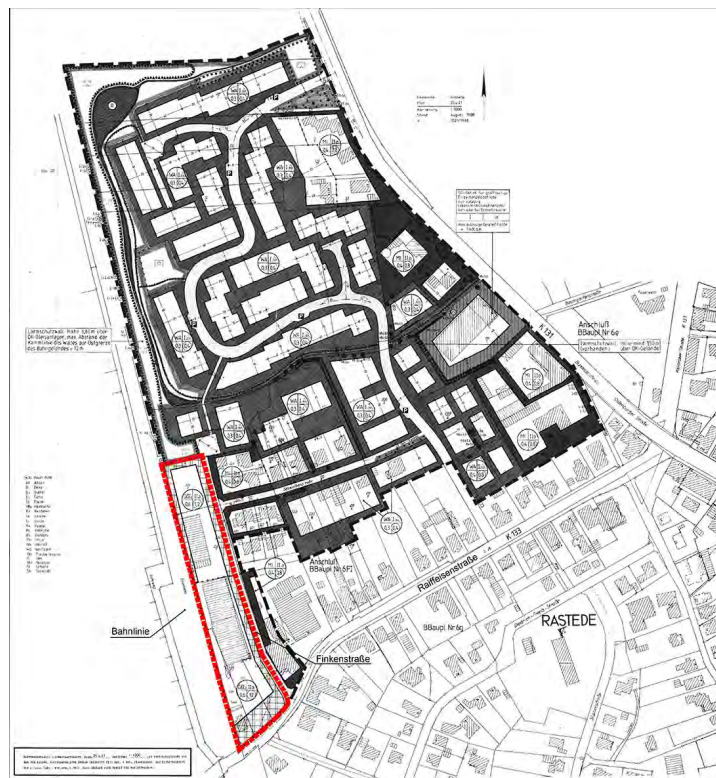


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II

„Finkenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften



nach § 13a BauGB

Januar 2018

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II, bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung der 4. Änderung Bebauungsplanes Nr. 6 F II wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II wurde ausgearbeitet von NWP-Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II mit der Begründung haben vom bis gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planunterlagen stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

SATZUNG

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II

§ 1 Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II umfasst die Gewerbegebiete im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes (vgl. Übersichtsplan).

§ 2 Textliche Festsetzungen

1. In den Gewerbegebieten (GEE 1 und GEE 2) gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

Zentrenrelevante Sortimente

Bekleidung, Wäsche	Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Bücher	Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen na. n. g. (WZ 47.59.9) Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Foto und Zubehör	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Optische und akustische Artikel	Augenoptiker (WZ 47.78.1) Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen

	Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Sanitätswaren	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0)

2. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 80 m² Verkaufsfläche, begrenzt.
3. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 F II gelten fort.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 F II.

§ 2 Werbeanlagen

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

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

Ausgenommen von dieser Regelung sind:

- Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen,
- Werbeanlagen, die Vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Leistung angrenzt.

2.3 Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

1. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtsfläche größer als 1 m²
2. Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht
3. 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,
4. Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
5. Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

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

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

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

Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscheiben, Gruben, Urnen o.ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass dieses meldepflichtig sind (Landkreis Ammerland, Untere Denkmalschutzbehörde). Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenschutzes zu schützen (§ 14 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

2. Altablagerungen bzw. Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Versorgungsleitungen

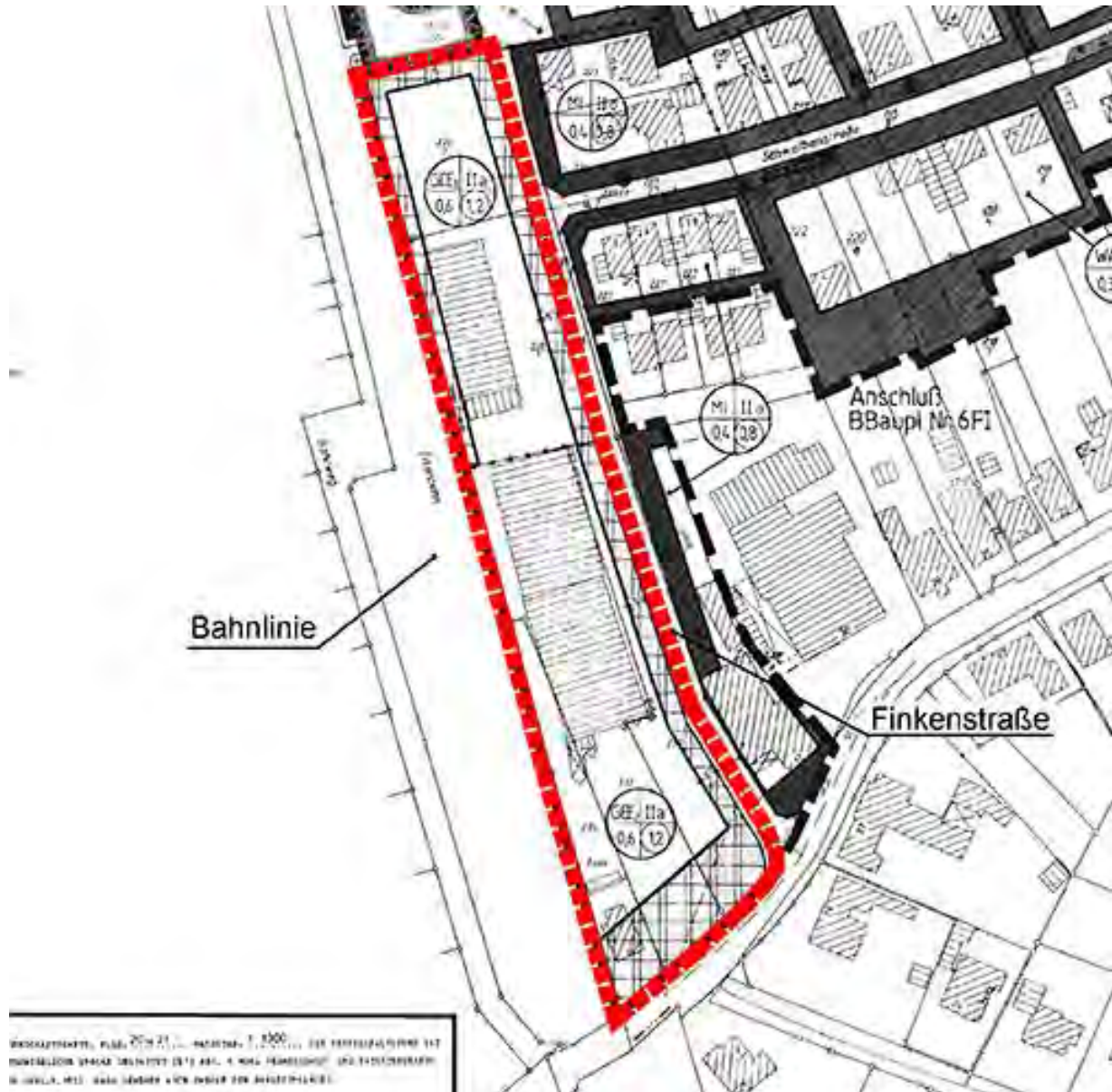
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Vor Beginn der Erdbauarbeiten sind die Leitungsträger über den Beginn der Baumaßnahmen zu informieren und entsprechenden Schutzmaßnahmen und Bestimmungen einzuhalten.

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

Übersichtsplan



Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II „Finkenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Januar 2018

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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



Inhaltsverzeichnis

0.	Vorbemerkungen	2
1.	Anlass der Planung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	PlanungsRahmenbedingungen	2
3.1	Geltungsbereich und Bestandsaufnahme	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Bebauungspläne	4
4.	Anlass und Ziele der Änderung	5
4.	Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	6
4.1	Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens	6
4.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	6
4.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	6
4.2	Belange von Natur und Landschaft	7
4.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	9
5.	Inhalt der Aufstellung	12
6.	Daten zum Verfahrensverlauf	13

Anlage:

CIMA: Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede: Teilaktualisierung: Zentrenkonzept, Sortimentsliste, Standort- und Branchenentwicklungskonzept, Lübeck, 24.11.2015

0. VORBEMERKUNGEN

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II wird nach § 13 a BauGB aufgestellt. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die 4. Änderung liegt im südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 6 F II, im zentralen Bereich des Siedlungszusammenhanges von Rastede. Der Planbereich ist zu allen Seiten von Siedlungsnutzungen umgeben. Auch das Gebiet der 4. Änderung ist mit Ausnahme einer nördlichen Teilfläche vollständig baulich genutzt. Im Zuge der 4. Änderung sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment ausgeschlossen werden. Die Größe des von der Änderung betroffenen Gebietes liegt deutlich unter 20.000 qm.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

1. ANLASS DER PLANUNG

Die 4. Änderung liegt im südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 6 F II, im zentralen Bereich des Siedlungszusammenhanges von Rastede und umfasst den bestehenden kleinen Fachmarktstandort nördlich der Raiffeisenstraße, östlich der Bahnlinie. Der im Plangebiet ansässige Lebensmitteldiscounter beabsichtigt eine Verlagerung seines Standortes in südwestliche Richtung zur Raiffeisenstraße Nr. 52 (Verbundstandort mit einem Lebensmittelvollsortimenter/ 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 70). Im Zuge der 4. Änderung sollen die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens umgesetzt und Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment im Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Niedersächsische Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

3. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Geltungsbereich und Bestandsaufnahme

Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Die 4. Änderung beinhaltet keinen Planteil, sondern besteht lediglich aus textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und dieser Begründung.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist dem vorstehenden Übersichtsplan zu entnehmen, er umfasst die im südlich Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 F II gelegenen eingeschränkten Gewerbegebiete.

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Rastede, westlich der Finkenstraße, östlich der Bahnlinie. Das Plangebiet wird im Süden durch die Raiffeisenstraße, im Westen durch die Bahnlinie und im Osten durch die Finkenstraße begrenzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist derzeit eine Pizzeria vorhanden. Nördlich der Pizzeria schließen umfangreiche Stellplatzflächen an. Im zentralen Änderungsbereich befinden sich ein Lebensmitteldiscounter, ein Schuhgeschäft und eine Entrümpelungsfirma. Der nördliche Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich die Raiffeisenstraße. Sie führt in nordöstlicher Richtung zum Ortskern von Rastede bzw. zur Oldenburger Straße. In westlicher Richtung führt die Raiffeisenstraße über die Bahnlinie zur Anschlussstelle Rastede zur Bundesautobahn A 29. An der Raiffeisenstraße befinden sich neben Wohnnutzungen östlich des Plangebietes ein Getränkemarkt und ein Textildiscounter, westlich der Bahnlinie sind ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Baumarkt vorhanden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den Planbereich als gewerbliche Bauflächen dar:



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 F II „Finkenstraße“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 6 F II geht in nördlicher und östlicher Richtung weit über diese 4. Änderung hinaus. Er beinhaltet einen großen Teil der Flächen nördlich der Raiffeisenstraße zwischen der Bahnlinie und der Oldenburger Straße. Der Geltungsbereich kann dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden:

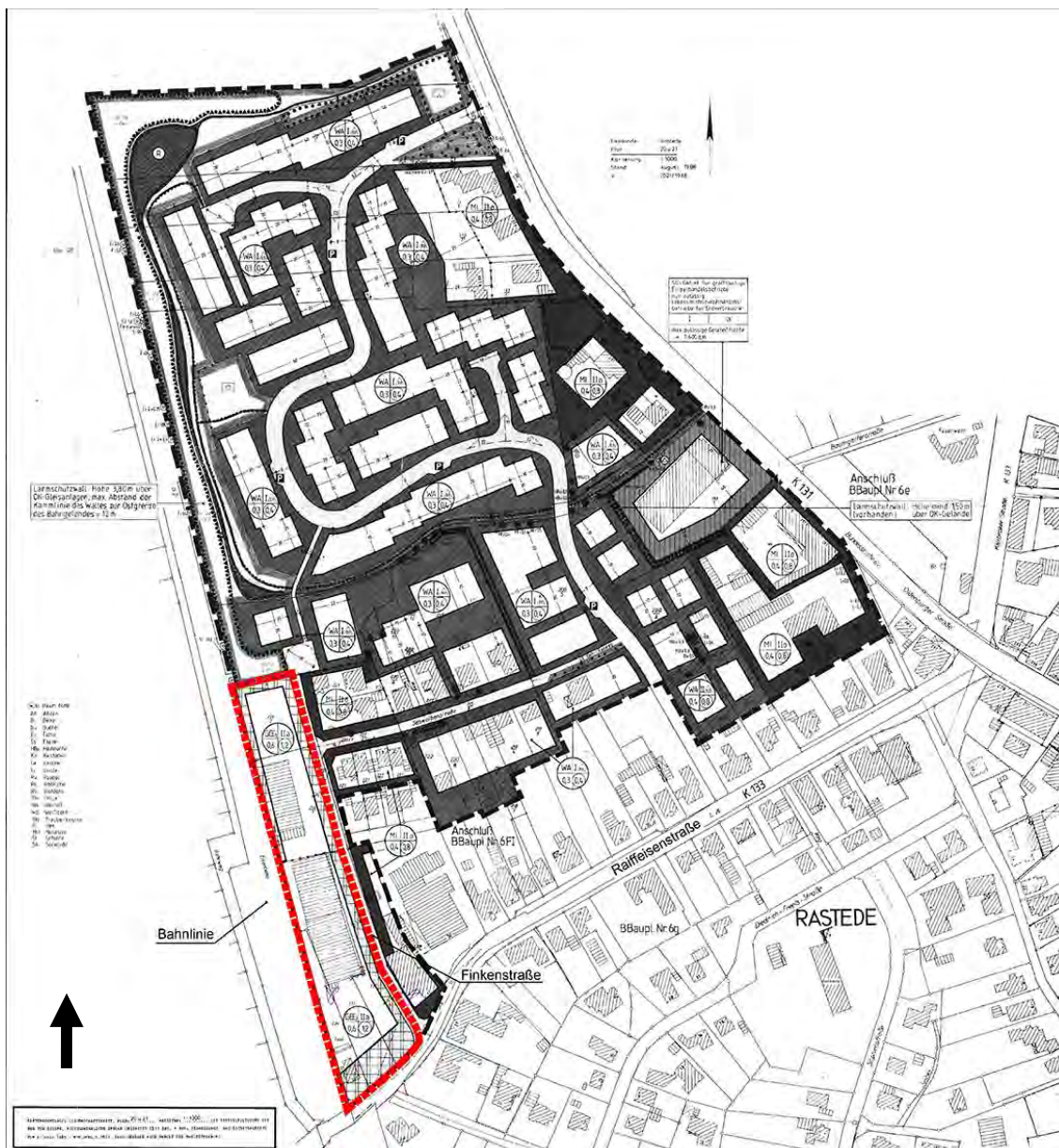


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 F II, in roter Umrandung ist der Geltungsbereich der 4. Änderung ergänzt

Für den Bereich der 4. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 6 F II eingeschränkte Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 sowie zwei Vollgeschossen fest. Im nördlichen gelegenen Gewerbegebiet GEE 1 sind nur Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig, die nicht wesentlich störend sind. Im südlich befindlichen GEE 2 sind nur Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentli-

che störend sind. Zudem wird eine abweichende Bauweise ausgewiesen. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Östlich an das Gebiet der 4. Änderung schließt die Festsetzung von Mischgebieten, nördlich von Allgemeinen Wohngebieten an.

Die 1. bis 3. Änderung sind für diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 F II nicht von Belang.

4. ZIELE DER ÄNDERUNG

Die 4. Änderung liegt im südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 6 F II, im zentralen Bereich des Siedlungszusammenhangs von Rastede. Das Gebiet der 4. Änderung ist mit Ausnahme einer nördlichen Teilfläche vollständig baulich genutzt. Im Plangebiet sind eine Pizzeria, ein Lebensmitteldiscounter, ein Schuhgeschäft und eine Entrümpelungsfirma ansässig.

Die Gemeinde Rastede hat im Jahr 2015 ihr Einzelhandelskonzept überarbeiten lassen. Im Zuge der Überarbeitung wurde auch der zentrale Versorgungsbereich der Rasteder Innenstadt neu abgegrenzt. Der Planbereich liegt nach dem Einzelhandelskonzept 2015 außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, innerhalb des Fachmarktstandortes Raiffeisenstraße. Der Einzelhandelsgutachter hat empfohlen, zentrenrelevante Sortimente im Hauptsortiment am Fachmarktstandort Raiffeisenstraße auszuschließen und keine Neuansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment zuzulassen. Nicht zentrenrelevante Sortimente könnten bei Begrenzung der Randsortimente im Hauptsortiment ermöglicht werden.

Der im Plangebiet ansässige Lebensmitteldiscounter beabsichtigt eine Verlagerung seines Standortes in südwestliche Richtung zur Raiffeisenstraße Nr. 52 (Verbundstandort mit einem Lebensmittelvollsortimenter). Die Gemeinde Rastede führt u.a. zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Standortverlagerung derzeit die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Rastede West“ durch.

Die Gemeinde Rastede hatte im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 auch eine Erweiterung des Discounters am bestehenden Standort Raiffeisenstraße Nr. 34 geprüft und auch durch einen Einzelhandelsgutachter beurteilen lassen. Im Ergebnis sind der Einzelhandelsgutachter und die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Erweiterung und Verlagerung des Discounters zur Raiffeisenstraße Nr. 52 im Vergleich zu einer Erweiterung des Discounters am Bestandsstandort die sinnvollere Option darstellt. Ein Vorteil in der Verlagerung ist insbesondere in der Schaffung eines Kopplungsstandortes aus Vollsortimenter (Verbrauchermarkt) und Discountmarkt zu sehen. Dies stärkt nicht nur den Vollsortimenter, sondern stellt auch aus Kundensicht ein attraktives Angebot dar, welches bisher nicht im Rasteder Gemeindegebiet vorhanden ist.

Die Gemeinde Rastede setzt im Zuge dieser 4. Änderung die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens um. Im Zuge der 4. Änderung werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment ausgeschlossen. Der bestehende Schuhmarkt genießt Bestandsschutz. Über den Bestandsschutz hinaus sollen ihm jedoch keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr gegeben werden. Eine Eignung für zentrenrelevanten Einzelhandel ist im Änderungsbereich nicht gegeben. Der Discounter verlagert seinen Standort zur Raiffeisenstraße Nr. 52.

4.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

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

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

Die Planung der Gemeinde Rastede entspricht sowohl der Bodenschutzklausel als auch der Umwidmungssperrklausel. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt.

5. GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

5.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

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.

5.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Es sind keine schriftlichen Anregungen eingegangen.

5.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Ammerland hat redaktionelle Hinweise zur Präambel, zu den Verfahrensvermerken und zu § 13a BauGB vorgebracht. Zudem hat er angeregt, die Randsortimente nicht auf 10% der realisierten Verkaufsfläche, sondern auf 10% der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

Die redaktionellen Hinweise wurden berücksichtigt.

In der textlichen Festsetzung wurden bereits zur Entwurfsfassung die Randsortimente auf 10 % der **realisierten Gesamtverkaufsfläche** begrenzt. Durch das Wort „realisiert“ wird verdeutlicht, dass die Randsortimente nicht auf die planungsrechtlich theoretisch mögliche Verkaufsfläche (10 % von 800 qm), sondern auf das konkrete, realisierte Vorhaben begrenzt werden. Die Formulierung wird daher nicht angepasst.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass die Empfehlungen des Einzelhandel-Gutachters zu überprüfen seien. Auch bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit könnten Agglomerationen entstehen, die den Zielen der Landesplanung (LROP, Abschnitt 2.3, Ziffer 02 Satz 3) entgegenstehen könnten. Daher empfiehlt die Untere Landesplanungsbehörde den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Besonders

vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf den Bodenpreis rät der Landkreis davon ab, Gewerbeflächen für Einzelhandelsansiedlungen zu nutzen.

Die Empfehlungen des Einzelhandel-Gutachters wurden überprüft. Zur Klarstellung wurde die Tabelle mit den Empfehlungen aus dem Gutachten in die Begründung aufgenommen. Ergänzt wird in der Begründung der Satz, dass die Gutachter eine Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Anbieter unter der Voraussetzung einer Verträglichkeitsuntersuchung für möglich halten und dass bezüglich nicht-zentrenrelevanter Sortimente eine uneingeschränkte Ansiedlung empfohlen wird. In der Abwägung zu den gutachterlichen Äußerungen wird bereits in der Begründung ausgeführt, dass der im Plangebiet ansässige Lebensmitteldiscounter eine Verlagerung seines Standortes in südwestliche Richtung zur Raiffeisenstraße Nr. 52 (Verbundstandort mit einem Lebensmittelvollsortimenter/ 2. Änderung BP 70) beabsichtigt. Die Gemeinde Rastede führt u.a. zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Standortverlagerung derzeit die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Rastede West“ durch. Die gutachterliche Empfehlung einer Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Anbieter ist damit obsolet geworden. Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Es bleibt daher bei der bisherigen Festsetzung eines Gewerbegebiets. Entsprechend sind Einzelhandelsbetriebe auch mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Sortiment nur bis zur Großflächigkeit zulässig. Im Falle einer geplanten Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit im Hauptsortiment nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist auf Genehmigungsebene die städtebauliche Verträglichkeit nachzuweisen.

Die Gemeinde Rastede teilt grundsätzlich die Auffassung, dass Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen vorbehalten bleiben sollten. Das Plangebiet dieser 4. Änderung hatten die Einzelhandelsgutachter jedoch als Fachmarktstandort qualifiziert und auch die Ansiedlung von im Hauptsortiment nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen. Es handelt sich zudem um ein relativ kleines Baugebiet. Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist bereits Einzelhandel vorhanden. Insofern wird durch die Planung keine erstmalige Steigerung des Grundstückswertes vorbereitet.

5.2 Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich. Das Plangebiet stellt sich als überwiegend bebaute Fläche mit großflächiger Bebauung mit kompakten Gebäuden und zugeordneten Parkplätzen und umgebenden Nebenflächen (Zufahrten, Anlieferungsbereiche etc.) dar. Nur Teilflächen sind unversiegelt, wobei es sich im südlichen Bereich überwiegend um rückwärtige Randflächen im Übergang zur Bahntrasse handelt. Im nördlichen Bereich ist eine landwirtschaftliche Fläche vorhanden.

5.2.1 Eingriffsregelung

Für das Gebiet bestehen verbindliche Planungsrechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 f II als eingeschränkte Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,6. Im Zuge dieser 4. Änderung werden lediglich Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment ausgeschlossen. Durch die Planung wird das Maß der zulässigen baulichen Nutzungen und insbesondere der Versiegelungsgrad nicht tangiert. Es werden keine Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild prognostiziert.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

5.2.2 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).¹

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung mit weitgehend bebauten und versiegelten Flächen sowie der Lage innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln und ggf. von Fledermäusen nur sehr eingeschränkt zu erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche bzw. bei einer Neubebauung der bereits weitgehend versiegelten und bebauten Fläche berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfassen:

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Da bei der Planung keine Bauflächen neu ausgewiesen werden und nur randlich Grünflächen bestehen, ist bei Neubauten innerhalb der Baugrenzen eine Verletzung oder Tötung von Tieren weitgehend auszuschließen. Sollten Gehölze entfernt werden, sind diese außerhalb der Brutzeiten zu entnehmen, um eine Gefährdung von Brutvögeln und eine Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Bei Maßnahmen am Gebäude bzw. bei Gebäudeabriss ist sicherzustellen, dass bei Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen diese nicht getötet und gefährdet werden (z.B. durch Bauzeitenregelung).

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um ein Bestandsgebäude handelt, das erweitert bzw. erneuert wird, so dass Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden.

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

Da im Plangebiet nur eine bestandsorientierte Übernahme und ggf. Erneuerung von bestehenden Gebäuden erfolgt, ist bei Übernahme der nicht überbaubaren Randflächen nicht mit einer Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen. Bei Hinweisen auf Vorkommen von Fledermausquartieren oder dauerhaft genutzten Niststätten an abzureißenden Gebäuden gilt allgemein, dass die ökologische

¹ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Funktion im räumlichen Zusammenhang durch Bereitstellung zusätzlicher Fledermausquartiershilfen oder Bruthilfen (z.B. an dem verbleibenden bzw. neuen Gebäude) sichergestellt werden kann.

Fazit: Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind aufgrund der Bestandssituation nicht zu erwarten. Ggf. sind Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (wie z.B. Prüfung von Quartieren bei Gebäudeumbauten, Bauzeitenregelung, etc.) zu beachten.

5.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Die Gemeinde Rastede hat im Jahr 2015 ihr Einzelhandelskonzept überarbeiten lassen.² Im Zuge der Überarbeitung wurde auch der zentrale Versorgungsbereich der Rasteder Innenstadt neu abgegrenzt (s. nachstehende Abbildung). Der Planbereich liegt nach dem Einzelhandelskonzept 2015 außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches. Das Plangebiet wird als Fachmarktstandort eingestuft. Ein weiterer Fachmarktstandort liegt westlich der Bahnlinie.

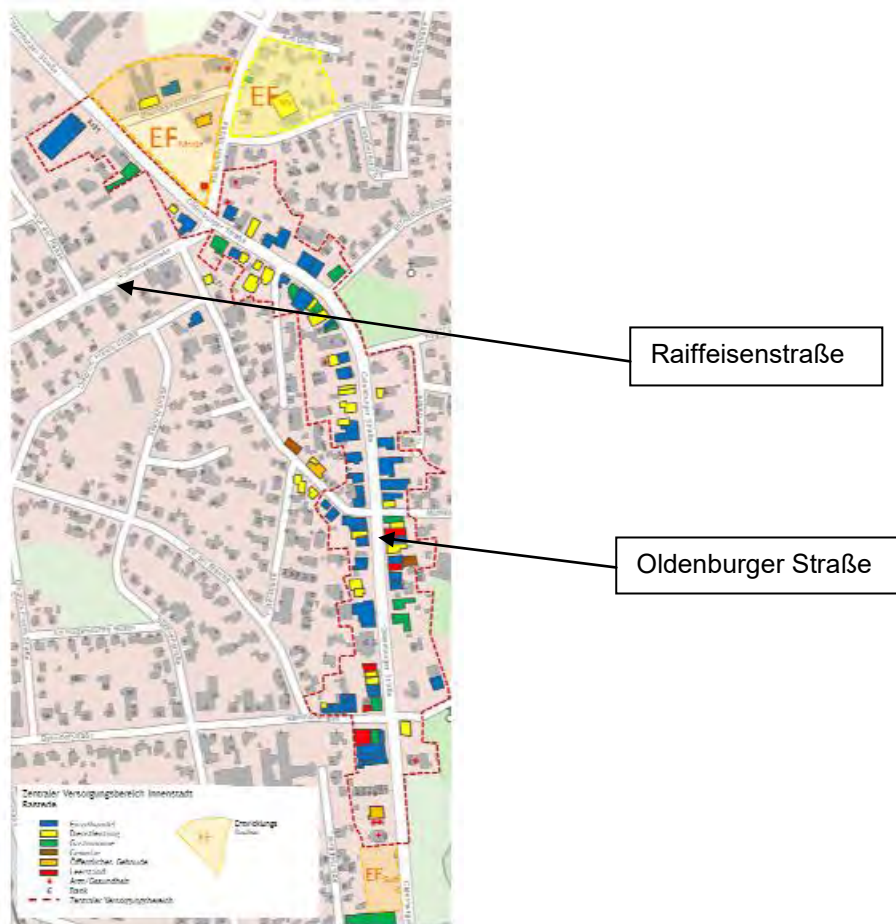


Abbildung Nr. 8 aus dem EHK: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (rote Umrandung)

²

CIMA: Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede: Teilaktualisierung: Zentrenkonzept, Sortimentsliste, Standort- und Branchenentwicklungskonzept, Lübeck, 24.11.2015

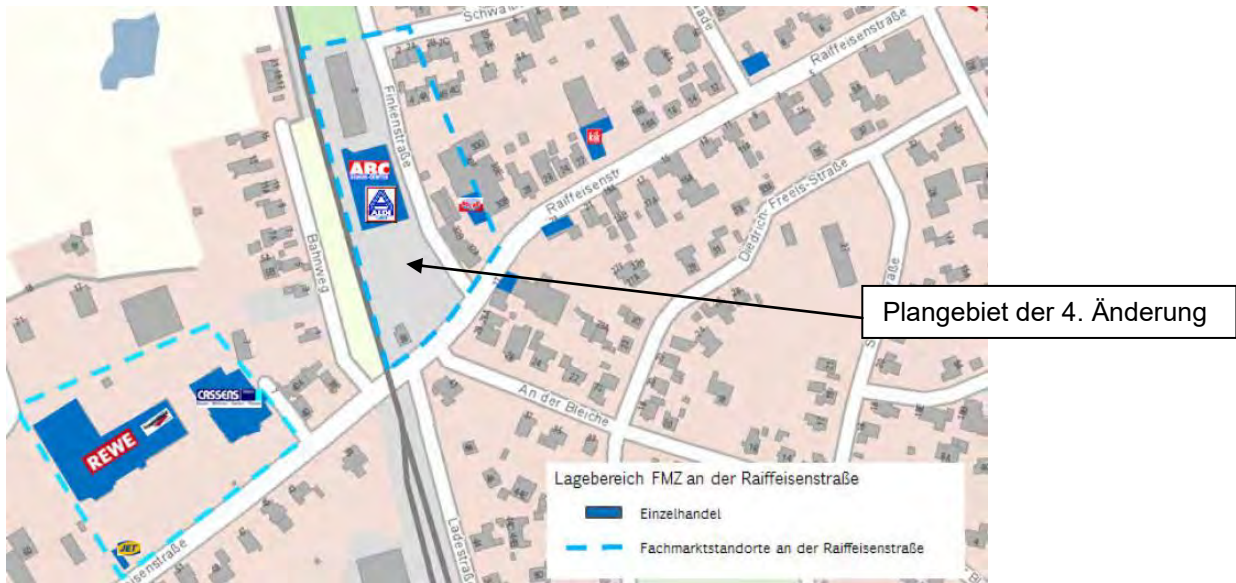


Abbildung Nr. 18 aus dem EHK: Fachmarktstandorte Raiffeisenstraße

Zu den beiden Fachmarktstandorten an der Raiffeisenstraße wird im Einzelhandelsgutachten ausgeführt, dass sie nicht die Anforderungen für eine Qualifizierung als Zentraler Versorgungsbereich erfüllen. Sie sind verkehrsgünstig erreichbar und verfügen über ein umfassendes Stellplatzangebot, so dass sie als eher autokundenorientiert einzustufen sind. Es fehlt der zentrentypische Mix an Dienstleistungsangeboten, welche den Standorten eine über die reine einzelhandelsrelevante Versorgungsfunktion hinausgehende Zentrumsfunktion geben könnten. Zudem sind die Standorte aufgrund des umliegenden Streubesatzes (z.B. Textildiscounter, Fleischerei, Sanitätswaren) entlang der Raiffeisenstraße ohne städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang zum eigentlichen Fachmarktstandort nicht als klar abgrenzbare Zentren wahrnehmbar. Die Fachmarktstandorte übernehmen jedoch eine Ergänzungsfunktion, die bei maßvoller Weiterentwicklung dazu beitragen, die Rolle des Kernortes als Mittelzentrum für das Umland zu erhalten. Hierbei spielt auch der autokundenorientierte Einkauf eine bedeutende Rolle. Die Bündelung fachmarktrelevanter Angebote auch des aperiodischen Bedarfes an einem Standort kann dazu beitragen, Verkehre innerhalb der Gemeinde zu reduzieren.

Der Einzelhandelsgutachter hat empfohlen, zentrenrelevante Sortimente im Hauptsortiment am Fachmarktstandort Raiffeisenstraße auszuschließen und keine Neuansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment zuzulassen. Eine Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Anbieter wird unter der Voraussetzung einer Verträglichkeitsuntersuchung für möglich gehalten. Bezüglich nicht-zentrenrelevanter Sortimente wird eine uneingeschränkte Ansiedlung mit Begrenzung der Randsortimente empfohlen.

Folgende tabellarische Empfehlung wird für den **Fachmarktstandort Raiffeisenstraße** abgegeben:

Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente	Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente	Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente
Keine Ansiedlung	keine Neuansiedlung, Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Anbieter*	uneingeschränkte*, prioritäre Ansiedlung Begrenzung der Randsortimente

* **Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich**

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Ausführungen und Empfehlungen für plausibel befunden und setzt daher die gutachterlichen Empfehlungen wie folgt um: Die Gemeinde Rastede verfügt über attraktives Ortszentrum mit zahlreichen Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungsangeboten. Der Erhalt dieser bestehenden Struktur ist ein wichtiges städtebauliches Ziel. Im Zuge der 4. Änderung werden daher Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment ausgeschlossen. Die entsprechende Rasteder Liste wird in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- oder nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten bleiben bis zur Großflächigkeit zulässig. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- oder nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 80 m² Verkaufsfläche, begrenzt. Die Einzelhandelsgutachter hatten für den Fachmarktstandort die uneingeschränkte prioritäre Ansiedlung von im Hauptsortiment nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen. Diese Empfehlung ist für Einzelhandelsbetriebe bis zur Großflächigkeit umgesetzt. Im Falle einer geplanten Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit im Hauptsortiment nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist auf Genehmigungsebene die städtebauliche Verträglichkeit nachzuweisen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 F II gelten fort.

Der im Plangebiet ansässige Lebensmitteldiscounter beabsichtigt eine Verlagerung seines Standortes in südwestliche Richtung zur Raiffeisenstraße Nr. 52 (Verbundstandort mit einem Lebensmittelvollsortimenter/ 2. Änderung BP 70). Die Gemeinde Rastede führt u.a. zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Standortverlagerung derzeit die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Rastede West“ durch.

Die Gemeinde Rastede hatte im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 auch eine Erweiterung des Discounters am bestehenden Standort Raiffeisenstraße Nr. 34 geprüft und auch durch einen Einzelhandelsgutachter beurteilen lassen. Im Ergebnis sind der Einzelhandelsgutachter und die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Erweiterung und Verlagerung des Discounters zur Raiffeisenstraße Nr. 52 im Vergleich zu einer Erweiterung des Discounters am Bestandsstandort die sinnvollere Option darstellt. Ein Vorteil in der Verlagerung ist insbesondere in der Schaffung eines Kopplungsstandortes aus Vollsortimenter (Verbrauchermarkt) und Discountmarkt zu sehen. Dies stärkt nicht nur den Vollsortimenter, sondern stellt auch aus Kundensicht ein attraktives Angebot dar, welches bisher nicht im Rasteder Gemeindegebiet vorhanden ist.

6. INHALT DER ÄNDERUNG

Um die o.g. städtebaulichen Ziele umzusetzen, werden folgende textliche Festsetzungen erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II umfasst die Gewerbegebiete im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes (vgl. Übersichtsplan).

§ 2 Textliche Festsetzungen

1. In den Gewerbegebieten (GEE 1 und GEE 2) gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste

Die Liste wird in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben.

2. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 80 m² Verkaufsfläche, begrenzt.
3. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 F II gelten fort.

6.1 Örtliche Bauvorschriften

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

Die erlassene „Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes“ gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO wird daher auf die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 F II übertragen.

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

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

Werbeanlagen

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

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

Ausgenommen von dieser Regelung sind:

- Auslagen, Dekorationen und Plakatwerbung in Fenstern und Schaukästen,
- Werbeanlagen, die Vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch auf einem Grundstück errichtet werden, das unmittelbar an das Grundstück der Leistung angrenzt.

Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtsfläche größer als 1 m²
- Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht
- Lichtwerbung in folgenden Farben: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die dem Farbspektrum entsprechen,
- Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen)
- Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen.

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

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

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

7. DATEN ZUM VERFAHRENSVERLAUF

	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 [1] BauGB
	Ortsübliche Bekanntmachung
	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss



	Ortsübliche Bekanntmachung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
	Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Rastede

Rastede, den

Der Bürgermeister