anzusetzenden Versiegelungsgrad von 80%,
- Erschließung des Gebietes über eine neu anzulegende öffentliche Straßenverkehrsflächen auf insgesamt 8.870 m²,
- Darüber hinaus werden Private Grünfläche auf 2.179 m² ausgewiesen, um der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch Erhalt der bedeutenden Gehölzbestände im Osten des Plangebietes Rechnung zu tragen.

Mit der Umsetzung der Planung für neue gewerbliche Anlagen werden folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft erwartet:

- Biotopstrukturen werden dauerhaft überplant, wobei es sich überwiegend um Ackerflächen handelt, es gehen aber auch strukturreiche Gartenbereiche, Gehölzbestände und ein Laubwaldbestand verloren, einschließlich deren Lebensraumfunktion für Tiere (insbesondere Brutvorkommen in den Gehölzen/Wald und Quartiersverdacht Zwergfledermaus);
- Dauerhafte Bodenversiegelungen durch bauliche Anlagen und die Straßen bedingen erheblichen Funktionsverluste des belebten Oberbodens;
- Versiegelungsbedingte Veränderung des Wasserhaushalts mit Reduzierung der Versickerung, Erhöhung anfallendem Oberflächenwasser und erhöhtem Abfluss;
- Veränderung der lokalen Klima- und Luftbedingungen durch Versiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Freiflächen, Verlust des Waldes mit entsprechenden Klima- und Filterfunktionen;

- Änderung des Landschaftsbildes von landwirtschaftlich geprägter Kulturlandschaft im Übergang zum Siedlungsbereich in einen Gewerbestandort.

4.2.4 Eingriffsregelung

Um dem Grundsatz der Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft im Plangebiet Rechnung zu tragen, werden die gesetzlich geschützten Wallhecken, die am östlichen Plangebietsrand ausgeprägt sind, innerhalb privater Grünflächen als zu erhalten festgesetzt.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die zum einen artenschutzrechtliche Belange umfassen, um eine Gefährdung und Tötung von Individuen zu verhindern, aber auch den Erhalt dauerhafter Fortpflanzungs- und Ruhestätten umfassen. Darüber hinaus sind Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zum Klimaschutz zu berücksichtigen und einzuhalten. Hinweise zum Denkmalschutz sind zu beachten.

Die dennoch zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Kompensationsermittlung auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013) im Teil 2 der Begründung überschlägig ermittelt.

Im Ergebnis ergeben sich Biotopflächenverluste mit einem ermittelten Kompensationsdefizit von **51.795 Werteinheiten**.

Waldumwandlung nach Waldgesetz

Im Plangebiet befindet sich ein Laubforst aus einheimischen Arten, bei dem es sich um Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handelt.

Eine Waldumwandlung bedarf einer Ersatzaufforstung, wobei der Umfang der Ersatzaufforstungen abhängig ist von dem Wert des Waldes entsprechend der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion. Diesbezüglich ist eine Bewertung der Waldfunktionen einer Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG auf Grundlage der Biotopkartierung durchgeführt worden.

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen und prägenden Merkmale der Waldfunktionen zusammengefasst. Gleichzeitig wird dem zu bewertenden Wald eine Wertigkeitsstufe zugeordnet (1: unterdurchschnittlich, 2: durchschnittlich, 3: überdurchschnittlich, 4: herausragend):

Laubforst aus einheimischen Arten (WXH):

Funktion	Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale:
Nutzfunktion	2 durchschnittlich	Die Nutzfunktion entwickelt sich erst – entsprechend der einheitlichen Altersstruktur und lichter Ausprägung
Schutzfunktion	2 - 3 Durchschnittlich bis überdurchschnittlich	Waldklimaausprägung, Funktion für die Luftreinhaltung und als „Windfanglager“ Boden- und Grundwasserschutz, Lärmschutz und Lebensraum
Erholungs-	1 bis ≤2	Nicht für die Öffentlichkeit erschlossen,

funktion	(eher) durchschnittlich	einsehbar durch randliche Zuwegung zur Hofstelle und landwirtschaftlichen Weg.
----------	-------------------------	--

Nach den Bestimmungen des Waldgesetzes wird im Falle der Waldumwandlung eine Ersatzaufforstung in mindestens gleichem Flächenumfang erforderlich. Bemessungsgrundlage sind gemäß Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG¹⁰ die wertgebenden Waldfunktionen.

Im Ergebnis ergibt sich Waldumwandlungsfaktor für den Laubforst von 1,5. Somit ist der Laubwaldverlust von 9.800 m² auf einer Fläche von rd. 14.700 m² auszugleichen.

Es wird eine Erstaufforstung aus standortgerechten Holzarten erforderlich. Der neu entstandene Wald muss gem. Niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in seiner Wertigkeit der Waldfunktionen mindestens denen des umgewandelten entsprechen.

Fazit zur Eingriffsregelung

Im Ergebnis ergeben sich aufgrund der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sowie nach den Vorgaben des Waldgesetzes:

- Biotopflächenverluste mit einem ermittelten Kompensationsdefizit von **51.795 Wert-einheiten** und zur
- Waldumwandlung mit einem Waldkompensationserfordernis von **14.700 m²**;

Die Umsetzung der eingriffsbedingten Kompensationsanforderungen erfolgt über den Flächenpool der Gemeinde. Die Waldkompensation erfolgt auf einer Fläche im Delfshausener Moor, nördlich des Weges Kiebitzmoor sowie auf einer Fläche am Bekhausermoorweg.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffsfolgen kann somit auf den zugeordneten Poolflächen und Waldkompensationsflächen erzielt werden.

4.2.5 Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Auf Grundlage der Bestandserfassung verschiedener Artengruppen verbleiben als artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Vögel und Fledermäuse, die im Folgenden beachtet werden und in Bezug auf die Verbotstatbestände geprüft werden:

Tötungen und Gefährdungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Das Eintreten des Verbotstatbestandes hängt im Wesentlichen davon ab, ob und in welchem Umfang es neben der Bebauung der Freiflächen auch zu einer Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden kommt. Durch den Verlust der Gehölzbestände und des Waldes

¹⁰ Niedersächsisches Gesetz über Wald und die Landschaftsordnung, Ausführungsbestimmungen zum NWaldG gemäß RdErl. d. ML v. 05.11.2016 – 406-64002-136

kommt es zu einem Verlust vorhandener Brutreviere und Fortpflanzungsstätten. Eine Tötung oder Verletzung der geschützten Vögel gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird vermieden, indem Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit erfolgen. Grundsätzlich sollte im Hinblick auf die Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der örtlichen Brutvogelvorkommen die Beseitigung von Gehölzstrukturen, insbesondere älterer Bäume, auf ein Minimum beschränkt werden. Diesbezüglich werden die Gehölzbestände der Wallhecken erhalten.

Auch wenn mit den vorliegenden Untersuchungen keine Baumquartiere von Fledermäusen nachgewiesen wurden, sollte eine Fällung der Bäume aus Vorsorgegründen möglichst nur im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März, bzw. in Zusammenhang mit der Brutzeit der Vögel bis Ende Februar, durchgeführt werden.

Es kann dann davon ausgegangen werden, dass keine Fledermäuse in potenziellen Quartierstrukturen vorhanden sind (ein Potenzial für Winterquartiere wird nicht gesehen). Sollte die Fällung außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist unmittelbar davor eine Kontrolle der Bäume auf Höhlen und Spalten mit Fledermausbesatz erforderlich (ggf. mit Endoskop und Hubsteiger).

Bei Abrissarbeiten an Gebäuden innerhalb des Plangebietes ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse im Quartier getötet würden. Diesbezüglich gelten in gleicher Weise die Aussagen zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen, die zuvor im Falle der Fällung von Bäumen getätigt wurden.

Unter diesen Voraussetzungen kommt es nicht zur Berührung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot).

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor, da die vorkommenden Brutvogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und Ausweichmöglichkeiten bestehen. Es kommt somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.

Eine erhebliche Störung bei Fledermäusen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt ebenfalls nicht vor, da nach Brinkmann et al (2011) heutzutage weitgehend davon ausgegangen wird, dass Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare bzw. Fledermäuse auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können.

Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Vogelarten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. Bei anspruchsvolleren Arten ist dies nicht unbedingt der Fall. Bei dem im Plangebiet mit zwei Brutpaaren nachgewiesenen Star handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Zur Schaffung von Ausweich-

möglichkeiten wird für diese Art im Falle ihrer Betroffenheit die Installation und dauerhafte Pflege von je 2 Nistkästen Star¹¹ vorgeschlagen.

Hinsichtlich des Verbotes der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nach dem jetzigen Stand der Untersuchungen ein Fledermausquartier von 2-3 Zwergfledermäusen in einem der Gebäude des Hofes von der Planung betroffen. Bei Abriss dieser Gebäude würde es zu einem Verlust der festgestellten Quartiersfunktionen kommen. Dann müssten im näheren Umfeld entsprechende Ausweichquartiere geschaffen werden, die die ökologische Funktion des betroffenen Quartiers im räumlichen Zusammenhang sicherstellen. Hierfür bieten sich für die Zwergfledermaus handelsübliche Fledermauskästen an, die an der wetterabgewandten Seite von Gebäuden angebracht werden sollten – im Idealfall an der östlichen, oder, wenn dies nicht möglich ist, an der südlichen Gebäudewand. Werden mehrere Kästen angebracht (mind. fünf Kästen werden empfohlen), sollten diese, um unterschiedliche klimatische Bedingungen anzubieten, an Ost- und Südseite verteilt werden¹². Fledermauskästen können selber gebaut¹³ oder in Online-Shops bezogen werden. Beispielhaft sind die Modelle 1WQ, 2FW, und 1FQ der Firma Schwegler zu nennen, die eine geeignete Höhlenform als Spaltenquartiere aufweisen und teilweise durch Isolierung eine Nutzung sowohl als Sommer als auch Winterquartier ermöglichen.¹⁴

Fazit zum Artenschutz

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, stehen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes bei Beachtung von notwendigen Vermeidungsmaßnahmen (bauzeitliche Maßnahmen, Überprüfung von Baumhöhlen und Gebäuden vor Fällung und Abriss) und Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Installation von Nisthilfen/Fledermauskästen in räumlicher Nähe) zur Aufrechterhaltung der Funktionalität im räumlichen Zusammenhang einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen. Die vorliegenden Ergebnisse führen nicht zu weitergehenden artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG.

4.3 Belange des Klimaschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

¹¹ http://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/starenhoehle-typ-3s/

¹² <http://www.fledermauskunde.de/fschutz.htm>: (Abruf am 09.09.2019)

¹³ <http://www.fledermausschutz.de/fledermausschutz/anbringen-von-fledermauskaesten/bauanleitung-fuer-einen-fledermauskasten/> (Abruf am 09.09.2019)

¹⁴ <http://www.schwegler-natur.de/fledermaus/> (Abruf am 09.09.2019)

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Jahr 2020 hat der Rat der Gemeinde Rastede als Selbstverpflichtung beschlossen, bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu sein, eine Zielsetzung die fünf Jahre früher als die Vorgaben des Bundesklimaschutzgesetzes liegt. Damit einhergehende Reduktionsziele oder Zwischenschritte für den Energieverbrauch und/ oder die CO₂-Emissionen wurden bisher nicht festgelegt. Ebenso gibt es bislang kein energiepolitisches Leitbild mit Bezug auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Um die Klimaneutralität 2040 zu erreichen, sind umfangreiche Maßnahmen und Anstrengungen erforderlich. Die Bauleitplanung spielt für die praktische Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen in Kommunen eine besondere Bedeutung.

Die Gemeinde hat ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt.¹⁵ Im Klimaschutzkonzept wird ausgeführt, dass im Gemeindegebiet Wind, Photovoltaik und Biomasse zur Strom- und Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien genutzt wird. Die Anlagen haben derzeit eine installierte elektrische Leistung von insgesamt 23,4 MW (Stand 2021) und speisen den Strom (mit Ausnahme des Selbstverbrauchs von Photovoltaik) in das Netz der EWE ein. Etwa 41 % der erzeugten Strommenge wurde 2021 durch Photovoltaik bereitgestellt.

Der Anteil der erneuerbaren Energien betrug für das Jahr 2019:

- etwa 34 % am Stromverbrauch,
- etwa 7 % am Wärmeverbrauch und
- etwa 9 % am Endenergieverbrauch.

Damit liegt Rastede unter den deutschlandweiten Werten (Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch 42 %, am Wärmeverbrauch 15 %).

Die Gemeinde Rastede ordnet sich mit ihren Kennwerten beim gesamten Endenergieverbrauch und im Sektor Haushalte ungefähr in die Größenordnungen der bundesdeutschen Durchschnittswerte ein. Im Bereich Wirtschaft beträgt der Endenergieverbrauch je sozialversicherungspflichtig Beschäftigter weniger als die Hälfte des bundesdeutschen Wertes. Hier macht sich bemerkbar, dass es in der Gemeinde zwar insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen mehrere Gewerbe- und/oder Industrieparks gibt, aber keine energieintensive Industrie.

Die zentralen Handlungsfelder auf dem Weg zur Klimaneutralität sind die Steigerung der Energieeffizienz, das Heben von Energieeinsparpotentialen sowie der Ausbau der erneuerbaren Energien. Die nachstehend aufgeführten Festsetzungen/ Maßnahmen können dazu einen wichtigen Beitrag leisten:

- Nach § 32a NBauO sind seit dem 31. Dezember 2022 Gebäude mit einer Dachfläche von mehr als 50 m², die überwiegend gewerblich genutzt werden, mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dabei sind 50 % der Dachflächen mit Modulen zu belegen. Der Bebauungsplan Nr. 116A geht über die Festlegung von 50 % hinaus und setzt fest, dass die gesamten nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich

¹⁵ Gemeinde Rastede: Integriertes Klimaschutzkonzept, Juli 2023

Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc.) mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Im Klimaschutzkonzept wurde festgestellt, dass die größte Energie- bzw. Strommenge durch Photovoltaikanlagen auf unterschiedlichen Belegungsflächen im Gemeindegebiet erzeugt werden kann.

- Auf der Basis von § 23 a BauGB wird festgesetzt, dass die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig ist. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

Die Festsetzung nach §23a BauGB kann spätestens seit der Klimaschutznovelle 2011, mit der die den Klimaschutz betreffenden Neuregelungen insbesondere in § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 in das Baugesetzbuch eingeführt wurden, auch aus Gründen des Klimaschutzes genutzt werden. Denn damit ist deutlich gemacht worden, dass die Bauleitplanung auch einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten kann und soll. Um den Ausstoß weiterer Treibhausgase und Schadstoffimmissionen zu vermeiden, ist im gesamten Geltungsbereich der Einsatz fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Wasserversorgung unzulässig. Zu fossilen Brennstoffen zählen insbesondere Kohle, Öl und Gas. Holz und Biomasse gelten dagegen als klimafreundlich, da sich diese Energien stetig erneuern. Ziel der Festsetzung ist der Schutz der Umgebung, auch mit seiner Erholungsfunktion für die Bevölkerung, vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Nr. 116a direkt an das Siedlungsgebiet von Rastede anschließt und in Hauptwindrichtung zum Siedlungszusammenhang liegt. Schädliche Umwelteinwirkungen betreffen Luftverunreinigungen als Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. Auch der Ausstoß von CO₂ ist demnach als Luftverunreinigung anzusehen. Die Festsetzung wird auch vor dem Hintergrund des globalen Klimaschutzes und der Ziele auf Bundesebene getroffen. Die Gemeinde Rastede bewertet die Festsetzung als für private Bauherren zumutbar; Erschließungskosten für das Verlegen von Gasleitungen werden gespart. Bei Neubauten bestehen bereits durch das Energiefachrecht hohe Anforderungen an die Wärmedämmung und an eine energieeffiziente Bauweise. Die Festsetzung bezieht sich nur auf die Wärme- und Wasserversorgung.

Nachstehende Maßnahmen sind geeignet, das Mikroklima positiv zu beeinflussen ein Aufheizen von Flächen insbesondere in den Sommermonaten zu reduzieren und den Oberflächenwasserabfluss zu minimieren:

- die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken werden mit Pflanzbindung versehen.
- die Außenwände der Gebäude (Außenfassaden) sind auf mindestens 25 % der Länge der Fassaden und auf der gesamten Höhe der Fassadenwand zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Geeignete Schling- und Kletterpflanzen sind u. a. Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) und Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen; Flächen für technische Dachaufbauten sowie begehbare Dachterrassen sind bis zu einem Umfang von 20% der Dachflächen ohne extensive Dachbegrünung zulässig. Es ist ein Substrataufbau von mindestens 8 cm vorzusehen und mit einer standortgerechten Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- PKW-Stellplatzanlagen sind je angefangene 10 Stellplätze mit einem Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.
- Für Stellplatzflächen von PKW-Stellplatzanlagen (ohne Fahrgassen) sind wasserdurchlässigen Belägen zu verwenden. Durch die Versickerung von Niederschlagswasser soll zudem der örtliche Wasserkreislauf erhalten bleiben, was ebenfalls dem Kleinklima zu Gute kommt.

Die Überplanung des Laubforstes und damit der Verlust der klimaausgleichenden Biotopstruktur sowie der Funktion als Kohlenstoffspeicher ist im Rahmen der Waldumwandlung durch Waldneuanlage zu kompensieren. Gleiches gilt auch für den versiegelungsbedingten Biotopverlust, der gemäß der Biotopwertigkeiten innerhalb der Poolflächen der Gemeinde auszugleichen ist. Diese umfassen Flächen innerhalb des Ipweiger und Hankhauser Moores, denen für den Klimaschutz in Hinblick auf die Kohlenstoffspeicherung eine besondere Bedeutung zukommt.

Weitere Maßnahmen zur Einsparung von Treibhausgasemissionen können auf nachgelagerter Planungsebene umgesetzt werden. Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und einer kleinen Verglasung nach Norden eine Möglichkeit zur Reduktion des Energieverbrauchs und somit eine gute Maßnahme zum Klimaschutz bietet. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.

4.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 29, südlich die Raiffeisenstraße. In der Umgebung des Plangebietes liegen Wohnnutzungen im Außenbereich und betriebsbezogene Wohnnutzungen.

Die Geräuschsituation durch Verkehrslärmeinwirkungen und die Gewerbelärmsituation wurde gutachterlich ermittelt und beurteilt.¹⁶ Mit Aufstellung des Bebauungsplanes und Überpla-

¹⁶ Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16514.1/01 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A „Gewerbeflächen Moorweg – II. BA“ in 26180 Rastede; 24.06.2021

nung als Gewerbegebiet waren die vorhandenen Wohnhäuser im Geltungsbereich des Plangebietes nicht mehr zu berücksichtigen.

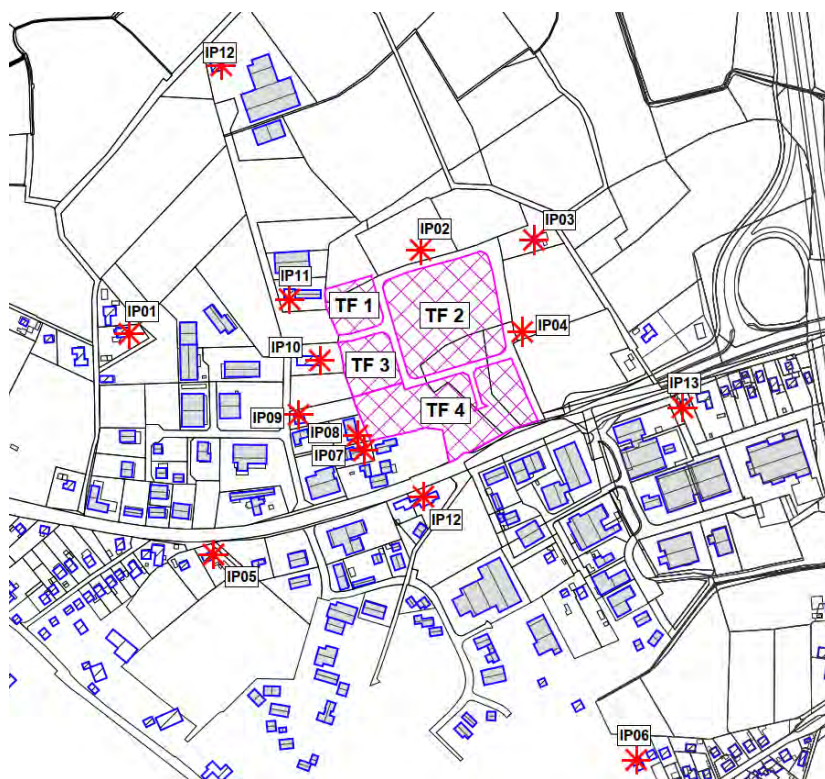
Gewerbelärm

Um zu verhindern, dass die schalltechnischen Anforderungen in der Umgebung von gewerblichen Nutzungen überschritten werden, werden heute vielfach für Industrie- und Gewerbegebiete, die keine ausreichenden Abstände von schutzbedürftigen Gebieten haben, bereits im Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt. Das Emissionskontingent beschreibt die Schallleistung, die je Quadratmeter Grundfläche immissionswirksam emittiert werden darf. Die Planflächen werden in Teilflächen unterteilt und für jede dieser Teilflächen wird ein Emissionskontingent festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde für das Plangebiet eine Kontingentierung gemäß DIN 45691 vorgenommen.

Zur Festsetzung der Emissionskontingente wurde die freie, ungedämpfte Schallausbreitung im Vollraum betrachtet. Somit fanden Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg, wie Gebäude oder Lärmschutzanlagen, bei der Festlegung der Emissionskontingente keine Berücksichtigung.

Für die Beurteilung von Schallimmissionen durch Gewerbeanlagen bzw. -betriebe haben die Gutachter die DIN 18005-1 in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen.

Es wurden folgende Immissionsorte betrachtet:



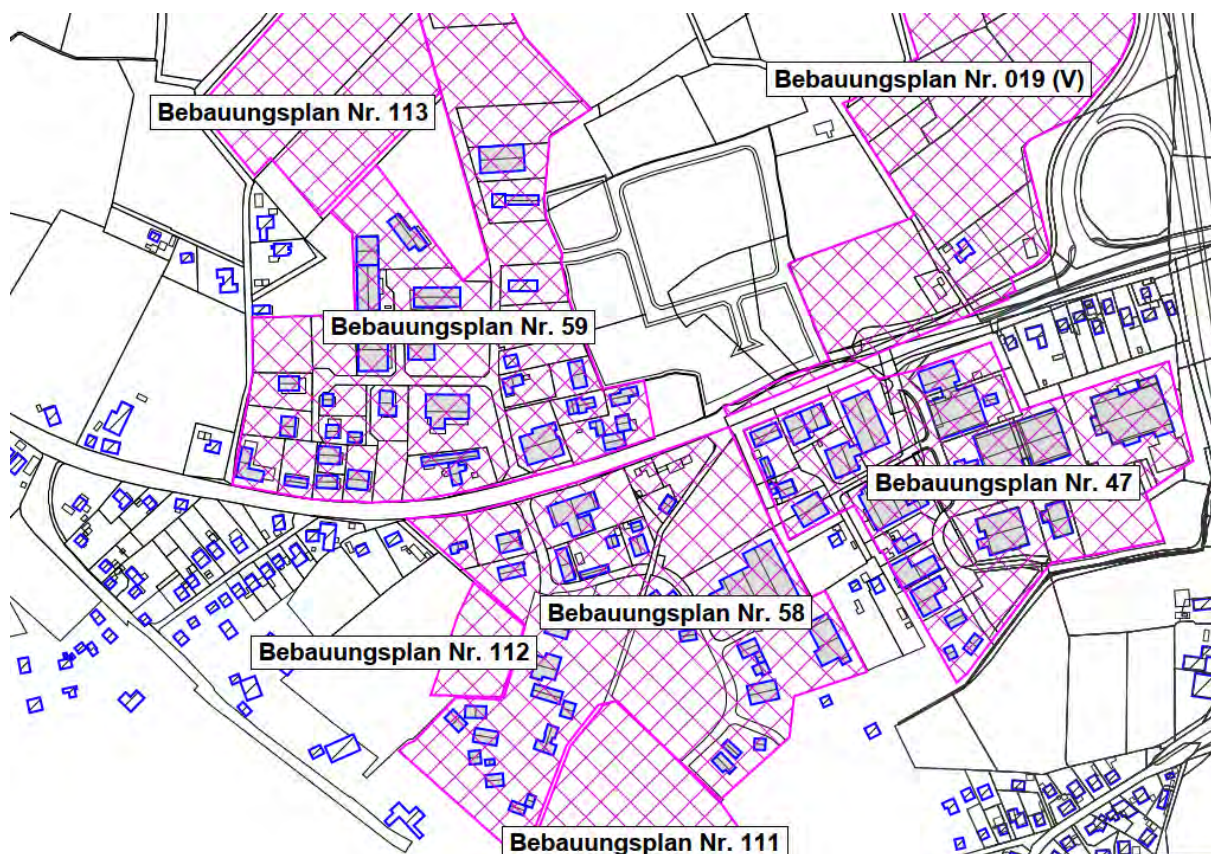
Anlage 5.1 des schalltechnischen Berichts

Den Immissionspunkten wurden die folgenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte nach der DIN 18005 bzw. der TA Lärm zugeordnet:

Immissionspunkte	Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
		tags	nachts
IP01: Stellmoorweg 10	MI	60	45
IP02: GE Nord	GE	65	50
IP03: Moorweg 9	MI	60	45
IP04: GE Ost	GE	65	50
IP05: Raiffeisenstraße 219	MI	60	45
IP06: Domsheide 10	WA	55	40
IP07: BLW1	GE	65	50
IP08: BLW2	GE	65	50
IP09: BLW3	GE	65	50
IP10: BLW4	GE	65	50
IP11: BLW5	GE	65	50
IP12: Raiffeisenstraße 193	GE	65	50
IP13: An der Brücke 7	MI	60	45

Tabelle 4 des schalltechnischen Berichts: Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte nach der DIN 18005 bzw. der TA Lärm

Im direkten Umfeld der Planfläche befinden sich bereits rechtskräftige, teilweise kontingentierte Bebauungspläne mit Gewerbeflächen:



Ausschnitt aus Anlage 4.1 des schalltechnischen Berichts

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 sind Gewerbegebietsflächen sowie eingeschränkte Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Aufgrund fehlender flächenbezogener Schallleistungspegel wurden in Anlehnung an die Veröffentlichung des ehemaligen NLO (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) für die Nachtzeit flächenbezogene Schallleistungspegel den typischen Gebietsnutzungen zugeordnet. Die Bebauungspläne Nr. 58, Nr. 59, Nr. 111 und Nr. 113 sind mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln belegt. Die Bebauungspläne Nr. 112 und 019 (vorhabenbezogen) wurden mit Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 kontingentiert.

Aus diesen rechtskräftigen Bebauungsplänen wurde gutachterlicherseits eine Gesamtvorbelastung in Ansatz gebracht. Für die Immissionspunkte IP01 bis IP12 wurde diese Vorbelastung konkret bestimmt und die daraus resultierenden Immissionszielwerte für die neu zu kontingentierenden Flächen aufgeführt.

Die Gutachter haben das Gewerbegebiet kontingentiert. Die Berechnungsergebnisse haben gezeigt, dass am Immissionspunkt IP03 die Immissionszielwerte durch die Emissionskontingente der neu geplanten Gewerbeflächen eingehalten werden. An allen weiteren hier betrachteten Immissionspunkten werden die zuvor erläuterten Immissionsricht- bzw. Immissionszielwerte unterschritten. Hinsichtlich der geplanten Nutzung auf den zu kontingentierenden Gewerbeflächen wurden Zusatzkontingente in Form von Richtungssektoren ermittelt. Unter Einbeziehung der Zusatzkontingente führen die anteiligen Immissionskontingente zu einer Ausschöpfung der Immissionszielwerte an weiteren Immissionspunkten. Am Immissionspunkt IP13 wird sichergestellt, dass auch unter Einbeziehung der Zusatzkontingente der Immissionsrichtwert um 10 dB unterschritten wird. Somit liegt dieser Immissionspunkt gemäß TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich der zu kontingentierenden Flächen.

Abwägung und Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse zum Gewerbelärm durch die Gemeinde Rastede

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität überprüft und nachvollzogen. Die Gemeinde Rastede geht auf der Grundlage der gutachterlichen Aussagen davon aus, dass die Planung umsetzbar sind und keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte verursacht werden. Die Gemeinde Rastede setzt im Bebauungsplan die ermittelten Emissionskontingente und die Richtungssektoren fest.

Emissionskontingente nach DIN 45691 sind geeignet, das Emissionsverhalten als "Eigenschaft" von Betrieben und Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu kennzeichnen. Das Gewerbegebiet wird entsprechend gegliedert.

Es liegt ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 vor. Demnach ermöglicht der § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, nicht aber deren das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. Es besteht aber die Möglichkeit, einer baugebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet im Gemeindegebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten.

Die Gemeinde Rastede hat ihre Gewerbegebiete daraufhin überprüft. Es bestehen die folgenden Bebauungspläne, die Gewerbegebiete ohne Lärmemissionskontingente bzw. sonstige Einschränkungen ausweisen:

- Bebauungsplan 33a, im nördlichen Baufeld
- Bebauungsplan 33b, auch nach 1.+ 2. Änderung, im gesamten Geltungsbereich
- Bebauungsplan 33c, auch nach 1. Änderung, im gesamten Geltungsbereich
- Bebauungsplan 47, auch nach 2., 3. + 4. Änderung, im nordwestlichen, südlichen und südwestlichen Baufeld

Insofern sind die beschränkten Emissionskontingente innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 116A zulässig. Es erfolgt eine baugebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Verkehrslärm im Plangebiet

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 sind schalltechnische Orientierungswerte genannt, die im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustreben sind. Für die Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten gelten somit die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte:

Gewerbegebiete	65 dB(A) tags	55 dB(A) nachts
----------------	---------------	-----------------

Der Beurteilungszeitraum tags ist die Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Beurteilungszeitraum nachts umfasst den Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Die Verkehrsdaten für den Prognose-Planfall 2035 der Raiffeisenstraße, der A 29 inklusive Rampe sowie der Planstraße wurden für eine vorangegangene Untersuchung in unmittelbarer Nähe ermittelt und zur Verfügung gestellt. Im Sinne einer Maximalbetrachtung wurden für die Autobahn A 29 Prognosedaten für das Jahr 2030 herangezogen. Demnach wird von folgendem Verkehrsaufkommen mit Prognoseeinschätzung für das Jahr 2035 ausgegangen:

Straßenabschnitt	DTV KFZ/24h	Tageszeitraum			Nachtzeitraum		
		M KFZ/h	p ₁ %	p ₂ %	M KFZ/h	p ₁ %	p ₂ %
Planstraße	2.608	158	9,3	15,5	10	22,7	27,3
Autobahn A 29 südlich der Rampe	41.616	2.310	3,6	13,0	582	8,5	21,4
Autobahn A 29 nördlich der Rampe	47.296	2.625	3,3	11,9	662	7,8	19,5
A 29 Rampe	9.944	552	1,1	3,9	139	2,6	6,5
Raiffeisenstraße westlich der Planstraße	10.992	643	2,5	4,2	88	1,5	1,8
Raiffeisenstraße östlich der Planstraße	12.288	719	3,4	5,7	98	2,1	2,5

Tabelle 2 des schalltechnischen Berichtes

Die Berechnungen erfolgten bei freier Schallausbreitung im Plangebiet für ebenerdige Außenwohnbereiche (Terrassen: 2 m über Geländeniveau), das Erdgeschoss bis zum dritten Obergeschoss. Die vorhandene Bebauung außerhalb des Plangebietes wurde berücksichtigt. Die Gutachter haben geprüft, ob **innerhalb des Plangebietes** unzulässige Geräuschmissionen im Sinne der DIN 18005-1 auftreten.

Die gutachterlichen Berechnungen bei freier Schallausbreitung haben gezeigt, dass im maßgebenden 3. Obergeschoss der schalltechnische Orientierungswert **tags** für Gewerbegebiete von 65 dB(A) in einem breiten Streifen entlang der Raiffeisenstraße überschritten wird. **Nachts** wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) im Großteil des südöstlichen Plangebietes überschritten. Für die südlichen und östlichen Teile des Plangebietes, in denen die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/nachts überschritten werden, empfehlen die Gutachter die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. Die Gutachter haben Lärmpegelbereiche berechnet. Für den südlichen Rand des Plangebietes wurde der Lärmpegelbereich VI, für übrigen südöstlichen Teil des Plangebietes der Lärmpegelbereich V ermittelt.

Die Gutachter treffen auch Aussagen zu Außenwohnbereichen und schallgedämmten Lüftungsanlagen für Schlafräume. Im Bebauungsplan werden jedoch betriebsbezogene Wohnnutzungen ausgeschlossen, so dass die Wiedergabe der gutachterlichen Ergebnisse hierzu entbehrlich ist.

Abwägung und Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse zum Verkehrslärm durch die Gemeinde Rastede

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität überprüft und nachvollzogen. Sie setzt die gutachterlichen Empfehlungen um und trifft Festsetzungen zum

passiven Schallschutz. Die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche werden festgesetzt. Dem Immissionsschutz im Plangebiet wird damit ausreichend Rechnung getragen.

4.4 Verkehrliche Belange

4.4.1 Äußere Anbindung des Plangebietes

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsstraßennetz soll über eine neue Erschließungsstraße am Knotenpunkt Raiffeisenstraße (L 826) / Moorweg / An der Brücke erfolgen. Dieser Knotenpunkt liegt ca. 200 m von der westlichen Rampe der Anschlussstelle zur Bundesautobahn A 29 entfernt und wird über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 planungsrechtlich abgesichert. In der Abgrenzung der Verkehrsfläche sind die Flächen für einen Ausbau des Knotenpunktes auch unter Berücksichtigung weiterer Bauabschnitte (80. Flächennutzungsplanänderung) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Knotenpunkt ist bereits im Bestand mit Linksabbiegestreifen ausgestattet. Die in das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 hineinführende Erschließungsstraße wird in westliche Richtung in das Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 116 A hinein verlängert. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 ausgewiesene Wendeanlage wird damit entbehrlich und wird überplant.

Eine weitere Anbindung des Plangebietes an das bestehende Verkehrsstraßennetz erfolgt in Richtung Westen zur Bürgermeister-Brötje-Straße. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ überplant und hier eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die Landesstraße L 826 ist für den angrenzend an das Plangebiet gelegenen Abschnitt keine Ortsdurchfahrt festgesetzt. Im Plangebiet ist daher ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Außerdem sind die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone eingetragen.

4.4.2 Sicherheit – Werbeanlagen

Auf die §§ 33, 46 Straßenverkehrsordnung wird hingewiesen. Anlagen der Außenwerbung - insbesondere Werbepylone - dürfen auch bei einer Entfernung von mehr als 100 Metern zur Bundesautobahn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Dies gilt gleichermaßen für (großzügig) dimensionierte Schriftzüge.

Über die Zulassung derartiger Werbeanlagen entscheidet das Fernstraßen-Bundesamt, siehe §§ 33, 46 StVO.

4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

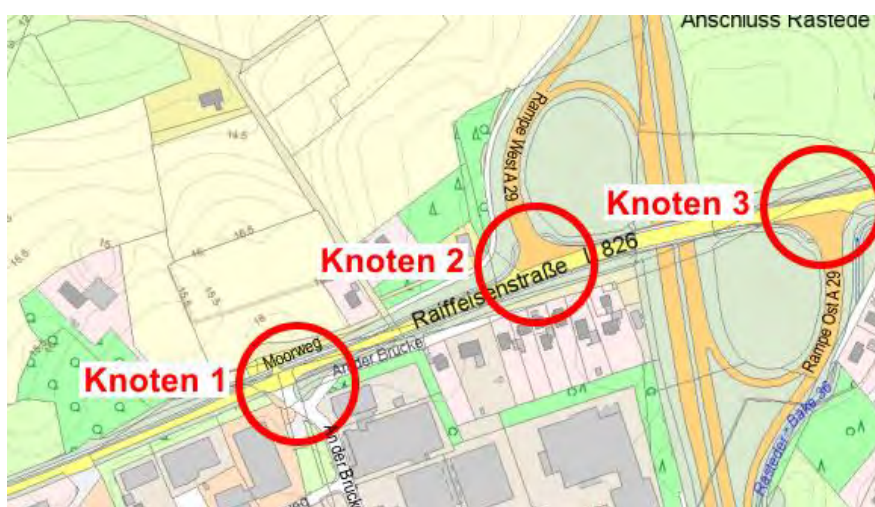
Die nächstgelegene Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs ist die Haltestelle "Leuchtenburg, Ostendorf", welche vorwiegend von den Linien 370, 334 und 342C bedient wird.

Ein Gebiet gilt als vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossen, wenn es im Radius von 600 m (entspricht 10 Minuten Fußweg) einer Haltestelle liegt. Da die Haltestelle „Leuchtenburg, Ostendorf“ weiter entfernt liegt, gilt das Planungsgebiet als nicht vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Mit der Linie 370 wird der Hauptort Rastede sowie die Gemeinden Wiefelstede und Bad Zwischenahn erreicht.

4.4.4 Verkehrsgutachten

Im Vorfeld zur 80. Flächennutzungsplanänderung wurde die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches durch das Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm untersucht.¹⁷ Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben. Es wurden die nachstehenden Knotenpunkte betrachtet und bewertet:



Anlage 2.1 der Verkehrsuntersuchung

In dem Gutachten wurde geprüft, ob die zu erwarteten Mehrverkehre der Bauabschnitte über den Moorweg an die Raiffeisenstraße (L 826) in Bezug auf die Verkehrssicherheit sowie die Leistungsfähigkeit angemessen abgewickelt werden können. Dabei wurden auch die Auswirkungen auf die östlich des Knotenpunktes bestehenden Rampen der Anschlussstelle „Rastede“ zur Bundesautobahn 29 berücksichtigt. Weiterhin wurde die Situation für den nicht motorisierten Verkehr vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit und Verkehrsqualität geprüft, bewertet und mit Empfehlungen versehen.

Aufgrund der Coronasituation konnten keine verlässlichen Daten für den Knotenpunkt K1 (Raiffeisenstraße (L 826) / Moorweg / An der Brücke) aus einer Verkehrserhebung gewonnen werden. Eine im Jahr 2018 am benachbarten Knotenpunkt Raiffeisenstraße (L 826) / Bürgermeister-Brötje-Straße / Königstraße durchgeführte Verkehrserhebung wurde verwendet, um die bestehenden Verkehrsbelastungen der Raiffeisenstraße (L 826) darzustellen. Zusätzlich wurde eine Querschnittsmessung der Gemeinde Rastede für die Straße An der Brücke aus dem Jahr 2020 verwendet, um die verkehrliche Bestandssituation am Knotenpunkt K1 darzustellen. Mithilfe einer durchzuführenden Verkehrserhebung an K1 im Bereich

¹⁷ Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung), Varel, 21. Oktober 2020

der Hauptverkehrszeiten morgens und nachmittags wurden die Fahrzeugströme aufgenommen, um die Verteilung der Verkehre im Knotenpunktbereich darzulegen. Die Verkehrserhebung der Anschlussstelle „Rastede“ wurde zu einem Zeitpunkt durchgeführt, der als belastbar angenommen werden kann. Die jeweils höchsten Verkehrsbelastungen der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde aus der dreitägigen Verkehrserhebung wurden im weiteren Verlauf der Verkehrsuntersuchung als maßgebende Verkehrsbelastungen angenommen.

Die Verkehrserzeugung wurde für den Prognosefall 2035 gerechnet. Die sich ergebenden Mehrverkehre wurden auf das Bestandsnetz umgelegt. Für den Bestand und den Prognose-Nullfall 2035 wurden die Leistungsfähigkeiten der untersuchten Knotenpunkte an der Raiffeisenstraße (L 826) auf Basis der berechneten Verkehrsbelastungen und der Bestandsgeometrien ermittelt. Für den Prognosefall 2035 wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen ebenfalls für die drei Knotenpunkte durchgeführt.

Die Verkehrsgutachter sind im Prognosefall 2 (Bauabschnitte I und II in einer Größenordnung von 14 ha) zu den folgenden Ergebnissen gekommen:

Im Prognosefall 2 kann mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Vergleich zum Prognosefall 1 von etwa 1.020 Kfz pro Tag und Richtung (im Querschnitt ca. 2.040 Kfz/24h) in der Anbindung Moorweg gerechnet werden. Die Fahrten treten zu überwiegenderen Teilen als Pkw-Fahrten auf. Im Prognosefall 2 überlagern sich die festgestellten Spitzenstunden der Raiffeisenstraße (L 826) und der Verkehre im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Bauabschnitts I weitestgehend.

Mit Berücksichtigung des Prognosefalls 2 werden die Kapazitätsgrenzen der untersuchten Knotenpunkte überschritten. Für den Knotenpunkt K1 ist eine andere Knotenpunktform notwendig, da dieser als Knotenpunkt mit Vorfahrtregelung nicht mehr leistungsfähig ist. Unter Berücksichtigung der möglichen weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes ergibt sich diese Notwendigkeit umso mehr.

Fazit

Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeiten und der Staulängen für den Knoten K1 in der Anbindung des Gewerbegebietes an die L 826 führt die Empfehlung zur Umsetzung einer Lichtsignalanlage. Eine gegenseitige Beeinflussung der untersuchten Knotenpunkte K1 mit den Rampen (Knoten K2 und K3) könnte unter den prognostizierten Verkehrsbelastungen stattfinden. Insbesondere hinsichtlich des Gesamtsystems der L 826 in Abhängigkeit möglicher weiterer Entwicklungen und damit einhergehender Steigerungen der Verkehrsmengen, des aktuellen Unfallgeschehens an den Rampen und des geplanten Anschlusses der Rasteder Nordumgehung an die L 826 könnte eine Lichtsignalanlage an K1 zielführend sein, um auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können. Ein Kreisverkehr bietet diesen nachträglichen Handlungsrahmen nicht. Vor allem, wenn auch im Bereich der Rampen Signalanlagen realisiert würden, besteht die Möglichkeit der Optimierung des Gesamtsystems.

Fuß- und Radverkehr

Der Fuß- und Radverkehr wird im Untersuchungsgebiet am nördlichen Fahrbahnrand entlang der Raiffeisenstraße (L 826) gemeinsam in beide Fahrtrichtungen geführt. Durch das geplante Vorhaben ergibt sich die Wahrscheinlichkeit, dass die Zahl im Zusammenhang mit Mitarbeiterverkehren steigen könnte. Mit der weiteren Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes wird die Umgestaltung des Knotenpunktes notwendig. Die Querungsmöglichkeiten über die Raiffeisenstraße (L 826) sollten dabei entsprechende Berücksichtigung finden. Mit Umsetzung einer geeigneten Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer am Knotenpunkt K1 sollten die Nebenanlagen nach Möglichkeit nur noch jeweils rechtsseitig benutzungspflichtig als gemeinsamer Geh- und Radweg freigegeben werden.

Abwägung und Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität überprüft und nachvollzogen. Unter Berücksichtigung des vorliegenden Verkehrsgutachtens kommt die Gemeinde Rastede zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet grundsätzlich über den Knotenpunkt Raiffeisenstraße (L 826) / Moorweg / An der Brücke an das Verkehrsnetz angebunden werden kann. Es ergeben sich jedoch verschiedene Anforderungen an den Knotenpunkt in Abhängigkeit von den realisierten Bauabschnitten. Auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 hat die Gemeinde Rastede die entsprechenden Flächen für einen Ausbau des Knotenpunktes auch unter Berücksichtigung weiterer Bauabschnitte gesichert. Zudem erfolgt eine Ausbauplanung, die auch die Belange des Fuß- und Radverkehrs berücksichtigt.

4.5 Belange der Landwirtschaft

Die im zentralen Plangebiet vorhandene Hofstelle wurden von der Gemeinde aufgekauft. Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind kleinere Tierhaltungen vorzufinden. Unter Berücksichtigung der Lage und Größenordnung der benachbarten landwirtschaftlichen Emittenten sind in Abhängigkeit der zu beurteilenden Gebietskategorie innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) BImSchG zu erwarten.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit zum großen Teil landwirtschaftlich genutzt. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der gewerblichen Flächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden.

Die Gemeinde Rastede hat analysiert, inwieweit Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Ausweisung von Bauflächen auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass in den vorhandenen Gewerbegebieten keine ausreichenden Flächenpotenziale mehr vorhanden sind. Ein entsprechender Bedarfsnachweis wurde auf Flächennutzungsplanebene geführt.

Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Rastede gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang der Landwirtschaft, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Übergang zum Außenbereich als standorttypisch anzusehen.

4.6 Belange des Waldes

Im zentralen Plangebiet wird ein Laubforst aus heimischen Gehölzarten überplant. Bei Realisierung der Planung ist daher von einer Waldumwandlung im Sinne des NWaldLG auszugehen. Einer Waldumwandlungs-Genehmigung gemäß § 8 (1) NWaldLG bedarf es im Bauleitplanverfahren nicht (§ 8 (2) Nr. 1 NWaldLG). Die Belange des Waldes sind somit im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Hierbei sind auch die besonderen Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen des Waldes zu beachten, die in § 8 (5) NWaldLG hervorgehoben sind.

Bezüglich der Waldfunktionen wird eine Bewertung der Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durchgeführt. Im Ergebnis ergibt sich ein Waldumwandlungserfordernis für den 9.800 m² großen Laubforst im Verhältnis von 1,5, so dass eine Waldneuanlage auf einer Fläche von rd. 14.700 m² erforderlich wird. Die Fläche zur Waldumwandlung liegt im Delfshausener Moor, nördlich des Weges Kiebitzmoor und eine zweite Fläche liegt am Bekhausermoorweg.

4.7 Belange der Oberflächenentwässerung

Für das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 und die Flächen im Bebauungsplan Nr. 116 A wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.¹⁸ Die Größe der betrachteten Fläche beträgt ca. 20 ha und schließt an die Raiffeisenstraße an. Sie umfasst das südliche Gebiet der 80. Flächennutzungsplanänderung. Gegenstand dieses Konzeptes ist die Bemessung des Regenwasserkanalnetzes (RWK) und des Regenrückhaltebeckens (RRB) im Erschließungsgebiet und der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Oberflächenentwässerung. Die Belastungs- und Bemessungsansätze für die hydraulischen Berechnungen wurden mit dem Landkreis Ammerland, Untere Wasserbehörde und dem Entwässerungsverband Jade abgestimmt. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die derzeitige Entwässerung des Gebietes erfolgt über offene Gräben III. Ordnung in Richtung Moorbäke. Der Wasserzug ist seinerseits an das Geestrandtief angeschlossen. Im Rahmen der Erschließungsplanung des Nachbargebietes „Leuchtenburg-Nord“ (BBPl. 59)

¹⁸ Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erläuterungsbericht, Hydraulische Berechnungen, Pläne, Unterlagen, Westerstede, Februar 2021

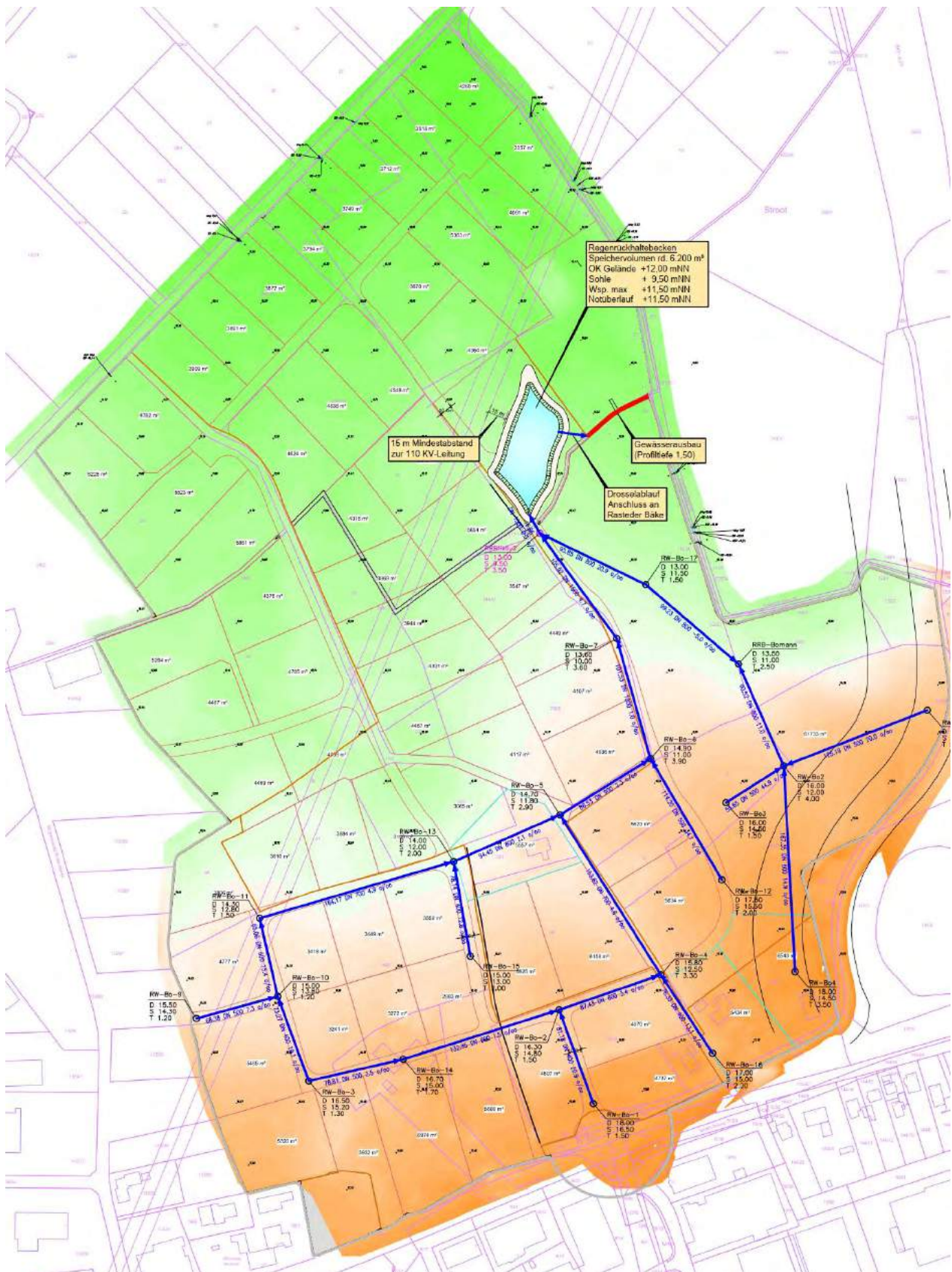
wurde seitens des Rasteder Erdbaulabors im Juni 2010 ein geotechnisches Gutachten erstellt. Unter einer im Durchschnitt 50 cm starken schluffhaltigen Mutterbodenschicht stehen demnach flächendeckend Fein- bis Mittelsande an. Grundwasser wurde durchschnittlich in Tiefen von 60 cm bis 250 cm unter GOK angetroffen. Eine Versickerung des Regenwassers kommt aufgrund der in diesem Gebiet teilweise anstehenden hohen Grundwasserstände nicht in Betracht.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalnetze im Erschließungsgebiet (Bemessung) wurde auf die schadloose Abführung von Regenereignissen der Häufigkeitsstufe $n = 0,20 \text{ 1/a}$ (=1-mal in 5 Jahren) ausgelegt. Die Bemessung des geplanten Regenrückhaltebeckens erfolgte für die Zwischenspeicherung eines 10-jährlichen Starkregenereignisses.

Die zulässige Drosselmenge für Neubaugebiete darf nach Angaben der Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde, Landkreis Ammerland) einen Grenzwert, der einer natürlichen Abflussspende von $1,5 \text{ l/s} \times \text{ha}$ entspricht, nicht überschreiten. Die Einleitungsmenge in externe Vorfluter entspricht damit der auf das Einzugsgebiet bezogenen natürlichen Abflussspende. Der maximal zulässige Abfluss aus dem Einzugsgebiet in die Moorbäke wurde mit 31 l/s angesetzt. Im hydrodynamischen Modell wird die Drosselung durch den Einsatz einer mit der konstanten Fördermenge von 31 l/s ($0,031 \text{ m}^3/\text{s}$) simuliert.

Das Erschließungsgebiet soll über ein Regenwasserkanalnetz entwässert werden. An das Kanalnetz sind die versiegelten Flächen der Grundstücke und die Verkehrsflächen angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird in einem neuen Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt an die Moorbäke abgegeben. Auf der Konzeptebene wurde ein möglichst großes Einzugsgebiet angeschlossen. Aus topographischer Sicht ließen sich damit auch Flächen, die westlich des Moorwegs liegen, einbeziehen. Das Flurstück 32/1 musste aus topographischen Gründen in die Leitungsführung einbezogen werden.

Das Becken sollte ein freies Speichervolumen von rund 6.200 m^3 aufweisen. Aus dem System werden damit bei Starkregenereignissen der Eintrittswahrscheinlichkeit 10 Jahre die Abflüsse auf die natürliche Abflussspende reduziert. Über das Wehr (Notüberlauf) findet keine Entlastung statt. Das RRB weist ausreichende Speicherreserven auf. Das Regenrückhaltebecken wird auch bei Katastrophenregenereignissen der Eintrittswahrscheinlichkeit 30 Jahre nicht überlastet.



Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, U 5 des Entwässerungskonzeptes

Abwägung und Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität überprüft und nachvollzogen. Auf der Grundlage der gutachterlichen Ausführungen geht die Gemeinde Rastede davon aus, dass das Plangebiet entwässerbar ist. Die Führung der Wasserleitung über das – außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Flurstück 32/1 – wurde über eine Dienstbarkeit mit dem Eigentümer gesichert.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 ist im nördlichen Rand des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig.

4.8 Belange des archäologischen Denkmalschutzes

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes weist jedoch ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf (schraffierte Fläche):



Hier muss mit weiteren, bisher unbekannten Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Demnach ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

4.9 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Schmutzwasser

Parallel zur Raiffeisenstraße liegt eine Abwasserdruckrohrleitung.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

Trinkwasserversorgung

Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung des OOWV angeschlossen werden.

Falls die Anforderungen der Gewerbebetriebe an den Wasserdruck den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,4 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.

Löschwasserversorgung

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im 300m-Radius von bestehenden Hydranten. Diese Hydranten können bei Einzelentnahme je nach Lage voraussichtlich 24 m³/h bzw. 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der Bebauung im Plangebiet bereitstellen. Es wird allerdings nicht das gesamte Plangebiet von bestehenden Hydranten abgedeckt. Die Positionierung eines neuen Hydranten im Plangebiet ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen. Dieser Hydrant würde voraussichtlich 24 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme bereitstellen können.

Abfälle

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.

An der Stichstraße kann keine haushaltsnahe Entsorgung des Abfalls vorgenommen werden kann, weil die Stichstraße über keine Wendeanlage verfügt. Daher müssen die Rest-, Bio- und Papiermülltonne an der nächsten für das Entsorgungsfahrzeug vorwärts zu befahrenden Straße bereitgestellt werden. Hier wird eine Sammelaufstellfläche für Abfallbehälter im Plan- teil eingetragen.

Leitungen

Im nordwestlichen Geltungsbereich verläuft eine 110-kv-Freileitung der Avacon Netz GmbH. Die 110-kv-Freileitung ist einschließlich ihres Schutzbereiches im Planteil eingetragen.

Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 116 A grenzt der Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ an, der im südöstlichen Teil ebenfalls von der 110-KV-Freileitung überstrichen wird. In diesem Bebauungsplan ist die Realisierung von Hochbauten unterhalb der Leitung möglich und auch bereits erfolgt.

Die Avacon Netz GmbH wurde am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt. Sie hat mit Schreiben vom 23.11.2021 mitgeteilt, dass sie bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise gegen das Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken hätte. Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches seien grundsätzlich im Detail mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches seien die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt. Eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutz- bereiches sei zu vermeiden. Sollte eine Bebauung nicht vermeidbar sein, seien die in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100. Für Bebauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungsleitungen seien unter- schiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstän- de sei unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies habe zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bebauungen, Bodenlagerungen und Ar- beitshöhen möglich sind.

Beispiele:

- Bei Flachdächern mit harter Bedachung ist ein Mindestabstand von 5,00 m zum Lei- terseil beim größten Durchhang einzuhalten. Ist keine harte Bedachung gemäß DIN 4102-7 vorhanden, ist ein Mindestabstand von 11,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.
- Zu Straßenoberflächen ist ein senkrechter Abstand von 7,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.
- Zur Geländeoberfläche ist ein senkrechter Abstand von mindestens 6,00 m zum Lei- terseil beim größten Durchhang einzuhalten.

Bei den vorangegangenen Ausführungen handelt es sich nur um eine beispielhafte und nicht komplette Auflistung von häufig in Betracht kommenden Mindestabständen nach der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1). Es sind daher nicht nur die aufgelisteten Abstände, sondern die Mindestabstände der DIN in Ihrer Gesamtheit einzuhalten.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass eine grundsätzliche Bebauungsmöglichkeit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 A besteht. Insofern wird im Leitungsbereich eine überbaubare Fläche festgesetzt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist auf der nachfolgenden Zulassungsebene im Einzelfall mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Hierzu erfolgt ein entsprechender Hinweis in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten.

Sollte ein geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung der Leitung, vom Verursacher zu tragen. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,00 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden.

An den 110-kV-Hochspannungsfreileitungen können bei bestimmten Witterungsverhältnissen (Wind, Regen, Nebel oder Raureif) Geräusche/Koronaentladungen entstehen. Diese sind anlagenbedingt nicht vermeidbar und führen zu keinem Anspruch gegen die Avacon Netz GmbH. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,00 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der Avacon GmbH im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Instandhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen o. Ä. innerhalb der Leitungsschutzbereiche müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden. Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb der Leitungsschutzbereiche nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten. Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand zu 110-kV-Hochspannungsfreileitungen (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 3,00 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Im Plangebiet liegen Hausanschlussleitungen (Gas und Strom) der EWE Netz GmbH.

4.10 Altlasten

Nach dem NIBIS Kartenserver liegen vor das Plangebiet keine bekannten Altlasten vor (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

4.11 Hinweise zu den Anforderungen der Störfallverordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass nach einem Leitfaden der Störfallkommission¹⁹ ausreichende Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten eingehalten werden sollten. Danach wird der Umgang mit bestimmten toxischen, brandgefährlichen oder explosiven Stoffen, die eine bestimmte Mengenschwelle nach Anhang I der Störfall-Verordnung erreicht oder überschreitet, einer Abstandsklasse zugeordnet. Im Regelfall sollte dieser Abstand eingehalten werden, sofern nicht Detailkenntnisse im Einzelfall andere Abstände erfordern. Die Abstandsanforderungen für Störfall-Anlagen mit Lagerung und Verwendung weiterer, hier nicht aufgeführter Stoffe sind nach Kap. 3 des Anhang 1 des o. g. Leitfadens zu ermitteln.

Da erst im Zuge der konkreten Anlagenkonfiguration ein Gefährdungspotenzial bewertet und die entsprechenden Schutzanforderungen, einschließlich Abstand, erst dann festgelegt werden können, erfolgt im Bebauungsplan keine Festsetzung. Eine Festlegung der Anforderungen erfolgt letztendlich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz. Im Genehmigungsverfahren wird abschließend über die Zulässigkeit von der Störfallverordnung unterliegenden Betrieben entschieden.

4.12 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, mit Ausnahme des Kfz-Einzelhandels und Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher erfolgt vor dem Hintergrund, dass das Gewerbegebiet sich zukünftig nicht als Einzelhandelsstandort etablieren soll und damit die in der Nähe gelegenen Einzelhandelsstandorte gefährdet. Die Gemeinde Rastede ist bestrebt, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu sichern und auf den alten Ortskern zu konzentrieren. Neue Einzelhandelskonzentrationen außerhalb des gewachsenen Ortes, die diese Versorgungsstrukturen beeinträchtigen könnten, sollen verhindert werden. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

Für die Gemeinde Rastede liegt der Entwurf eines Einzelhandelskonzeptes vor, das durch den Rat zeitnah beschlossen werden soll. In den Steuerungsempfehlungen für die Bauleitplanung wird zusammengefasst, dass in sonstigen Lagen (also auch in Gewerbegebieten) zentrenrelevanter Einzelhandel generell auszuschließen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zuzulassen und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel eingeschränkt zuzulassen ist. Mit den o.g. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 116A geht die Gemeinde noch über diese Empfehlungen hinaus.

19

Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG, KAS 18, November 2010 (<https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html>)

4.13 Belange der Wirtschaft

Der Bebauungsplan Nr. 116A stellt einen weiteren Bauabschnitt innerhalb der 80. Flächennutzungsplanänderung dar. Das Plangebiet bietet die Möglichkeit - neben flächenintensiven - auch kleinere mittelständische Betriebe anzusiedeln und richtet sich sowohl an Betriebe „von außen“ als auch an ortsansässige Betriebe, die expandieren wollen oder durch eine Standortveränderung ihre Marktchancen verbessern wollen. Der Standort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung und über vielfältige räumliche Gestaltungsmöglichkeiten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 116A werden die Interessen der Wirtschaft an hochwertigen und gut erreichbaren gewerblich nutzbaren Grundstücken berücksichtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116A dient damit auch der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde und in der Region.

4.14 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten hat ergeben, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Bebauungsplan somit nicht entgegen.

5. Inhalte der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe im Verhältnis zu den Baugebieten/ Ergänzungsgebieten in der Gemeinde Rastede in Teilflächen gegliedert. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Im gesamten Plangebiet sind unzulässig: Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Kfz-Einzelhandels und Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist. Mit dem Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe werden negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hinsichtlich der Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen vermieden. Zudem sollen die wertvollen Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Unzulässig sind auch Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen und Versammlungsstätten sowie Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe), Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen (§ 3 (1) Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz) und Gewerbliche Tierhaltungsanlagen. Von diesen Nutzungen gehen negative Auswirkungen auf den Gewerbestandort und seine Umgebung, insbesondere die benachbarte Wohnbebauung, in Form von Emissionen aus. Außerdem würden diese Nutzungen zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen.

Auch Tankstellen (mit Ausnahme von Ladestationen für die E-Mobilität) und Anlagen für sportliche Zwecke werden von der Zulässigkeit ausgenommen. Diese Nutzungen würden ebenfalls ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen und sind in anderen Bereichen der Gemeinde besser erreichbar und positioniert.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (3) BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind; Anlagen für Kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Die Flächen sollen der gewerblichen Nutzung vorbehalten werden. Von Vergnügungsstätten können zudem negative Auswirkungen auf den Gewerbestandort und seine Umgebung ausgehen. Sie sind in anderen Teilen der Gemeinde zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Grundfläche von 0,8 ist erforderlich, um eine dem gewerblichen Zweck entsprechende Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

Eine Grundflächenzahl von 0,8 erreicht die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Zulässig sind Gebäudehöhen zwischen 27,0 m ü. NHN und 29,0 m ü. NHN. Dies entspricht bei einer Geländehöhe zwischen 14,20 m ü. NHN und 16,30 m ü. NHN einer zulässigen Gesamthöhe von ca. 12 bis 13 Metern.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Gebäudehöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist Normalhöhennull (NHN). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten/Zuwegungen sowie Einfriedungen. Mit dieser Festsetzung wird der öffentliche Verkehrsraum optisch vergrößert.

5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Die gutachterlichen Vorschläge zum passiven Lärmschutz werden in die textlichen Festsetzungen übernommen:

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	V	75
2	VI	80

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen

an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

<i>Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)</i>		
	<i>L_{EK, tags}</i>	<i>L_{EK, nachts}</i>
<i>Teilfläche 1</i>	65	50
<i>Teilfläche 2</i>	63	48
<i>Teilfläche 3</i>	65	50
<i>Teilfläche 4</i>	64	49

Richtungssektoren

Für die im Plan dargestellten in den Richtungssektoren A bis C liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch LEK + LEK_{zus} ersetzt werden:

<i>Sektor</i>	<i>Anfang</i>	<i>Ende</i>	<i>Zusatzkontingent tags</i>	<i>Zusatzkontingent nachts</i>
<i>A</i>	0	136	0	0
<i>B</i>	136	195	6	4
<i>C</i>	195	240	8	8
<i>D</i>	240	326	2	2
<i>E</i>	326	0	4	4

Der Referenzpunkt wird mit folgenden Koordinaten (UTM, ETRS89) festgelegt:

RW: 32444610; HW: 5899510

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

Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind."

5.4 Grünplanerische Festsetzungen

Die am östlichen Plangebietsrand abschnittsweise ausgeprägten Baum-Wallhecken werden als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten Grünfläche ist die Wallhecke einschließlich der Baumbestände zu erhalten, zum Schutz der Gehölze sind der vorgelagerte Saum extensiv zu pflegen (max. einmalige Mahd). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes, zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses und zugunsten des Mikroklimas sowie zur Vermeidung von sog. Hitzeinseln werden die folgenden Pflanzgebote festgesetzt:

- PKW-Stellplatzanlagen sind je angefangene 10 Stellplätze mit einem Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.
- Die Außenwände der Gebäude (Außenfassaden) sind auf mindestens 25 % der Länge der Fassaden und auf der gesamten Höhe der Fassadenwand zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Geeignete Schling- und Kletterpflanzen sind u. a. Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) und Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen; Flächen für technische Dachaufbauten sowie begehbare Dachterrassen sind bis zu einem Umfang von 20% der Dachflächen ohne extensive Dachbegrünung zulässig. Es ist ein Substrataufbau von mindestens 8 cm vorzusehen und mit einer standortgerechten Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Unbegrünte Dachflächen sorgen für erhöhten Zufluss von Niederschlag in die Kanalisation und schlechte Verdunstungswerte. Begrünte Dach- und Fassadenflächen vermindern nicht nur diese Folgen, sondern haben darüber hinaus viele positive Eigenschaften – auch in Form von Kostenreduzierung für die Unternehmen. Dazu zählen hohe Dämmwirkung (Hitze und Kälte), der Schutz der Dachhaut vor Witterungseinflüssen (geringere Instandhaltungskosten) sowie die Filterung verunreinigter Luft. Durch eine Dachbegrünung verdoppelt sich die Lebensdauer der Dachhaut gegenüber einem konventionellen Dach von 20 Jahre auf mehr als 40 bis 50 Jahre. Hierdurch werden die grundsätzlich höheren Herstellungskosten nahezu ausgeglichen. Durch die reduzierte Niederschlagswassergebühr entsteht ein Einsparpotenzial bei den laufenden Kosten.²⁰

²⁰ Metropole Ruhr Business: Ressourceneffiziente Gewerbegebiet Abschlussbericht 2019

5.5 Wasserdurchlässige Beläge

Den Belangen der Klimaanpassung wird durch Maßnahmen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen Rechnung getragen. Stellplatzflächen von PKW-Stellplatzanlagen (ohne Fahrgassen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen) zu befestigen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Durch die Versickerung von Niederschlagswasser soll zudem der örtliche Wasserkreislauf erhalten bleiben, was ebenfalls dem Kleinklima zu Gute kommt.

5.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es ist Ziel der Gemeinde Rastede, den Einsatz erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet zu fördern. Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

Ziel ist des Ausschlusses fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist sowohl der Schutz der Umgebung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes als auch die Leistung eines kommunalen Beitrages zum Klimaschutz und zur Minderung der Treibhausgasemissionen. Schädliche Umwelteinwirkungen betreffen Luftverunreinigungen als Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. Auch der Ausstoß von CO₂ ist demnach als Luftverunreinigung anzusehen. Die Festsetzung wird auch vor dem Hintergrund des globalen Klimaschutzes und der Ziele auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene getroffen. Die Gemeinde Rastede bewertet die Festsetzung als für die Gewerbetreibenden als zumutbar. Ausdrücklich ausgenommen sind von der Festsetzung Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Bei Neubauten bestehen bereits durch das Energiefachrecht hohe Anforderungen an die Wärmedämmung und an eine energieeffiziente Bauweise.

5.7 Photovoltaik

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die lokale Energieversorgung möglichst auf der Grundlage erneuerbarer Energien sicherzustellen. Entsprechend dieser Zielsetzung ist die auf den Dachflächen installierten Solaranlagen zur dezentralen Erzeugung von Strom oder Wärme für die das/die Gebäude zu nutzen. Überschüssige Energie kann in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Zur Förderung der erneuerbaren Energien sind daher die nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Dachflächen abzüglich durch Dachfenster, Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten etc. belegter Teile des Daches) mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Gemeinde Rastede möchte damit - über das Erfordernis der Errichtung von Photovoltaik nach der NBauO hinaus – die Errichtung von Photovoltaik weiter voranbringen. Nach der NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Die Gemeinde Rastede bewertet die Festsetzung als für die Gewerbetreibenden als zumutbar.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche ist zulässig

6. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die im Bebauungsplan Nr. 116A festgesetzten Gewerbegebiete.

In der Gemeinde Rastede ist zunehmend zu beobachten, dass an den Zufahrtsstraßen und Zuwegungen zu Gewerbebetrieben sowie an Kreuzungen Werbeanlagen in Form von Hinweisschildern aufgestellt werden, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Das Plangebiet liegt an der vielbefahrenen Raiffeisenstraße und an exponierter Stelle, so dass auch hier ohne weitere Regelungen ein Wildwuchs von Werbeanlagen zu befürchten wäre. Die getroffene örtliche Bauvorschrift verfolgt das Ziel, diesen Wildwuchs zu stoppen, die Menge zu reduzieren und Werbeanlagen nur noch an der Stätte der Leistung oder auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken zur Eigenwerbung zuzulassen.

Auch durch unpassende Werbeanlagen können sich negative Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben. Dies betrifft insbesondere Leuchtwerbung, grelle Farben und Werbung durch den Einsatz von Bildwerfern und Lasern, sowie Werbung mit Beschallung. Diese Werbungen sind in der Gemeinde Rastede aus Gründen der Sicherung des Ortsbildes nicht erwünscht und können zudem zu einer Ablenkung der Verkehrsteilnehmer führen. Die Sichtbarmachung der Werbeanlagen auch am Abend und in der Nacht ist jedoch für die Gewerbetreibenden von Bedeutung und bleibt zulässig. Von innen beleuchtete und angestrahlte Werbeanlagen sind weiterhin zulässig. Ausgeschlossen werden dagegen alle Arten bewegten oder wechselnden Lichtes.

Die Einschränkungen, die sich für die Bauherren durch die örtliche Bauvorschrift ergeben, stehen in einem vertretbaren Verhältnis zur Sicherung des Ortsbildes. Werbung soll hierdurch nicht ausgeschlossen, sondern nur quantitativ eingeschränkt und qualitativ aufgewertet werden.

Im Einzelnen wird erlassen:

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

- Werbeanlagen sind 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:
 - 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 Abweichungen von den Bestimmungen zulassen, wenn die Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.
- 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 Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entspricht.

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

7. Ergänzende Angaben

7.1 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 60.347 m². Davon entfallen auf:

Gewerbegebiete:	49.298 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	8.870 m ²
Private Grünfläche	2.179 m ²

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

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

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB bis zum

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

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 Abs. 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 vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Anlass und Ziel der Planung ist es, auf Grundlage der bereits rechtswirksamen 80. Änderung des Flächennutzungsplanes, nördlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Raiffeisenstraße und östlich des Gewerbegebietes an der Bürgermeister-Brötje Straße den vorhandenen gewerblichen Schwerpunkt der Gemeinde weiter auszubauen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 A umfasst eine Gesamtfläche von 60.347 m², in dem auf einer Fläche von insgesamt 49.298 m² ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Erschlossen wird das Gewerbegebiet zum einen über einen Erschließungsstich aus dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet (1. Bauabschnitt mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19) und zum anderen schließt eine Verkehrsfläche im Westen an die Bürgermeister-Brötje-Straße an. Die als Ringerschließung vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche umfasst insgesamt eine Fläche von 8.870 m².

Auf 2.179 m² wird eine private Grünfläche festgesetzt, die im Wesentlichen dem Erhalt der am östlichen Plangebietsrand ausgeprägten Wallhecken dient. Für die Erschließung ist jedoch ein Wallheckendurchstich auf einer Länge von etwa 10 m erforderlich.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

1.2.1 Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwi-

ckeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Eine Innenentwicklung ist nicht möglich, da die Planung in der Größenordnung innerörtlich nicht realisierbar ist und zum anderen für gewerbliche Standorte aufgrund von Emissionen einerseits und Infrastrukturerfordernissen andererseits andere Standortkriterien, besonders für ein hochwertiges, autobahnnahes Gewerbegebiet, zugrunde liegen.

Der Bebauungsplan grenzt jedoch im Westen unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an der Bürgermeister-Brötje-Straße sowie im Süden an das Gewerbegebiet Königstraße an. Im Osten schließt das Gewerbegebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 an, so dass von einer Arrondierung an bestehende Gewerbegebiete ausgegangen werden kann.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Der Standort ist durch Verkehrslärm durch die Landesstraße sowie der bereits bestehenden Gewerbegebiete an der Bürgermeister-Brötje-Straße und der Königstraße vorbelastet. Diesbezüglich werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich. Es werden Emissionskontingente festgesetzt und das Gewerbegebiet wird entsprechend gegliedert.

In Bezug auf die Vorbelastung durch den Verkehrslärm ist durch Festsetzung der Lärmpegelbereiche davon auszugehen, dass die im Plangebiet zulässigen Büronutzungen und betriebsbezogenen Wohnnutzungen ausreichend vor Verkehrslärm geschützt werden. Auch wird auf der Grundlage der gutachterlichen Aussagen außerhalb des Plangebietes kein Anspruch auf Lärmschutz abgeleitet.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Jedoch weist der höher liegende Teil ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf, so dass sich denkmalpflegerische Notwendigkeiten im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ergeben.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) liegt in einem Mindestabstand von etwa 2,8 km südwestlich des Plangebietes. Es handelt sich um das FFH-Gebiet 2714-331 'Mansholter Holz, Schippstroht'. Darüber hinaus befindet sich das FFH Gebiet 2715-331 'Eichenbruch, Ellernbusch' östlich des Plangebietes in einer Entfernung von 3,5 km.

Aufgrund der Entfernung und der neben der gegliederten Kulturlandschaft ausgeprägten Siedlungsbereiche wird nicht davon ausgegangen, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete vorbereitet werden.

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. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Mit der Planung wird den Anforderungen an Gewerbeflächen gefolgt. Eine Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung ist in der Größenordnung und aufgrund der Festsetzungen von Gewerbeflächen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Zur Minimierung der Bodenbeeinträchtigungen und in Hinblick auf den Biotop- und Landschaftsschutz wird randliche eine private Grün- und Maßnahmenflächen ausgewiesen, auf der vor allem der Erhalt bedeutender Wallheckenstrukturen vorgesehen ist.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

Die Flächen des Bebauungsplans werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, eine Teilfläche in Nähe der alten Hofstelle wird als Wald genutzt. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Wald und Wohnbereichen und damit des allgemeinen Eingriffes in die jeweiligen Strukturen auf der einen Seite und der Entwicklung der Gewerbeflächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der gewerblichen Entwicklung an diesem Standort im räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbegebieten das höhere Gewicht beigemessen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]

Maßnahmen mit klimatischer Wirksamkeit innerhalb des Plangebietes umfassen im Wesentlichen den Erhalt bedeutender Altgehölze auf der Wallhecke, einschließlich vorgelagerter Saumstrukturen.

Zudem werden Fassadenbegrünungen mit geeigneten Schling- und Kletterpflanzen sowie extensiven Dachbegrünungen festgesetzt. Auch sind PKW-Stellplatzanlagen je angefangene 10 Stellplätze mit einem Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Zur Erhöhung der Versickerung von Niederschlagswasser sind Stellplatzflächen von PKW-Stellplatzanlagen (ohne Fahrgassen) wasserdurchlässig anzulegen, was auch dem örtlichen Wasserkreislauf und dem Kleinklima zu Gute kommt.

Darüber hinaus hat die Gemeinde ein integriertes Klimaschutzkonzept²¹ aufgestellt, in dem ausgeführt wird, in welchem Umfang im Gemeindegebiet Wind, Photovoltaik und Biomasse zur Strom- und Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien genutzt wird.

²¹ Gemeinde Rastede: Integriertes Klimaschutzkonzept, Juli 2023

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund 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. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Die Planung berücksichtigt mit der Eingriffsregelung (Ermittlung und Bewertung des Bestandes sowie Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) diese Zielsetzung.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Im Bebauungsplan werden die auf der östlichen Plangebietsgrenze ausgebildeten Wallhecken nach § 22 (3) NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG als geschützte Landschaftselemente geschützte Wallhecken im Bebauungsplan übernommen und erhalten.

Darüber hinaus sind keine gesetzlich geschützten Gebiete oder Einzelobjekte ausgeprägt.

In rd. 1,2 km Entfernung liegt im Südosten das Landschaftsschutzgebiet 'Stratje Busch' (LSG WST 83) und in einer Entfernung von rd. 2 km befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (WST 97 (Bäkental der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke, einschließlich randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroth).

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet 2714-331 'Mansholter Holz, Schippstroth' in einer Entfernung von etwa 2,8 km südwestlich des Änderungsbereiches und das FFH Gebiet 2715-331 'Eichenbruch, Ellernbusch' östlich des Plangebietes in einer Entfernung von 3,5 km.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Die Planung ist mit den Zielen des Artenschutzes unter Beachtung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen vereinbar.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Zu den Belangen des Immissionsschutzes sind Gutachten erstellt worden, deren Ergebnisse in den jeweiligen Kapiteln dargelegt werden (s. Kap. 4.4 im Teil 1 der Begründung).

Die Schallgutachter kommen für den Bebauungsplan Nr. 116 A zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung einer Kontingentierung und der Festsetzung von Richtungssektoren eine Entwicklung der geplanten gewerblichen Bauflächen umsetzbar ist. Außerdem sind passive Schallschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet zu treffen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Auf Grundlage eines Gewerbeentwicklungskonzeptes der Gemeinde Rastede und der Standortbedingungen im Umfeld der bestehenden Gewerbegebiete und der Autobahnnähe ist dieser Standort für eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich geeignet.

Die Planung berücksichtigt weiterhin mit der Eingriffsregelung (Ermittlung und Bewertung des Bestandes sowie Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) diese Zielsetzung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung ist ein Entwässerungskonzept erstellt worden. Auf der Grundlage der gutachterlichen Ausführungen geht die Gemeinde Rastede davon aus, dass das Plangebiet entwässerbar ist. Aufgrund der Geländemorphologie, des Entwässerungskonzeptes und der Lage zur Rasteder Bäke als Vorfluter ist ein Regenrückhaltebecken auf der nordöstlich gelegenen Teilfläche des Gesamttraumes (nördlich des Plangebiets zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 ermittelt worden.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Zweck dieses Gesetzes ist den Wald

- a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion),*
- b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und*
- c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]*

Der im Süden ausgeprägte Wald wird überplant, so dass eine Waldumwandlung gemäß den Ausführungen des Waldgesetzes erforderlich wird.

Landschaftsplanung

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Rastede aus dem 1995 weist in der Karte zur Landschaftsentwicklung Randbereiche nördlich auf angrenzenden Flächen als Entwicklungsbe-

reich 16 (Flussaue/Bachtal/Niederung (N) der Geest (G) in Zusammenhang mit den nördlichen und nordöstlichen Anschlussflächen aus. Empfohlen wird die Freihaltung von Erholungsnutzungen im Bereich empfindlicher Ökosystembestände bzw. außerhalb noch zu bestimmender Wege. Darüber hinaus werden jedoch keine schutzwürdigen Bereiche herausgestellt.

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Landkreis Ammerland²² ist der Bereich in Bezug auf Schutz-, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft weitgehend ohne besondere Darstellungen, jedoch sind die gesetzlich geschützten Wallhecken hervorgehoben.

Im Bebauungsplan wird der Erhalt der Wallhecken übernommen und diese werden innerhalb von Grünflächen gesichert.

Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland (1996) sind die Fläche als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt, überlagert mit der Darstellung als „Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes“.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind²³, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Im Rahmen der Bestandserfassungen sind zu Pflanzen/Biotopen sowie zu den Tiergruppen Vögel (Brut- und Gastvögel), Amphibien, Fledermäuse, Libellen und Heuschrecken an artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen gemäß des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten für das Plangebiet Brutvögel und Fledermäuse festgestellt worden.

Diese werden im Folgenden in die Prüfung der Verbotstatbestände einbezogen.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen und Gefährdungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Das Eintreten des Verbotstatbestandes hängt im Wesentlichen davon ab, ob und in welchem Umfang es neben der Bebauung der Freiflächen auch zu einer Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden kommt. Durch den Verlust der Gehölzbestände und des Waldes kommt es

²³ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

zu einem Verlust vorhandener Brutreviere und Fortpflanzungsstätten. Eine Tötung oder Verletzung der geschützten Vögel gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird vermieden, indem Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit erfolgen. Grundsätzlich sollte im Hinblick auf die Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der örtlichen Brutvogelvorkommen die Beseitigung von Gehölzstrukturen, insbesondere älterer Bäume, auf ein Minimum beschränkt werden. Diesbezüglich werden die Gehölzbestände der Wallhecken erhalten.

Auch wenn mit den vorliegenden Untersuchungen keine Baumquartiere von Fledermäusen nachgewiesen wurden, sollte eine Fällung der Bäume aus Vorsorgegründen möglichst nur im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März, bzw. in Zusammenhang mit der Brutzeit der Vögel bis Ende Februar, durchgeführt werden.

Es kann dann davon ausgegangen werden, dass keine Fledermäuse in potenziellen Quartierstrukturen vorhanden sind (ein Potenzial für Winterquartiere wird nicht gesehen). Sollte die Fällung außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist unmittelbar davor eine Kontrolle der Bäume auf Höhlen und Spalten mit Fledermausbesatz erforderlich (ggf. mit Endoskop und Hubsteiger).

Bei Abrissarbeiten an Gebäuden innerhalb des Plangebietes ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse im Quartier getötet würden. Diesbezüglich gelten in gleicher Weise die Aussagen zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen, die zuvor im Falle der Fällung von Bäumen getätigt wurden.

Unter diesen Voraussetzungen kommt es nicht zur Berührung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot).

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor, da die vorkommenden Brutvogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und Ausweichmöglichkeiten bestehen. Es kommt somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.

Eine erhebliche Störung bei Fledermäusen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt ebenfalls nicht vor, da nach Brinkmann et al (2011) heutzutage weitgehend davon ausgegangen wird, dass Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare bzw. Fledermäuse auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können.

Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Vogelarten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. Bei anspruchsvolleren Arten ist dies nicht unbedingt der Fall. Bei dem im Plangebiet mit zwei Brutpaaren nachgewiesenen Star handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Zur Schaffung von Ausweich-

möglichkeiten wird für diese Art im Falle ihrer Betroffenheit die Installation und dauerhafte Pflege von je 2 Nistkästen Star²⁴ vorgeschlagen.

Hinsichtlich des Verbotes der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nach dem jetzigen Stand der Untersuchungen ein Fledermausquartier von 2-3 Zwergfledermäusen in einem der Gebäude des Hofes von der Planung betroffen. Bei Abriss dieser Gebäude würde es zu einem Verlust der festgestellten Quartiersfunktionen kommen. Dann müssten im näheren Umfeld entsprechende Ausweichquartiere geschaffen werden, die die ökologische Funktion des betroffenen Quartiers im räumlichen Zusammenhang sicherstellen. Hierfür bieten sich für die Zwergfledermaus handelsübliche Fledermauskästen an, die an der wetterabgewandten Seite von Gebäuden angebracht werden sollten – im Idealfall an der östlichen, oder, wenn dies nicht möglich ist, an der südlichen Gebäudewand. Werden mehrere Kästen angebracht (mind. fünf Kästen werden empfohlen), sollten diese, um unterschiedliche klimatische Bedingungen anzubieten, an Ost- und Südseite verteilt werden²⁵. Fledermauskästen können selber gebaut²⁶ oder in Online-Shops bezogen werden. Beispielhaft sind die Modelle 1WQ, 2FW, und 1FQ der Firma Schwegler zu nennen, die eine geeignete Höhlenform als Spaltenquartiere aufweisen und teilweise durch Isolierung eine Nutzung sowohl als Sommer- als auch Winterquartier ermöglichen.²⁷

Fazit zum Artenschutz

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, stehen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes bei Beachtung von notwendigen Vermeidungsmaßnahmen (bauzeitliche Maßnahmen, Überprüfung von Baumhöhlen und Gebäuden vor Fällung und Abriss) und Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Installation von Nisthilfen/Fledermauskästen in räumlicher Nähe) zur Aufrechterhaltung der Funktionalität im räumlichen Zusammenhang einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen. Die vorliegenden Ergebnisse führen nicht zu weitergehenden artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

²⁴ z.B. http://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/starenhoehle-typ-3s/

²⁵ <http://www.fledermauskunde.de/fschutz.htm>: (Abruf am 09.09.2019)

²⁶ <http://www.fledermausschutz.de/fledermausschutz/anbringen-von-fledermauskaesten/bauanleitung-fuer-einen-fledermauskasten/> (Abruf am 09.09.2019)

²⁷ <http://www.schwegler-natur.de/fledermaus/> (Abruf am 09.09.2019)

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für die vorkommenden Tiere liegt zur 80. Flächennutzungsplanänderung ein faunistisches Gutachten für den Gesamttraum zwischen den bestehenden Gewerbegebieten, der Autobahn und dem Stellmoorweg im Norden vor.²⁸ Zudem wurden Pflanzen im Rahmen der Biotoptypenkartierung nach Drachenfels²⁹ im Bereich der Flächennutzungsplanänderung erfasst,³⁰ eine Kontrolle der Biotopausstattung fand im September 2023 statt. Die biologische Vielfalt wird aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahmen abgeleitet.

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 60.347 m², wovon der überwiegende Teil landwirtschaftlich genutzt wird. Es handelt sich hierbei überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen (Sandacker), nur eine Fläche im Süden angrenzend wird aufgrund der Artenzusammensetzung dem Extensivgrünland zugeordnet.

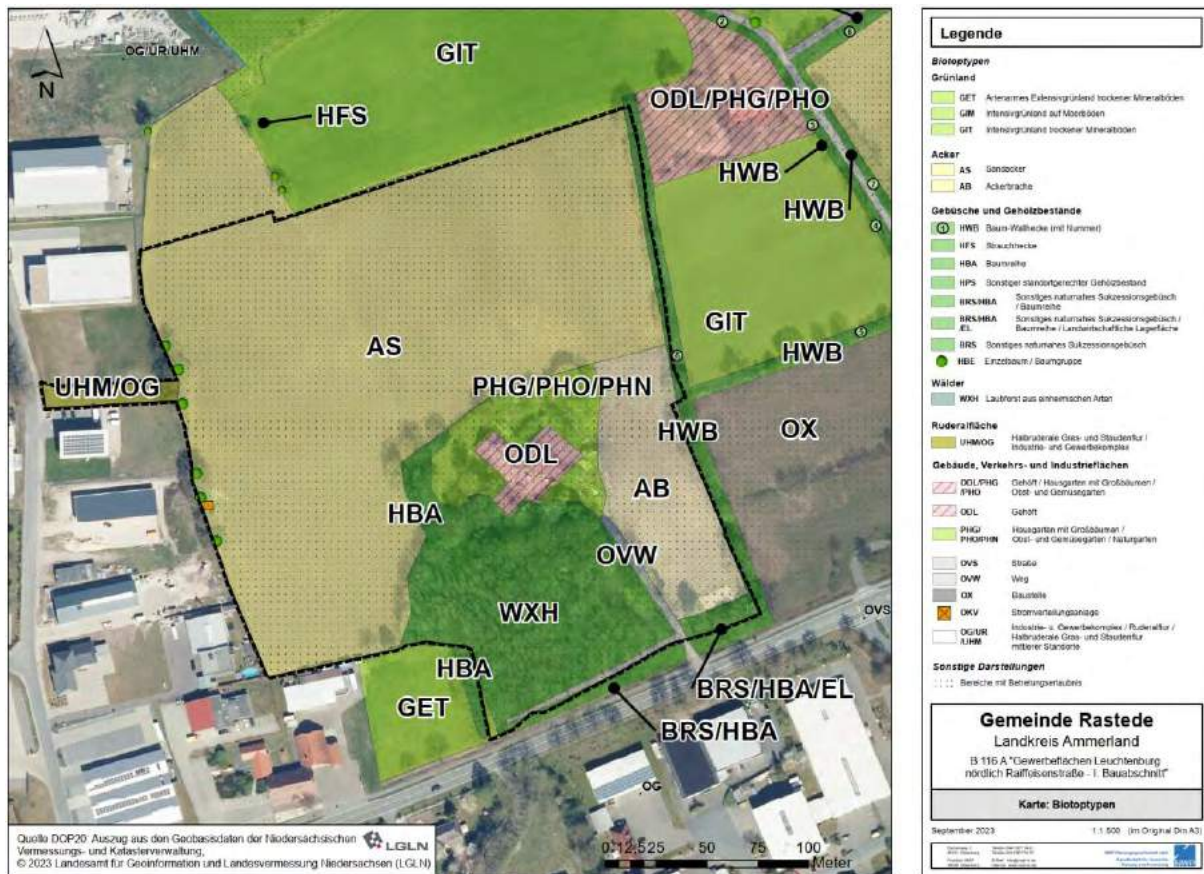
Im zentralen Bereich liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Nebengebäuden, die über einen Weg aus südlicher Richtung erschlossen ist. Eingerahmt wird die Hofstelle von einem weitläufigen, strukturreichen Gartenbereich mit Groß- und Obstbäumen, randlichen Hecken, Gebüsch und halbruderalen Bereichen. Südlich schließt ein Laubforst aus einheimischen Arten (WXH) an, der von Eschen (*Fraxinus excelsior*) einheitlicher Altersstruktur sowie wenigen Linden (*Tilia spec.*) geprägt wird, sowie einer lichten Strauchschicht aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie vereinzelt Hainbuche (*Carpinus betulus*), Aufwuchs von Esche und Linde sowie Holunder (*Sambucus nigra*) und Stechpalme (*Ilex aquifolius*). In der Krautschicht dominiert die Goldnessel (*Galeobdolon luteum agg.*), häufig sind auch Efeu (*Hedera helix*) und Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*).

Am westlichen Rand befindet sich eine Baumreihe, der westliche Plangebietsrand wird von weiteren Einzelbäumen markiert. Am östlichen Rand des Plangebietes stockt eine Baum-Wallhecke, die eine Baumschicht aus älteren Eichen aufweist. In der Krautschicht dominiert das Weiche Honiggras (*Holcus mollis*), in Teilbereichen tritt auch die Vielblütige Weißwurz (*Polygonatum multiflorum*) auf. Ganz im Süden treten auch Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) und Sternmiere (*Stellaria holostea*) auf. Dieser Wallhecken-Abschnitt ist auch in der Preußischen Landesaufnahme verzeichnet. Wallhecken unterliegen dem gesetzlichen Schutz gemäß 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG.

²⁸ NWP (2020): Faunistisches Gutachten zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Moorweg“, Gemeinde Rastede, Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Libellen, Heuschrecken & Rastvögel, Stand 18.04.2020

²⁹ Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.

³⁰ NWP (2019): Biotoptypenkartierung „Gewerbegebiet Moorweg“ Stand 17.12.2019



Im Süden wird das Gebiet parallel der Landesstraße zum einen von einem Mischbestand (BRS/HBA) aus einer Baumreihe älterer Eichen (Brusthöhendurchmesser ca. 50 cm), sowie einem Gebüsch u.a. aus Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*) und Holunder (*Sambucus nigra*) geprägt. Zum anderen befindet sich östlich der Zuwegung ein weiterer Gehölz-Mischbestand (BRS/HBA/EL) aus einer Baumreihe aus älteren Eichen (Brusthöhendurchmesser ca. 50 cm), sowie einem Gebüsch aus ebenfalls u.a. Pfaffenhütchen, Hasel und Holunder und einer kleinen Fläche, auf welcher Heu-/Silageballen gelagert werden. Auffällig ist in diesem Bereich ein größerer Lebensbaum (*Thuja*).

Das Plangebiet wird zudem durch eine 110-KV Leitung gequert.

Geschützte Biotope und Vorkommen geschützter Arten

Die Wallhecken des Plangebietes unterliegen - unabhängig ihrer Ausprägung als Strauch-Baum-Wallhecke oder Baumwallhecke - dem Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 (3) NAGBNatSchG.

An gesetzlich geschützter Art wurde die besonders geschützte Stechpalme (*Ilex aquifolium*) in einem Wallheckenabschnitt und im Laubforst festgestellt.

Tiere

Die folgenden Aussagen beruhen auf dem Gesamtgutachten des Raumes zur 80. Flächennutzungsplanänderung (UG zwischen Raiffeisenstraße im Süden, Stellmoorweg im Norden dem Gewerbegebiet Leuchtenburg III im Westen und der Autobahn im Osten). In dem Gesamtgebiet konnten insgesamt 44 Vogelarten quantitativ erfasst werden, davon 31 als Brutvögel, die übrigen als Nahrungsgäste.

Insgesamt wurde ein der Größe und den Naturräumen des Untersuchungsgebiets entsprechendes Artenspektrum festgestellt. Für Gehölzbrüter bietet das UG mit den Baumreihen, Gebüschbereichen und Gehölzbeständen zahlreiche Brutmöglichkeiten. Größtenteils handelt es sich bei den ansässigen Arten um ökologisch wenig anspruchsvolle Arten wie Amsel, Buchfink, Blau- und Kohlmeise, Zilpzalp u.a. Darüber hinaus bietet das UG auch Brutreviere für Höhlen- und Halbhöhlenbewohner, wovon auch der Buntspecht und 2 Reviere des Stars im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 116 A vorkommen (s. folgende Abbildung 6). Als weiteres besonderes Vorkommen im Plangebiet ist die einmalige Brutzeitfeststellung des Gelbspötters zu nennen, der in Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführt wird. Ebenfalls auf der Vorwarnliste steht der Haussperling, der an dem nordöstlich angrenzenden Wohnhaus mit 5 – 7 Brutpaaren nachgewiesen wurde.



Auszug aus dem faunistischen Gutachten (NWP 2020)

Ein Großteil des Untersuchungsgebietes besteht aus offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen wie Grünland und Maisfelder. Auf den Acker- und Grünlandflächen konnte aus der Gruppe der Offenlandarten keine innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Insgesamt fehlten Arten wie Feldlerche, Schafstelze, Wachtel, Rebhuhn oder auch Großer Brachvogel. Auch tritt der Kiebitz, der nur außerhalb des Bebauungsplangebietes im Nordosten des UG festgestellt wurde, sonst häufig in lockeren Kolonien von mehreren Brutpaaren auf. Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die Brutvogelarten des Offenlandes ist somit stark eingeschränkt.

Insgesamt wird dem UG daher eine mittlere Bedeutung für Brutvögel zugewiesen.

An **Gastvögeln** wurden Wasser- und Watvögel, Kraniche, Reiher, Möwen und Greifvögel erfasst. Unter den Singvögeln sind nur jene Arten berücksichtigt, die als größere Trupps angetroffen wurden.

Der Graureiher war an den meisten Terminen mit ein bis zwei Individuen in der Nähe der Gräben zu beobachten. Lachmöwen und Silbermöwen traten in kleinen Trupps vor allem während landwirtschaftlicher Bodenbearbeitung auf den Ackerflächen des UGs auf. Wacholderdrosseln und Stare waren zur Zeit des Durchzugs in kleinen Trupps im UG anzutreffen. An jeweils drei Terminen im Herbst konnten Große Brachvögel und Kiebitze auf den Flächen erfasst werden. Als Tagesmaximum wurden am 31.10.2019 insgesamt 14 Große Brachvögel

und 22 Kiebitze kartiert. Mäusebussard und Turmfalke waren regelmäßige Nahrungsgäste. Eine Bedeutung des Gebietes für Gastvögel kann nicht abgeleitet werden, die festgestellten Tagesmaxima lagen für alle Arten weit unterhalb der Schwelle für eine lokale Bedeutung.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes als **Amphibienlebensraum** richtet sich nach dem Artenspektrum, Gefährdungsgrad und Bestandsgrößen der ermittelten Arten, so dass für das Plangebiet aufgrund des Vorkommens ungefährdeter Amphibienarten mit kleinen bis mittleren Beständen insgesamt eine eingeschränkte bis mittlere Bedeutung als Amphibienlebensraum zukommt. Ein Großteil des festgestellten Amphibienvorkommens ist dem Regenrückhaltebecken nordwestlich des Stellmoorweges zuzuordnen.

In Relation dazu kommt dem Untersuchungsgebiet selber nur eine eingeschränkte Bedeutung für Amphibien zu. Bezogen auf Amphibien bestehen somit im UG keine besonderen naturschutzfachlichen Qualitäten.

An **Fledermäusen** wurde ein für diesen Naturraum in Niedersachsen typisches Artenspektrum mit entsprechenden Individuenzahlen nachgewiesen. Häufige Arten wie die Zwerg- und Breitflügelfledermaus wurden in relativ großer Anzahl mit entsprechend breiter Verteilung im gesamten UG erfasst. Auch Arten der Gattung Myotis wurden regelmäßig nachgewiesen, so z.B. die baumhöhlenbewohnende Wasserfledermaus, welche das etwa 500 m entfernt liegende Regenrückhaltebecken mit 3-4 Individuen als Jagdgebiet nutzt. Der Große Abendsegler, welcher ebenfalls Baumhöhlen bewohnt, wurde regelmäßig mit einem Individuum auch im Plangebiet des Bebauungsplanes nachgewiesen. Obwohl sich für diese Arten keine Hinweise auf ein Quartier ergaben, bietet das UG für baumbewohnende Fledermäuse durch die vorhandenen Altbäume (z.B. Eichen) und Spechthöhlen durchaus Quartierpotenzial. Für die Zwergfledermaus besteht hingegen ein konkreter Quartierverdacht auf dem Hofkomplex. Insgesamt lagen die nachgewiesenen Aktivitätsschwerpunkte vor allem im Süden des UGs, im Bereich der Gehölze und Wohnhäuser.

Dem Untersuchungsgebiet wird eine mittlere Bedeutung für Fledermäuse zugewiesen.

Das Untersuchungsgebiet bietet Lebensraum- und Reproduktionspotenzial für insgesamt 6 **Libellenarten**. Betrachtet man nur das eigentliche Untersuchungsgebiet ohne das nordwestlich angrenzende Regenrückhaltebecken sind es jedoch lediglich 4 Arten. Damit ist aus dem in Niedersachsen und Bremen vorkommenden Artenspektrum (73 Arten)³¹ nur ein sehr geringer Anteil gegeben. Für die relevanten Messtischblatt-Quadranten sind insgesamt die Vorkommen von 16 bzw. 24 Libellenarten bekannt.³² Auch hieran zeigt sich die geringe Bedeutung des Untersuchungsgebietes für diese Artengruppe.

Die untersuchten Flächen verfügen überwiegend über eine geringe Wertigkeit im Hinblick auf die **Heuschreckenfauna**. Lediglich eine Fläche im südöstlichen Plangebiet bzw. angrenzend an das Bebauungsplangebiet erhält aufgrund der etwas höheren Arten- und Individuenzahl eine eingeschränkte Wertigkeit.

Die Acker- und Gehölzflächen, die keine geeigneten Heuschreckenlebensräume darstellen, besitzen keine Wertigkeit.

³¹ <https://www.ag-libellen-nds-hb.de/libellen/artenliste-der-libellen-in-niedersachsen-und-bremen/>

³² <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1VRGMQTm1t4P2TCZZRJodzD47WKE&ll=53.2544605395458%2C8.166101097775254&z=12>

Die **Biologische Vielfalt** weist abgeleitet aus der Ausprägung der Biotoptypen und der faunistischen Bestandsaufnahmen im Plangebiet eine erwartbare, standortgerechte Charakteristik auf. Sowohl in Hinblick auf besondere Vorkommen als auch mit der randlich ausgebildeten Wallhecke kommen zwar gefährdete bzw. geschützte Arten und Biotope im Plangebiet vor, jedoch sind keine außergewöhnlichen Vorkommen oder eine besondere Anzahl oder Dichte erkennbar.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Tier- und Pflanzenbestände im Geltungsbereich unterliegen natürlichen Schwankungen. Gleichzeitig können sich Artenzusammensetzungen und Individuenzahlen durch Veränderungen des Klimas, zum Beispiel in Folge von zunehmender Sommertrockenheit, verändern.

Mit den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen ist eine Änderung der Nutzungen bei Nichtumsetzung der Planung nicht abzuleiten. Gleiches gilt für den Wald, in dem zwar eine Änderung beispielsweise in der Artenzusammensetzung erfolgen kann, aber eine Änderung des Waldstatus insgesamt nicht erkennbar ist. Für den Bereich der ehemaligen, aufgelassenen Hofstelle ist bei Nichtdurchführung der Planung eine Wiederaufnahme der Nutzung nicht ersichtlich, so dass für die umgebenden Garten- und Obstwiesenbestände etc. eine Verbrachung und zunehmende Verbuschung anzunehmen ist.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 60.347 m², die nördlich der Landesstraße und östlich des Gewerbegebietes Stellmoor bzw. der Bürgermeister-Brötje-Straße liegen. Es handelt sich bis auf die ehemalige Hofstelle im zentralen Bereich und der Zuwegung um unversiegelte Flächen.

Die im Plangebiet ausgeprägten Bodentypen umfassen weitgehend mittlere Podsolböden, nur ein schmaler Streifen im Süden ist den mittleren Pseudogley-Podsolböden zuzuordnen.

Nördlich schließen sich Gleyböden unterschiedlicher Ausprägung mit Erdniedermoorauflage an.

Es liegt mit den ausgeprägten Bodentypen kein Suchraum für schutzwürdige Böden vor.³³

Die Bodenfruchtbarkeit ist gering einzustufen.³⁴

Eine Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung liegt ebenfalls nicht vor, dementsprechend ist die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden gering bzw. es liegt keine Verdichtungsempfindlichkeit vor.³⁵

Der mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) und -tiefstand (MNGW) liegt bei über 20 dm, es besteht eine grundwasserferne Grundwasserstufe (GWS 7 – grundwasserfern). Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt bei mittel trocken (Stufe 2).³⁶

33 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK 50), Schutzwürdige Böden (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2021)

34 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenfruchtbarkeit (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2021)

35 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenverdichtung (BK 50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Mai 2021)

36 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenwasserhaushalt (BK 50); Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Mai 2021)

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da keine konkreten Nutzungsänderungen im Geltungsbereich ersichtlich sind, werden sich die Böden voraussichtlich weitestgehend wie vorstehend erfasst darstellen. Wechselwirkungen durch die Realisierung angrenzender Plangebiete sind nicht vollständig auszuschließen.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht ausgeprägt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers des Jade Lockergestein links. Für diesen Abschnitt wird sowohl der mengenmäßige, als auch der chemische Zustand des Grundwassers als gut eingestuft.³⁷

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei > 10 m bis 12,5 m NHN, bei Geländehöhen von etwa 14,00 bis knapp 18,0 m NHN liegen höhere Grundwasserflurabstände vor.

Aufgrund Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten besteht ein geringes bis mittleres Schutzpotential des Grundwassers.³⁸

Die Grundwasserneubildungsrate umfasst Neubildungsraten überwiegend von 200 mm/Jahr und mehr, teilweise werden im Südwesten Neubildungsraten von über 300 mm/Jahr erreicht. Diese hohen Werte stellen einen besonderen Schutzbedarf dar.³⁹

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes⁴⁰ oder eines Überschwemmungsgebietes⁴¹.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung der Freiflächennutzung mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ist nicht abzusehen.

Im Zuge des Klimawandels können weitere Änderungen des Wasserhaushaltes, zum Beispiel Änderungen der Grundwasserneubildung, auftreten.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Das Lokalklima wird von Relief, Vegetation und Nutzung bestimmt. Über Ackerflächen schwankt die Temperatur stark – von der nächtlichen Kaltluftbildung bis zu extremen Temperaturen über bloßem Boden. Grünlandflächen sind im Plangebiet nur untergeordnet ausgeprägt, diese dienen aber im Allgemeinen der Kaltluftentstehung. Der Wald weist ein eigenes Binnenklima auf, mit ausgewogenen Tages-/Nacht- und Jahresamplituden. Zusammen mit den gliedernden Gehölzreihen stellen sie klimatische Ausgleichs- und lufthygienische Filter-

³⁷ Umweltkartenserver Niedersachsen (2022): WRRL. Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Online unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

³⁸ NIBIS® Kartenserver (2021): Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung (BK 50); Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden (BK 50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

³⁹ NIBIS® Kartenserver (2021): Grundwasserneubildungsrate - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁴⁰ Umweltkartenserver Niedersachsen (2022): Hydrologie. Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Online unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

⁴¹ Umweltkartenserver Niedersachsen (2022): Hochwasserschutz. Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Online unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

räume dar, auch dienen sie der Kohlenstoffspeicherung. Zudem mildern Wälder, Hecken und Baumreihen durch ihre windbrechende Funktion die Erosionsgefahr.

Im Umfeld herrscht mit den bestehenden Gewerbegebieten ein Siedlungsklima bzw. Gewerbegebietsklima vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Das Landschaftsbild dieses Landschaftsausschnittes wird durch die einrahmenden und flächigen Gehölzbestände bestimmt, die die Wahrnehmbarkeit der Hofstelle und die der nördlich angrenzenden Ackerflächen deutlich mindern. Die ehemalige Hofstelle wird jedoch nicht mehr bewirtschaftet und auch die umgebenden Strukturen (Garten, Obstwiese) werden nicht mehr gepflegt und liegen brach.

Es handelt sich um eine nach Norden zunehmend offene landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft, die im Süden und Westen durch die Landesstraße und die gewerbliche Bebauung eingerahmt wird.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist sowohl von einem Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzung als auch des Waldes auszugehen. Eine Änderung der Landschaft bzw. des Landschaftsbildes ist daraus nicht abzuleiten. Demgegenüber ist eine Wiederaufnahme der Bewirtschaftung der Hofstelle nicht abzusehen.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Bei dem Plangebiet handelt es sich neben Acker- und Waldflächen auch um eine ehemalige Hofanlage mit Wohngebäude und landwirtschaftlichen Nebengebäuden sowie weiteren hoftypischen Nebenanlagen wie einem Bauerngarten, Obstwiese etc. Die Wohnnutzung ist aber ebenso aufgegeben worden wie die Bewirtschaftung des Hofes.

Im Umfeld dominieren vor allem die Gewerbeflächen südlich der Landesstraße und an der Bürgermeister Brötje-straße.

Aufgrund der Gewerbegebiete und der Landesstraße unterliegt das Plangebiet Vorbelastungen durch Lärm. Zur Darstellung der Situation liegt ein Gutachten vor.⁴²

⁴² Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16514.1/01 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A „Gewerbeflächen Moorweg – II. BA“ in 26180 Rastede;

Angaben zu Störfallbetrieben innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes sowie zu anderen erkennbaren Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung der Bedeutung der Fläche als Agrarraum und für die Forstwirtschaft ist nicht erkennbar, jedoch ist die Wohn- und Betriebsnutzung der ehemaligen Hofstelle bereits aufgegeben. Anzeichen für eine Wiederaufnahme der Nutzung ist nicht erkennbar.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Kulturgüter sind nicht bekannt, jedoch weist die Region ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf (s. auch Abbildung in Kap.4.8), in dem mit bisher unbekannten Fundstellen, insbesondere Bodenfunden gerechnet werden.

An sonstigen Sachgütern sind im Plangebiet neben den Land- und Forst/Waldflächen noch die baulichen Anlagen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle vorhanden, einschließlich der Zufahrtsstraße.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung und des Waldes abzuleiten. Eine Wiederaufnahme der Nutzung der aufgelassenen Hoffläche ist nicht erkennbar.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Derzeitiger Zustand

Während für die landwirtschaftlichen Nutz- und Waldflächen keine besonderen Wechselwirkungen vorliegen, ist mit der Auflassung der Hofstelle keine Nutzung und Bewirtschaftung der baulichen Anlagen mehr gegeben, so dass sich die Wechselwirkungen durch Auflassung verstärken, bzw. eine ungestörte Entwicklung einsetzen wird, insbesondere in Bezug auf Brachstadien der Vegetations-, Biotop- und Lebensraumausprägung.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Wechselwirkungen würden sich weiterhin wie vorstehend erfasst darstellen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen,

grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einer Fläche von 49.298 m², mit einem anzusetzenden Versiegelungsgrad von 80%,
- Erschließung des Gebietes über eine neu anzulegende öffentliche Straßenverkehrsfläche auf insgesamt 8.870 m²,
- Darüber hinaus werden Private Grünfläche auf 2.179 m² ausgewiesen, um der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch Erhalt der bedeutenden Gehölzbestände (Wallheckenschutz) im Osten des Plangebietes Rechnung zu tragen.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung der Planung für neue gewerbliche Anlagen werden die flächenbezogenen Biotopstrukturen dauerhaft überplant, wobei es sich überwiegend um Ackerflächen handelt, es gehen aber auch strukturreiche Gartenbereiche, Gehölzbestände und ein Laubwaldbestand verloren, einschließlich deren Lebensraumfunktion für Tiere. Während die Ackerflächen nach der Bestandserfassung nur eine geringe Lebensraumbedeutung z.B. für Vögel aufweisen, sind in den Gehölzen und dem Wald sowohl besondere Brutvorkommen (von Star, Gelbspötter und Buntspecht) festgestellt worden, und es liegt auch ein Quartiersverdacht der Zwergfledermaus für die alte Hofstelle vor.

Unter dem Vermeidungsaspekt werden aber die Wallheckenbereiche, die im Osten das Plangebiet begrenzen, als private Grünflächen mit Übernahme der bestehenden Wallhecken und einem vorgelagerten Wallheckenschutzsaum Gehölzstrukturen weitgehend gesichert. Für die Erschließung ist allerdings ein Wallheckendurchstich und somit ein Wallheckenverlust auf einer Länge von 10 m unvermeidbar.

Somit ergeben sich mit der Umsetzung der Planung insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Diese sind im Sinne der Eingriffsregelung zu bewerten und entsprechend auszugleichen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Flächen des Plangebietes gehen als landwirtschaftlich genutzte und als Wald ausgeprägte Freiräume verloren und auch die ehemals als Hofstelle genutzten Flächen unterliegen als Gewerbestandorte zukünftig einer intensiveren Flächennutzung.

Mit der Umsetzung der Planung als Gewerbegebiet ist von einer umfangreicheren Bodenumlagerung sowie von einer dauerhaften Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen und den Straßen auszugehen. Zu erwarten sind infolgedessen erhebliche Funktionsverluste des belebten Oberbodens. Während versiegelungsbedingt dauerhafte Funktionsverluste erwartet werden, können in den durch Umlagerung, Auf- und Abtrag veränderten Nebenflächen noch eingeschränkt Bodenfunktionen wie ein Boden-Luftaustausch und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen.

Auf versiegelten Flächen kann der Boden seine natürlichen Funktionen, u.a. als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil von Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, nicht mehr erfüllen. Hierdurch ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Die Erschließung und erweiterte Bebauung des Gebietes und die damit verbundene Erhöhung des Versiegelungsgrades schränken die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Geltungsbereich ein. Auf versiegelten Flächen entfällt die Versickerungsfunktion vollständig, es ergeben sich Änderungen des Oberflächenabflusses. Weiterhin reduziert sich die Grundwasserneubildung.

Die versiegelungsbedingte Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wird im Rahmen der Bodenfunktionen als erhebliche Beeinträchtigung berücksichtigt.

Oberflächengewässer sind nicht von der Planung betroffen.

Für die Regulierung des anfallenden Oberflächenwassers liegt zum Gesamttraum ein Entwässerungskonzept vor, welches das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 und die Flächen im Bebauungsplan Nr. 116 A umfasst.⁴³

Vorgesehen ist die zentrale Rückhaltung in Zusammenhang mit der Umsetzung des Gesamtkonzeptes, einschließlich eines Rückhaltebeckens im Norden des Gebietes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Die sich durch die Realisierung des Gewerbegebietes ergebende Zunahme der Versiegelung im Gesamttraum wirkt sich auf das Lokalklima durch eine schnellere Erwärmung der Lufttem-

43 Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erläuterungsbericht, Hydraulische Berechnungen, Pläne, Unterlagen, Westerstede, Februar 2021

peratur über versiegelten Flächen und der reduzierten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Geltungsbereich aus.

An klimawirksamen Strukturen werden im Plangebiet lediglich der lineare Wallheckenbestand am östlichen Plangebietsrand weitgehend erhalten.

Insbesondere der Verlust der Wald- und weiteren Gehölzbestände - verbunden mit dem hohen Versiegelungsgrad - wirkt sich erheblich auf das Lokalklima aus. Die Überplanung des Laubforstes und damit der Verlust der klimaausgleichenden Biotopstruktur sowie der Funktion als Kohlenstoffspeicher ist im Rahmen der Waldumwandlung durch Waldneuanlage zu kompensieren. Gleiches gilt auch für den versiegelungsbedingten Biotopverlust, der gemäß der Biotopwertigkeiten innerhalb der Poolflächen der Gemeinde auszugleichen ist. Diese umfassen Flächen innerhalb des Ipweger und Hankhauser Moores, denen für den Klimaschutz in Hinblick auf die Kohlenstoffspeicherung eine besondere Bedeutung zukommt.

Auch werden Festsetzungen getroffen, die der Verschärfung der Klimabedingungen im Plangebiet entgegenstehen und Auswirkungen wie versiegelungsbedingte, örtliche Klimaeffekte wie Hitzeinseln mindern sollen. So ist zur Strukturierung und Beschattung von Plätzen die Pflanzung von Einzelbäumen auf Parkplätzen umzusetzen, zudem sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt und die Nutzung von solarer Strahlungsenergie sowie der Ausschluss fossiler Brennstoffe festgesetzt. umfassen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Das Landschaftsbild entlang der Landesstraße ist bereits im Wesentlichen durch den bestehenden Siedlungsrand mit den umfangreichen Gewerbebetrieben und der baulichen Anlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Osten geprägt. Somit unterliegt nur noch das Plangebiet landschaftstypischen Strukturen der Kulturlandschaft mit dem Wechsel von Nutzflächen, Wald und der durch Gehölze eingerahmten, ehemaligen Hofstelle, im Norden schließt sich die weitgehend offene Agrarlandschaft an

Mit Umsetzung der Planung wird auch dieser Landschaftsausschnitt den siedlungstypischen Strukturen eines Gewerbebestandes weichen. Der bisherige Siedlungsrand zur freien Landschaft wird um das Plangebiet weiter nach Norden verschoben.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Anschluss an die bereits im Umfeld bestehenden, umfangreichen Gewerbebetriebe und der Landesstraße wird über das unmittelbare Plangebiet hinaus nicht angenommen.

Der Verlust der unmittelbar betroffenen Landschaftsstrukturen wird im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Die erlebbaren Freiflächen des Plangebietes als landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft im Übergang zum Siedlungsbereich weichen einem Gewerbebestandort.

Von dem geplanten Gewerbegebiet gehen Emissionen aus, die auch auf die umliegenden Nutzungen einwirken können. Es wurde ein Schallgutachten erstellt. Die Schallgutachter kommen für den Bebauungsplan Nr. 116 A zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung einer Kontingentierung und der Festsetzung von Richtungssektoren eine Entwicklung der

geplanten gewerblichen Bauflächen umsetzbar ist und im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund des archäologischen Potenzials bedürfen sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Demnach ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargestellt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Erhalt der gesetzlich geschützten Wallhecken am östlichen Plangebietsrand, einschließlich eines vorgelagerten extensiv zu pflegenden Saumes (max. einmalige Mahd). Zum Schutz der Wallhecke sind innerhalb der Grünfläche bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Parallel zum westlichen Rand der Grünfläche ist eine Einzäunung vorzunehmen.
- Zur Minimierung versiegelungsbedingter Beeinträchtigungen auf Grundflächen und von baulichen Anlagen sind: PKW-Stellplatzanlagen (ohne Fahrgassen) mit wasserdurch-

lässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen) zu befestigen und dauerhaft zu erhalten.

- Die Außenwände der Gebäude (Außenfassaden) sind auf mindestens 25 % der Länge der Fassaden und auf der gesamten Höhe der Fassadenwand zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Geeignete Schling- und Kletterpflanzen sind u. a. Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) und Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*).
- Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen; Flächen für technische Dachaufbauten sowie begehbare Dachterrassen sind bis zu einem Umfang von 20% der Dachflächen ohne extensive Dachbegrünung zulässig. Es ist ein Substrataufbau von mindestens 8 cm vorzusehen und mit einer standortgerechten Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche ist zulässig.
- Stellplatzanlagen sind mit Baumpflanzungen zu begrünen: So sind je angefangene 10 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.
- Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik und Ausschluss fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Die Entfernung von Laubbäumen und Rodung der Wald- und Gehölzbestände ist nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz) bzw. die artenschutzrechtlichen Vorgaben bei Fledermausquartieren sind einzuhalten (Fällung erst ab Mitte November oder nach vorheriger Kontrolle mit Hubsteiger und Endoskop). Auch wenn mit den vorliegenden Untersuchungen keine Baumquartiere von Fledermäusen nachgewiesen wurden, sollte eine Fällung der Bäume aus Vorsorgegründen möglichst nur im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März, bzw. in Zusammenhang mit der Brutzeit der Vögel bis Ende Februar, durchgeführt werden.
- Soll hiervon abgewichen werden, ist unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze und Gebäude vor Fällung und Abriss erforderlich. Eine Entfernung der Gehölze und der Gebäude ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.
- Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist zudem die Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Installation von Nisthilfen und Quartierkästen für baumbewohnende Fledermäuse in räumlicher Nähe) sowie Schaffung von Ausgleichsplätzen betroffener

Brutvögel zur Aufrechterhaltung der Funktionalität im räumlichen Zusammenhang erforderlich.

- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere der zu erhaltende Wallheckenabschnitt ist während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tier, Pflanzen und Biologische Vielfalt sowie den Boden einschließlich der Wechselbeziehungen zum Boden-Wasserhaushalt und der Klimafunktionen.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Zur Umsetzung innergebietslicher Ausgleichsmaßnahmen wird im Osten des Plangebietes eine private Grünfläche festgesetzt.

Diese umfasst zum einen den Erhalt und die Sicherung der Wallhecke als Schutzobjekt des Naturschutzrechts als auch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Fläche für Maßnahmen wird der zu erhaltenden Wallhecke vorgelagert, um einen dauerhaften Schutz der Wallhecke zu gewährleisten. Innerhalb dieser Saumfläche, die auch den

Traubereich der Bäume einschließt, ist eine Wildwiesenmischen (Regiosaatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 %) einzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Es ist eine einmal jährliche Mahd im Herbst durchzuführen, das Mähgut ist abzufahren. Zum Schutz der Bäume und insbesondere der Wurzeln sind bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Abgängige Gehölze sind gemäß nachstehender Artenliste zu ersetzen, wobei die Bäume artgleich zu ersetzen sind. Zur Sicherung der Grünfläche ist diese am westlichen Rand (parallel der Erschließungsstraße abzufahren.

Gehölzliste

Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Weißdorn	<i>Craetagus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
		Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
		Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
		Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem des Niedersächsischer Städtetages (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013) vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

Der **Wald** wird nach den Vorgaben des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (LWaldLG) gesondert betrachtet (s.u.).

In der flächenbezogenen Eingriffsregelung wird daher die Waldfläche nach dem Zustand der Waldumwandlung berücksichtigt, d.h. als Rohboden.

Biotoptypen Bestand	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Rohboden nach Waldumwandlung (Laubforst)	9.800	1	9.800
Baum-Wallhecke (HWB)	445	4	1.780
Baumreihe (HBA)	510	4	2.040
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgehölz/Baumreihe (BRS/HBA)	80	3	240
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch / Baumreihe / Landw. Lagerfläche) (BRS/HBA/EL)	380	3	1.140
Extensivgrünland trockenerer Mineralböden (GET)	60	3	180
Sandacker (AS), Ackerbrache AB	42.920	1	42.920
Gewerbegebiet Leuchtenburg III (OG, UHM)	692		
versiegelt	80% 554	0	0
Straßenbegleitgrün (halbruderal)	20% 138	1	138
Weg (OVW)	540		
versiegelt	80% 432	0	0
Straßenbegleitgrün (halbruderal)	20% 108	3	324
Straße (Übernahme aus VHB Nr. 19)	770		
versiegelt	80% 616	0	0
Straßenbegleitgrün (halbruderal)	20% 154	1	154
Hofstelle mit umgebenden Haupt- und Nebengebäuden, Hoffläche	1.150	0	0
struktureiche Gärten und Obstbäume (PHG/PHO/PHN)	3.000	3	9.000
Summe	60.347		67.716
Einzelbäume	750*	3**	2.250
Gesamtsumme	60.347		69.966

* Kronbereich Einzelbäume insgesamt überschlägig, ** nach Ausprägung / Kronendurchmesser

Planung / Festsetzungen	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Gewerbegebiet (GE)	49.298		
davon versiegelt gemäß GRZ 0,8	80% 39.438	0	0
Unversiegelte Grundstücksfläche	20% 9.860	1	9.860
Private Grünfläche	2.179		
Übernahme des Wallheckenabschnitts einschließlich vorgelagertem Saum /Traufbereich	445	3	1.335
Öffentliche Verkehrsfläche (OVW)	1.734	3	5.202
versiegelt	80% 7.096	0	0
Straßenbegleitgrün	20% 1.774	1	1.774
Summe	60.347		18.171

Ermitteltes Defizit: **51.795 Werteinheiten**

Waldausgleich nach Waldumwandlung

Im Plangebiet befindet sich ein Laubforst aus einheimischen Arten, bei dem es sich um Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handelt.

Eine Waldumwandlung bedarf einer Ersatzaufforstung, wobei der Umfang der Ersatzaufforstungen abhängig ist von dem Wert des Waldes entsprechend der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion. Diesbezüglich ist eine Bewertung der Waldfunktionen einer Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG auf Grundlage der Biotopkartierung durchgeführt worden.

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen und prägenden Merkmale der Waldfunktionen zusammengefasst. Gleichzeitig wird dem zu bewertenden Wald eine Wertigkeitsstufe zugeordnet (1: unterdurchschnittlich, 2: durchschnittlich, 3: überdurchschnittlich, 4: herausragend):

Laubforst aus einheimischen Arten (WXH):

Funktion	Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale:
Nutzfunktion	2 durchschnittlich	Die Nutzfunktion entwickelt sich erst – entsprechend der einheitlichen Altersstruktur und lichter Ausprägung
Schutzfunktion	2 - 3 Durchschnittlich bis überdurchschnittlich	Waldklimaausprägung, Funktion für die Luftreinhaltung und als „Windfanglager“ Boden- und Grundwasserschutz, Lärmschutz und Lebensraum
Erholungsfunktion	1 bis ≤2 (eher) durchschnittlich	Nicht für die Öffentlichkeit erschlossen, einsehbar durch randliche Zuwegung zur Hofstelle und landwirtschaftlichen Weg.

Nach den Bestimmungen des Waldgesetzes wird im Falle der Waldumwandlung eine Ersatzaufforstung in mindestens gleichem Flächenumfang erforderlich. Bemessungsgrundlage sind gemäß Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG⁴⁴ die wertgebenden Waldfunktionen.

Im Ergebnis ergibt sich Waldumwandlungsfaktor für den Laubforst von 1,5. Somit ist der Laubwaldverlust von 9.800 m² auf einer Fläche von rd. 14.700 m² auszugleichen.

Es wird eine Erstaufforstung aus standortgerechten Holzarten erforderlich. Der neu entstandene Wald muss gem. Niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in seiner Wertigkeit der Waldfunktionen mindestens denen des umgewandelten entsprechen.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Der Biotopwertverlust einschließlich der Kompensation erheblicher Eingriffe in die Natur- und Landschaftsfunktionen beläuft sich gemäß der flächenbezogenen Eingriffsbilanzierung auf **51.795** Werteinheiten.

⁴⁴ Niedersächsisches Gesetz über Wald und die Landschaftsordnung, Ausführungsbestimmungen zum NWaldG gemäß RdErl. d. ML v. 05.11.2016 – 406-64002-136

Die Umsetzung des Kompensationserfordernisses erfolgt über den Kompensationsflächenpool der Gemeinde Rastede, der entsprechende Bedarf wird dem Kompensationskataster zugeordnet und auch dem Landkreis Ammerland zugeordnet.

Waldausgleich

Für den Waldausgleich auf einer Fläche von insgesamt 14.700 m² Neuanlage von Laubwaldbeständen stehen zwei Flächen zur Verfügung:

- Waldkompensation in Delfshausener Moor, nördlich der Straße Kiebitzmoor:

Die zur Waldkompensation zugeordnete Fläche im Delfshausener Moor umfasst insgesamt eine Fläche von 23.128 m² und ist bereits zur 80. Flächennutzungsplanänderung als Waldkompensationsfläche dargestellt worden. Aufgrund der Überspannung der Fläche mit zwei Freileitungen sind von der Gesamtfläche nur Teilflächen uneingeschränkt für eine Waldneuanlage nutzbar.

Abzüglich bereits zugeordneter Waldkompensationsflächen anderer Bauleitplanverfahren und sonstiger Waldkompensationsflächen ergibt sich noch eine anerkannte Fläche von 8.500 m².

Unter Zugrundlegung dieser noch verfügbaren Restfläche verbleibt noch ein Defizit für die Waldkompensation 4.700 m².

Hierfür wird eine weitere Fläche benötigt:

- Waldkompensation Bekhausermoorweg (Gemarkung Rastede, Flur 8, Flurstück 68/3):

Die für die Waldkompensation zusätzlich benötigte Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde und soll auf einer Größe von insgesamt 6.904 m² aufgeforstet werden. Bisher unterliegt die Fläche einer extensiven Grünlandnutzung. Es ist ein Laubwald aus standortgerechten Laubholz- und Straucharten nach forstfachlichen Bedingungen anzulegen.

Der Umsetzung der Waldneuanlage auf diesem Grundstück in Ergänzung des Bestandes wird seitens der UNB des Landkreises Ammerland zugestimmt, auch wird der damit verbundenen Veränderung im Flächenpool der Gemeinde aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt.



Fazit zur Eingriffsregelung

Externe Kompensationsverpflichtungen ergeben sich aufgrund der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sowie nach den Vorgaben des Waldgesetzes:

- Biotopflächenverluste mit einem ermittelten Kompensationsdefizit von **51.795 Wert-einheiten** und
- Waldumwandlung mit einem Waldkompensationserfordernis von **14.700 m²**;

Die Umsetzung der eingriffsbedingten Kompensationsanforderungen erfolgt über den Flächenpool der Gemeinde. Die Waldkompensation erfolgt auf einer Fläche im Delfshausener Moor, nördlich des Weges Kiebitzmoor sowie auf einer Fläche am Bekhausermoorweg.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffsfolgen kann somit auf den zugeordneten Poolflächen und Waldkompensationsflächen erzielt werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Das Gewerbegebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (80. FNP-Änderung) und bildet den Lückenschluss zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Leuchtenburg an der Bürgermeister-Brötje-Straße und dem im Osten angrenzenden Gewerbegebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19. Entsprechend dieser lagebedingten Vorgaben ist auch die Erschließung dieses Gebietes vorgenommen worden, da diese Teilfläche nur über

die Erschließungsstraße aus dem VHB Nr. 19 und der Bürgermeister-Brötje-Straße erfolgt. Eine eigene Erschließung liegt nicht vor. Somit ergibt sich eine Verkehrsführung nach Westen und Osten, intern erfolgt eine Anbindung der Gewerbegrundstücke über einen zentralen Erschließungsring. Eine anderweitige Erschließung drängt sich wegen der Vorgaben aus den angrenzenden Gebieten nicht aus.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche orientiert sich an der bestehenden Wallhecke und dem Schutzstatus als geschütztem Landschaftsbestandteil. Zur Sicherung der Wallhecke und der Funktionen ist ein vorgelagerter Saum erforderlich, der mindestens den Traufbereich der Bäume umfasst und vor jeglicher Bebauung, Abgrabung, Materialablagerung etc. freigehalten wird.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Der Standort für das geplante Gewerbegebiet ist nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen. Auch sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Gebietes keine erheblichen Auswirkungen oder erhöhten Risiken gegenüber der baulichen Zulässigkeit zu erwarten. Hinweise zu Zulässigkeiten und ggf. zum Ausschluss bestimmter Nutzungen sind im Nutzungskatalog entsprechend der textlichen Festsetzungen aufgezeigt.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
 - o Faunistisches Gutachten zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Moorweg“, Gemeinde Rastede: Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Libellen, Heuschrecken & Rastvögel, Oldenburg, NWP, 18.04.2020
 - o Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erläuterungsbericht, Hydraulische Berechnungen, Pläne, Unterlagen, Westerstede, Februar 2021
 - o Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung): Varel, 21. Oktober 2020
 - o Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16514.1/01 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A „Gewerbeflächen Moorweg – II. BA“ in 26180 Rastede; 24.06.2021
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - o NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - o Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - o Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland, Entwurf 2020

- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischer Städtetages (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013)
- Der erforderliche Waldausgleich wird auf Grundlage Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (LWaldLG) und insbesondere der zugeordneten Ausführungsbestimmungen ermittelt.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.⁴⁵

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A, die Erweiterung des Gewerbestandortes nördlich der Raiffeisenstraße umzusetzen. Der Standort ist im Rahmen der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt und die Umsetzung des Plangebietes stellt den Lückenschluss zwischen dem östlichen Gewerbegebiet und dem Gewerbegebiet an der Bürgermeister-Brötje-Straße dar.

⁴⁵ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend 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.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 60.347 m², wovon 49.298 m² die Gewerbegebietsausweisung umfassen und die Erschließung auf insgesamt 8.870 m² erfolgt. Auf den verbleibenden 2.179 m² ist eine private Grünfläche mit Übernahme der Wallhecke als Schutzobjekt sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziele des Umweltschutzes

Im Umweltbericht wird aufgeführt, inwieweit die Ziele des Umweltschutzes im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Als einschlägige Fachgesetze und Fachpläne werden das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht, Ziele des speziellen Artenschutzes, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz und das Niedersächsische Wassergesetz sowie aus der kommunalen Landschaftsplanung der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland und der Landschaftsplan für die Gemeinde Rastede in ihren umweltrelevanten Aspekten betrachtet.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der größte Flächenumfang im Plangebiet ist den Ackerbiotopen zuzuordnen. Flächige Gehölzbestände sind in erster Linie im Süden des Untersuchungsgebietes mit dem Siedlungsgehölz und dem Fichtenforst zu finden. Weitere Gehölzbestände sind als lineare Strukturen an Wegen und Flurstücksgrenzen vorhanden, wobei einige als Wallhecken ausgeprägt sind, die als geschützte Landschaftsbestandteile einem besonderen Schutz unterliegen.

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet in Form des Straßenseitengrabens an der Raiffeisenstraße und der Rasteder Bäke im Osten ausgeprägt.

Auch sind einzelne Wohngrundstücke in Einzellage vorhanden, deren Gärten unterschiedliche Pflegeintensitäten aufweisen und teilweise Altbaumbestände beinhalten.

Die im Plangebiet ausgeprägten Bodentypen variieren von Podsolen und Pseudogley-Podsolen im Süden bis zu einem Podsol-Gleye mit Erdniedermoorauflagen. Entsprechend der Bodentypen ist auch der Feuchtegradient von trocken bis schwach feucht von Süd nach Nord einzustufen.

Die Grundwasserneubildungsrate variiert ebenfalls von mittel bis hoch im Süden und sinkt nach Norden ab. Das Grundwasserschutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist überwiegend hoch, nur im Süden nimmt mit ansteigendem Gelände das Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Schichten zu (mittleres Schutzpotential).

Das Lokalklima wird maßgeblich durch die Ackerflächen (starke tägliche Temperaturschwankungen, Windoffenheit) bestimmt, während die gliedernden Gehölzbestände ausgleichend wirken.

Die Landschaft zeichnet sich durch ein flachwelliges Relief mit einer Geländesenke mit Grünlandnutzung und umgebenden Gehölzreihen aus. Die großflächigen Ackerstandorte werden nur randlich von Gehölzen eingerahmt. Insgesamt handelt es sich um eine nach Norden zunehmend offene landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft im Übergang zu offenen Moorlandschaften.

Kulturgütern und sonstige, kulturhistorisch bedeutsame Sachgüter sind nicht bekannt, jedoch liegen Hinweise aus dem Umfeld vor, wobei das archäologische Potential nach Süden zunimmt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Änderung der naturräumlichen Faktoren sowie der Nutzung nicht ersichtlich. Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Vorhabenbezogenes Baugebiet zur Ansiedlung des Entsorgungsbetriebes mit Büro- und Sozialgebäuden, Schulungsbereichen, Lagerhallen, Hochbaulager, Lagerarena, Werkstätten, Tankanlagen etc. sowie Nebengebäude mit Fahrradunterstand, Pfortnerhaus etc. sowie Betriebsleiterwohnungen, aber auch Lager- und Parkplätzen
- bauliche Anlagen für einen der Öffentlichkeit zeitweise zugänglichen Recyclinghof
- Öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Geländes mit Anschluss an die Raiffeisenstraße

Mit der Ausweisung von Bauflächen werden Acker- und untergeordnet auch Grünlandstandorte, flächige und lineare Gehölzbeständen und einzelne Wohnstandorte überplant - einhergehend mit dem Verlust entsprechender Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Das Biotopverbundpotential wird eingeschränkt. Insgesamt wird der Verlust der Biotop- und Lebensraumstrukturen als erhebliche Beeinträchtigung beurteilt.

Durch die zusätzliche, zukünftige Bodenversiegelung und –umlagerung werden die Bodenfunktionen, einschließlich des Bodenwasserhaushaltes, erheblich beeinträchtigt.

Demgegenüber werden Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie eine Wasserfläche (Graben) festgesetzt, die dem Grundsatz der Vermeidung, aber auch dem innergebietslichen Ausgleich entsprechen.

Externe Kompensation

Mit dem Vorhaben und nach Umsetzung von innergebietslichen Maßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der Waldbelange, die eine externe Kompensation erforderlich machen. Diese werden innerhalb gemeindeeigener Kompensationspoolflächen umgesetzt. Für die Waldkompensation steht eine Fläche im Delfshausenermoor zur Verfügung.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinde wird die Baumaßnahmen, als auch die Umsetzung von Ausgleichsflächen nach den rechtlichen Vorgaben überwachen und Hinweise Dritter verfolgen. Weitere Maßnahmen können auf der Umsetzungsebene erforderlich werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Plan aufgestellt, um die betriebsbedingten Vorgaben und Arbeitsabläufe aufzeigen zu können. Somit ergeben sich keine anderen innergebiertlichen Flächenaufteilungen; zumal sich die Flächenfestsetzungen neben den natürlichen Restriktionen mit dem Erhalt der Wallhecken auch durch die Flächenzuteilung und die bestehenden Wohnhäuser ergibt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Besondere Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen bestehen an diesem Standort nicht.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Februar 2020
- Gemeinde Rastede, Landschaftsplan, planungsgruppe grün, März 1995
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, Entwurf 7/2020
- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
- Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- NWP (2020): Faunistisches Gutachten zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Moorweg“, Gemeinde Rastede; Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Libellen, Heuschrecken & Rastvögel
- Ingenieurbüro Börjes: Gemeinde Rastede Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“, Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erläuterungsbericht, Hydraulische Berechnungen, Pläne, Unterlagen, Westerstede, Februar 2021
- Ing.-Büro Roelcke & Schwerdhelm: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung): Varel, 21. Oktober 2020
-

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Der Bebauungsplan setzt Bauflächen auf überwiegend landwirtschaftlich und als Wald genutzten Flächen fest, Betroffen sind auch eine ehemalige Hofstelle, sodass es auch langfristig zu Abrissarbeiten von Wohngebäuden und Nebenanlagen kommt.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird insgesamt eine Fläche von 60.347 m ² beansprucht. Vor allem mit der Festsetzung der Bauflächen aber auch für die Erschließung werden natürlichen Ressourcen wie Biotop- und Lebensraumstrukturen sowie eines Waldes und der Bodenhaushalt dauerhaft beansprucht, diese Flächen stehen der weiteren Freilandnutzung nicht mehr zur Verfügung.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Die emissionsrechtliche Situation ist gutachterlich geprüft worden.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Aussagen zu Art und Menge von Abfällen etc. liegt für den Angebotsplan nicht vor
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Risiken für die menschliche Gesundheit (Lärm), das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind derzeit nicht ersichtlich.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Im Umfeld bestehen mit dem Gewerbegebiet Leuchtenburg III, an der Königstraße, sowie dem Gewerbegebiet mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Osten weitere Gewerbegebiete, die in Bezug auf Kumulierungseffekte zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus bestehen Vorbelastungen des Raumes durch die Autobahn und der Landesstraße sowie der sowie die Hochspannungsleitung.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Im Bebauungsplan werden hohe Versiegelungsgrade festgesetzt, so dass es zu einer Verschärfung der lokalen Klimafunktionen kommt. Demgegenüber werden in geringem Umfang klimarelevante Grünflächen erhalten. Darüber hinaus bestehen auch in Gewerbegebieten Möglichkeiten, den Klimabeeinträchtigungen entgegen zu wirken, z. B. durch energetische Vorgaben und Anlage von Gründächern, Fassadenbegrünung und Stellplatzbepflanzungen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Der Bebauungsplan regelt keine bestimmten Techniken und Stoffe für den Einsatz in der Bauphase oder für den Betrieb der Anlagen, so dass keine genaueren Angaben möglich sind.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen und von Wald mit potentiellen Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	x	X	Bisher unversiegelte Flächen (Acker, Ackerbrache, einzelne Gehölze und Siedlungsbiotope sowie Wald) werden in Anspruch genommen, die nicht mehr als potentieller Vegetationsstandort zur Verfügung stehen. Ausgleich erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme.
Boden	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	o	X	Vorbereitung von Bodenbeeinträchtigungen unterschiedlicher Bodentypen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Vorbelastungen durch Straßenlärm und bestehende Gewerbestandorte. Gutachterliche Überprüfung liegt vor.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Verlust klimarelevanter Biotopstrukturen und hohe Versiegelungsrate; lokalklimatische Beeinträchtigungen zu erwarten.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Ausweisung von Gewerbeflächen auf bisher landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaften, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt wurde im Zuge der Biotoptypenkartierung und der Faunaerfassung ein standortspezifisches, erwartbares Artenspektrum nachgewiesen.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet liegt etwa 2,8 km entfernt. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele des Natura 2000 Gebietes (FFH-Gebiet) wird aufgrund der Entfernung und bestehender Siedlungsstrukturen ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Aufgrund bestehender Lärmbelastungen durch Straßen und bestehende Gewerbenutzungen ist eine lärmtechnische Untersuchung umzusetzen.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Beachtung der Hinweise auf potentielle, archäologische Fundstätte
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Keine relevanten Sachgüter zu erwarten
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über angrenzende Gewerbegebiete, Nutzung von Synergieeffekten
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Konkrete Hinweise liegen nicht vor. Auf Umsetzungsebene bestehen Möglichkeiten für erneuerbare Energien wie Photovoltaik, etc.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet liegen gemäß Landschaftsrahmenplan keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions- schutzrecht u.a.)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenz- werte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.