



Rechtsanwälte
Steuerberater
Notare*

GSK Stockmann | Mohrenstraße 42 | 10117 Berlin

M&L Grundstücksgesellschaft mbH
Alexanderstr. 326
26127 Oldenburg

BERLIN

Mohrenstraße 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24
60323 Frankfurt am Main
T +49 69 710003-0
F +49 69 710003-144
frankfurt@gsk.de

HAMBURG

Neuer Wall 69
20354 Hamburg
T +49 40 369703-0
F +49 40 369703-44
hamburg@gsk.de

HEIDELBERG

Europaplatz 3
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566-0
F +49 6221 4566-44
heidelberg@gsk.de

MÜNCHEN

Karl-Schönagel-Ring 8
80539 München
T +49 89 288174-0
F +49 89 288174-44
muenchen@gsk.de

LUXEMBURG

GSK Stockmann SA
44, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
T +352 271802-00
F +352 271802-11
luxembourg@gsk-lux.com

LONDON

GSK Stockmann International
Rechtsanwaltskanzlei mbH,
Zweigniederlassung London
Queens House, 8-9 Queen Street
London EC4N 1SP
United Kingdom
T +44 20 4512687-0
london@gsk-uk.com

Verzeichnis der Partner
unter gsk.de

GSK STOCKMANN

Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaftsgesellschaft mbH,
Sitz München,
Amtsgericht München
Partnerschaftsregister 533

GSK.DE

* Notare an den Standorten
Berlin und Frankfurt am Main

BERLIN, 14. NOVEMBER 2024

Dr. Jan Hennig | T +49 30 203907 81 | F +49 30 203907 44 | jan.hennig@gsk.de
Unser Zeichen: A1JH2018-24 | JH

aktiv & irma – Projekt Rastede Raumordnungsrechtliche Machbarkeit

Sehr geehrter Herr Rehling,

wir danken Ihnen für den Prüfauftrag zu Ihrem geplanten Vorhaben am Standort des Gartencenters „Vorwerk Gartenwelt“ in der Oldenburger Straße in Rastede. Gerne teilen wir Ihnen nachfolgend das Ergebnis unserer rechtlichen Prüfung mit. Die ausführliche Begutachtung können Sie der beigefügten rechtlichen Stellungnahme entnehmen.

Das Ergebnis ist erfreulich: **Die Gemeinde Rastede kann den Vorhabenstandort „Rasteder Tor“ als Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) ausweisen und damit die Grundlage für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit einer Bauleitplanung für Ihr Vorhaben schaffen.**

Das **Integrationsgebot**, das der Planung derzeit noch entgegensteht, kann durch eine Ausweisung des Vorhabenstandortes als ZVB überwunden werden. Der vorliegende Bebauungsvorschlag „Zentraler Versorgungsbereich Rasteder Tor“ erfüllt alle Anforderungen an einen ZVB.

Die Vorgaben des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROP) verlangen für einen neuen ZVB sowohl die Ansiedlung von **Versorgungseinrichtungen** als auch die Ansiedlung von **Wohnnutzungen** („Mischnutzung“). Erforderlich ist außerdem eine (auch) fußläufige Erreichbarkeit aus Wohngebieten.



Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt: Neben dem geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt und dem Gartencenter sollen Gastronomieangebote, Dienstleistungen (Ärzte, Yoga, Frisiersalon, Schlüsseldienst), Wohnungen sowie eine Kita am Vorhabenstandort Rasteder Tor angesiedelt werden. Bereits heute ist eine **räumliche Nähe zu Wohnbebauung** vorhanden. Angesichts der geplanten Wohnungen ist eine **fußläufige Erreichbarkeit** gegeben und ein Bezug zu substanzieller Wohnbebauung vorhanden. Ebenso existiert bereits eine **ÖPNV-Anbindung**.

Demnach kann das Vorhabengrundstück als geplanter ZVB und damit als Teil einer integrierten Lage ausgewiesen werden, so dass die Anforderungen des **Integrationsgebots erfüllt** sind.

Die Einhaltung des **Kongruenzgebots** und des **Beeinträchtigungsverbots** wird durch die Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Stadt+Handel aus November 2021 belegt. Sie weist nach, dass das Vorhaben **keine schädlichen Auswirkungen** erwarten lässt und wäre für die Bauleitplanung zu aktualisieren.

Kurz: Wenn die Gemeinde Rastede will, kann sie den Bebauungsvorschlag „Rasteder Tor“ im Wege der Bauleitplanung ermöglichen. Dies setzt voraus, dass sie den Standort zuvor als ZVB ausweist.

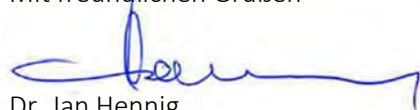
Der Vorhabenstandort ist – unter Zugrundelegung des Bebauungsvorschlags „Rasteder Tor“ – sogar **besser als ZVB geeignet** als der im aktuellen Entwurf des Einzelhandelskonzepts etwas weiter nördlich als ZVB ausgewiesene Standort von Rewe und Lidl. Dort sind keine Mischnutzungen vorhanden und es liegt nach unserer Kenntnis auch kein Konzept vor, das die Anforderungen des LROP an ZVB erfüllt.

Am einfachsten wäre es, wenn das von der Gemeinde beauftragte Gutachterbüro den vorliegenden **Entwurf des Einzelhandelskonzepts** aus 2022 nochmals **überarbeitet** und anstelle des Standorts von Rewe und Lidl an der Feldbreite den Standort „Rasteder Tor“ als ZVB festlegte. Wenn dieser Aufwand nicht betrieben werden soll, könnte der Gemeinderat bei Beschluss des Einzelhandelskonzepts zumindest die **genaue Verortung des ZVB im Süden des Gemeindegebiets offenhalten**. Hierzu könnte er die Beschlussvorlage für den Gemeinderat um einen Satz wie den folgenden ergänzen:

„Das Einzelhandelskonzept wird mit der Maßgabe beschlossen, dass die genaue Verortung des ZVB im südlichen Bereich der Oldenburger Straße noch im Wege der Bauleitplanung vorzunehmen ist. Hier besteht Bedarf für einen ZVB als Nahversorgungszentrum für den südlichen Kernort. Alternativ zum Standort an der Feldbreite kommt ein neuer ZVB am Standort der ‚Vorwerk Gartenwelt‘ in Betracht.“

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Jan Hennig
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



Leonie Becker
Rechtsanwältin



BERLIN

Dr. Rainer Stockmann*, LL.M. (UCLA)
auch zugel. N.Y., USA
Dr. Lorenz Claussen*, Notar
Dr. Christian R. Schmidt*, Notar
Stefan Aldag*, Notar
Dr. Ulrich Schmidt, Notar a. D.
Dr. Jürgen Heyer
Prof. (em.) Dr. Dr. h.c. Ulrich Battis
Dr. Oda Wedemeyer*
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Dr. Michael Stobbe*, M.C.J.
Dr. Jörg Kahler*
Prof. Dr. Jan Kehrberg*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Dr. Olaf Schmechel*
Dr. Jan Hennig*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Licencié en Droit
Jennifer Bierly*, LL.M. (Pennsylvania)
Dr. Thomas Derlin*, LL.M. (Sydney)
Dr. Katy Ritzmann*
Fachanwältin für Gewerblichen Rechtsschutz
Dr. Jenny Mehlitz*
Fachanwältin für Vergaberecht,
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Dr. Frank-Florian Seifert*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Philip Huperz*
Heiko Maas*
Bundesminister des Auswärtigen
und der Justiz a.D.
Daniel Cammann-Reiß*
Robert Korndörfer*
Kristina Marx**, LL.M. (QMUL)
Martina Köglspurger, LL.M.
Thomas Grund***
Wolfgang Jegodka***, LL.M. (University
College London)
Dr. Martin Hossenfelder***
Dr. Jan-Bertram A. Hillig***
Solicitor of England and Wales
Benedikt Walter***, LL.M.
Dennis Gehnen***, LL.M.
Çağlayan Birkan***, LL.M.
Florian Kossmann***
Silvia Christopher, LL.M.
Dr. Dirk-Fabian Lange
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Dr. Hans-Jörg Joachim Wünschel
Kunsthistoriker
(CGDHA, The Courtauld Institute of Art)
Gottfried Stute
Nika Richard
Fabian Schiefner, LL.M. (Cape Town)
Janine Gerner-Yumusak
Julia Jacobs, LL.M. (Trinity College Dublin)
Leonie Becker, LL.M. (Stellenbosch)
Clara López Hernando
Abogada
Kirstin Kempf
Nelly Traxler, LL.M. (Emory University Atlanta)
auch zugel. N.Y., USA
Iris López Martínez, LL.M.
European Lawyer, Abogada
Halit Somar
Marian Robbel
Dr. Patrick Hoffmann

FRANKFURT/M.

Holger Lampe*
Prof. Dr. Oliver Moufang*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Stefan Koser*
Sascha Zentis*, Notar
Dr. Petra Eckl*
Steuerberaterin, Fachanwältin für Steuerrecht
Dr. Gösta Christian Makowski*, LL.M.
(University of London)
Dr. Volker Rebmann*, Notar

Dr. Oliver Koos*
Johann Rumetsch*
Okko Hendrik Behrends*
Volker Hofstetter*
Olaf Jacobsen*
Dr. Harald Feiler*, Dipl.-Betriebswirt (DH)
Dr. Maritheres Palichleb*, LL.M.
Rebecca Comtesse**
Felix Bergfort**
Dominik Berka**, Dipl.-Finanzwirt
Steuerberater
Jan Kramer**
Dr. Katharina Odermatt**
Dr. Josef Maria Wodicka
Dr. Michael Eggersberger
Stefan Schmidt
Alfred Gangel
Leitender Magistratsdirektor a.D.
Dr. Hans-Michael Mache
Dr. Jochen Rudolph***
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Anna-Lena Diedrich***
Dr. Mareen Marx, LL.M.
Dominika Sewerin
Andrea Kunstmann
Marie Bogutzki
Pascal Zepezauer
Nicholas Hohler
Philipp Bauder, LL.M. (University of Glasgow)
Marc Nostitz
Steuerberater
Mouna Sonnemann, Maître en droit
Claudia Maria Laszuk
Karolin Streser
Louisa Hecker
James Mohajer, LL.M. (LSE)
Solicitor of England and Wales
Solicitor of Ireland (non-practising)
Lisa Offermanns, LL.M.
Kadir Öztürk
Dr. Uta Birk
Caroline Sophie Nebe

HAMBURG

Dr. Michael Jani*
Lars Bollensen*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Max Wilmanns*, LL.M.
Dr. Justus Jansen*
Dennis Stenzel*
Dr. Arne Gniewchwitz*
Dr. Stefan Geiger*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Antonius Jonetzki*
Daniel Fehling*, LL.M. (Auckland)
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Dr. Andreas C. Peters**, LL.M.
Dr. Jonas Philipp Wilkens**, LL.M.
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Sören Wolkenhauer**
Fachanwalt für Vergaberecht
Karen Papenfuß**, Dipl.-Finanzwirtin (FH)
Christina Reiber
Julian Pöhler
Mareike Hebrock, LL.M.
Luca Pieper
Katharina Becker, LL.M.
Annika Maria Kalke-Sloman, M.A.
Benita Schulz
Lisa Gebhard
Nicolas Hoffmann, LL.M. (Stellenbosch)
Sandrine Larghi, LL.M.
Avocat à la Cour (Paris)
Solicitor of England and Wales (non-practising)
Johanna Baumann
Marc Antonio Tobies
Christina Lorf

Benedict Tobias Tiemann
Niklas Baasch
Robin Koza

HEIDELBERG

Dr. Uwe Jäger*
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Wolfgang Böhm*
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Dr. Philipp M. Kuhn*
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Dr. Raoul Kreide*, Dipl.-Betriebswirt (BA)
Dr. Jens Uwe Rügenhagen*
Dr. Martin Prothmann*
Frederic Jürgens*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Dr. Peter Bringer, LL.M. (Harvard)
Fachanwalt für Erbrecht
Vereidigter Buchprüfer
Britta Martensen
Nicole Deparade**
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Philipp Junker
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Mona Glenc
Lukas Faron
Julia-Verena Weller
Raphaela Guderian
Pascal Franke
Stjepan Sirovina

MÜNCHEN

Dr. Andreas Geiger*
Dr. Markus Escher*
Dr. Wolfgang Würfel*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Maximilian Schilling*
Dr. Dirk Brückner*
Dr. Mark Butt*, M.Sc. (LSE)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Bernhard Laas*
Robert Kramer*
Stefan Dorn*
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Dr. Oliver Glück*
Dr. Dirk Koch*
Steuerberater, Fachanwalt für Steuerrecht
Licencié en Droit
Monique Franke*
Dr. Alma Franke*, LL.M. (Fordham)
Dr. Timo Patrick Bernau*
Stefan J. Schlapka*, LL.M.
Dipl.-Kfm. Josef Schmid*
Bürgermeister a.D.
Andreas Dimmling*
Dr. Marcel Vietor*, Dipl.-Betriebswirt (BA)
Dr. Alexander J. Thomas*
Dr. Andreas Eichler*, LL.M., M.C.R. (UC Davis)
Dr. Nadine Wachendorf*
Prof. Dr. Barbara Scharrer
Eric Mayer
Dr. Susanne Radlsbeck***
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Daniela Eschenlohr**
Dr. Claudia Busch**
Kerstin von Staa**
Dr. Mechtild-Maria Siebke**, LL.M.
Katharina Groche**
Alexander Spreitzer**, LL.M. (Wellington)
Katrin Reisich***
Dr. Philipp Dawirs***, LL.M.
Ralf Brenner***
Theresa Jakob
Jasmin Lena Seiberlich
Katharina Feierabend
Stephan Wachsmuth, LL.M.
Steuerberater, Fachanwalt für Steuerrecht

Katharina Herdl
Alisa Mößinger
Maximiliane Bartsch
Sebastian Gerhards
Dr. Dominik Stolz
Timo Aust
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Sarah Behler-Jakob
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Marcel Alexander Buss, LL.M.
Franziska Pompejus
Dr. Martin Freytag
Yoneia Shamsdin
Lisa Baumann
Florian Pletschacher
Nicole Habersetzer
Ludwig Schnur
Johannes Krockner
Konstantin Kerschensteiner

LUXEMBURG

GSK Stockmann SA
Dr. Marcus Peter*, LL.M. Eur.
Andreas Heinzmann*, LL.M. Eur.
Dr. Philipp Mößner*, LL.M. (McGill)
Mathilde Ostertag*
Anna Gassner*
Dr. Manuel Fernandez*
Valerio Scollo*, LL.M. (NYU), LL.M. (NUS)
Anna Lindner**
Corinna Schumacher**, LL.M. (Norwich)
Michael Kirsch
Licencié en Droit
Marie-Thérèse Wich
Hawa Mahamoud, LL.M.
Chara Papagiannidi, LL.M.
Kate Yu Rao, LL.M.
Adrien Kleinschmidt, LL.M.
Andrea Carraretto, LL.M.
Katharina Schramm
Mélissandre Demarcq
Nick Lampiris
Maria Gusinski
Angela Permunion
Alberto Pagliari
Philipp Krug
Louis-Guillaume Roldán
Mathilde Chapel
Eva Jean
Nikolay Terziev
Carolyn Püttmann

LONDON

GSK Stockmann International
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Zweigniederlassung London
Dr. Mark Butt*, M.Sc. (LSE)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
York-Alexander von Massenbach
Carsten Rumberg
Solicitor of England and Wales (non-practising)
Ricarda Jost
Solicitor of England and Wales (non-practising)

* Partner im Sinne des Partnerschafts-
gesellschaftsgesetzes (PartGG)
** Local Partner, kein Partner
im Sinne des PartGG
*** Counsel

Aktennotiz / Memorandum

An: M&L Grundstücksgesellschaft mbH Oldenburg
Von: Dr. Jan Hennig, Leonie Becker
Betreff: **aktiv & irma Projekt Rastede –**
Raumordnungsrechtliche Rahmenbedingungen
Aktenzeichen: A1JH2018-24
Datum: 14. November 2024

BERLIN

Mohrenstraße 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24
60323 Frankfurt am Main
T +49 69 710003-0
F +49 69 710003-144
frankfurt@gsk.de

HAMBURG

Neuer Wall 69
20354 Hamburg
T +49 40 369703-0
F +49 40 369703-44
hamburg@gsk.de

HEIDELBERG

Mittermaierstraße 31
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566-0
F +49 6221 4566-44
heidelberg@gsk.de

MÜNCHEN

Karl-Schönagl-Ring 8
80539 München
T +49 89 288174-0
F +49 89 288174-44
muenchen@gsk.de

LUXEMBURG

GSK Stockmann SA
44, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
T +352 271802-00
F +352 271802-11
luxembourg@gsk-lux.com

LONDON

GSK Stockmann International
Rechtsanwaltskanzlei mbH,
Zweigniederlassung London
Queens House, 8-9 Queen Street
London EC4N 1SP
United Kingdom
T +44 20 4512687-0
london@gsk-uk.com

Verzeichnis der Partner
unter gsk.de

GSK STOCKMANN

Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Sitz München,
Amtsgericht München
Partnerschaftsregister 533

GSK.DE

* Notare an den Standorten
Berlin und Frankfurt am Main

Inhaltsverzeichnis

A. Sachverhalt und Prüfauftrag.....	2
B. Zusammenfassende Ergebnisse	4
C. Rechtliche Würdigung	5
1. Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP)	5
a) Nahversorgungsausnahme (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3).....	6
i) Begründung zum LROP.....	6
ii) Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP	7
iii) Nds. OVG, Beschl. v. 29.04.2021 – 1 MN 154/20	10
iv) Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen.....	11
v) Zwischenergebnis.....	14
b) Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 1 als Ausnahme vom Integrationsgebot	14
c) Festlegung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs	15
i) Bewertung Planvorhaben am Vorhabenstandort.....	16
ii) Bewertung vorgeschlagenes NVZ Oldenburger Straße	17
2. Weitere Ziele und Grundsätze des LROP	19
a) Kongruenzgebot.....	19
b) Konzentrationsgebot.....	19
c) Abstimmungsgebot	20
d) Beeinträchtungsverbot.....	20



A. Sachverhalt und Prüfauftrag

Die M&L Grundstücksgesellschaft mbH Oldenburg (**M&L**) plant die Ansiedlung eines großflächigen aktiv & irma Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.380 m² in Rastede, in einem gemischten Projekt verbunden mit Gastronomieangeboten, Dienstleistungen (Ärzte, Yoga, Friseursalon), Wohnungen sowie einer Kita (**Vorhaben**). Als Standort sieht M&L die Oldenburger Straße 100 in Rastede (**Vorhabenstandort**) vor, wo sich derzeit bereits ein Gartencenter („Vorwerk Gartenwelt“) befindet. Die Fläche des Gartencenters soll für das Vorhaben von derzeit ca. 17.400 m² auf 6.000 m² reduziert und umstrukturiert werden.

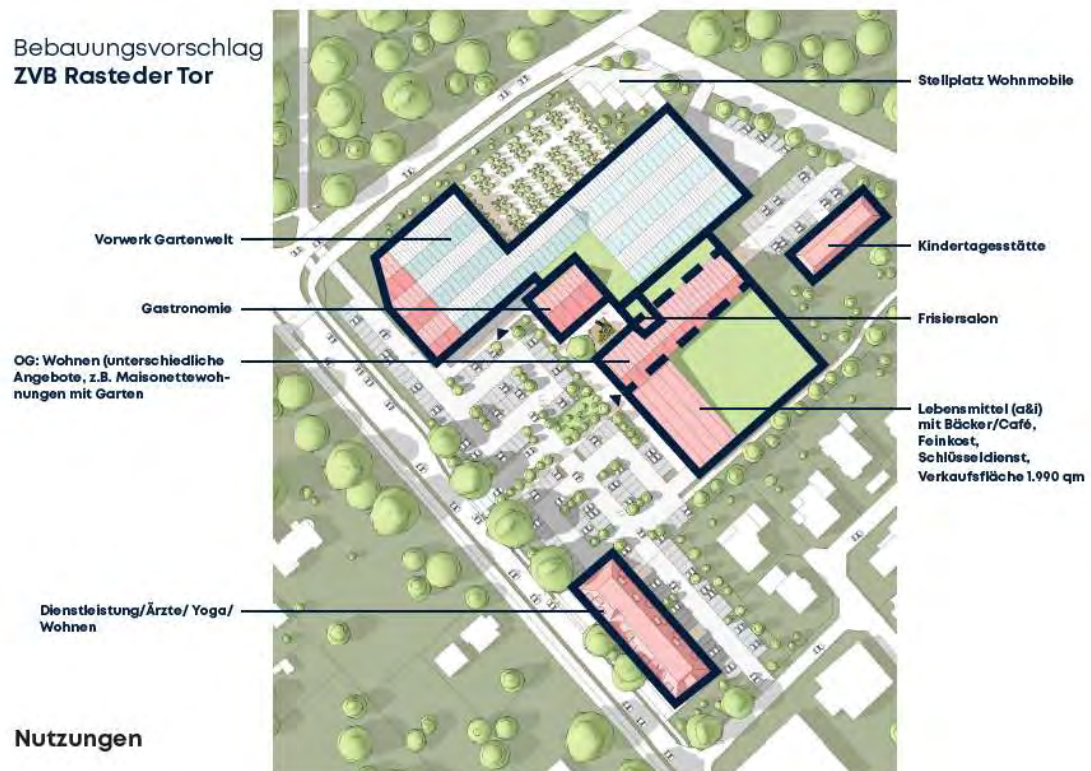


Abb.: Bebauungsvorschlag mit geplanten Nutzungen

Der Vorhabenstandort befindet sich derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Für die Gemeinde Rastede existiert ein Flächennutzungsplan vom 18.06.1993, der den Vorhabenstandort als „Gärtnerei, Baumschule“ ausweist.

Im derzeit noch geltenden Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 der Gemeinde Rastede wird der Vorhabenstandort nicht besonders ausgewiesen.

Derzeit wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben. Es liegt bereits ein Entwurf von Dr. Lademann & Partner vom 27.02.2023 vor (**Entwurf EHK 2023**), der allerdings noch nicht

vom Gemeinderat beschlossen wurde. Der Vorhabenstandort wird im Entwurf des EHK 2023 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.“

(Entwurf EHK 2023, S. 100).

Eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum erfolgt jedoch nicht.

In der Oldenburger Straße befinden sich nördlich des Vorhabenstandortes ein Lidl und ein Rewe-Markt. Der Entwurf des EHK 2023 weist diesen Bereich der Oldenburger Straße (Höhe Feldbreite) als Zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) aus.

M&L hat uns gebeten zu prüfen, ob im Wege der Bauleitplanung Planungsrecht für das Vorhaben geschaffen werden kann.

B. Zusammenfassende Ergebnisse

1. Einer **Bauleitplanung** für das Gesamtvorhaben mit seinen großflächigen Einzelhandelsnutzungen steht derzeit das raumordnungsrechtliche **Integrationsgebot** entgegen.
2. Der Verstoß gegen das Integrationsgebot könnte durch Anwendung einer der zwei im LROP normierten **Ausnahmen** vom Integrationsgebot oder durch die Ausweisung des Vorhabenstandorts als zentraler Versorgungsbereich geheilt werden.
3. Die **Nahversorgungsausnahme** (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP) ist mit **erheblichen Risiken** verbunden, da äußerst hohe Anforderungen an den Prüfungs- und Begründungsumfang der Gemeinden gestellt werden, die gerichtlich voll überprüfbar sind.
4. Die Ausnahme zum Integrationsgebot aus Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 1 LROP kann hier nicht fruchtbar gemacht werden, da im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland **keine Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt** sind.
5. Eine Planung für das Vorhaben ist **raumordnungsrechtlich zulässig**, wenn die Gemeinde Rastede den **Vorhabenstandort** im neuen Einzelhandelskonzept als **zentralen Versorgungsbereich ausweist**. Auf Grundlage des Bebauungsvorschlags „Zentraler Versorgungsbereich Rasterder Tor“ liegen die **Voraussetzungen dafür vor**.
6. Dagegen erfüllt der im Entwurf EHK 2023 **vorgeschlagene zentrale Versorgungsbereich Oldenburger Straße** im Bereich der Märkte Lidl und Rewe aktuell **nicht die Anforderungen**, die das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm an zentrale Versorgungsbereiche stellt.
7. Um die Einhaltung des **Konzentrationsgebots** darzulegen, wird nach der Praxis der niedersächsischen Behörden grundsätzlich eine **Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde** benötigt, die bestätigt, dass der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets liegt.
8. Die Einhaltung des **Kongruenzgebots** und des **Beeinträchtigungsverbots** kann unter Zugrundelegung der **Auswirkungsanalyse** von Stadt+Handel nachgewiesen werden.
9. Kurz: Im Wege der Bauleitplanung Planungsrecht für das Vorhaben zu schaffen, ist **machbar**.

C. Rechtliche Würdigung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für den Vorhabenstandort sind die Anforderungen des Raumordnungsrechts zu beachten. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dies bedeutet, dass die Raumordnung – hier das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (**LROP**) – mit ihren einzelhandelsspezifischen Steuerungsinstrumenten Städten und Gemeinden Grenzen setzen, wenn sie Einzelhandelsvorhaben planerisch zulassen. Vorliegend könnten das Vorhaben insbesondere gegen das Integrationsgebot verstoßen, wobei die weiteren Ziele und Grundsätze der Raumordnung bei der weiteren Planung der Bauvorhaben ebenfalls Beachtung bzw. Berücksichtigung finden müssen.

1. Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP)

Das Integrationsgebot ist als Ziel der Raumordnung in Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP festgelegt und regelt, dass Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind (Satz 1). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein (Satz 2).

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens am Vorhabenstandort ist derzeit mit dem Integrationsgebot nicht vereinbar, da sich der Vorhabenstandort nicht in einer städtebaulich integrierten Lage befindet. Städtebaulich integrierte Lagen stehen nach der Konzeption des LROP 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, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist auch ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr (vgl. Begründung zu Ziffer 05, Sätze 1 und 2 LROP, S. 113 f.). Ein solcher enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereichen (**ZVB**) ist – Stand heute – jedoch nicht gegeben. Nach dem EHK 2015 existieren derzeit drei zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde Rastede: der ZVB Innenstadt, der sich entlang der Oldenburger Str. erstreckt und etwas südlich der Bahnhofstraße endet, das NVZ Hahn-Lehmden im Bereich Wilhelmshavener Straße zwischen Nethener Weg und Meenheitsweg sowie das NVZ Wahnbeek im Bereich Schulstraße/Elbstraße/Hohe Brink. Zu diesen ZVB besteht kein räumlich-funktionaler Zusammenhang.

Um die Planung für das Vorhaben an die Ziele der Raumordnung anzupassen, könnte möglicherweise eine der Ausnahmen vom Integrationsgebot aus Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP oder Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 1 LROP einschlägig sein oder eine Ausweisung des Vorhabenstandorts als zentraler Versorgungsbereich im neuen Einzelhandelskonzept die Einhaltung des Integrationsgebots gewährleisten.

a) Nahversorgungsausnahme (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3)

Das Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP) enthält in Satz 3 eine Ausnahme vom Gebot der Ansiedlung neuer Einzelhandelsgroßprojekte an integrierten Standorten. Danach sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes 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 Anforderung, dass diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein müssen (Satz 2), bleibt davon unberührt.

Fraglich ist, ob der Vorhabenstandort auf Grundlage dieser Ausnahmeregelung als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte in Frage kommt. Mithin sind die zur Ausnahmeregelung ergangenen Erläuterungen, die sich aus der Begründung zum LROP, der Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP und der aktuellen Rechtsprechung ergeben, auf den vorliegenden Fall anzuwenden.

i) Begründung zum LROP

Die Begründung zum LROP erläutert die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung wie folgt:

*„Die Ausnahmeregelung gilt für **Vorhaben, die nicht dem (engen) Begriff des ‚Vorhabens der wohnortbezogenen Nahversorgung‘** (vgl. Begründung zu Ziffer 02 Sätze 2 und 3) unterfallen. Es handelt sich um Einzelhandelsgroßprojekte, die die Einzelhandelsziele des LROP einzuhalten verpflichtet sind. Die Ausnahmeregelung soll dem Interesse der Raumordnung an einer **flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung tragen**. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die in erhöhtem Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in **historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten** Neuansiedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Siedlungsgebiet anzusiedeln. **Ein räumlich funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten und eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sind erforderlich.** [...]*

Die Gründe, die die Ausnahme rechtfertigen, müssen auf einer verbindlichen städtebaulichen Konzeption beruhen, die im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange

*sowie ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden/-städte zustande gekommen ist, z. B. einem gemeindlichen Einzelhandelskonzept, einem Stadtentwicklungskonzept oder dem Flächennutzungsplan. Diese **Konzeption muss die Ziele und Leitvorstellungen der Raumordnung zur flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung durch Zentrale Orte und den Schutz vorhandener städtebaulich integrierter Lagen mitberücksichtigen.** Es muss sich ferner mit den Fragen auseinandersetzen,*

- *inwiefern im **Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und***
- *welche **Auswirkungen** Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahme in Anspruch genommen werden soll, **auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/Ortsmitte haben.***

Die Prüfungen der übrigen Bestimmungen des Abschnitts 2.3, insbesondere des Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes, bleiben unberührt. Im Rahmen der Prüfung, ob das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird, sind insbesondere auch wesentliche Auswirkungen auf die im Zentralen Ort vorhandenen integrierten Versorgungsstandorte beachtlich“

(Begründung zum LROP, S. 114 ff. – Hervorhebungen durch die Bearbeiter).

ii) Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP

Die Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP aus September 2017 vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz enthält als rechtlich unverbindliches Dokument vertiefte Erläuterungen zur Anwendung der LROP-Festlegungen und ggf. der dazu ergangenen Rechtsprechung und kann auf diese Weise die LROP-Begründung ergänzen. Zu der Ausnahmeregelung finden sich folgende Erläuterungen in der Arbeitshilfe:

„5.21 Wie wird verhindert, dass aus der Ausnahme eine Regel wird?

Die eigenverantwortliche Sicherung aller Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft gehört zur Planungshoheit jeder Gemeinde. Dies gilt in besonderem Maße für die Grund- und Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Voraussetzung dafür sind u. a. stabile, funktionsfähige und tragfähige Standortstrukturen innerhalb der Gemeinden. Es ist nicht Sinn der Ausnahmeregelung Ansiedlungswünschen jeden Weg zu öffnen. Die Ausnahmeregelung ergänzt lediglich den kommunalen Handlungsspielraum um eine raumordnerische Maßnahme für schwierige städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Situationen. Der somit erweiterte kommunale Handlungsspielraum ist wie gewohnt durch die

Standortgemeinde verantwortungsvoll zu handhaben. Es ist anzunehmen, dass die Städte und Gemeinden auch künftig davon absehen werden, für ein Vorhaben eine Bauleitplanung zu erstellen, wenn dies nicht im Interesse dauerhaft ausgeglichener Versorgungsstrukturen ist. Hier liegt der eigenverantwortliche Handlungsspielraum der Städte und Gemeinden. Das Land unterstützt die kommunale Ebene durch den zu Frage 5.20 genannten Kriterienkatalog an Anwendungsvoraussetzungen zum Zwecke einer sachgerechten Anwendung und eines nachvollziehbaren Maßstabes für die künftige Bewertung von Vorhaben durch Kommunen und Fachaufsicht. Ob die in der Antwort zu Frage 5.20 genannten Voraussetzungen zur Anwendung der Ausnahmeregelung durch Maßnahmen der Stadt oder Gemeinde und das Vorhaben selbst erfüllt sind, bewertet die zuständige Landesplanungsbehörde im Rahmen ihrer raumordnerischen Beurteilung der Bauleitplanung. **Die strikte Einhaltung der vorgegebenen Kriterien verhindert eine Beliebigkeit in der Anwendung der Ausnahmeregelung.**

5.22 Warum wird ein räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung gefordert?

Damit auch an städtebaulich nicht integrierten Vorhabenstandorten die Funktionen „Grundversorgung“ und „wohnnortnahe Nahversorgung“ der ortsansässigen Bevölkerung erfüllt werden können, müssen diese Vorhabenstandorte zumindest in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit angrenzender Wohnbebauung stehen. **Vorhabenstandorte in Gewerbegebieten abseits von Wohnbebauung können diese Aufgabe nicht erfüllen.** Demgegenüber kann bei Vorhabenstandorten in Gewerbegebieten, die an Wohnbebauung angrenzen, der räumliche und funktionale Zusammenhang zu der umliegenden Wohnbebauung gegeben sein. Eine weitere Funktion von integrierten Versorgungsstandorten ist die Stabilisierung von Siedlungsstrukturen. Auch die geforderte Einbindung des Vorhabenstandortes in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs, welcher zur nachhaltigen Tragfähigkeit der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen maßgeblich beiträgt, zielt in diese Richtung. **Zusammenfassend lässt sich sagen, je umfassender und kompakter der räumliche Zusammenhang des Vorhabenstandortes mit Wohnbebauung ist, desto größer sind die wechselseitigen Stabilisierungseffekte zwischen Vorhabenstandort und Siedlungskörper**

5.23 Welche Anforderungen bestehen an eine „städtebauliche Konzeption“?

Die Begründung zum LROP nennt die wesentlichen Mindestanforderungen, die eine städtebauliche Konzeption erfüllen muss. **Nach Durchführung eines Beteiligungs- und Abstimmungsverfahrens muss die Konzeption verbindlich werden, d. h. in der Regel von einem Vertretungsorgan der Gemeinde beschlossen worden sein.** Die Konzeption hat sich in jedem Fall auch **qualifiziert mit den Fragen auseinander zu setzen,**

- **inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt/ Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und**

- *welche Auswirkungen Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/Ortsmitte haben.*

Somit wird eine ausschließlich auf das Ansiedlungsvorhaben beschränkte Bauleitplanung den Anforderungen an eine verbindliche städtebauliche Konzeption nicht gerecht. Erforderlich ist vielmehr eine gesamtstädtische bzw. in größeren Städten stadtteilbezogene Betrachtung und Bewertung der Versorgungsstrukturen, um alle städtebaulich relevanten Umstände des jeweiligen Einzelfalls in den Blick zu nehmen. Auch die notwendige Frage nach potenziellen Standortalternativen soll in diesem Kontext ihre Beantwortung finden. Hier drängt sich die Erarbeitung und Weiterentwicklung kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte auf. Geeignete Standorte, an denen die Ausnahmeregelung zur Anwendung kommen soll, können in diesen Konzepten als Standortkategorie unterhalb der zentralen Versorgungsbereiche eingeführt werden.

5.24 Welche Anforderungen bestehen hinsichtlich des Nachweises, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage ‚nicht möglich‘ ist?

Die LROP-Verordnung nennt als Voraussetzung für die Anwendungsmöglichkeit der Ausnahmeregelung, dass eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Die hierzu exemplarisch aufgeführten Gründe (Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild und verkehrliche Gründe) verdeutlichen, dass ausschließlich tatsächliche Umstände mit besonderem städtebaulichem Gewicht die Anwendung dieser Ausnahmeregelung begründen können. Zunächst hat die Gemeinde zu klären, inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Defiziten in der Versorgung mit periodischen Sortimenten besteht, die nicht in der Innenstadt/Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden kann (siehe Frage 5.23). Diese Auseinandersetzung hilft bei der Feststellung, welche Betriebsgrößen zur Erfüllung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages mit periodischen Sortimenten überhaupt erforderlich erscheinen. Mit einem für die ermittelte Versorgungsnotwendigkeit offensichtlich weit überdimensionierten Einzelhandelsgroßprojekt kann nicht der Nachweis geführt werden, dass in der städtebaulich integrierten Lage keine Ansiedlung möglich ist. Es ist nachvollziehbar zu belegen, dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen weder geeignete Bestandsflächen (Grundstücke/Baulücken) noch potenziell entwickelbare Flächen (Aufkauf/Abriss von Bestandsimmobilien) weder aktuell noch auf absehbare Zeit verfügbar sind. Hilfreich ist hierfür die Führung eines Baulückenkatasters. Es gehören ggf. auch Aussagen dazu, ob und wann Gespräche mit Grundstückeigentümern geführt wurden und mit welchem Ergebnis. Auch die Option eines partiellen Abrisses und Neubaus ist im Einzelfall mitzudenken, wenn auf dieser Basis ein Standort in städtebaulich integrierter Lage entwickelbar wäre

5.27 Kann die Ausnahmeregelung auch dann angewendet werden, wenn der entsprechende Regionalplan noch keine zentralen Siedlungsgebiete festlegt?

Die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung und damit die Möglichkeit einer Ansiedlung können auch bei noch nicht förmlich erfolgter räumlicher Festlegung der Zentralen Orte als zentrale Siedlungsgebiete möglich sein. Voraussetzung ist, dass durch die untere Landesplanungsbehörde eine Konkretisierung des zentralen Siedlungsgebietes anhand der in der geltenden LROP- Begründung genannten Abgrenzungskriterien vorgenommen wird“

(Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP 2017, S. 54 ff. – Hervorhebungen durch die Bearbeiter).

iii) **Nds. OVG, Beschl. v. 29.04.2021 – 1 MN 154/20**

Das Niedersächsische OVG hat in seinem Beschluss vom 29.04.2021 strenge Anforderungen für Ausnahmen vom Integrationsgebot nach Abschnitt 2.3 Ziffer 5 Satz 3 LROP formuliert. Zur Unmöglichkeit der Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage führt es aus:

„Von der Ausnahmegvorschrift darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn eine Ansiedlung in bzw. in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit einem Zentrum aus im Einzelnen genannten Gründen nicht möglich ist.

Es genügt daher nicht, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage aus Sicht der planenden Gemeinde oder gar nur des ansiedlungswilligen Unternehmens Nachteile aufweist oder sich ein nicht integrierter Standort in bestimmter Hinsicht als günstiger, vor allem wirtschaftlich attraktiver darstellt. Erst die Unmöglichkeit der Ansiedlung im Zentrum bzw. in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit einem solchen, und zwar aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, eröffnet der planenden Gemeinde die Option, auch städtebaulich nicht integrierte Standorte in ihre Betrachtung einzubeziehen.

Will eine Gemeinde von der Ausnahmegvorschrift Gebrauch machen, obliegt ihr die Darlegungs- und Begründungslast. Sie muss die tatsächlichen Rahmenbedingungen einer Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage sorgfältig ermitteln und nachweisen, dass diese Rahmenbedingungen eine Ansiedlung bei objektiver Betrachtung nicht gestatten. Um dem Charakter einer Ausnahmegvorschrift gerecht zu werden, sind an Ermittlung und Nachweis der Unmöglichkeit strenge Anforderungen zu stellen. Die vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im September 2017 herausgegebene Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP beschreibt die geltenden Anforderungen unter Nr. 5.24 (S. 55) wie folgt:

„Es ist nachvollziehbar zu belegen, dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen weder geeignete Bestandsflächen (Grundstücke/ Baulücken) noch potenziell entwickelbare Flächen (Aufkauf/Abriss von Bestandsimmobilien) weder aktuell noch auf absehbare Zeit verfügbar sind. Hilfreich ist hierfür die Führung eines Baulückenkatasters. Es

gehören ggf. auch Aussagen dazu, ob und wann Gespräche mit Grundstückeigentümern geführt wurden und mit welchem Ergebnis. Auch die Option eines partiellen Abrisses und Neubaus ist im Einzelfall mitzudenken, wenn auf dieser Basis ein Standort in städtebaulich integrierter Lage entwickelbar wäre.“

*Von den Gemeinden sind Tatkraft, Kreativität und Phantasie gefordert, um eine Ansiedlung innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zu ermöglichen; ihre Aufgabe ist es, ihre zentralen Versorgungsbereiche lebensfähig zu erhalten und zu stärken. Nur wenn **alle Versuche gescheitert** sind oder aufgrund objektiver belegbarer Umstände von **vornherein keinen Erfolg versprechen**, darf **ausnahmsweise in eine nicht integrierte Lage ausgewichen werden**. Ob diese Anforderungen erfüllt sind, unterliegt voller gerichtlicher Überprüfung.“*

iv) Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen

Vor diesem Hintergrund ist äußerst zweifelhaft, ob hier diesen strengen Anforderungen an die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung entsprochen werden kann.

1) Einzelhandelsgroßprojekt mit 90 % periodischem Sortiment

Das Einzelhandelsvorhaben (aktiv & irma) ist mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 2.380 m² ein Einzelhandelsgroßprojekt, dessen Sortiment als Lebensmittel-vollsortimenter mindestens zu 90 % aus periodischem Sortiment besteht.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 7 LROP). Aperiodische Sortimente sind hingegen Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel (Satz 8).

2) Auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes

Ausweislich der Begründung zum LROP müssen die Gründe, die die Ausnahme rechtfertigen, auf einer verbindlichen städtebaulichen Konzeption beruhen, die im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange sowie ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden/-städte zustande gekommen ist (z.B. gemeindliches Einzelhandelskonzept, Stadtentwicklungskonzept oder Flächennutzungsplan).

Diese Konzeption muss sodann laut der Begründung zum LROP folgende Aspekte mitberücksichtigen:

- Ziele und Leitvorstellungen der Raumordnung zur flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung durch Zentrale Orte;
- Schutz vorhandener städtebaulich integrierter Lagen;
- Gefahr und Umfang eines Versorgungsdefizits im Zentralen Ort, das nicht in der Innenstadt/Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden kann;
- Auswirkungen des Bauvorhabens an auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/Ortsmitte.

Ergänzend hierzu verlangt die Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP:

- Auseinandersetzung mit potenziellen Standortalternativen;
- Gesamtstädtische Betrachtung und Bewertung der Versorgungsstrukturen, um alle städtebaulich relevanten Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu überblicken.

Eine ausschließlich auf das Ansiedlungsvorhaben beschränkte Bauleitplanung wird den Anforderungen an eine verbindliche städtebauliche Konzeption jedenfalls laut der Arbeitshilfe nicht gerecht werden.

Diese umfangreichen Anforderungen an das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sind ohne Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts nicht denkbar. Darüber hinaus fordert die Arbeitshilfe (wenn auch rechtlich unverbindlich) für diesen Fall, dass das Einzelhandelskonzept in einem partizipatorischen Verfahren unter Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange, insbesondere auch der Nachbargemeinden erstellt wird.

Geeignete Standorte für die Anwendung der Ausnahmeregelung könnten entsprechend im neuen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede als Standortkategorie unterhalb der zentralen Versorgungsbereiche eingeführt werden (vgl. Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, Ziffer 5.23, S. 54 f.).

3) Unmöglichkeit der Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage

Die Ausnahmereglung ist außerdem nur anwendbar, 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.

Dies ist laut der Begründung zum LROP insbesondere bei historischen Altstädten, bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten anzunehmen.

Diese exemplarisch aufgeführten Gründe sollen verdeutlichen, dass ausschließlich tatsächliche Umstände mit besonderem städtebaulichem Gewicht die Anwendung dieser Ausnahmeregelung begründen können. Die Auseinandersetzung mit dem Nahversorgungsdefizit helfe bei der Feststellung, welche Betriebsgrößen zur Erfüllung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages mit periodischen Sortimenten überhaupt erforderlich erscheinen (vgl. Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, Ziffer 5.24, S. 54 f.).

Das Niedersächsische OVG hat in seinem Beschluss vom 29.04.2021 die Relevanz der in der Arbeitshilfe dargestellten Anforderungen an den Prüfungsumfang der Gemeinde mit Blick auf die Unmöglichkeit der Ansiedlung im Zentrum unterstrichen. Die Anforderungen seien:

- Die Gemeinde muss belegen, dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen weder geeignete Bestandsflächen (Grundstücke/Baulücken) noch potenziell entwickelbare Flächen (Aufkauf/Abriss von Bestandsimmobilien) weder aktuell noch auf absehbare Zeit verfügbar sind (ggf. durch Baulückenkataster nachzuweisen);
- Es soll dargelegt werden, ob und wann etwaige Gespräche mit Grundstückseigentümern geführt wurden und mit welchem Ergebnis;
- Die Optionen eines partiellen Abrisses und Neubaus sind im Einzelfall mitzudenken, wenn auf dieser Basis ein Standort in städtebaulich integrierter Lage entwickelbar wäre.

Die Gemeinde trägt nach der Rechtsprechung des OVG die volle Darlegungs- und Begründungslast für den Nachweis, dass die städtebaulichen oder siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen eine Ansiedlung bei objektiver Betrachtung nicht gestatten. Etwaige sich aus der Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage aus Sicht der planenden Gemeinde oder des ansiedlungswilligen Unternehmens ergebende Nachteile oder rein wirtschaftliche Aspekte sind für die Anwendung der Ausnahmeregelung nicht ausreichend, da erst die Unmöglichkeit der Ansiedlung an einem integrierten Standort die Option der Ausnahmeregelung eröffne. Erst wenn alle Versuche gescheitert seien oder aufgrund objektiver belegbarer Umstände von vornherein keinen Erfolg versprechen, dürfe ausnahmsweise in eine nicht integrierte Lage ausgewichen werden. Das Vorliegen dieser strengen Anforderungen unterliegt der vollen gerichtlichen Überprüfung.

Im Ergebnis stellt das Niedersächsische OVG äußerst strenge Anforderungen an den Prüfungsumfang der Gemeinden, wenn diese die Ausnahmeregelungen anwenden möchten. Es erscheint sehr zweifelhaft, ob nach diesem Maßstab der Nachweis gelingen

kann, dass die Gemeinde alles versucht habe, das Bauvorhaben an einem integrierten Standort anzusiedeln. Jedenfalls bedürfe eine auf dieser Ausnahme beruhende Bauleitplanung eines sehr hohen Begründungs- und Beweisaufwandes, der voll gerichtlich überprüfbar wäre. Mithin ist die Anwendung der Ausnahme aus Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP mit erheblichen Risiken verbunden.

v) Zwischenergebnis

Zusammenfassend ist die Anwendung der Nahversorgungsausnahme aus Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP mit erheblichen Risiken und Ungewissheiten verbunden. Insbesondere mit Blick auf die weitgreifenden und strengen Prüfungs- und Beweisforderungen der Gemeinde hinsichtlich der Unmöglichkeit einer Ansiedlung des Bauvorhabens in einer integrierten Lage und die vollständige gerichtliche Überprüfbarkeit dieser Ausnahmevoraussetzung erscheint es nicht ratsam, eine Bauleitplanung für das Ansiedlungsvorhaben auf diese Ausnahme zu stützen.

b) Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 1 als Ausnahme vom Integrationsgebot

Abweichend von den Ziffern 03 bis 05 (Kongruenz-, Konzentrations- und Integrationsgebot) sind laut dem Ziel aus Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 1 LROP neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 % 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 (Beeinträchtungsverbot) 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.

Vorliegend scheitert die Anwendbarkeit der Ausnahme bereits an dem Umstand, dass in dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 keine Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind. Die Vorgaben des LROP damit einer Ausnahmeanwendung entgegen, solange nicht die erforderlichen RROP-Festsetzungen in Kraft getreten sind (Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, Ziffer 8.20, S. 79).

c) Festlegung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs

Die Gemeinde Rastede könnte das Vorhabengrundstück im neuen EHK als zentralen Versorgungsbereich ausweisen, um dem Integrationsgebot Rechnung zu tragen.

Als zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (BVerwG, Urt. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Solche zentralen Versorgungsgebiete können u. a. in einem von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept, wie z. B. einem Einzelhandelskonzept, oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden (*Söfker/Runkel*, in: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg*, 146. EL April 2022, BauGB § 1 Rn. 130a; *Gierke*, in: *Brügelmann*, 123. EL Juli 2022, BauGB § 1 Rn. 641).

Die Planungshoheit der Gemeinden bei der Erstellung von Einzelhandelskonzepten ist äußerst weitgehend, sodass die Gemeinde Rastede das Vorhabengrundstück grundsätzlich als zentralen Versorgungsbereich ausweisen kann. Dabei ist jedoch zu beachten, dass das Einzelhandelskonzept nachvollziehbar, in sich schlüssig und widerspruchsfrei sein muss, um einer gerichtlichen Prüfung standzuhalten. Entsprechend sollte die Planung des neu zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs bereits derart konkret sein, dass die Ausweisung des Vorhabengrundstücks als zentraler Versorgungsbereich auf „sachgerechten Prognosen beruht“. Keinesfalls ist eine Gemeinde bei der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche darauf beschränkt, den vorhandenen Bestand „nachzuzeichnen“. Auch wenn das niedersächsische LROP (anders als etwa der LEP NRW) nicht ausdrücklich von „geplanten zentralen Versorgungsbereichen“ spricht, ist es doch originäre Aufgabe der Gemeinden, vorausschauend planerisch aktiv zu werden und künftige Ansiedlungen zu steuern.

Auch die rechtlich unverbindliche Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, die vertiefte Erläuterungen zur Anwendung der LROP-Festlegungen enthält, besagt, dass die Festlegung von Lage und Funktion zentraler Versorgungsbereiche kommunale Aufgabe ist und dass den Gemeinden grundsätzlich die Möglichkeit zusteht, einen solchen zentralen Versorgungsbereich zu planen und zu entwickeln (Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, S. 49 Abschnitt 5.12 und S. 50 Abschnitt 5.13). Dabei umfasst die planerische Festlegung zentraler Versorgungsbereiche sowohl die räumliche Abgrenzung als auch die Beschreibung der Funktion und damit verbundener städtebaulicher Ziele (Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, S. 49 Abschnitt 5.12). Bei der Planung oder Darstellung eines zentralen Versorgungsbereiches müssen die elementaren Grundsätze der Planung beachtet werden, namentlich eine hinreichende Schlüssigkeit, eine nachvollziehbare Begründung sowie plausible und widerspruchsfreie Darstellungen (Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, S. 50, Abschnitte 5.13 und 5.14).

Für die Beurteilung, ob ein Bereich eine integrierte Lage bildet, bedarf es nach der Arbeitshilfe einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten, einschließlich der Planungsziele sowie einer nachvollziehbaren Darlegung dieser. Dies setzt entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten der tatsächlichen Gegebenheiten voraus. Gerade bei der Entwicklung neuer zentraler Versorgungsbereiche ist darüber hinaus eine Abwägung darüber vorzunehmen, welche Beziehung und „Arbeitsteilung“ zu bereits bestehenden integrierten Versorgungsstandorten erfolgen soll (Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, S. 50, Abschnitt 5.13). Die Vorgaben des LROP 2017 sehen für einen neuen zentralen Versorgungsbereich neben der Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen auch zwingend die Ansiedlung von Wohnnutzungen vor (Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, S. 47, Ziff. 5.8). Erforderlich ist außerdem eine (auch) fußläufige Erreichbarkeit aus Wohngebieten.

Demzufolge sind folgende Aspekte konkret bei der Planung berücksichtigen:

- Pläne zur Mischnutzungen: Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und gastronomische Angebote;
- Pläne zur Schaffung einer integrierten Lage;
- Pläne zur Anbindung an den ÖPNV;
- Konkrete Darstellung der tatsächlichen Gegebenheiten und Entwicklungsmöglichkeiten;
- Hinreichend konkrete Planung, in der die verschiedenen Versorgungszentren räumlich und ihrer Funktion nach möglichst genau festgelegt sind;
- Abwägung darüber, welche Beziehung und „Arbeitsteilung“ zu bereits bestehenden integrierten Versorgungsstandorten entstehen soll;
- Benennung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente;
- Nachvollziehbare und schlüssige Begründung sowie plausible und widerspruchsfreie Darstellungen.

i) Bewertung Planvorhaben am Vorhabenstandort

Der uns vorliegende Bebauungsvorschlag „Zentraler Versorgungsbereich Rasteder Tor“ erfüllt nach unserem Dafürhalten die Anforderungen an einen Zentralen Versorgungsbereich. Neben dem geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt und dem Gartencenter sollen Gastronomieangebote, Dienstleistungen (Ärzte, Yoga, Frisiersalon, Schlüsseldienst), Wohnungen sowie eine Kita angesiedelt werden. Bereits jetzt ist eine räumliche Nähe zur

Wohnbebauung vorhanden. Angesichts der geplanten Wohnungen am Vorhabenstandort ist eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben und ein Bezug zu substanzieller Wohnbebauung vorhanden. Ebenso existiert bereits eine ÖPNV-Anbindung im näheren Umfeld sowie unmittelbar am Vorhabenstandort.

Demnach könnte das Vorhabengrundstück als zentraler Versorgungsbereich und damit als Teil einer integrierten Lage ausgewiesen werden, obwohl die faktischen Gegebenheiten die Einordnung als zentraler Versorgungsbereich aktuell noch nicht hergeben. Auf diese Weise entspräche der Vorhabenstandort dem Integrationsgebot, sodass das Vorhaben realisiert werden könnte.

Im Entwurf des EHK Rastede 2023 wird der Standort jedoch bislang nicht als ZVB ausgewiesen. Der Vorhabenstandort wird dort 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.“ (S. 100).

Demnach handelt es sich auch nach Ansicht der Gutachter um einen nahversorgungsrelevanten Standort. Weiter heißt es im Entwurf:

„Eine weitere Versorgungslücke besteht südöstlich von Rewe und Lidl an der Oldenburger Straße.“ (S. 53).

Der Vorhabenstandort hat das Potenzial, die räumliche Nahversorgung im südlichen Gemeindegebiet zu optimieren.

Im Ergebnis liegen danach die Voraussetzungen für die Ausweisung eines ZVB unter Berücksichtigung des Bebauungsvorschlags „Zentraler Versorgungsbereich Rastede Tor“ vor. Dem vorliegenden Entwurf des EHK 2023 wurde augenscheinlich ausschließlich die geplante Ansiedlung des aktiv & irma Marktes zugrunde gelegt, nicht jedoch das Gesamtkonzept des Bebauungsvorschlags „Zentraler Versorgungsbereich Rastede Tor“.

Sofern die Gemeinde den Bebauungsvorschlag realisieren möchte, hat sie die Möglichkeit, die Voraussetzungen für das Vorhaben durch die Ausweisung eines ZVB auf Grundlage der konkreten Planung zu schaffen.

ii) Bewertung vorgeschlagenes NVZ Oldenburger Straße

In dem bereits vorliegenden Entwurf des EHK 2023 wird etwas nördlich des Vorhabenstandortes bereits ein neuer ZVB (als Nahversorgungszentrum) im Bereich eines Rewe und Lidl-Marktes vorgeschlagen. Beide Märkte planen ihre Verkaufsflächen zu

erweitern. Der Entwurf des EHK 2023 spricht sich gegen die Ansiedlung des geplanten aktiv & irma aus und führt u. a. folgende Argumentation an:

„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.“

Aus unserer Sicht sprechen allerdings gewichtige Argumente gegen den im Entwurf des EHK 2023 vorgeschlagenen ZVB am Standort von Lidl und Rewe.

Im EHK 2015 werden die Standorte von Rewe und Lidl noch als „solitäre Nahversorgungsstandorte“ eingeordnet. Begründet wird dies wie folgt:

„Hierbei handelt es sich um Standorte von einem oder zwei Lebensmittel-nahversorgern (Lebensmitteldiscount oder -vollsortiment) mit mind. 400 qm Verkaufsfläche. Sie übernehmen eine Nahversorgungsfunktion für Wohngebiete in der Umgebung. Jedoch sind die sonstigen Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die zentrentypische Funktionsvielfalt nicht oder nur zum Teil erfüllt. In der Gemeinde Rastede betrifft dies aktuell den südlich der Rasteder Innenstadt im Kernort ansässigen Lidl-Discountmarkt und den Rewe-Verbrauchermarkt an der Oldenburger Straße“ (EHK 2015, S. 27).

Die für die Ausweisung eines ZVB erforderliche zentrentypische Funktionsvielfalt ist nach wie vor nicht erfüllt. Im EHK-Entwurf 2023 werden als ergänzende Nutzungen eine Tankstelle sowie ein Amazon Hub Locker aufgelistet. Ebenso sind ausweislich des EHK-Entwurfs 2023 aufgrund der funktionalen Struktur kaum Aufenthaltsqualitäten vorhanden und es fehlt an einem Branchenmix. Demnach sind die für die ZVB-Ausweisung erforderliche Mischnutzungen (Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und gastronomische Angebote) nicht erfüllt, sodass aufgrund des Bestandes die Ausweisung eines ZVB nicht den Anforderungen des LROP 2017 entspricht. Anders als für den Vorhabenstandort „Rasteder Tor“ fehlt es nach unserer Kenntnis für den Standort von Lidl und Rewe auch an einem Bebauungsvorschlag, auf dessen Grundlage die Ausweisung eines ZVB erfolgen könnte.

Bei einer Ausweisung des Standortes als ZVB (während eine Ausweisung des Vorhabenstandortes als ZVB abgelehnt wird) wäre das Einzelhandelskonzept daher nicht nachvollziehbar, in sich schlüssig und widerspruchsfrei und könnte ggf. einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten.

2. Weitere Ziele und Grundsätze des LROP

Die Gemeinde Rastede wird im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen (Abschnitt 2.2 Ziffer 07 LROP). Die Ansiedlung des aktiv & Irma ist als sog. Einzelhandelsgroßprojekt zu qualifizieren, welches sich gemäß dem Ziel aus Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 1 LROP an den folgenden Zielen und Grundsätzen zu orientieren hat:

a) Kongruenzgebot

Nach dem Ziel aus Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 2 LROP (Kongruenzgebot grundzentral) darf in einem Mittelzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Zudem soll nach dem Grundsatz aus Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 3 LROP in einem Mittelzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des Kongruenzraumes erzielt würde (Satz 5). Die Einhaltung des Kongruenzgebotes ist in der Bauleitplanung durch eine **Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen**. Ausweislich der uns vorliegenden **Auswirkungsanalyse von Stadt+Handel** vom 12.11.2021 stehen sowohl der geplante aktiv & Irma als auch die Umstrukturierung des Gartencenters mit dem Kongruenzgebot im Einklang (S. 50 f.).

b) Konzentrationsgebot

Das Ziel der Raumordnung aus Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP (Konzentrationsgebot) besagt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind. Da im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland von 1996 keine zentralen Siedlungsgebiete dargestellt sind, ist nach der Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP hilfsweise auf die bereits veröffentlichten Planentwürfe, in denen – zeichnerisch oder textlich – zentrale Siedlungsgebiete enthalten sind, einzugehen (Ziffer 4.4, S. 43). Ein solcher Entwurf existiert jedoch nicht, obwohl bereits im Jahr 2017 Absichten zur Neuauftellung des RROP bekannt gemacht worden sind. In solch einem Fall soll ersatzweise eine Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde eingeholt werden, die ausgehend von den für die Abgrenzung von zentralen Siedlungsgebieten maßgeblichen Kriterien, eine Beurteilung vornimmt, ob sich der Vorhabenstandort innerhalb des Stadt- bzw. Gemeindeteils befindet, der die Voraussetzungen für die Festlegung als zentrales Siedlungsgebiet erfüllt (Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 LROP, Ziffer 4.4, S. 43). Ob das so hilfsweise unterfütterte Konzentrationsgebot noch ein wirksames und strikt bindendes Ziel der Raumordnung ist, welches abschließend abgewogen sein müsste, erscheint rechtlich zweifelhaft. Dies sollte näher

geprüft werden, sofern sich kein Konsens mit der Raumordnungsbehörde abzeichnen sollte, dass das Vorhabengrundstück im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Rastede liegt.

c) Abstimmungsgebot

Im Rahmen des Abstimmungsgebots sind neue Einzelhandelsgroßprojekte interkommunal abzustimmen (Ziel aus Abschnitt 2.3 Ziffer 07 Satz 1 LROP).

d) Beeinträchtigungsverbot

Das Ziel aus Abschnitt 2.3 Ziffer 08 Satz 1 LROP normiert, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (**Beeinträchtigungsverbot**). Die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes ist in der Bauleitplanung durch eine fachgutachterlichen Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen. Ausweislich der uns vorliegenden **Auswirkungsanalyse von Stadt+Handel** vom 12.11.2021 sind auch unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung des EDEKA-Marktes im Ergänzungsbereich des ZVB Innenstadt Rastede keine wesentlichen Beeinträchtigungen der „ausgeglichene[n] Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, [der] Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und [der] integrierter Versorgungsstandorte sowie [der] verbrauchernahe[n] Versorgung der Bevölkerung“ zu erwarten. Das Vorhaben steht danach mit dem Beeinträchtigungsverbot in Einklang (S. 52 f.).