Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

Rat

E i n l a d u n g

Gremium: **Rat - öffentlich**
Sitzungstermin: **Dienstag, 13.03.2018, 17:00 Uhr**
Ort, Raum: **Dorfgemeinschaftshaus Bekhausen, Wilhelmshavener Straße 493, 26180 Rastede**

Rastede, den 01.03.2018

1. An die Mitglieder des Rates der Gemeinde Rastede

Hiermit lade ich Sie zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 12.12.2017

TOP 4 Einwohnerfragestunde

TOP 5 Feststellungsbeschluss
- Verzicht Ratsmandat / Feststellung der Ersatzperson
Vorlage: 2018/054 Berichterstatter: Bürgermeister von Essen

TOP 6 Wahl des oder der Ratsvorsitzenden

TOP 7 Umbesetzung von Ausschüssen
Vorlage: 2018/067 Berichterstatter: Bürgermeister von Essen

TOP 8 Berufung stimmberechtigter Mitglieder in den Schulausschuss
Vorlage: 2018/055 Berichterstatter: Bürgermeister von Essen

TOP 9 Berufung einer Feuerwehrkraft in das Ehrenbeamtenverhältnis
Vorlage: 2018/061 Berichterstatter: Bürgermeister von Essen

TOP 10 2. Änderung des Bebauungsplans 70 - Rastede West
Vorlage: 2017/247 Berichterstatterin: Frau Lamers

TOP 11 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II
- Gewerbegebiet zwischen Finkenstraße und Bahnlinie
Vorlage: 2018/026 Berichterstatterin: Frau Lamers

TOP 12 Aufstellung Bebauungsplan 113
- Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße
Vorlage: 2018/027 Berichterstatterin: Frau Lamers

TOP 13 Resolution - Vielfältige Demokratie in niedersächsischen Räten beibehalten
Vorlage: 2018/035 Berichterstatter: Bürgermeister von Essen

TOP 14 Bericht des Bürgermeisters

TOP 15 Einwohnerfragestunde

TOP 16 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2018/054

freigegeben am **28.02.2018**

GB 2 **Datum: 22.02.2018**

Sachbearbeiter/in: Sabine Meyer

Feststellungsbeschluss - Verzicht Ratsmandat / Feststellung der Ersatzperson

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	13.03.2018	Rat

Beschlussvorschlag:

Der Rat stellt gemäß § 52 Abs. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) fest, dass Herr Timo Kirchhoff ordnungsgemäß seinen Mandatsverzicht auf der Grundlage des § 52 Abs. 1 Nr. 1 NKomVG erklärt hat und somit seine Mitgliedschaft im Rat endet.

Sach- und Rechtslage:

Herr Timo Kirchhoff hat seinen Mandatsverzicht schriftlich gegenüber dem Bürgermeister zum 21.02.2018 erklärt. Die Mitgliedschaft im Rat endet unter anderem durch Verzicht gemäß § 52 Abs. 1 Nr. 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG); dieser ist dem Bürgermeister schriftlich zu erklären und kann nicht widerrufen werden. Die Verzichtserklärung ist somit formgerecht erfolgt.

Sofern eine Person aus dem Rat ausscheidet, regelt § 44 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalwahlgesetzes (NKWG), dass der Ratssitz nach Maßgabe des § 38 NKWG auf die nächste Ersatzperson übergeht. Herr Timo Kirchhoff wurde durch Personenwahl gewählt. Gemäß § 38 Abs. 2 NKWG sind Ersatzpersonen für die durch Personenwahl gewählten Bewerberinnen und Bewerber alle nicht gewählten Bewerberinnen und Bewerber des Wahlvorschlages. Die Reihenfolge richtet sich nach der Höhe der auf sie entfallenen Stimmenzahl.

Der Niederschrift über die Sitzung des Gemeindewahlausschusses zur Feststellung des endgültigen Wahlergebnisses kann entnommen werden, dass Herr Wolfgang Salhofen, Loyer Weg 48, 26180 Rastede, aufgrund der auf ihn entfallenen Stimmenzahl „Nachrücker“ ist. Die Mitgliedschaft von Herrn Salhofen im Rat beginnt gemäß § 51 NKomVG frühestens mit dem Feststellungsbeschluss über den Sitzverlust von Herrn Kirchhoff.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 - Mandatsverzicht

GEMEINDE RASTEDE
Eing. 21. Feb. 2018
HVB | FB | STS | GB
2

Timo Kirchhoff
Butjadinger Str.142
26180 Rastede
08.01.2018

Gemeinde Rastede
Bürgermeister Dieter von Essen
Sophienstraße
26180 Rastede

Sehr geehrter Herr von Essen,

Hiermit gebe ich meinen Verzicht als Ratsmitglied der Gemeinde Rastede bekannt.

Die Arbeit in meiner Firma und die damit verbundene Verantwortung gegenüber meinen Mitarbeitern ist in den letzten Jahren in einem Maß angestiegen, die zusätzlich eine gewissenhafte Ratsarbeit nicht mehr Zulässt.

Auf eine persönliche Verabschiedung bei einer Ratssitzung möchte ich verzichten.

Mit freundlichen Grüßen,

Timo Kirchhoff

Gemeinde Rastede
-Bürgermeister-
Sophienstr. 27
26180 Rastede

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2018/067

freigegeben am **28.02.2018**

Stab **Datum: 26.02.2018**

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Umbesetzung von Ausschüssen

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	13.03.2018	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Herr Erich Bischoff wird als Ersatz für Herrn Timo Kirchhoff in den Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen entsandt.

2. Herr Dieter Ahlers wird als Ersatz für Herrn Erich Bischoff in den Finanz- und Wirtschaftsausschuss entsandt.

3. Herr Wolfgang Salhofen wird als Ersatz für Herrn Dieter Ahlers in den Kultur- und Sportausschuss entsandt.

Sach- und Rechtslage:

Die CDU-Fraktion im Rat der Gemeinde Rastede hat darum gebeten, folgende Umbesetzungen in den Ratsausschüssen, bedingt durch den Mandatsverzicht von Herrn Timo Kirchhoff, vorzunehmen:

a) Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Herr Erich Bischoff wird Herrn Timo Kirchhoff ersetzen.

b) Finanz- und Wirtschaftsausschuss:
Herr Dieter Ahlers wird Herrn Erich Bischoff ersetzen.

c) Kultur- und Sportausschuss:
Herr Wolfgang Salhofen wird Herrn Dieter Ahlers ersetzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2018/055
freigegeben am **28.02.2018**

GB 2 **Datum: 23.02.2018**
Sachbearbeiter/in: Claudia Menze

Berufung stimmberechtigter Mitglieder in den Schulausschuss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	13.03.2018	Rat

Beschlussvorschlag:

Als Schülervertreter wird Herr Erik Buss, Rastede, als stimmberechtigtes Mitglied in den Schulausschuss berufen.

Sach- und Rechtslage:

In der konstituierenden Ratssitzung am 07.11.2016 wurde der Schulausschuss gebildet und gemäß § 110 des Niedersächsischen Schulgesetzes entschieden, dass je ein Vertreter der Lehrer, der Eltern und der Schüler als stimmberechtigte Mitglieder zu benennen sind.

Schülervertretung
Die Schülervertretung der Kooperativen Gesamtschule Rastede hat Herrn Erik Buss als neuen Vertreter für den Schulausschuss der Gemeinde Rastede gewählt.

Stellvertretende Schülervertreterin bleibt unverändert Frau Luna Brunken.

Der Vorschlag ist für den Schulträger gemäß § 110 Niedersächsisches Schulgesetz bindend.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2018/061

freigegeben am **28.02.2018**

GB 2 **Datum: 26.02.2018**

Sachbearbeiter/in: von Häfen, Meike

Berufung einer Feuerwehrkraft in das Ehrenbeamtenverhältnis

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
N	12.03.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	13.03.2018	Rat

Beschlussvorschlag:

Herr Hermann Folte wird mit Wirkung vom 11. Mai 2018 für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis als Ortsbrandmeister der Einheit Neusüdende berufen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß § 20 Absatz 4 des Nds. Brandschutzgesetzes werden die Gemeinde- und Ortsbrandmeister sowie deren Stellvertreter für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis berufen. Über die Ernennung beschließt der Rat der Gemeinde nach Anhörung des Kreisbrandmeisters auf Vorschlag der Feuerwehr.

Die Amtszeit des Ortsbrandmeisters der Einheit Neusüdende, Hermann Folte, endet mit Ablauf des 10.05.2018. In der Jahreshauptversammlung am 23.02.2018 hat sich die Mehrheit der Kameraden der Einheit Neusüdende für eine erneute Ernennung von Hermann Folte als Ortsbrandmeister ausgesprochen. Der Kreisbrandmeister hat dem Vorschlag zugestimmt. Herr Folte, der dieses Amt bereits seit dem 08.05.1994 ausübt, erfüllt die fachlichen und persönlichen Voraussetzungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Keine.

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2017/247

freigegeben am **02.01.2018**

GB 3 **Datum: 27.12.2017**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

2. Änderung des Bebauungsplans 70 - Rastede West

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	22.01.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	30.01.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	13.03.2018	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch sowie der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 22.01.2018 berücksichtigt.

2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.

3. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 70 – Rastede West mit Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Das Grundstück Raiffeisenstraße 52 soll im Rahmen eines „Relaunch“ eine deutliche Aufwertung erfahren, indem das Fachmarktzentrum REWE neu bebaut wird. Die derzeitigen Nutzer, die Lebensmittelkette REWE und die Jet-Tankstelle, bleiben dort ansässig, zusätzlich soll der ALDI-Markt dort angesiedelt werden. Das vorhandene Gebäude, welches ehemals auch das „Teppichland“ beinhaltete, wird abgerissen und soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Um den „Relaunch“ des Standortes Raiffeisenstraße 52 zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan 70 geändert werden, da für die o. g. Nutzungen eine Ausweisung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“ erforderlich ist. Auf die bisherigen Beratungen wird verwiesen (siehe Vorlagen 2017/008, 2017/085 und 2017/185).

Im Zuge der öffentlichen Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie der raumordnerischen Einzelhandelsverträglichkeit des Gesamtvorhabens erhoben. Infolge eines mit allen Beteiligten geführten Abstimmungsgesprächs wurde eine weitere fachgutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelszulässigkeit erarbeitet, die zu dem Ergebnis kam, dass das Vorhaben zulässig ist, auch unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich neu in Kraft getretenen Landesraumordnungsprogramms. Durch konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan wird künftig das zulässige Sortiment verbindlich gesteuert.

Aufgrund der Anregungen zum Immissionsschutz wurde auch die schalltechnische Untersuchung überarbeitet und geänderte Lärmemissionskontingente in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund dieser Ergebnisse der neuerlichen Gutachten zu Lärmschutz und Einzelhandelsverträglichkeit haben sich Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf ergeben, sodass eine *erneute* öffentliche Auslegung und eine *erneute* Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen war.

Im Rahmen dieser erneuten Beteiligungen sind von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht worden. Von den Trägern öffentlicher Belange wurde mitgeteilt, dass die zuvor erhobenen Bedenken ausgeräumt werden konnten und gegen die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen keine weiteren Bedenken bestehen.

Die vollständigen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 3 zu entnehmen, eine übersichtliche Darstellung erfolgt auch in der Begründung (s. Anlage 2, ab Seite 8).

Die vorgebrachten Stellungnahmen haben zu keinen Änderungen im Bebauungsplan geführt, lediglich die Begründung wurde um einige Angaben ergänzt. Die Festsetzungen im Planteil (beispielsweise zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung der Baukörper und zulässigem Sortiment) sind identisch mit denen des erneuten Entwurfs geblieben, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Nähere Erläuterungen zu den Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen sowie den Inhalten des zu beschließenden Bebauungsplans werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Abwägungsvorschläge
   (Die tabellarische Darstellung der Abwägungsvorschläge enthält auch die zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (rote Farbe). Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung sind in schwarzer Farbe, die Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Auslegung in blauer Farbe dargestellt).

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Rastede-West ", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2016 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg- Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den .....

(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 70 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Rastede, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den .....

GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

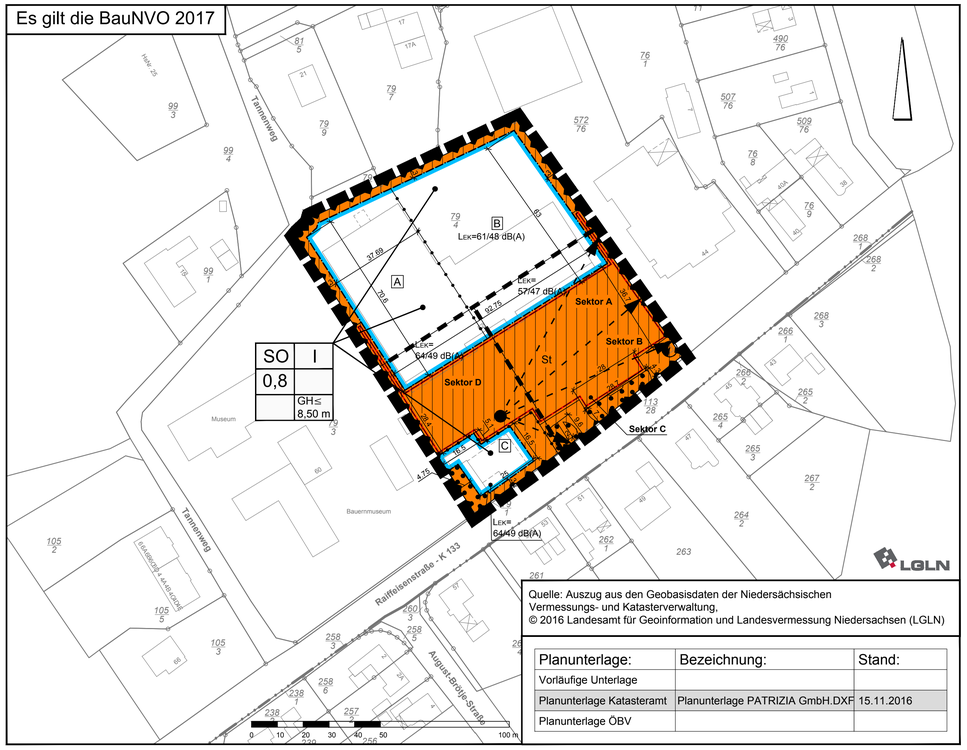
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Das Verfahren dieses Bebauungsplans ist gemäß § 245 c BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des **Baugesetzbuch (BauGB)** durchgeführt worden.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	Planunterlage PATRIZIA GmbH.DXF	15.11.2016
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Im Sonstigen Sondergebiet SO gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel / Tankstelle" sind zulässig:

- Teilfläche A

  Die Teilfläche A dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters. Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm.

  Zentrenrelevante Randsortimente werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

- Teilfläche B

  Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm. Zulässig ist in den Gebäudekörper des großflächigen Einzelhandelsbetriebes integrierter kleinflächiger Einzelhandel (Shops) mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 200 qm mit nahversorungs- und/oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015):

  Zentrenrelevante Randsortimente werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

Nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente

Zoobedarf	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Möbel (inkl. Küchen. Matratzen, Büromöbel;	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)
Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Badeinrichtung, Bauelemente. Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoff/raren)	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)
Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	Einzelhandel mit Vor hängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- **und** Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Elektrohaushaltsgeräte	Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47 54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte)
Lampen und Leuchten	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Fahrräder und Fahrradzubehör	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -Zubehör (WZ 47.64.1)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	Einzelhandel mit Geräten **der** Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
Musikalien, Musikinstrumente	Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
Computer **und** Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör)	Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten **und** Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Auto und Autozubehör	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -Zubehör (WZ 45.32.0), Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kindersitze)
Gartenmarktspezifische Kernsortiment (z. B. Erde, Torf, Gartenhäuser, -gerate, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	Einzelhandel mit Blumen. Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Erotikartikel/ Waffen	Einzelhandel mit Erotikartikel/ Waffen (WZ 47.78.9)

Zentrenrelevante Sortimente

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

- Teilfläche C
  - Tankstelle, mit einem Tankstellen-Shop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 60 qm
- Büro-, Verwaltungs- Lagerräume, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze

2. Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximale Oberkante Gebäude gemäß Planeinschrieb, jeweils gemessen zwischen der unteren Bezugsebene und der Oberkante Gebäude nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der Raiffeisenstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO

3. Im Sonstigen Sondergebiet dürfen die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 12,5 % überschritten werden (0,8+0,1=0,90).

4. Im Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Flächenmit der Zweckbestimmung „Stellplätze" zulässig.

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

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

Emissionskontingente tags und nachts in dB

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

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

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

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren tags und nachts

Richtungssektor	Begrenzung (0° = (Gitter-Nord) im Uhrzeigersinn	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
		Tag dB	Nacht dB
A	von 29 ° bis 50 °	3	1
B	von 50 ° bis 66 °	0	0
C	von 66 ° bis 111 °	2	0
D	von 111 ° bis 198 °	3	3

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

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel / Tankstelle"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 8,50 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Fläche für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung: Trafostation

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

A — Teilfläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen/ Teilflächen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

L_{EK}=61/48dB tags/nachts — Emissionskontingente tags/nachts

Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente

Sektor D — Richtungssektoren für Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/799-2120 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
4. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
5. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

   Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.
6. Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 treten innerhalb des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschusses dieser 2. Änderung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.
7. Vom Verkehr auf der K 133 gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Es wird darauf hingewiesen, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 133 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.
8. Gemäß Planzeichnung ist die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern im Bereich der Zufahrten an der K 133 „Raiffeisenstraße" vorgesehen. Um eine uneingeschränkte Sicht auf die Verkehre auf der K 133, insbesondere Radfahrer und Fußgänger, bei Verlassen des Parkplatzes des Verbrauchermarktes/ Lebensmitteldiscounters gewährleisten zu können, sollten hier die gemäß RASt 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freigehalten werden. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.

Örtliche Bauvorschriften

Es gilt die BauNVO 2017.

§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften betrifft die Sonstigen Sondergebiete der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70.

Der § 3 der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich ausschließlich auf alle von der Raiffeisenstraße einsehbaren Fassadenbereiche der Sonstigen Sondergebiete der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70.

§ 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.

§ 3 Fassadengestaltung

3.1 Fassadenmaterialien

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

3.2 Fassadenfarben

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

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

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

3.3 Klinkeranteil/ Putzflächen

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

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

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

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70
"Rastede - West"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

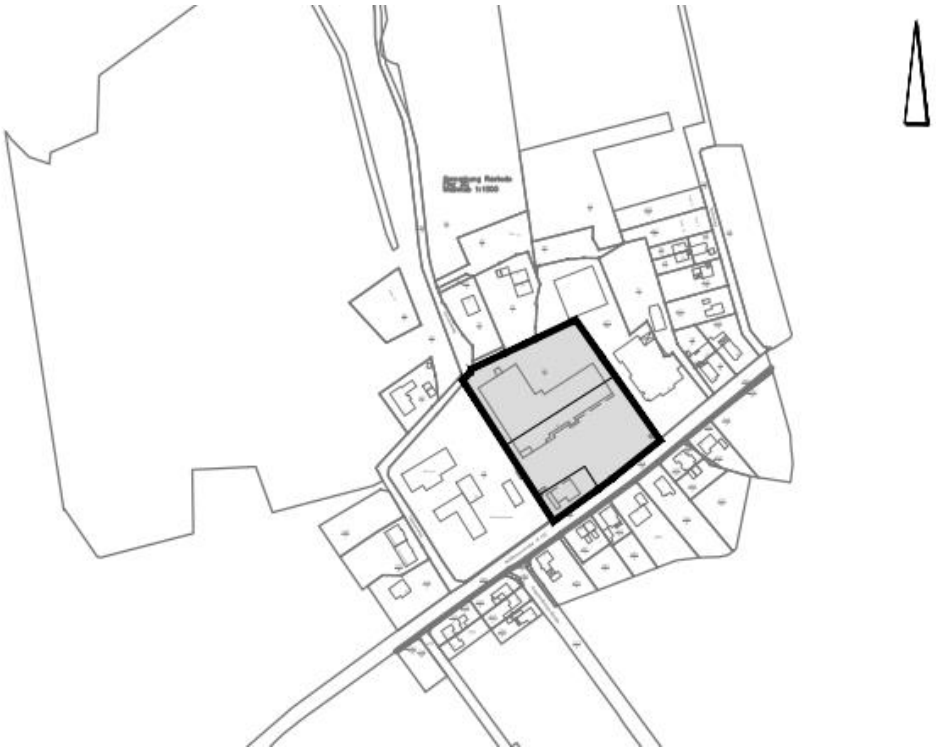
Dezember 2017

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Geselschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg
Postfach 3867 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

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



Begründung

mit örtlichen Bauvorschriften

Dezember 2017

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

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

0. RECHTSGRUNDLAGEN UND VORBEMERKUNGEN ... 4

1. ANLASS DER PLANUNG ... 4

2. RAHMENBEDINGUNGEN ... 4

2.1 Geltungsbereich der Planung ... 4

2.2 Bestandsbeschreibung ... 5

2.3 Regionale Raumordnung ... 5

2.4 Bauleitplanung der Gemeinde Rastede ... 5

3. ZIELE DER PLANUNG ... 7

3.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel ... 8

4. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG ... 8

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren ... 8

4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ... 9

4.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ... 10

4.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung ... 15

4.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ... 15

4.2 Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO ... 17

4.2.1 Aussagen zum Plangebiet Raiffeisenstraße Nr. 52 ... 18

4.2.2 Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede ... 24

4.3 Belange des Immissionsschutzes - Gewerbliche Lärmimmissionen ... 25

4.4 Ergebnisse des Umweltberichts ... 27

4.5 Belange des Verkehrs ... 28

4.6 Erschließung des Plangebietes durch Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ... 31

4.7 Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Oberflächenentwässerung, Leitungen ... 31

4.8 Belange der Archäologischen Denkmalpflege ... 32

4.9 Belange des Denkmalschutzes ... 32

5. INHALTE DER. 2. ÄNDERUNG ... 33

5.1 Art der baulichen Nutzung ... 33

5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 33

5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen ... 34

5.4 Grünplanerische Festsetzungen ... 35

5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzflächen ... 35

5.6 Örtliche Bauvorschriften ... 35

6. ERGÄNZENDE ANGABEN ... 37

6.1 Flächenbilanz ... 37
6.2 Daten zum Verfahrensablauf ... 37

TEIL II: UMWELTBERICHT ... 39

1. EINLEITUNG ... 39
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans ... 39
1.2 Ziele des Umweltschutzes ... 39
1.2.1 Biotopschutz ... 39
1.2.2 Artenschutz ... 40
1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen ... 41

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ... 43
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands ... 43
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ... 43
2.1.2 Boden, Relief ... 43
2.1.3 Wasser ... 43
2.1.4 Luft ... 43
2.1.5 Klima ... 44
2.1.6 Landschaft ... 44
2.1.7 Mensch ... 44
2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 44
2.1.9 Wechselwirkungen ... 44
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 44
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 45
2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ... 45
2.3.2 Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft ... 45
2.3.3 Mensch ... 46
2.3.4 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 46
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ... 46
2.4.1 Bilanzierung ... 47
2.4.2 Externe Kompensation ... 47
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 47

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ... 48
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten ... 48
3.1.1 Verwendete Verfahren ... 48
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ... 48
3.2 Maßnahmen zur Überwachung ... 48
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 48

Anlage: PGT Umwelt und Verkehr GmbH: Verkehrliche Beurteilung Revitalisierung Einzelhandel in Rastede, Raiffeisenstraße 52, Hannover, 09.01.2017

Dr. Torsten Lober: Schallimmissionsprognose für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 in Rastede (Kontingentierung der Geräuschemissionen, Ankershagen 05.09.2017

CIMA: Aktualisierung Verträglichkeitsgutachten Relaunch Einzelhandelsstrandort Raiffeisenstraße 52 in Rastede, Lübeck 21.09.2015

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

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

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

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

0. Rechtsgrundlagen und Vorbemerkungen

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

1. Anlass der Planung

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

2. Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich der Planung

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

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

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

2.2 Bestandsbeschreibung

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

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

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

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

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

2.3 Regionale Raumordnung

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

Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

2.4 Bauleitplanung der Gemeinde Rastede

Flächennutzungsplan

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

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungsplan

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

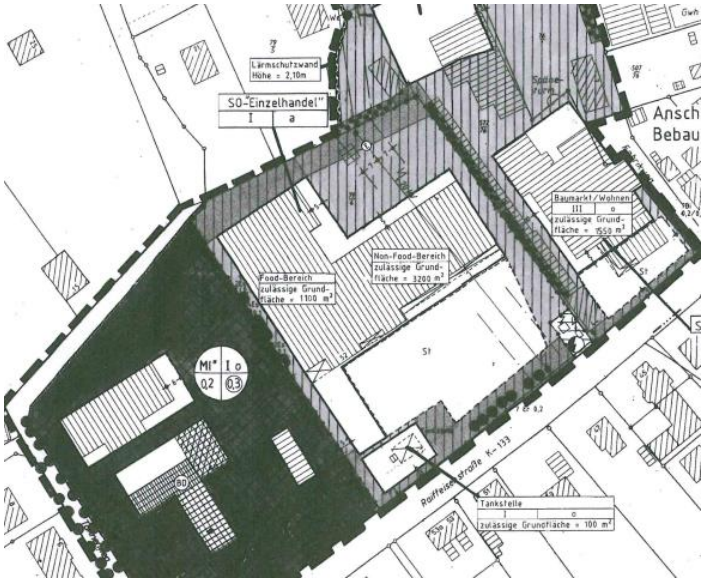


Abb.: Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70

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

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

3. Ziele der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

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

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

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

4. Grundlagen für die Abwägung

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

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

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

Aldi Nord hat zu den nebenstehenden Einwänden folgendes ausgeführt:

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

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

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

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

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

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

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

- Bürger haben nachgefragt, wo das Oberflächenwasser verbracht wird.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Cima definiert in ihrem Einzelhandelsgutachten (2015) einen Verbrauchermarkt wie folgt: Verkaufsfläche ca. 1.500 m² bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter). Insofern entspricht die Formulierung in den Festsetzungen der Definition im Einzelhandelsgutachten. Die Formulierung wird nicht geändert.

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

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

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

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

Die externe Kompensation erfolgt im Flächenpool der Gemeinde Rastede.

- Der Landkreis hat angeregt Angaben zum Denkmalschutz zu ergänzen.

Der Anregung wurde nachgekommen.

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

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

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

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

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

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

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

Gemengelage anzunehmen mit Immissionsrichtwerten (IRW) von 60/45 dB(A) tags/nachts. Die Schallemissionskontingentierung des veränderten REWE/ALDI/Tankstellenstandortes werde in diese Richtung maßgeblich durch den Immissionsort I0-11 (Gemengelage 6.7 TA Lärm) bestimmt. Die heutige Schallimmissionssituation (Vorbelastung aus Anlage 6 + REWE/Tankstelle Bestand) dürfe durch die Neuplanung in der Gemengelage (Vorbelastung + REWE/ALDI/Tankstelle NEU) nicht verschlechtert werden. Das gelte auch für die übrigen Gemengelagen nach 6.7 TA Lärm. Von schalltechnischen Zusatzkontingenten in einzelnen Richtungssektoren nach der DIN 45691 sollte in Gemengelagen dringend Abstand genommen werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Der Landkreis hat angeregt, die Bilanzierung zu überprüfen.

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

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

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

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

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

- Die EWE Netz hat auf ihre Internetleitungsauskunft hingewiesen.

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

4.1.5 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

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

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

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

4.2.1 Aussagen zum Plangebiet Raiffeisenstraße Nr. 52

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

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

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

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

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

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

---

1 CIMA: Aktualisierung Verträglichkeitsgutachten Relaunch Einzelhandelsstrandort Raiffeisenstraße 52 in Rastede, Lübeck 21.09.2015

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

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

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

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

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

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

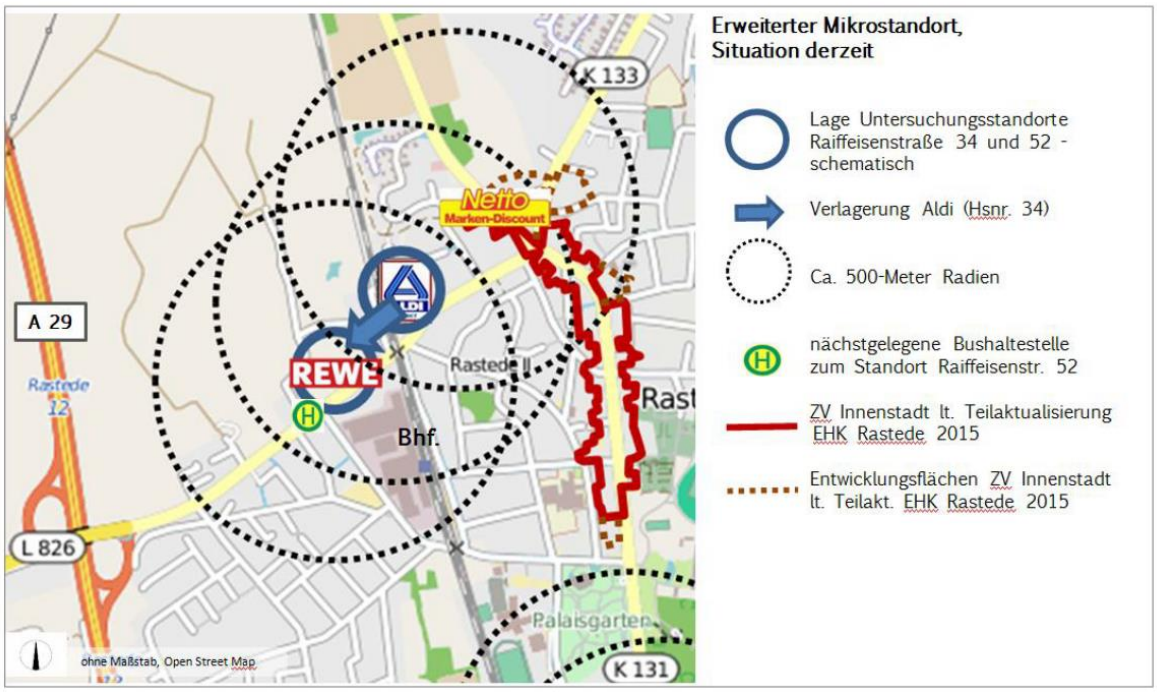


Abb.: Erweiterter Mikrostandort Prüfvorhaben, Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße laut Aktualisierung EHK 2015

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

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

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

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

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

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

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

Kongruenzgebot

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konzentrationsgebot

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

Integrationsgebot

Aussagen Gutachten September 2017:

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

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

- Die cima hat mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rastede im Jahr 2015 ein verbindliches, vom Rat beschlossenes städtebauliches Konzept vorgelegt, aus dem die Entwicklungspriorität für den zentralen Versorgungsbereich klar hervorgeht. Der Vorhabenstandort wurde für die Nahversorgung der Gemeinde als zentral beschrieben. Zusätzlich wurde dort vermerkt, dass der Vorhabenstandort zu entwickeln sei, indem z.B. eine Modernisierung der Betriebe dort im Sinne des Einzelhandelskonzepts unterstützt werden sollte. Dies wurde als Entwicklungsauftrag für die Gemeinde formuliert. Ansonsten ist auch die mittelzentrale Funktion der Gemeinde gefährdet, wenn es nicht gelingt, diesen Standort neu aufzustellen.

- Es liegt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde vor. Hierbei handelt es sich v.a. um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rastede.

- Im zentralen Versorgungsbereich gibt es keine Fläche entlang der Oldenburger Straße, die sich für eine derartige Projektentwicklung eignen würde. Der Kögel-Willms-Platz wurde schon verschiedentlich als Entwicklungsfläche vorgeschlagen, die Gemeindepolitik hat aus nachvollziehbaren Gründen jedoch immer für den Erhalt dieses Platzes gestimmt, da hier z.B. wichtige Gemeindefeste stattfinden und hier eine Art „Mittelpunkt der Innenstadt“ lokalisiert ist.

- Ansonsten lassen die historische „Straßendorfanlage“ und die dazugehörigen schmalen Grundstücke keine größere Entwicklung zu. Lt. Einzelhandelskonzept soll entlang der Oldenburger Straße im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt auch vielmehr der zentrenrelevante Facheinzelhandel gestärkt werden, der in den vorhandenen Immobilien gut unterzubringen ist. Die Struktur der Straße würde durch ein großflächiges Planvorhaben nachhaltig zerstört werden. Die Standortalternativenprüfung im Bereich der Oldenburger Straße (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) ist also eindeutig negativ ausgefallen.

Der „alternative Vorhabenstandort“ an der Raiffeisenstraße

- liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes,

- verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten,

- ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

Daneben

- ist der Standort versorgungsstrukturell heute und zukünftig sinnvoll,

- wäre eine Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich in den Bereich Oldenburger Straße nicht möglich und ist als städtebauliches Ziel nicht gewollt,

- würde sich bei einem Umzug der Märkte die gute Versorgungssituation im heutigen Umfeld der Märkte drastisch verschlechtern

- sind alle verfügbaren und geprüften Entwicklungsflächen an der Oldenburger Straße im zentralen Versorgungsbereich zu klein und sollen lt. Einzelhandelskonzept dem zentrenrelevanten Facheinzelhandel vorbehalten bleiben,

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

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

Abstimmungsgebot

Die Planung trägt dem Abstimmungsgebot Rechnung.

Beeinträchtigungsverbot

Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot.

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

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

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

Aussagen zum Altstandort Raiffeisenstraße Nr. 34 – Einzelhandelskonzept 2015

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

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

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

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

4.2.2 Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede

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

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

Die Gemeinde teilt die Auffassung der Gutachter, dass eine Erweiterung und Verlagerung zur Raiffeisenstraße Nr. 52 im Vergleich zu einer Erweiterung am Bestandsstandort die sinnvollere Option darstellt. Ein Vorteil der Verlagerung ist insbesondere in der Schaffung eines 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.

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

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

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

Die Liste wird in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben.

4.3 Belange des Immissionsschutzes - Gewerbliche Lärmimmissionen

Auf Grund der benachbarten Lage von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) und geräuschemittierenden Nutzungen (Tankstelle, Einkaufszentrum, Baumarkt und Firma Brötje) ist eine entsprechende Bewältigung der Schallproblematik im Bebauungsplan notwendig. Es wurde daher eine Schallimmissionsprognose erstellt und eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 entwickelt. [3]

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden nachstehend wiedergegeben:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

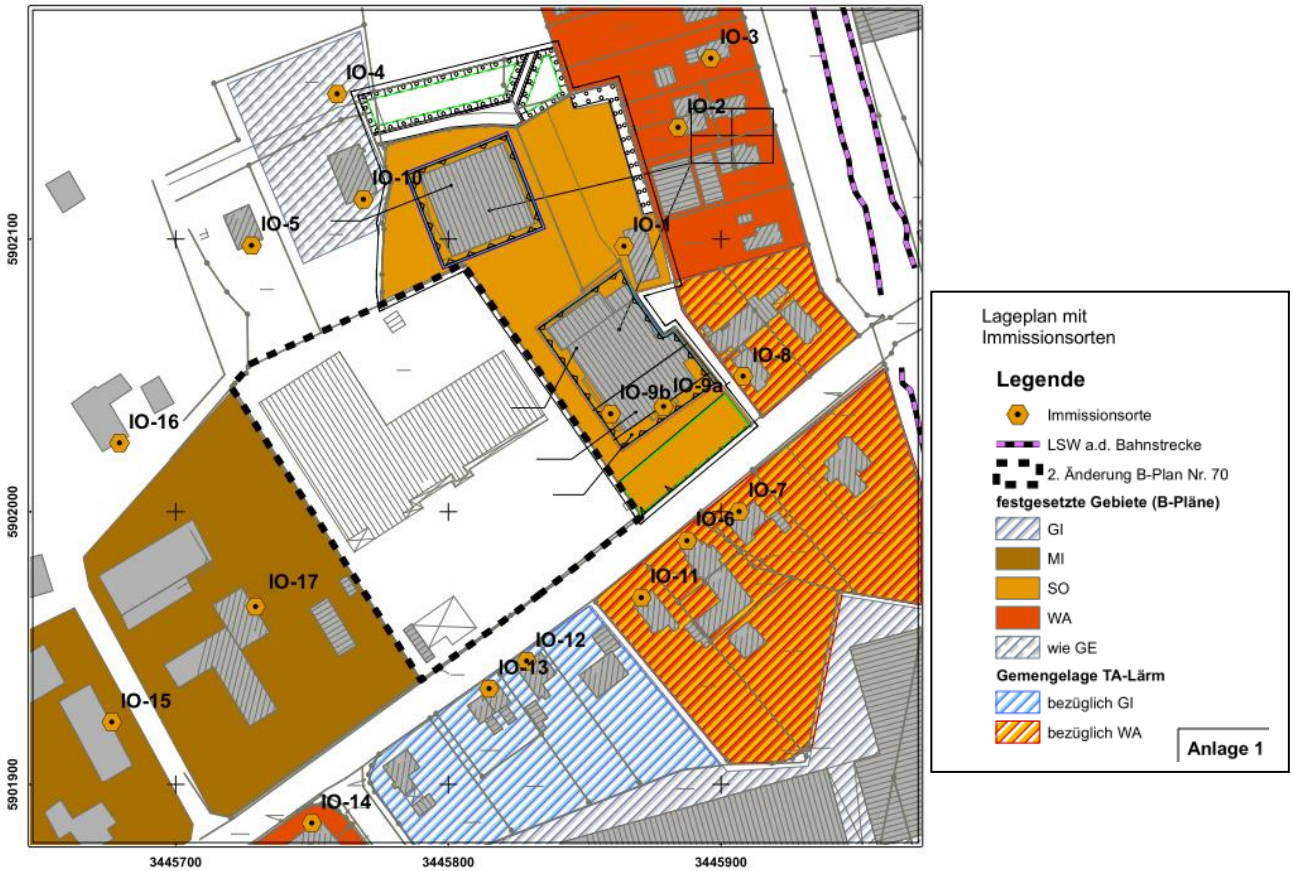


Abb.: Lage der Immissionorte, Anlage 1 der Schallimmissionsprognose

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

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

Planwerten und den resultierenden Gesamtimmissionen auf der Grundlage der Emissionskontingente.

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

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

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

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

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

Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede

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

Hinweis

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

4.4 Ergebnisse des Umweltberichts

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Belange des Verkehrs

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

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

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

Analyseverkehr (Bestandssituation)

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

Verkehrsprognose

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

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

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

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

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

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

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

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

Abwägung durch die Gemeinde Rastede

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

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

Höhengleicher Bahnübergang

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

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

Hinweis Sichtfelder

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

4.6 Erschließung des Plangebietes durch Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

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

4.7 Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Oberflächenentwässerung, Leitungen

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Versorgung mit Löschwasser werden ca. 72 m³/h an den Bestandshydranten zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weist der OOWV ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

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

4.8 Belange der Archäologischen Denkmalpflege

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

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

4.9 Belange des Denkmalschutzes

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

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

5. Inhalte der. 2. Änderung

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Die Sortimentslisten werden in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben.

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

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

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

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

Emissionskontingente tags und nachts in dB

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

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

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

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren tags und nachts

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

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

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

5.4 Grünplanerische Festsetzungen

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

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

5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzflächen

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

Zum Tannenweg wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

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

§ 2 Werbeanlagen

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

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

Ausgenommen von dieser Regelung sind:

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

Im räumlichen Geltungsbereich sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Werbeanlagen mit beweglichen Teilen mit einer Ansichtsfläche größer als 1 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.

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

§ 3 Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien

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

Fassadenfarben

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

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

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

Klinkeranteil/ Putzflächen

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

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

6. Ergänzende Angaben

6.1 Flächenbilanz

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

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

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

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom
Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am
Öffentliche Auslegung
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
Satzungsbeschluss (Rat)

Rastede, ...
Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

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

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

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

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12 000 m².

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

1.2.1 Biotopschutz

- **Natura 2000**

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

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

❑ Sonstige Schutzgebiete

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

1.2.2 Artenschutz

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

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

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

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

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

❑ Situation im Plangebiet

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

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

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

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

❑ **Prüfung der Verbotstatbestände**

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist bei der Realisierung/Umsetzung der Planung bei den Brutvögeln und der Fledermausbestände eine direkte ***Verletzung und Tötung*** von Individuen und von Gelegen/Wochenstuben zu vermeiden.
Die Auswirkungen der Planung durch Entnahme der Gehölze bezüglich des direkten Tötungsverbotes von Individuen bei Hinweisen auf konkrete Brutvorkommen können vermieden werden, indem die Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit (z.B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

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

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

❑ **Fazit**

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

1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

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

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

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

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

2.1.2 Boden, Relief

Der Ursprungsboden im Plangebiet ist als Gley-Podsol ausgeprägt.

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

2.1.3 Wasser

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

2.1.4 Luft

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

---

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

2.1.5 Klima

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

2.1.6 Landschaft

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

2.1.7 Mensch

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

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

2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

2.1.9 Wechselwirkungen

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit folgende Flächenbilanz:

Ursprungsbebauungsplan 12.000 m² x GRZ von 0,8 max. Versiegelung von 9.600 m²

2. Änderung: 12.000 m² GRZ von 0,9 gem. Festsetzung max. Versiegelung von 10.800 m²

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Die markanten Gehölze im Süden, die in der Ursprungsfassung als zu erhalten festgesetzt waren, werden bis auf den verschobenen Zufahrtsbereich übernommen. Mit der Zufahrt ist ein Verlust an Gehölzen (1 Erle) verbunden, die übrigen Bäume werden innerhalb einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf 230 m² festgesetzt.

Insgesamt liegt mit der Flächeninanspruchnahme eine erhebliche Beeinträchtigung vor.

2.3.2 Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft

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

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

Aufgrund der Vorbelastungen wird mit der Erhöhung der Versiegelungsrate von rd. 1.200 m² keine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und der Klima/Luftfunktionen angenommen.

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

2.3.3 Mensch

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

2.3.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen werden nicht vorbereitet.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

- Inanspruchnahme bzw. Neubau einer bereits durch bauliche Anlagen und gewerbliche Nutzungen vorbelastete Fläche.

- Überwiegender Erhalt des markanten Gehölzbestandes an der Raiffeisenstraße als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b in einer Größe von 230 m².

- Beachtung artenschutzrechtlicher Hinweise bei der Umsetzung der Planung.
  Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Tötung von Individuen) sind bei Hinweisen auf Brutvorkommen notwendige Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.

- Zur internen Gliederung des Gebietes ist im Geltungsbereich gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB für je 6 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und/oder zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Innerhalb der Stellplatzflächen vorhandene Laubhochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm können, soweit sie erhalten werden, auf die Pflanzmaßnahme angerechnet werden.

2.4.1 Bilanzierung

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

Bestand	Größe m²	Wertstufe	Werteinheit
Sonstiges Sondergebiet	12.000		
Versiegelung (80%)	9.600	0	0
nicht überbaubare Grundstückfläche (20%)	2.400		
Davon Erhalt von 7 Einzelbäumen (a 30 m²)	210	3	630
Sonstige nicht überbaubare Fläche	2.190	1	2.190
Summe	**12.000**		**2.820**

Planung	Größe m²	Wertstufe	Werteinheit
Sonstiges Sondergebiet	12.000		
Versiegelung (90%)	10.800	0	0
nicht überbaubare Grundstückfläche (10%)	1.200		
Davon überwiegender Erhalt des Gehölzbestandes (u.a. 6 Laubbäume in Pflanzfläche)	230	3	690
Sonstige nicht überbaubare Fläche	970	1	970
Summe	**12.000**		**1.660**

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

2.4.2 Externe Kompensation

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

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

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

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.[9]

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

Gemeinde Rastede: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 – Rastede West

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB (in rotbrauner Schrift)

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB (in schwarzer Schrift)

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a (3) BauGB und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4 a (3) BauGB (in blauer Schrift)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 28.02.2017 § 4 (1) BauGB	Der Landkreis Ammerland nimmt zu oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung: Gegen die Planung der Gemeinde Rastede bestehen zum jetzigen Planungsstand aus raumordnerischer Sicht folgende Bedenken: Die vorliegende Planung der Gemeinde Rastede ist nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Für raumbedeutsame Einzelhandelsstrukturen ist der Abschnitt 2.3 des Landes-Raumordnungsprogramms maßgeblich. Es handelt sich um eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage. An eine solche Ansiedlung stellt das LROP bestimmte Anforderungen, die bisher nicht als erfüllt angesehen werden können (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3 des LROP). Dazu gehört die Beschränkung auf periodische Sortimente, diese müssen einen Anteil von 90% an der Verkaufsfläche ausmachen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandelskonzept wurde um gutachterliche Einschätzungen des Vorhabens in Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesraumordnung ergänzt (CIMA April 2017, CIMA 14. September 2017, CIMA 27.09.2017). Die gutachterlichen Aussagen werden in der Begründung ergänzt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot und dem Konzentrationsgebot entspricht. Dem Abstimmungsgebot wird im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen. Auch ist aus Sicht der Einzelhandelsgutachter das Planvorhaben in der Gesamtschau mit der Intention des Integrationsgebotes vereinbar. Das untersuchte Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot. Die Anregung wird berücksichtigt. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB	Laut Begründung zum 2. Änderung des B-Plans Nr. 70 soll es sich um einen reinen Nahversorgungsstandort handeln, eine Umsetzung dieser Prämisse in den textlichen Festsetzungen ist bisher aber nicht erfolgt.	Die Begründung gibt die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens richtig wieder. Der Standort an der Raiffeisenstraße Nr. 52 wird sich hinsichtlich des Sortimentsspektrums nach Realisierung der Planung als Nahversorgungsstandort präsentieren. In den Katalog der zulässigen Nutzungen werden für die Teilfläche A ein Lebensmitteldiscounter (maximal 1.200 qm VK), für die Teilfläche die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionärsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden, aufgenommen. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt. Insofern handelt es sich um einen Nahversorgungsstandort.
		Zudem fehlen in der Begründung Aussagen darüber, weshalb eine Ansiedlung in einer der städtebaulich integrierten Lagen der Gemeinde Rastede nicht möglich bzw. sinnvoll ist.	Eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich ist nicht möglich, da hier keine ausreichend großen Grundstücke zur Verfügung stehen. Alle verfügbaren und geprüften Entwicklungsflächen an der Oldenburger Straße im zentralen Versorgungsbereich sind zu klein und sollen lt. Einzelhandelskonzept dem zentrenrelevanten Facheinzelhandel vorbehalten bleiben
		Des Weiteren fehlt der Nachweis, dass die Auswirkungen der geplanten Vorhaben für die Strukturen in den städtebaulich integrierten Lagen bzw. zentralen Versorgungsbereichen verträglich sind. Hierzu verweist die Begründung zwar auf das vorliegende Verträglichkeitsgutachten der cima. Dieses ist jedoch für den Nachweis nicht geeignet, da ausschließlich die Umsatzzuwächse durch die Änderung der Bestandssituation untersucht wurden (S. 31 des Verträglichkeitsgutachtens). Einzelhandelsvorhaben sind jedoch als neue Einzelhandelsprojekte und damit in ihrer Gesamtheit zu prüfen, auch wenn sie neuerrichtet, erweitert oder geändert werden (vgl. BVerwG Beschluss vom 29. November 2005 - 4 B 72.05 -, BRS 69 Nr. 77 = juris Rn. 5; BVerwG, Urteil vom 17. Juni 1993 - 4 C 17.91 -, BRS 55 Nr. 72 = juris Rn. 16; Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn. 42 ff.; Begründung zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen zu Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 1).	Die Anregung wird berücksichtigt. Aufgrund der Stellungnahme u.a. des Landkreises Ammerland ist eine Gutachtenergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch in Bezug auf die Einwende zum Einzelhandelsgutachten stattgefunden. Dabei wurde festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesamtumsatzes des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor. Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB	Auch eine Prüfung des grundzentralen Kongruenzgebotes (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Sätze 2 und 5 des LROP) ist im Gutachten bisher unterblieben. Daher können die Ergebnisse des hier vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens für die Bauleitplanung nicht als ausreichende Grundlage zugrunde gelegt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandelskonzept wurde um eine gutachterliche Einschätzung des Vorhabens aus raumordnerischer Sicht ergänzt. Die gutachterlichen Aussagen wurden in der Begründung ergänzt. Die Gutachter sind u.a. zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot entspricht.
		Darüber hinaus entspricht die Festsetzung des SO i.V.m. der textl. Festsetzung Nr. 1 aufgrund der Kontingentierung innerhalb des Baugebietes nicht den rechtlichen Anforderungen. Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung kann nur auf § 11 Abs. 3 BauNVO gestützt werden, wenn in dem Sondergebiet ausschließlich ein Handelsbetrieb zulässig ist. Andernfalls muss für jeden Einzelhandelsbetrieb jeweils ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden. Ein selbstständiger Handelsbetrieb zeichnet sich dadurch aus, dass er unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann (z.B. eigener Eingang, eigene Anlieferung, eigene Personalräume) und als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Zudem ist ein einziger Handelsbetrieb auch dann gegeben, wenn die Gesamtfläche durch einen einzelnen Betrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, dieses jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 14.04). Dabei kann es sich z.B. um einen Lebens-mittel-Vollsortimenter inkl. Backshop handeln. Aus der vorliegenden Planung ist bereits ersichtlich, dass es sich nicht um einen einzelnen Handelsbetrieb handelt, daher ist die Festsetzung der Flächen als sonstiges Sondergebiet anzupassen.	Die Anregung wird insoweit berücksichtigt, als in den Katalog der zulässigen Nutzungen für die Teilfläche A ein Lebensmitteldiscounter (maximal 1.200 qm VK) und für die Teilfläche B die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionärsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden, aufgenommen werden. Im Zusammenhang mit den engen Grenzen des Baufeldes in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m und einem Vollgeschoss wird das sogenannte Windhundprinzip vermieden. Die getroffenen Festsetzungen setzten die gutachterlichen Empfehlungen um und berücksichtigen die Anregungen des Landkreises.
		Der üblichen Festsetzungspraxis entspricht es zudem, eher maximale Verkaufsflächen festzusetzen (statt kleiner/gleich), eine entsprechende Festsetzung sollte geprüft werden. Die Verkaufsflächen sind vorhabenscharf festzusetzen.	Der Anregung wird gefolgt. Statt „kleiner/ gleich“ wird „maximal“ festgesetzt. Inhaltlich ergeben sich dadurch keine Änderungen.
		Eine maximale Verkaufsfläche, die sich auf zwei Betriebe aufteilen lässt, ist nicht zulässig.	Siehe vorstehende Abwägung.
		Die unterlassene Festsetzung der Sortimente ist in derzeitiger Form nicht möglich. Eine rein bespielhafte Auflistung möglicher Sortimente entspricht nicht dem Bestimmtheitsgebot.	Die Anregung wird berücksichtigt. Für die Teilfläche B werden die nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente für die zulässigen Konzessionärsflächen ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB	In diesem Zusammenhang ist die Formulierung der textl. Festsetzung Nr. 1, " ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb [...] mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten [...]" irreführend, da für die Vorhaben keine Sortimente festgesetzt werden.	Der Anregung wird entsprochen. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird entsprechend umformuliert.
		Für die Teilfläche B ist die zulässige Art der Nutzung ein Verbrauchermarkt. Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Rewe-Markt, vor diesem Hintergrund ist die Wahl des Betriebstyps Verbrauchermarkt ungewöhnlich. Hierbei handelt es sich eher um einen Supermarkt bzw. Vollsortimenter.	Die Cima definiert in ihrem Einzelhandelsgutachten (2015) einen Verbrauchermarkt wie folgt: Verkaufsfläche ca. 1.500 m² bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter). Insofern entspricht die Formulierung in den Festsetzungen der Definition im Einzelhandelsgutachten. Die Formulierung werden dennoch im Sinne der Einwendung angepasst
		Da im vorliegenden Fall eine Steuerung der zulässigen Sortimente unterblieben ist, ist die zulässige Art der Nutzung hinsichtlich der Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit fragwürdig. Die Regelungen zu den zulässigen Sortimenten sind auch im Hinblick auf die Umsetzung des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Rastede unzureichend. Die Empfehlungen für den Fachmarktstandort Raiffeisenstraße (S. 40) sehen eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche vor. Daher wird dringend empfohlen, die zulässigen Kern- und Randsortimente anhand der Gruppierung in zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente im kommunalen Einzelhandelskonzept („Rasteder Liste", die dann Gegenstand der textl. Festsetzung würde) in Kombination mit einer maximalen Verkaufsflächenfläche festzusetzen.	Die Einzelhandelsgutachter plädieren in ihrer ersten Gutachtenergänzung vom 27.02.2017 als „1. Wahl“ dafür, für das Planvorhaben eine Ausweisung der gesamten Konzessionärsflächen (150 qm Backshop, 50 qm Shop unspezifiziert) für nahversorgungsrelevante oder für nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste laut EHK Rastede (11/2015) vorzunehmen. Die gutachterlichen Empfehlungen werden berücksichtigt und entsprechend umgesetzt. Die sonstigen Begrenzungen (ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 qm Verkaufsfläche, ein Verbrauchermarkt mit maximal 1.800 qm Verkaufsfläche) sind aus Sicht der Gemeinde im Grundsatz ausreichend. Die Festsetzung wird dennoch präziser formuliert. Die Verträglichkeit des Planvorhabens wurde gutachterlich nachgewiesen. Zur erneuten Entwurfsfassung wird jedoch der Anregung nachgekommen, die Randsortimente zu begrenzen. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.
		In der Begründung sind zudem weitere Unklarheiten bezgl. der Belange des Immissionsschutzes enthalten. In Kapitel 4.3 ist unklar welcher Discounter für die Darstellung der Vorbelastung herangezogen wird.	In der Begründung wird ergänzt, dass es sich um den bestehenden Discounter (Aldi) an der Raiffeisenstraße Nr. 34 handelt.
		Der vorhandene Discounter Aldi ist ja Gegenstand der vorliegenden Planung an einem neuen Standort. Für den B-Plan Nr. 70, in dem planungsrechtlich großflächiger Einzelhandel und Wohnen ermöglicht wird, wurde die Baugebietskategorie Mischgebiet für die Immissionsrichtwerte herangezogen.	Der Lärmgutachter hat dazu folgendes ausgeführt: Lärmtechnisch sind Kerngebiete nach der TA Lärm wie Mischgebiete zu behandeln, so dass sich im Ergebnis nichts ändern würde. Das Gutachten wird in diesem Punkt daher nicht geändert.
		Hier ist zu prüfen, ob die Heranziehung eines Kerngebietes rechtlich korrekt wäre. Großflächiger Einzelhandel ist in der Regel nur in Sondergebieten und Kerngebieten zulässig, nicht jedoch in Mischgebieten.	
		In festgesetzten Kerngebieten ist darüber hinaus auch Wohnen zulässig, sodass diese Gebietskategorie eher infrage kommt.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB	Zu dem Verträglichkeitsgutachten der cima ist anzumerken, dass dort von der vorliegenden Bauleitplanung abweichende Verkaufsflächen untersucht worden. Diese Abweichung sind jedoch marginal und somit nicht bedeutsam.	Das Einzelhandelsgutachten wurde an die aktuell geplanten Verkaufsflächen angepasst. Die Begründung wurde entsprechend zur Entwurfsfassung überarbeitet.
		Der auf S. 12 des Gutachtens abgebildete Lageplan des Vorhabens entspricht nicht der vorliegenden Bauleitplanung und sollte angepasst oder entfernt werden, um Unklarheiten vorzubeugen.	Zur Entwurfsfassung wurde eine Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens durchgeführt, in dem die aktuelle Planung aufgezeigt wird.
		Die Gutachter gehen weiterhin davon aus, dass im Regionalen Einzelhandelskonzept zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt worden sind (S. 21/26/27). Es handelt sich jedoch um städtebaulich integrierte Lagen, die insbesondere für die raumordnerische Beurteilung von Bedeutung sind. Die Gemeinde Wiefelstede hat durch das beschlossene kommunale Einzelhandelskonzept zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt, die in der 'vorliegenden Verträglichkeitsprüfung zugrunde gelegt werden sollten.	Die Anregung wird berücksichtigt. In ihrer Ergänzung vom 10.04.2017 haben die Einzelhandelsgutachter die zentralen Versorgungsbereiche gemäß EHK Wiefelstede in Ansatz gebracht.
		Die Berechnungen auf S.24 sind fehlerhaft und bedürfen einer Überprüfung.	Die in der cima-Verträglichkeitsanalyse aus 9/2015 in der Abbildung 12 auf Seite 24 dargestellten Werte/Zahlen sind nicht fehlerhaft. In dieser Abbildung wird für die Kommune Rastede nach Lagebereichen für die Sortimente Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren das Angebot - Anzahl Anbieter mit Hauptsortiment, diesbezüglicher Umsatz und diesbezügliche Verkaufsfläche alle Anbieter – dargelegt. Und zwar unter Bereinigung des Bestandsobjektes Aldi am Standort Raiffeisenstraße 34. Im Vergleich dazu stellt die Abbildung 11 den diesbezüglichen Besatz bereinigt um den Besatz an der Raiffeisenstraße 52 und das Bestandsobjekt Aldi am Standort Raiffeisenstraße 34 dar. Die Abbildung 10 wiederum beinhaltet beide. Sie bildet damit die Bestandssituation zum Stand 9/2015 ab.
		Bei der Berechnung des Umsatzes des Vorhabens ist unklar, welche Sortimente unter dem Ansatz „Persönlicher Bedarf insgesamt" zu verstehen sind (S. 30). Hier sollte eine Klarstellung erfolgen.	Die Strukturierung der cima-Warengruppe „Persönlicher Bedarf“ stellt sich wie folgt dar. Alle hierzu zählenden Sortimente sind gemäß der Rasteder Sortimentsliste als zentrenrelevant klassifiziert: • Bekleidung, Wäsche, • Schuhe, Lederwaren, • Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB	Verwiesen wird im Weiteren auf das gemeinsame Gespräch vom 22.12.2016. Hierzu ist festzustellen, dass die in dieser gemeinsamen Besprechung dargelegten wesentlichen Aspekte, die zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung erforderlich waren, bislang nicht in diese Bauleitplanung übernommen wurden und somit der Sinn und Zweck der Vorbesprechung kritisch zu hinterfragen ist. Auch aus diesem Grund hatte diese ausführliche Stellungnahme zu erfolgen.	Das Einzelhandelsgutachten wurde in Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung ergänzt (s.o.). Im Rahmen der Vorbesprechung wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Inhalte dieses Gesprächs erst zum Entwurf eingearbeitet werden können, da aufgrund des Zeitplans eine Berücksichtigung im Vorentwurf nicht (mehr) möglich war.
		Für bedarfsgerechte Vorbesprechungen für künftige Planverfahren stehe ich auch weiterhin zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Auch aus planungsrechtlicher Sicht wird auf die erforderliche Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 1 gemäß meiner raumordnerischen Beurteilung dieses Bauleitplanes hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Abwägung s.o..
		Sofern Stellplätze nur in den dargestellten Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze" zur Errichtung kommen sollen, empfehle ich, die Beschränkung „nur" mit aufzunehmen.	Stellplätze sollen auf den überbaubaren Flächen und auf den nicht überbaubaren Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zulässig sein. Diese Regelung ist in den textlichen Festsetzungen getroffen worden.
		Ich empfehle, die textliche Festsetzung Nr. 7 um eine Liste von standortgerechten Gehölzen zu ergänzen.	Der Anregung wird nachgekommen Die Festsetzung wurde zur Entwurfsffassung um geeignete Arten ergänzt (Schwarzerle (Alnus glutinosa), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Feldahorn (Acer campestre) und Eberesche (Sorbus aucuparia).
		Aus denkmalrechtlicher Sicht bitte ich noch nähere Angaben zur Abarbeitung des Umgebungsschutzes zum Baudenkmal Raiffeisenstraße 60 (Ammerländer Bauernmuseum) aufzunehmen.	Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um Angaben zum Baudenkmal Raiffeisenstraße 60 ergänzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits eine Einzelhandelseinrichtung. Das geplante Gebäude geht in seiner Kubatur nicht über das bestehende Gebäude hinaus. Die maximale Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan auf 8,5 m begrenzt. Insofern geht die Gemeinde Rastede von einer Vereinbarkeit mit der Planung mit den Belangen des Denkmalschutzes aus.
		Insbesondere ist, auszuführen, ob ggf. eine Abschirmung zur Parkplatzfläche über die auch die Anlieferung erfolgt, vorgesehen ist.	Die aufgeworfene Frage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Bebauungsplanverfahren wurde der Nachweis erbracht, dass die geplanten Einzelhandelseinrichtungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht voraussichtlich genehmigungsfähig sind. Über Einzelheiten ist im Genehmigungsverfahren zu entscheiden.
		Aus naturschutzfachlicher Sicht mache ich darauf aufmerksam, dass die Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Einhaltung von Bäumen und Sträuchern sind deutlich im Bebauungsplan abzugrenzen.	Die erforderliche externe Kompensation wird innerhalb des gemeindlichen Flächenpools umgesetzt. Die Absicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor. Der Anregung wird nachgekommen. Die Grünflächen werden vermaßt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (1) BauGB	In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf das Planzeichen 13.3.2.2 der PlanzV 90. Als untere Bauaufsichtsbehörde bitte ich um Ergänzung der Vermaßung dieses Bauleitplanes. Um die in zukünftigen Genehmigungsverfahren erforderliche Prüfung über die Einhaltung der Baugrenzen und ähnliches durchführen zu können, müssen die entsprechenden Flächen vollständig in der Planzeichnung durch Vermaßung festgelegt werden. Das gilt für die überbaubaren Flächen Teilfläche A und B sowie C, für die festgesetzte Fläche für Stellplätze ST und die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen. Ich bitte um Beachtung der Stellungnahmen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 23.02.2017 sowie des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes vom 22. und 23.02.2017	Der Anregung wird nachgekommen. Die Vermaßung wurde zur Entwurfsfassung im Planteil ergänzt. Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau wird unter Punkt 12, die des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes unter Punkt 4 in dieser Synopse wiedergegeben.
	Landkreis Ammerland Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 14.07.2017 § 4 (2) BauGB	Meine untere Landesplanungsbehörde kann noch nicht bestätigen, dass diese Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) sind auch Änderungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie Neuansiedlungen zu behandeln. Demnach kann für die raumordnerische Beurteilung dieser Bauleitplanung nicht zur Argumentation herangezogen werden, dass es sich um die Neustrukturierung eines bereits vorgeprägten Standortes handele. Dies hat zur Folge, dass die einzelhandelsrelevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Abschnittes 2.3 des LROP insgesamt maßgeblich sind.	Aufgrund der Stellungnahme u.a. des Landkreises Ammerland ist eine Gutachtenergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch in Bezug auf die Einwende zum Einzelhandelsgutachten stattgefunden. Dabei wurde festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesamtumsatzes des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor. Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen wie nachstehend erläutert ergänzt: Die wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesamtvorhabens erfolgte in der Form, als dass unterstellt wurde, dass alle Anbieter (Rewe mit seinen Konzessionären, Aldi, der Tankstellen-Shop) sich nun nicht nur erweitern, sondern als ob sie völlig neu in den Markt eintreten würden. In diesem Zusammenhang verändert sich aus methodischer Sicht die Wettbewerbsausgangslage hin zu einer „fiktiven Ausgangslage“. Es wurden gutachterlich zudem zwei Varianten betrachtet: a) Unter Beibehaltung der Raumleistung von Aldi nach Erweiterung auf 1.200 qm wie bisher von der cima (marktanalytisch vor dem Hintergrund der konkreten Fallgestaltung begründet) unterstellt b) unter Heranziehung einer Raumleistung von 6.000,- €/qm VKF p.a. wie von der IHK erbeten.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB		Zu a: Das Kongruenzgebot wird prinzipiell bezogen auf den Gesamtumsatz geprüft, so dass hiermit für die Variante „Aldi nach Erweiterung/Verlagerung mit Raumleistung lt. cima“ weiterhin die Darstellungen aus den cima-Stellungnahmen vom 10.4. und 14.9.2017 gelten. In ihrem Gutachten vom 14.09.2017 war die CIMA hinsichtlich des Kongruenzgebotes zu dem Ergebnis gekommen, dass keinerlei Verstöße gegen das Kongruenzgebot zu erkennen wären. Zu b: In der Ergänzung vom 27.09.2017 wurde die Prüfung des Kongruenzgebotes gemäß der Variante „Aldi nach Erweiterung/ Verlagerung mit Raumleistung 6.000 Euro/qm VKF p.a. ergänzt. Auch hierbei stellte sich eine klare Einhaltung des Kongruenzgebotes heraus. Zu den weiteren Ergänzungen vom 27.09.2017 siehe weiter unten.
		Das Konzentrationsgebot kann als erfüllt angesehen werden, ebenso das Abstimmungsgebot.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Bezüglich des Kongruenzgebotes wird in der Ergänzung zum Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten (S. 16) zwar dargelegt, dass das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland neben dem Mittelzentrum Rastede auch zwei Grundzentren im Gemeindegebiet Rastedes festlegt und sich der grundzentrale Kongruenzraum gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 1 LROP nicht auf das gesamte Gemeindegebiet, sondern auf die im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Landkreises Ammerland festgelegten teilörtlichen Verflechtungsbereiche bezieht; anhand der dazugehörigen Tabelle (S. 16) ist jedoch nicht nachvollziehbar, dass diese Einteilung Grundlage der Berechnung war.	Die CIMA führt zu dem nebenstehenden Einwand in ihrer Ergänzung vom 14. September 2017 folgendes aus: Bezüglich der grundzentralen Kongruenzräume für Rastede wird sich auf die im REHK für den Landkreis Ammerland (2010) benannten „Zentralörtliche Versorgungsräume Nahversorgung“ bezogen. Im REHK wurde das gesamte Rasteder Gemeindegebiet nach Ortsteilen den drei zentralörtlichen Sitzen in der Gemeinde Rastede zugeordnet: dem Kernort Rastede (mittel- und grundzentraler Sitz; hier ist auch der Vorhabenstandort situiert) sowie den Ortsteilen Wahnbek und Hahn-Lehmden (jeweils grundzentraler Sitz). Zum „Zentralörtlichen Versorgungsraum“ Nahversorgung des Kernortes Rastede zählen laut REHK dabei folgende Rasteder Ortsteile: Rastede I + II, Hostemost, Südende I + II, Kleinenfelde, Liethe, Leuchtenburg, Kleibrok, Delfshausen, Neusüdende I + II, Hankhausen I + II, Loy und Barghorn (vgl. auch cima-Verträglichkeitsgutachten S. 8). Hier nicht aufgezählte Ortsteile sind den beiden anderen grundzentralen Sitzen mit ihrem Kongruenzraum zugeordnet. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst neben dem „Zentralörtlichen Versorgungsraum Nahversorgung“ (= grundzentraler Kongruenzraum) des MZ Rastede aus marktanalytischer Sicht einen Teilbereich des „Zentralörtlichen Versorgungsraum Nahversorgung“ (= grundzentraler Kongruenzraum) des GZ Hahn-Lehmden. Dabei stellte sich eine klare Einhaltung des Kongruenzgebots heraus. In der Ergänzung vom 27.09.2017 wurde die Prüfung des Kongruenzgebotes gemäß der Variante „Aldi nach Erweiterung/ Verlagerung mit Raumleistung 6.000 Euro/qm VKF p.a. ergänzt. Auch hierbei stelle sich eine klare Einhaltung des Kongruenzgebotes heraus.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB	Für den Nachweis, dass das Beeinträchtigungsverbot beachtet wird, wurden auf Grundlage der aktuellen Planung zur Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur Berechnungen durchgeführt. Dabei wurde bisher nur der Umsatzzuwachs durch die Änderung betrachtet. Gemäß LROP ist aber der gesamte Umsatz des zu prüfenden Vorhabens in die Betrachtung einzustellen. In diesem Zusammenhang weist meine untere Landesplanungsbehörde auf die Frage 7.12 des Entwurfs zur Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP hin, welcher vom Land Niedersachsen zur Verfügung gestellt worden ist.	Die Anregung wurde berücksichtigt. In ihrer Ergänzung vom 27.09.2017 haben die Gutachter eine Prüfung des Gesamtvorhabens und zudem geänderte Flächenproduktivitäten für den geplanten Aldimarkt berücksichtigt. Sie sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Prüfung des Beeinträchtigungsverbots auch unter der Methodik 2017 klar positiv für das Vorhaben ausgegangen ist.
		Da das Vorhaben nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage umgesetzt werden soll, sind die Ausnahmevoraussetzungen des Abschnitts 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP zur Erfüllung des Integrationsgebotes zu prüfen. Dazu gehört insbesondere die Sicherstellung der Sortimentsstruktur (mindestens 90% periodische Sortimente) per textlicher Festsetzung sowie die begründete Darlegung, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nicht umsetzbar ist. In diesem Zusammenhang verweist meine untere Landesplanungsbehörde auf die Frage 5.24 des Entwurfs zur Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP. Die bisherigen Ausführungen hierzu in der Begründung (S. 19) sowie in der Abwägung entsprechen diesen Anforderungen nicht. Eine "Befreiung" vom Integrationsgebot ist nicht möglich.	Der Prüfkatalog hinsichtlich des Integrationsgebotes laut Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP wurde vom Gutachter in seiner Ergänzung vom 27.09.2017 wie folgt abgearbeitet: • Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/ Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig. Die Gemeinde setzt eine entsprechende Festsetzung zur Erneuten Entwurfsfassung um. Dieses Kriterium wird damit erfüllt. • Die cima hat mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rastede im Jahr 2015 ein verbindliches, vom Rat beschlossenes städtebauliches Konzept vorgelegt, aus dem die Entwicklungspriorität für den zentralen Versorgungsbereich klar hervorgeht. Der Vorhabenstandort wurde für die Nahversorgung der Gemeinde als zentral beschrieben. Zusätzlich wurde dort vermerkt, dass der Vorhabenstandort zu entwickeln sei, indem z.B. eine Modernisierung der Betriebe dort im Sinne des Einzelhandelskonzepts unterstützt werden sollte. Dies wurde als Entwicklungsauftrag für die Gemeinde formuliert. Ansonsten ist auch die mittelzentrale Funktion der Gemeinde gefährdet, wenn es nicht gelingt, diesen Standort neu aufzustellen. • Es liegt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde vor. Hierbei handelt es sich v.a. um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rastede. • Im zentralen Versorgungsbereich gibt es keine Fläche entlang der Oldenburger Straße, die sich für eine derartige Projektentwicklung eignen würde. Der Kögel-Willms-Platz wurde schon verschiedentlich als Entwicklungsfläche vorgeschlagen, die Gemeindepolitik hat aus nachvollziehbaren Gründen jedoch immer für den Erhalt dieses Platzes gestimmt, da hier z.B. wichtige Gemeindefeste stattfinden und hier eine Art „Mittelpunkt der Innenstadt“ lokalisiert ist.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB		• Ansonsten lassen die historische „Straßendorfanlage“ und die dazugehörigen schmalen Grundstücke keine größere Entwicklung zu. Lt. Einzelhandelskonzept soll entlang der Oldenburger Straße im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt auch vielmehr der zentrenrelevante Facheinzelhandel gestärkt werden, der in den vorhandenen Immobilien gut unterzubringen ist. Die Struktur der Straße würde durch ein großflächiges Planvorhaben nachhaltig zerstört werden. Die Standortalternativenprüfung im Bereich der Oldenburger Straße (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) ist also eindeutig negativ ausgefallen. Der „alternative Vorhabenstandort“ an der Raiffeisenstraße • liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, • verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten, • ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. (Jeweils Anforderungen laut Arbeitshilfe) Daneben • ist der Standort versorgungsstrukturell heute und zukünftig sinnvoll, • wäre eine Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich in den Bereich Oldenburger Straße nicht möglich und ist als städtebauliches Ziel nicht gewollt, • würde sich bei einem Umzug der Märkte die gute Versorgungssituation im heutigen Umfeld der Märkte drastisch verschlechtern • sind alle verfügbaren und geprüften Entwicklungsflächen an der Oldenburger Straße im zentralen Versorgungsbereich zu klein und sollen lt. Einzelhandelskonzept dem zentrenrelevanten Facheinzelhandel vorbehalten bleiben, • wäre zudem eine Umsiedlung dieser Märkte mit einer erheblich belastenden Verkehrswirkung für die Oldenburger Straße verbunden, die eine Genehmigung ebendort per se unmöglich macht. In der Gesamtschau ergibt sich hiermit aus Sicht der Gutachter die Möglichkeit zur Ausnahme vom Integrationsgebot. Das Planvorhaben erfüllt die hierfür relevanten Kriterien. Die Gemeinde Rastede schließt sich dieser Auffassung an. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB	Meine untere Landesplanungsbehörde weist darauf hin, dass es sich beim Landesraumordnungsprogramm formal um das LROP 2008 handelt, welches zuletzt 2017 geändert wurde. Daher sollten die Verweise in der Begründung auf das LROP 2017 korrigiert werden.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
		Weiterhin entspricht die zeichnerische Festsetzung des sonstigen Sondergebietes i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1 nicht den rechtlichen Anforderungen. Für die rechtssichere Ausgestaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzung ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer rechtswidrigen Situation irrelevant. Mit Stellungnahme vom 28.02.2017 ist wegen der Kontingentierungsproblematik auf die Festsetzung von jeweiligen sonstigen Sondergebieten hingewiesen worden; trotzdem beinhaltet der Planentwurf - wie schon der Vorentwurf - wieder eine Gliederung per Festsetzung von "Teilflächen" , Auf die vorgenannte Stellungnahme und die dazu gegebenen Hinweise wird in diesem Zusammenhang noch einmal verwiesen und um Beachtung gebeten. Die rechtlichen Vorgaben zur Festsetzung von sonstigen Sondergebieten sind für die vorliegende Planung bindend.	Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. In Anbetracht der Kleinteiligkeit der geplanten Nutzungen/ Shops ist eine weitere Untergliederung in Teilflächen im Planteil nicht sinnvoll. Daher wird die textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt geändert: Zulässig ist in der Teilfläche B die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionärsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden. Durch die Integration der Konzessionärsflächen in den Hauptgebäudekörper und die Begrenzung der Verkaufsfläche wird das sog. Windhundprinzip vermieden.
		Laut Planunterlagen sind bislang keine Planungen zur Folgenutzung des Altstandortes Aldi bekannt. Dennoch sollte eine zeitnahe Überplanung des Altstandortes von der Gemeinde angestrebt werden, um unerwünschten städtebaulichen Situationen zuvorzukommen.	Die Anregung wird durch die Gemeinde im Rahmen eines separaten Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.
		Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat mit Stellungnahme vom 23.02.2017 angeregt, bezüglich der Immissionsorte 12 und 13 (Raiffeisenstraße 51 und 53) eine Gemengelage mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts anzunehmen. Die Gemeinde Rastede bezieht bislang laut Abwägung/Beschlussempfehlung unter Hinweis auf die Festsetzung eines Industriegebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 die Position, dieser Anregung nicht zu folgen. Die Gemeinde führt hierzu aus, der Bebauungsplan Nr. 7 mit der Ausweisung des Industriegebietes sei rechtskräftig und entspreche den Zielen der Gemeinde für diesen Bereich. Zwar sei der Gemeinde eine Überplanung des Bestandes nicht verwehrt, dies setze aber voraus, dass gewichtige Gründe für eine Umgestaltung des Gebietscharakters vorlägen. Dies erkenne die Gemeinde derzeit nicht.	Die Anregung wurde berücksichtigt. Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet. Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt. Die Berechnungen und die Beurteilung der Schallgutachter wurden auf dieser Basis überarbeitet. Die geänderten gutachterlichen Ausführungen wurden in der Begründung und in den Planteil zur erneuten Entwurfsfassung eingearbeitet. Das überarbeitete Schallgutachten wurde dem Gewerbeaufsichtsamt vorgelegt. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB	Bezüglich dieser Position der Gemeinde gibt meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - zu bedenken, dass in dem benachbarten Industriegebiet (Bebauungsplan Nr. 7) tatsächlich auch Wohnbebauung vorhanden ist, die keinem Industriebetrieb als Wohnung für Aufsichts-und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugeordnet ist. Fraglich scheint ihr daher, ob bei der Zuordnung der gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm von einem Industriegebiet ausgegangen werden darf. Die Zuordnung der Immissionsorte zur Art der in Nr. 6.1 aufgeführten Gebiete und Einrichtungen bestimmt sich nach Nr. 6.6 der TA Lärm aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Ein Abweichen von dieser festen Verknüpfung der Immissionsrichtwerte mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten ist grundsätzlich zwar nicht zulässig, insbesondere auch dann nicht, wenn die tatsächliche bauliche Nutzung erheblich von der im Bebauungsplan festgesetzten abweicht.	
		Wenn aber der Bebauungsplan unwirksam oder funktionslos geworden ist sowie beim Vorliegen einer Gemengelage, kann bei der Zuordnung der Immissionsorte von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden. Hinweise auf eine Unwirksamkeit des Bebauungsplans liegen nach Einschätzung meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - zwar nicht vor, da die Gemeinde weiterhin am städtebaulichen Konzept (Bebauungsplan Nr. 7, in Kraft getreten am 28.10.1964) zur Entwicklung des Industriegebietes festhält. Die Gemeinde sollte diesbezüglich aber erläutern, weshalb in ihrem Flächennutzungsplan (1993) der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt wurde und weshalb laut textlicher Festsetzung Nr. 1 i. V. m. dem Übersichtsplan der 6. Änderung des Bebauungsplans - in Kraft getreten am 08.07.2005 - die Gemeinde Rastede diesen Bereich zu dem Geltungsbereich zählt, der die reinen und allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplans Nr. 7 umfasst.	Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet (s.o.). Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB	Wenn es gelingt, dies plausibel zu erläutern, ist des Weiteren zu beachten, dass die Gemeinde bezüglich des unmittelbar östlich angrenzenden Immissionsortes 11 den Immissionsrichtwert nicht entsprechend dem im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) ansetzt, sondern von einer Gemengelage mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts ausgeht. Diese Frage ist daher ebenfalls bezüglich der Immissionsorte 12 und 13 aufzuwerfen.	Auch für den IO 11 wird – wie auch für die IO 12 und 13 (s.o.) - von einer Gemengelage ausgegangen.
		Eine Gemengelage nach Nr. 6.7 der TA Lärm liegt nach den Erläuterungen meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - vor, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen. Die Nr. 6.7 der TA Lärm regelt damit die Fälle, in denen zwei unterschiedliche Baugebietstypen aneinandergrenzen, nicht aber die Fälle, in denen Konfliktsituationen mit sich störenden Nutzungen innerhalb eines einzelnen Baugebietes entstehen. Diese werden im städtebaulichen Sprachgebrauch zwar häufig ebenfalls als Gemengelagen bezeichnet, sind jedoch keine Gemengelagen im Sinne von Nr. 6.7 TA Lärm. Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt ist zu der Einschätzung gelangt, dass es sich hier um eine Gemengelage handelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes werden im überarbeiteten Schallgutachten berücksichtigt.
		Unabhängig von der Einstufung als Gemengelage ist in allen Fällen aber das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Die Höhe der sich aus der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme ergebenden Zumutbarkeitsschwelle hängt von der konkreten Schutzwürdigkeit der betroffenen Wohngrundstücke ab. Die von der Rechtsprechung in der Regel angesetzte Zumutbarkeitsschwelle von 60/45 dB(A) für vorhandene Wohngebäude dürfte nach Einschätzung meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - daher als Ergebnis einer vorgenommenen Einzelfallbeurteilung zu beachten sein. Die Zulassung von einem Immissionsrichtwert von 70/70 dB(A) tags/nachts an den Immissionsorten 12 und 13 (Raiffeisenstr. 51 und 53) erachtet sie daher als rücksichtslos gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung.	Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung wie folgt überarbeitet: Südlich des Plangebiets grenzt ein Industriegebiet unmittelbar an ein Allgemeines Wohngebiet an. Die betroffenen Wohngebäude befinden sich weiterhin in unmittelbarer Nachbarschaft zur Tankstelle, dem bestehendem Einkaufszentrum und dem bestehenden Baumarkt. Einige der betroffenen Wohngebäude haben die gewerbliche Nachbarschaft auf entgegengesetzten Seiten. Es kann daher von einer Gemengelage nach Punkt 6.7 der TA-Lärm ausgegangen werden. Hinsichtlich der Zwischenwertbildung für die anzusetzenden Immissionsrichtwerte ist hierbei 58 dB(A) am Tage anzusetzen, der sich im Wesentlichen aus der Vorbelastung durch den Parkplatz des Baumarktes ergibt. Eine Zwischenwertbildung für den Beurteilungszeitraum Nacht ist nicht erforderlich, hier bleibt der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) eines WA bestehen. Diese Betrachtung betrifft den Bereich der Gemengelage im rechtskräftigen WA des Bebauungsplanes Nr. 7 (IO-6, IO-7, IO-8 und IO-11). Dies erscheint gerechtfertigt, weil es sich beim Aneinandergrenzen von WA und GI um eine Konstellation handelt, in der zwei Gebietsabstufungen (z.B. MI und GE) hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärm übersprungen werden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB		Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.
		In der Konsequenz dieser fachlichen Einschätzungen wird angeregt, die Schallimmissionsprognose überarbeiten zu lassen und die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechend dem Ergebnis der überarbeiteten Schallimmissionsprognose zu überarbeiten. Dies erscheint notwendig, um vorsorglich die Befürchtung auszuräumen, dass diese verbindliche Bauleitplanung wegen eines Vollzugshindernisses nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sein könnte.	Die Anregung wird berücksichtigt.
		Aus Gründen des Umgebungsschutzes hält meine untere Denkmalschutzbehörde es für erforderlich, zum benachbarten Denkmal (Bauernmuseum) eine Abgrenzung in Form einer Hecke bzw. wenn notwendig in Form einer Lärmschutzwand herzustellen.	Das geplante Gebäude geht in seiner Kubatur nicht über das bestehende Gebäude hinaus. Die maximale Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan auf 8,5 m begrenzt. Insofern geht die Gemeinde Rastede von einer Vereinbarkeit mit der Planung mit den Belangen des Denkmalschutzes aus. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Bebauungsplanverfahren wurde der Nachweis erbracht, dass die geplanten Einzelhandelseinrichtungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht voraussichtlich genehmigungsfähig sind. Eine Lärmschutzwand ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Auf dem Nachbargrundstück sind zur Grenze hin umfangreiche Gehölzstrukturen und auch Nebengebäude vorhanden, so dass die Sichtbezieheungen zum Denkmal stark eingeschränkt sind. Für weitere Grünfestsetzungen/ Hecken wird im Bebauungsplan kein Erfordernis gesehen. Auch am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches sind bereits Gehölzstrukturen vorhanden, die im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.
		Ich empfehle zu überprüfen, ob sich die Gemeinde hinsichtlich der Bilanzierung im Kapitel 2.4.1 des Umweltberichts zu ihren Ungunsten verrechnet haben könnte (230 m² subtrahiert von 1.200 m² ergibt nicht 770 m²)..	Die städtebaulichen Daten werden überprüft (Umfang der als zu erhalten festgesetzten Gehölze) und die Kompensationsbilanzierung zur erneuten Entwurfsfassung entsprechend korrigiert.
		Die erforderliche Kompensation wird laut Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts im Flächenpool der Gemeinde Rastede nachgewiesen. Meine untere Naturschutzbehörde bittet hierzu vor Satzungsbeschluss um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das "Ökokonto" der Gemeinde.	Die Gemeinde wird rechtzeitig vor Rechtskraft des Bebauungsplanes einen aktuellen Auszug aus dem Ökokonto dem Landkreis vorlegen.
		In den örtlichen Bauvorschriften vermisse ich zu § 3 eine Vorschrift entsprechend § 80 Abs. 3 NBauO, so wie sie als 2.5 zu ` 2 enthalten ist.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die örtliche Bauvorschrift wird entsprechend zur erneuten Entwurfsfassung ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4 (2) BauGB	Das Inhaltsverzeichnis lässt einzelne Kapitel aus (z. B. 2.3 der Begründung, 2.4.2 des Umweltberichts) und sollte redaktionell überarbeitet werden.	Die Anregung wird berücksichtigt.
		Im Kapitel 5.6 hat eine Rechtsgrundlage "Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung" einen Zahlendreher.	Die Begründung wird entsprechend korrigiert.
		Im Kapitel 6.2 der Begründung ist meines Erachtens bezüglich des Aufstellungsbeschlusses ein falsches Organ der Gemeinde genannt (siehe auch Verfahrensleiste: Verwaltungsausschuss anstatt Rat).	Die Anregung wird berücksichtigt.
		In der Verfahrensleiste zur öffentlichen Auslegung sollten die Worte "des Bebauungsplanes" durch die Wörter "der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70" ersetzt werden.	Die Anregung wird berücksichtigt.
		Die Rechtsgrundlagen in der Planzeichnung sollten aktualisiert werden.	
		Für weitere redaktionelle Hinweise zur Begründung stehe ich gerne telefonisch auf Nachfrage zur Verfügung.	
	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 01.12.2017 § 4a Abs. 3 BauGB	Durch die ergänzende Stellungnahme der CIMA und der Ergänzung der Begründung bestehen keine weiteren raumordnerischen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Meine untere Landesplanungsbehörde merkt an, dass die Aussage in der Begründung, dass das Kongruenzgebot ausschließlich für das Gesamtvorhaben einzuhalten ist, nicht zutreffend ist (Kap. 4.2.1, S. 20; so auch in der weiteren ergänzenden Stellungnahme der CIMA vom 27.09.2017, S. 11). Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 6 des LROP ist das Kongruenzgebot sowohl insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Anhand der gutachterlichen Stellungnahmen der CIMA und der darin enthaltenen Berechnungen zum Kongruenzgebot kann meine untere Landesplanungsbehörde aber nachvollziehen, dass das Kongruenzgebot auch sortimentsbezogen eingehalten wird, sodass die fehlerhafte Aussage in der Begründung im Ergebnis unerheblich ist.	Die Ausführungen in der Begründung geben die textlichen Ausführungen des CIMA Gutachtens zum Kongruenzgebot wieder. Allerdings sind in dem CIMA Gutachten vom 27.09.2017 auf Seite 11 auch sortimentsbezogene Berechnungen enthalten. Den Berechnungen ist – wie nebenstehend auch vom Landkreis ausgeführt – zu entnehmen, dass das Kongruenzgebot sowohl insgesamt als auch sortimentsbezogen eingehalten wird. Knapp 74 % des sortimentsbezogenen Gesamtumsatzes – er ist für das Kongruenzgebot untersuchungsrelevant – generieren sich aus Bindung von Nachfrage aus dem grundzentralen Kongruenzraum des Mittelzentrums Rastede, rund 26 % aus Nachfragebindung von außerhalb dieses Gebietes. Die Ausführungen in der Begründung werden zum Satzungsbeschluss redaktionell klargestellt.
		Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für die Umgestaltung des Regenrückhaltebeckens bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Antrag wird gestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland § 4a Abs. 3 BauGB	Denkmalrechtliche Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren geltend gemacht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Landkreis Straßenverkehrsamt Amt 63 23.03.2017 § 4 (1) BauGB	Aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen aufgrund der derzeitigen Planungen eines höhenungleichen Bahnüberganges Bedenken gegen die anstehende Bebauungsplanänderung. Eine Entscheidung bezüglich einer Über- oder Unterführung ist noch nicht getroffen worden, die Planungen laufen derzeit an. Sollte ein Trogbau in Betracht gezogen werden, würde die Ausfahrt des Troges genau in der Höhe des Verbrauchermarktes liegen. An einer gemeinsamen Lösung des höhenungleichen Bahnüberganges wird derzeit gearbeitet, problematisch würde sich bei Bau des Verbrauchermarktes u.a. die Anzahl und Lage der geplanten Zufahrten, der Anschluss des Bahnweges, sowie eine durch eventuell auftretende Verringerung der zur Verfügung stehenden Parkflächen für den Verbrauchermarkt gestalten.	Das derzeitige Erschließungskonzept und das Verkehrsgutachten sehen – wie im Bestand - zwei Anbindungen der geplanten Stellplatzflächen an die Raiffeisenstraße (K 133) vor. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Verkehrsgutachter ergaben für die beiden Parkplatzanbindungen eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) mit ausreichenden Kapazitätsreserven. Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Sie ist zu der Auffassung gelangt, dass das geplante Erschließungskonzept mit zwei Stellplatzanbindungen und einer zusätzlichen Ausfahrt von der Tankstelle leistungsfähig und die Erschließung damit ausreichend gesichert ist. Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden. Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss. Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll. Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten. Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um diese Aussagen zur Entwurfsfassung ergänzt.
2	Deutsche Telekom Technik GmbH TINL Nord Rs PTI 12 Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 28.02.2017 § 4 (1) BauGB	Die Telekom Deutschland GmbH {nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Ausführungsebene.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Deutsche Telekom Technik GmbH	Wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen zu o. g. Planung. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: Fehler! Hyperlink-Referenz ungültig.oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Beauftragung und Änderungen von TK Anschlüssen können bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	
3	Stadt Oldenburg. Stadtentwicklung und Bauleitplanung, Industriestr. 1, 26121 Oldenburg 13.02.2017 § 4 (1) BauGB	Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit maximal 1.800 m^2 Verkaufsfläche (VK) und einen Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 m^2 VK zu schaffen. Zudem sollen noch weitere kleinere Einzelhandelseinheiten planungsrechtlich ermöglicht werden. Zu diesem Bebauungsplan-Entwurf wird wie folgt Stellung genommen: **Raumordnerische Beurteilung** Da die Novellierung des LROPs am 24.01.2017 vom Landtag beschlossen wurde und nur noch die Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt ansteht, kann davon ausgegangen werden, dass der Entwurf hinreichend konkret ist, somit sind die in Aufstellung befindlichen Ziele (im Sinne eines Grundsatzes der Raumordnung) zu berücksichtigen. Da jedoch davon ausgegangen wird, dass der Bebauungsplanentwurf erst nach Rechtswirksamkeit des LROPs rechtsverbindlich wird, wird empfohlen, die Ziele des Landesraumordnungsprogramms bereits im Gutachten einzustellen. Gem. Pkt. 2.3 02 LROP-Novellierung, Entwurf 2017, sind neue Einzelhandelsgroßprojekte (EGP) nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der 2.3 03 - 09 (Gebote und Verbot) entsprechen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt. Das Einzelhandelsgutachten wurde ergänzt um einen Abgleich der Planung mit den Zielen der Raumordnung. Die gutachterlichen Inhalte und Ergebnisse werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stadt Oldenburg § 4 (1) BauGB	Die Gemeinde Rastede hat als Mittelzentrum den Auftrag, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote des gehobene Bedarfs zu sichern und zu entwickeln (LROP 2.2 05 4). Zudem hat sie auch die grundzentrale Versorgung zu leisten. Abschnitt 2.3 03 1 regelt, dass der grundzentrale Verflechtungsbereich eines zentralen Ortes das Gemeindegebiet ist, es sei denn, es befinden sich noch weitere Grundzentren in der Gemeinde. Nach dem Kongruenzgebot darf die Verkaufsfläche eines neuen EGPs nur so bemessen sein, dass sein Einzugsgebiet (absatzwirtschaftlich) dem Versorgungsauftrag des jeweiligen zentralen Ortes entspricht und der Umsatz überwiegend durch Kaufkraft aus dem maßgeblichen Kongruenzraum erwirtschaftet wird. Überwiegend bzw. eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würden. Insgesamt kommt im Gutachten die raumordnerische Beurteilung zu kurz bzw. ist nicht nachvollziehbar, da es sich nicht mit den einzelnen Geboten (Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations- und Abstimmungsgebot) und das Beeinträchtigungsverbot auseinandersetzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandelskonzept wurde um eine gutachterliche Einschätzung des Vorhabens aus raumordnerischer Sicht ergänzt. Die gutachterlichen Aussagen werden in der Begründung ergänzt. Die Gutachter sind u.a. zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot entspricht.
4	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg 22.02.2017 § 4 (1) BauGB	**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 70 „Rastede-West“, 2. Änderung** Die Berechnung der schalltechnischen Kontingentierung ist grob fehlerhaft. Die Immissionsorte I0-12 und I0-13 (Wohnnutzung) befinden sich nach unseren Unterlagen im unbeplanten Innenbereich und sind trotz der Nähe zu Brötje Heizung nicht als Industriegebiet einzustufen. Die berechnete Vorbelastung durch andere gewerbliche Immissionsbeiträge ohne den Tankstellen- und Einzelhandelsstandort REWE (im Bestand) lässt allenfalls vermuten, dass eine Gemengelage nach 6.7 TA Lärm vorliegt. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 70 enthält keine Emissionskontingente. Eine Rechtfertigung auf hohe Emissionszusatzkontingente plus Richtungszuschläge (hier Sektor D) lässt ich keinesfalls ableiten. Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung!	Die nebenstehenden Ausführungen geben den Sachverhalt nicht richtig wieder. Gegenüber dem Plangebiet, auf der anderen Straßenseite der Raiffeisenstraße befindet sich ein im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 ausgewiesenes Industriegebiet. Zur weiteren Abwägung zu diesen Immissionsorten siehe weiter unten.

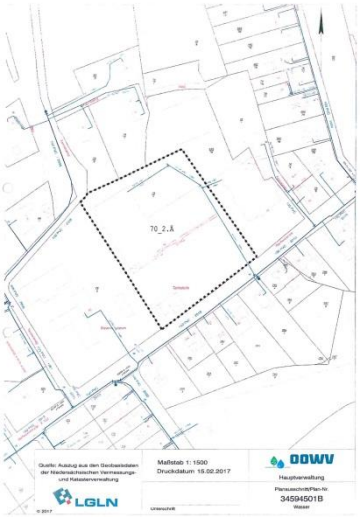
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg 23.02.2017 § 4 (1) BauGB	Ich muss meine Stellungnahme leider noch einmal ergänzen, da ich in unserer Bebauungsplanübersicht nicht erkannt hatte, dass der Bebauungsplan Nr. 7 auch die Wohnhäuser I0-12 und I0-13 beinhaltet und diese dort-offensichtlich aus Gründen der Erweiterungen der Brötje Heizungswerke als GI festgesetzt wurden. Ob man diese Einschätzung auch rechtlich bei der vormals vorhandenen Wohnnutzung und der Nichtentwicklung zu einem GI halten kann, mag dahin gestellt sein; ich würde hier tatsächlich eine Gemengelage annehmen mit Immissionsrichtwerten (IRW) von 60/45 dB(A) tags/nachts. Die Schallemissionskontingentierung des veränderten REWE/ALDI/Tankstellenstandortes wird in diese Richtung maßgeblich durch den Immissionsort I0-11 (Gemengelage 6.7 TA Lärm) bestimmt.	Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet. Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt. Die Berechnungen und die Beurteilung der Schallgutachter wurden auf dieser Basis überarbeitet. Die geänderten gutachterlichen Ausführungen wurden in der Begründung und in den Planteil zur erneuten Entwurfsfassung eingearbeitet. Das überarbeitete Schallgutachten wurde dem Gewerbeaufsichtsamt vorgelegt. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.
		Die heutige Schallimmissionssituation (Vorbelastung aus Anlage 6 + REWE/Tankstelle Bestand) darf durch die Neuplanung in der Gemengelage (Vorbelastung + REWE/ALDI/Tankstelle NEU) nicht verschlechtert werden. Das gilt auch für die übrigen Gemengelagen nach 6.7 TA Lärm.	Die entscheidende Einflussgröße ist die "PKW-Menge", die sich im Planfall gegenüber der Bestandssituation erhöht. Ein „Verschlechterungsverbot“ im Sinne eines Verbots einer Erhöhung der „PKW-Menge“ ist nicht nachvollziehbar, solange die maßgeblichen Immissionswerte eingehalten werden.
		Von schalltechnischen Zusatzkontingenten in einzelnen Richtungssektoren nach der DIN 45691 sollte in Gemengelagen dringend Abstand genommen werden. Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.	Die Zusatzkontingente sichern, dass im B-Plan (möglichst) keine Einschränkungen gegenüber der ohnehin geltenden TA-Lärm festgesetzt werden.
		Es wird angeregt, insbesondere die Wohnhäuser an der Raiffeisenstraße 51 und 53 (IO 12 und IO 13 laut Schallgutachten) in das Plangebiet zu integrieren, um den Konflikt dieser Gemengelage (Wohnen direkt zwischen einem Industriebetrieb und einem Einzelhandelsstandort) zu bewältigen. Dieser Bereich hat sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu einem Industriegebiet entwickelt und wird es augenscheinlich aufgrund von Modernisierungsaktivitäten an diesen Wohngebäuden auch nicht tun. Eine schlichte Ansetzung der Immissionsrichtwerte für ein Industriegebiet ist demzufolge nicht korrekt und führt zur Angreifbarkeit des Planes. Als Immissionsrichtwerte sind hier maximal 60/45 dB(A) tags/nachts anzusetzen (vgl. 6.7 TA Lärm).	Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet. Die IO-12 und IO-13 (sowie ein benachbartes Haus) liegen in einem Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.07.2017 werden hier Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Gemengelage) zu Grunde gelegt. Die Berechnungen und die Beurteilung der Schallgutachter wurden auf dieser Basis überarbeitet. Die geänderten gutachterlichen Ausführungen wurden in der Begründung und in den Planteil zur erneuten Entwurfsfassung eingearbeitet. Das überarbeitete Schallgutachten wurde dem Gewerbeaufsichtsamt vorgelegt. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg 10.07.2017 § 4 (2) BauGB	Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede sind die Wohnhäuser an der Raiffeisenstraße 51 und 53 als Wohnbaufläche dargestellt. In der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 werden diese Grundstücke einbezogen. In dieser Änderung werden ausschließlich Festsetzungen für reine und allgemeine Wohngebiete getroffen, so dass sich die besondere Art der baulichen Nutzung für das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg nicht abschließend erschließt.	
		Die bestehende Anlagenzulassung für den Tankstellenbetrieb ist ebenfalls zu überprüfen. Nach der Prognose wäre ein Nachtbetrieb in dieser Gemengelage ggfs. einzuschränken sofern sich die entsprechenden Immissionsbeiträge auch tatsächlich wie prognostiziert einstellen.	Die Schallgutachter haben Emissionskontingente und Zusatzkontingente für bestimmte Richtungssektoren ausgearbeitet. Die Schallgutachter haben zudem überprüft, ob die Tankstelle mit den festzusetzenden Kontingenten im Einklang steht. Die derzeitigen Öffnungszeiten der Tankstelle sind von 05-23 Uhr. Im Verlaufe der Untersuchung wurde festgestellt, dass die nächtliche Öffnungszeit von 22 - 23 Uhr zu einer Überschreitung des anzusetzenden IRW-Nacht von 45 dB(A) führt. Es wurde daher der Nachweis für eine Öffnungszeit von 06 bis 22 Uhr geführt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass bei einer Öffnungszeit von 06 bis 22 Uhr die prognostizierten Beurteilungspegel die zulässigen Schallimmissionen nicht überschreiten.
		Die Höhe der schalltechnischen Kontingente einer Fläche hängen von der Lage und dem Schutzanspruch der maßgeblichen Immissionsorte ab. In andere Richtungen können durch die Entfernung zu anderen Immissionsorten richtungsabhängige Zuschläge festgesetzt werden, die dann eine Wirkung erzielen wenn durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück die maßgeblichen Immissionsorte abgeschirmt werden. In diesem Fall können die maßgeblichen Quellen Tankstelle und Parkplatzfläche nicht durch eigene bauliche Anlagen zu den Immissionsorten an der Raiffeisenstraße abgeschirmt werden (verkehrliche Erschließung). Die Berechnung der Zuschläge im Richtungssektor D (zu den falsch eingestuften Immissionsrichtwerten in der Gemengelage) dient der rechtswidrigen Ermöglichung des Tankstellennachtbetriebes.	Das Schallgutachten wurde zur erneuten Entwurfsfassung überarbeitet. Auch die Richtungssektoren wurden angepasst. Das Gewerbeaufsichtsamt hat per Mail am 06.09.2017 mitgeteilt, dass die Bedenken mit dem vorliegenden, geänderten Schallgutachten ausgeräumt sind.
		In einer Gemengelage darf die Immissionssituation im Vergleich zum Bestand nicht verschlechtert werden. Diese Betrachtung wurde nicht durchgeführt.	
		Sollte die Gemeinde die hier vorgetragenen, erheblichen Bedenken nicht berücksichtigen, geht sie das Risiko eines Normenkontrollverfahrens ein. Notwendige Investitionen können auf eine solche Planung nicht rechtssicher gefußt werden.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Polizeiinspektion Oldenburg-Stadt/Ammerland Friedhofsweg 30 26121 Oldenburg 21.02.2017 § 4 (1) BauGB	Gemäß Planungsunterlagen werden die vorhandenen Stellplätze über künftig zwei Zu- und drei Ausfahrten erschlossen, wobei die mittig gelegene Ein-/Ausfahrt um einige Meter nach Osten, d.h. Rgt. Bahnübergang, verschoben wird. Bei insgesamt gestiegenem Verkehrsaufkommen können sich somit Konflikte mit dem schon jetzt zeitweise problematischen Verkehrsverhältnissen auf der K133 (höhengleicher BÜ) ergeben. Insbesondere da die tageszeitliche Verteilung der Kunden und die damit einhergehende Kfz.-Belastung der Raiffeisenstraße nachmittags über nahezu drei Stunden ihre Spitzenwerte erreicht. Die baulichen Verhältnisse der K133 lassen wenig Spielraum, verkehrlichen Problemen durch z.B. einen gesonderten Linksabbiegerfahrstreifen zu begegnen. Wenig Handlungsspielraum mag auch bleiben, wenn die derzeitige Verkehrserhebung zur Verkehrsumleitung Rastede einen Lösungsansatz im Sinne einer Troglösung entwickelt und der Siedlungsbereich Bahnweg verkehrlich an die Raiffeisenstraße angebunden werden muss. Hier sollten auch mit Blick auf Stellplätze Planungsoptionen offen gehalten werden.	Der Stau bei geschlossener Schranke reicht heute in den Spitzenstunden tlw. über die August-Brötje-Straße hinaus. Zukünftig wird sich an dieser Situation - solange es einen beschrankten Bahnübergang gibt – nichts wesentliches ändern: Die Kunden, die aus Westen kommen und zum Aldi wollen, müssen heute den Bahnübergang queren bzw. stehen bei geschlossener Schranke im Stau. Zukünftig können diese Kunden zum Kundenparkplatz links abbiegen und verkürzen somit den Stau. Kunden, die von Osten kommen, müssen heute nicht den Bahnübergang queren. Zukünftig werden diese Kunden bei der Rückfahrt ggf. vor der geschlossenen Schranke auf der Raiffeisenstraße oder dem Kundenparklatz stehen. Somit wird im Saldo kein signifikanter Unterschied erkennbar werden. Das derzeitige Erschließungskonzept und das Verkehrsgutachten sehen – wie im Bestand - zwei Anbindungen der geplanten Stellplatzflächen an die Raiffeisenstraße (K 133) vor. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Gutachter ergaben für die beiden Parkplatzanbindungen eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) mit ausreichenden Kapazitätsreserven. Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Sie ist zu der Auffassung gelangt, dass das geplante Erschließungskonzept mit zwei Stellplatzanbindungen und einer zusätzlichen Ausfahrt von der Tankstelle leistungsfähig und die Erschließung damit ausreichend gesichert ist. Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden. Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss. Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll. Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten.

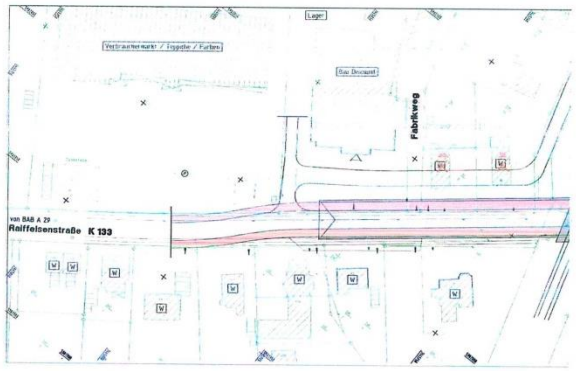
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	OOWV, Georgstraße 4 26919 Brake 15.02.2017 § 4 (1) BauGB	Wir haben die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. In die Begründung wurde zur Entwurfsfassung ein Hinweis auf die Versorgungsanlagen des OOWV aufgenommen.
		Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Die nebenstehenden Hinweise wurden zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt. Gemäß beigefügten Lageplan handelt es sich um Hausanschlussleitungen. Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist daher nicht erforderlich.
		Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als voll erschlossen angesehen werden. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV § 4 (1) BauGB	Eine Versorgung des Gewerbegebietes im B-Plan-Gebiet 70 ist druckgerecht möglich. Es sind keine zusätzlichen Verstärkungen im Versorgungsnetz notwendig. Da es sich hier nur um eine ortsnahe Verlagerung von bestehenden Verbrauchermärkten handelt, gehen wir nicht von einer nennenswerten Steigerung des Trinkwasserbedarfes aus.	Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um den Hinweis ergänzt.
		Für die Versorgung mit Löschwasser werden ca. 72 m³/h an den Bestandshydranten zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung beziehen sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. Die Hinweise wurden zur Entwurfsfassung in der Begründung ergänzt.
		Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Es erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit dem OOWV.
		Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488/845211, in der Örtlichkeit an.	
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Dem OOWV wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine entsprechende Ausfertigung übersandt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV § 4 (1) BauGB		
	OOWV, Georgstraße 4 26919 Brake 30.06.2017 § 4 (2) BauGB	Mit Schreiben vom 15.02.2017-AP-LW/17/Sa - haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.	Zur Stellungnahme vom 15.02.2017 siehe vorstehend.
7	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Nord Hammerbrookstr. 44 20097 Hamburg 17.02.2017 § 4 (1) BauGB	Strecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven Höhe km 12,6 l.d.B. in ca. 120 m Entfernung Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren. Das o. g. Planungsgebiet liegt in der Nachbarschaft zur Eisenbahnstrecke 1522 Oldenburg Hbf - Wilhelmshaven Hbf. Hier läuft derzeit das Planfeststellungsverfahren Ausbaustrecke Oldenburg - Wilhelmshaven: Ausbaustufe III, Planfeststellungsabschnitt 2 Rastede - Hahn für den Bereich des Bahn-km 9,722 bis 21,236 u. a. zur Elektrifizierung der Strecke und zur Auslegung der Streckengleise für eine Höchstgeschwindigkeit von 120 km/h sowie zur Anpassung der vorhanden Bahnübergänge an das aktuelle Regelwerk. Gegen die 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Deutsche Bahn AG § 4 (1) BauGB	Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Wir bitten Sie, uns die Satzung zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.	Der nebenstehende Hinweis wurde zur Entwurfsfassung in die Begründung aufgenommen. Der Deutschen Bahn wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine entsprechende Ausfertigung übersandt. Die Deutsche Bahn AG wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.
8	VBN, Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH, Am Wall 165-167, 28195 Bremen 13.02.2017 § 4 (1) BauGB	Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir begrüßen, dass Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr aufgenommen wurden. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme. Bitte beachten Sie, dass wir umgezogen sind. Unsere Adresse lautet jetzt Am Wall 165-167 28195 Bremen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Verteiler wird entsprechend korrigiert.
9	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 20.02.2017 § 4 (1) BauGB	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.01.2017. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung wurde zur Entwurfsfassung ein Hinweis aufgenommen, dass sich im Plangebiet Leitungen der Vodafone Kabel befinden.
10	Gemeinde Jade Jader Straße 47 26349 Jade 14.02.2017 § 4 (1) BauGB	Seitens der Gemeinde Jade bestehen keine Bedenken, soweit die Kaufkraft in der Gemeinde Jade nicht beeinflusst wird.	Das Einzelhandelskonzept wurde um gutachterliche Einschätzungen des Vorhabens in Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesraumordnung ergänzt (CIMA April 2017, CIMA 14.09. 2017, CIMA 27.09.2017). Die gutachterlichen Aussagen wurden in der Begründung ergänzt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot und dem Konzentrationsgebot entspricht. Dem Abstimmungsgebot wird im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen. Auch ist aus Sicht der Einzelhandelsgutachter das Planvorhaben in der Gesamtschau mit der Intention des Integrationsgebotes vereinbar. Das untersuchte Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 23.02.2017 § 4 (1) BauGB	Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung grenzt unmittelbar nördlich an die K 133 „Raiffeisenstraße" innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Durch Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel" sollen die planrechtlichen Grundlagen für den Ersatzneubau eines bestehenden Verbrauchermarktes sowie die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geschaffen werden. Das Plangebiet wird über zwei vorhandene Zufahrten an der K 133 „Raiffeisenstraße" erschlossen. Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 133 unmittelbar betroffen. Folgendes ist zu beachten:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		1. In einer Entfernung von ca. 120 m östlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Wilhelmshaven-Oldenburg, die von der K 133 „Raiffeisenstraße" gequert wird. Derzeit planen die Gemeinde Rastede sowie der Landkreis Ammerland gemeinsam den Umbau des vorhandenen Bahnübergangs „Raiffeisenstraße" zu einer höhenungleichen Bahnkreuzung. Hierzu wurde bereits eine Variantenuntersuchung durchgeführt und eine Vorzugsvariante (Variante 5) herausgearbeitet. Die Planung der Vorzugsvariante sieht u. a. vor, dass der Anschluss der Gemeindestraße „Bahnweg" an die K 133 „Raiffeisenstraße" nach Westen in den Bereich der vorhandenen Zufahrt des bestehenden Baumarktes verlegt wird. Die Verkehre aus dem „Bahnweg" würden somit in Richtung des Plangebietes verlagert. Außerdem wird der Kundenparkplatz des Baumarktes überplant, sodass auch hier von Veränderungen der vorhandenen Verkehrsströme auszugehen ist. Im vorliegenden Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 Rastede-West" werden die räumlichen Auswirkungen auf das Plangebiet sowie die Veränderungen von Verkehrsströmen, die durch den Umbau des Bahnübergangs „Raiffeisenstraße" zu einer höhenungleichen Bahnkreuzung zu erwarten sind, nicht dargestellt. Die o. g. Bauleitplanung ist entsprechend zu überprüfen und ggf. anzupassen.	Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden. Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss. Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll. Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten. Die Begründung wurde zur Entwurfsfassung um diese Aussagen ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr § 4 (1) BauGB	2. Gemäß Planzeichnung ist die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern im Bereich der Zufahrten an der K 133 „Raiffeisenstraße" vorgesehen. Um eine uneingeschränkte Sicht auf die Verkehre auf der K 133, insbesondere Radfahrer und Fußgänger, bei Verlassen des Parkplatzes des Verbrauchermarktes/Lebensmitteldiscounters gewährleisten zu können, sollten hier die gemäß RASt 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freigehalten werden. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden. Dies ließe sich mittels geeigneter Sortenwahl und regelmäßiger Schnitt- und Pflegemaßnahmen ermöglichen.	Die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Straßenrecht unmittelbar. Die nebenstehenden Aussagen werden in der Begründung ergänzt.
		Ich bitte, die Sichtfelder in der Planzeichnung einzutragen und einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.	Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises wurde zur Entwurfsfassung nachgekommen. Die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Straßenrecht unmittelbar.
		Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.	Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens über die Ergebnisse der Abwägung informiert.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine entsprechende Ausfertigung übersandt.
		 ANLAGE 1.5 / VARIANTE 5	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 18.07.2017 § 4 (2) BauGB	Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung grenzt unmittelbar nördlich an die K 133 „Raiffeisenstraße" innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Durch Ausweisung eines Sondergebietes "Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel" sollen die planrechtlichen Grundlagen für den Ersatzneubau eines bestehenden Verbrauchermarktes sowie die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geschaffen werden. Das Plangebiet wird über zwei vorhandene Zufahrten an der K 133 "Raiffeisenstraße" erschlossen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 133 unmittelbar betroffen.	
		Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 23.02.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß 4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorentwurf der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Das Ergebnis der Abwägung der Gemeinde Rastede zu den im o. g. Schreiben formulierten Einwendungen liegt vor.	Zur Stellungnahme vom 23.02.2017 siehe vorstehend.
		Folgende Anmerkungen sind zu beachten:	
		3. Derzeit liegt eine aktuelle Verkehrsuntersuchung einschl. Variantenvergleich zur Beseitigung bzw. zu dem Ersatz des Bahnübergangs K 133 „Raiffeisenstraße" in der Ortsdurchfahrt der Gemeinde Rastede {IPW Ingenieurplanung GmbH & Co.KG, Stand Juli 2017) vor. Eine abschließende Aussage zu genannten Varianten bzw. ein abschließendes Untersuchungsergebnis stehen noch aus. Eine durch einen möglichen Umbau des vorhandenen Bahnübergangs bedingte Veränderung von Verkehrsströmen im Bereich des o. g. Plangebietes kann daher derzeit nicht ausgeschlossen werden. Vorbehaltlich des Ergebnisses der Abstimmung zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland bzgl. der o. g. aktuellen Verkehrsuntersuchung hat der Hinweis unter Punkt 1.) meines Schreibens vom 23.02.2017 weiterhin Bestand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu Punkt 1 der Stellungnahme vom 23.02.2017 siehe vorstehend.
		4. Der Hinweis unter Punkt 2.) meines Schreibens vom 23.02.2017 ist im vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanung nur zum Teil berücksichtigt worden.	Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises auf die Planzeichnung wurde zur Erneuten Entwurfsfassung nachgekommen. Die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Straßenrecht unmittelbar.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NLStBV-OL § 4 (2) BauGB	Ich bitte weiterhin darum, die gemäß RASt 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder in die Planzeichnung einzutragen und einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens über die Ergebnisse der Abwägung informiert. Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine entsprechende Ausfertigung übersandt.
	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 28.11.2017 § 4a Abs. 3 BauGB	Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung grenzt unmittelbar nördlich an die K 133 „Raiffeisenstraße" innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Durch Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel" sollen die planrechtlichen Grundlagen für den Ersatzneubau eines bestehenden Verbrauchermarktes sowie die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geschaffen werden. Das Plangebiet wird über zwei vorhandene Zufahrten an der K 133 „Raiffeisenstraße" erschlossen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 133 unmittelbar betroffen.	
		Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 23.02.2017 bzw. 18.07.2017 im Rahmen der Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Das Ergebnis der Abwägung der Gemeinde Rastede zu den im o. g. Schreiben vom 23.02.2017 formulierten Einwendungen liegt vor.	Zu den vorherigen Stellungnahmen siehe vorstehend.
		Folgende Anmerkungen sind zu beachten:	
		1. Derzeit liegt eine aktuelle Verkehrsuntersuchung einschl. Variantenvergleich zur Beseitigung bzw. zu dem Ersatz des Bahnübergangs K 133 „Raiffeisenstraße" in der Ortsdurchfahrt der Gemeinde Rastede (IPW Ingenieurplanung GmbH & Co.KG, Stand September 2017) vor. Eine abschließende Beurteilung zu genannten Varianten bzw. ein abschließendes Untersuchungsergebnis stehen noch aus.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr § 4a Abs. 3 BauGB	Eine durch einen möglichen Umbau des vorhandenen Bahnübergangs bedingte Veränderung von Verkehrsströmen im Bereich des o. g. Plangebietes kann daher derzeit nicht ausgeschlossen werden. Vorbehaltlich des Ergebnisses der Abstimmung zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland bzgl. der o. g. aktuellen Verkehrsuntersuchung einschl. Variantenvergleich hat der Hinweis unter Punkt 1.) meines Schreibens vom 23.02.2017 weiterhin Bestand. 2. Der Hinweis unter Punkt 2.) meines Schreibens vom 23.02.2017 ist im vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanung nur zum Teil berücksichtigt worden. Ich bitte weiterhin darum, die gemäß RASt 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder in die Planzeichnung einzutragen. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise. Nach Abschluss des Verfahrens bitt e ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Zur Stellungnahme vom 23.02.2017 siehe vorstehend. Die Eintragung von Sichtfeldern in den Planteil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Straßenrecht unmittelbar. Ein Hinweis auf die Sichtfelder ist in der Begründung bereits enthalten. Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Abschluss des Verfahrens über die Ergebnisse der Abwägung informiert. Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine entsprechende Ausfertigung übersandt.
12	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Str. 15 26121 Oldenburg 28.02.2017 § 4 (1) BauGB	Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten und sollte beachtet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten.
13	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 26015 Oldenburg 02.03.2017 § 4 (1) BauGB	Mit dem o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des im Plangebiet etablierten Handelsstandortes geschaffen werden. Innerhalb des Plangebiets sind aktuell folgende Einzelhandelsbetriebe in einem Gebäudekörper ansässig:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK § 4 (1) BauGB	• ein Verbrauchermarkt mit ca. 2.115 m² VKF • ein Backshop mit ca. 30 m² VKF • ein Zeitschriften-Tabakwarenshop mit ca. 30 m² VKF • ein Blumenshop mit ca. 65 m² VKF • ein Naturheilmittelhaus mit ca. 30 m² VKF • ein Teppichfachmarkt mit ca. 570 m² VKF (mittlerweile in Innenstadt umgesiedelt) Außerdem ist im Plangebiet eine Tankstelle mit einem ca. 20 m² VKF großen Shop vorhanden. Die Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet beträgt aktuell somit 2.860 m².	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Es ist vorgesehen, den Gebäudekörper abzureißen und durch einen neuen zu ersetzen. Dort soll ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit integrierten Shops (z. B. für Blumen, Zeitschriften etc.) mit einer Verkaufsfläche (VKF) von maximal 1.800 m² angesiedelt werden. Außerdem ist im Plangebiet ein Lebensmitteldiscounter mit einer VKF von maximal 1.200 m² VKF vorgesehen. Hierbei handelt es sich um eine Standortverlagerung des bisher im Gemeindegebiet Raiffeisenstraße Nr. 34 ansässigen Anbieters.	Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden in den Katalog der zulässigen Nutzungen für die Teilfläche A ein Lebensmitteldiscounter (maximal 1.200 qm VK), für die Teilfläche B die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm zzgl. 200 qm Konzessionärsflächen (soweit diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet werden), die für die nahversorgungs-, zentren- und/oder nicht-zentrenrelevanten Branchen/Sortimente (z.B. Bäcker, Lotto/Totto, Tabakwaren, Zeitschriften/Zeitungen). gemäß nachstehender Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede (11/2015) genutzt werden, aufgenommen. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt. Zudem wird ein Tankstellenshop mit 60 qm Verkaufsfläche planungsrechtlich ermöglicht. Bezüglich des Discounters handelt es sich um eine Standortverlagerung.
		Zudem soll die Tankstelle zukünftig über eine Verkaufsfläche von max. 30 m² verfügen dürfen. Hieraus ergibt sich eine angestrebte Gesamtverkaufsfläche von 3.030 m², was einen Anstieg der VKF von 170 m² VKF im Vergleich zu heute bedeutet.	Die Planungen zur Tankstelle haben sich zur Entwurfsfassung geändert. Planungsrechtlich wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 60 qm ermöglicht.
		Die Oldenburgische IHK nimmt hierzu wie folgt Stellung: Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015 (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK § 4 (1) BauGB	Den Planunterlagen liegt zudem die „Aktualisierung Verträglichkeitsgutachten Relaunch Einzelhandelsstandort Raiffeisenstraße 52 in Rastede" bei (nachfolgend Verträglichkeitsgutachten). Das Verträglichkeitsgutachten wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH im September 2015 erstellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Das Plangebiet liegt im Bereich der im EEK beschriebenen „Fachmarktstandorte Raiffeisenstraße". Beiden bisher ansässigen und vom Planvorhaben betroffenen Anbietern wird eine lokale Nahversorgungsfunktion, vor allem für das südwestlich angrenzende Wohngebiet, bescheinigt. Der Gutachter geht jedoch davon aus, dass beide Standorte ein über das direkte Wohnumfeld hinausgehendes Einzugsgebiet verfügen und damit eher den autoorientierten Einkauf ansprechen (vgl. EEK, S.26). Für uns ist nicht plausibel, warum sich der Standort durch die geplante Veränderung zu einem reinen Nahversorgungsstandort entwickeln sollte (vgl. Begründung, S. 6). Deshalb ist eine umfassende städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsprüfung notwendig.	Die Anregung wird berücksichtigt. Das Einzelhandelskonzept wurde um gutachterliche Einschätzungen des Vorhabens in Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesraumordnung ergänzt (CIMA April 2017, CIMA 14.09. 2017, CIMA 27.09.2017). Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (hierzu zählt auch die Rasteder Innenstadt) sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO bezüglich dieser Sortimente ausgeschlossen werden. Auch die wirkungsanalytische Einschätzung für die Randsortimente hat ergeben, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Eine raumordnerische Prüfung gemäß des in Kraft getretenen LROP Niedersachsen 2017 hinsichtlich des Kongruenzgebots (grundzentral), des Beeinträchtigungsverbots, des Integrations-, Konzentrations- und Abstimmungsgebots wurde von den Einzelhandelsgutachtern ergänzt.
		Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten ist jedoch aus folgenden Gründen nicht geeignet die Verträglichkeit des Vorhabens zu beurteilen:	
		• Der Begründung des Vorentwurfs ist zu entnehmen, dass sich die im Plangebiet angestrebten Verkaufsflächengrößen nach Fertigstellung des Verträglichkeitsgutachtens geändert haben. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Ergebnisse der Untersuchung nicht entscheidend tangiert werden (vgl. vgl. Vorentwurfsbegründung, S. 11). Ein Verträglichkeitsgutachten sollte sich jedoch auf die tatsächlich angestrebte Ausgestaltung eines Planvorhabens beziehen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Das Einzelhandelsgutachten wurde entsprechend aktualisiert.
		• Das Verträglichkeitsgutachten enthält entsprechend der Beauftragung der Gemeinde Rastede keine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens (vgl. Verträglichkeitsgutachten, S. 6). Da das Vorhaben jedoch die Schwelle zur Großflächigkeit von 799 m² VKF überschreitet, ist neben seiner städtebaulichen auch seine raumordnerische Verträglichkeit zu überprüfen.	Die Anregung wurde berücksichtigt. Eine raumordnerische Prüfung gemäß des in Kraft getretenen LROP Niedersachsen 2017 hinsichtlich des Kongruenzgebots (grundzentral), des Beeinträchtigungsverbots, des Integrations-, Konzentrations- und Abstimmungsgebots wurde von den Einzelhandelsgutachtern ergänzt.
		• Am 17.02.2017 ist die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in Kraft getreten ist (LROP-VO). Diese enthält neue Anforderungen an Einzelhandelsgroßprojekte:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK § 4 (1) BauGB	▸ So gelten jetzt auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können als Einzelhandelsgroßprojekte (Agglomerationen) (vgl. Entwurf LROP 2016, 2.3 02 3).	Aufgrund der Stellungnahme u.a. des Landkreises Ammerland und der IHK ist eine Gutachtenergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch in Bezug auf die Einwende zum Einzelhandelsgutachten stattgefunden. Dabei wurde festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesamtumsatzes des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor. Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen ergänzt.
		▸ Zudem darf laut dem Kongruenzgebot grundzentral in einem Mittelzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich, also das jeweilige Gemeindegebiet, nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt wird. (vgl. Entwurf LROP 2016, 2.3 03 2 und 2.3 03 5).	Die wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesamtvorhabens erfolgte in der Form, als dass unterstellt wurde, dass alle Anbieter (Rewe mit seinen Konzessionären, Aldi, der Tankstellen-Shop) sich nun nicht nur erweitern, sondern als ob sie völlig neu in den Markt eintreten würden. In diesem Zusammenhang verändert sich aus methodischer Sicht die Wettbewerbsausgangslage hin zu einer „fiktiven Ausgangslage“. Das Kongruenzgebot wird prinzipiell bezogen auf den Gesamtumsatz geprüft, so dass hiermit für die Variante „Aldi nach Erweiterung/Verlagerung mit Raumleistung lt. cima“ weiterhin die Darstellungen aus den cima-Stellungnahmen vom 10.4.2017 und 14.9.2017 gelten. In ihrem Gutachten vom 14.09.2017 war die CIMA hinsichtlich des Kongruenzgebotes zu dem Ergebnis gekommen, dass keinerlei Verstöße gegen das Kongruenzgebot zu erkennen wären.
		• Die Gemeinde Rastede sieht laut der Vorentwurfsbegründung keine realistische Ansiedlungsperspektive für einen weiteren Nahversorger am Altstandort des Discounters (vgl. Vorentwurfsbegründung, S. 7). Wenngleich zurzeit keine Nachnutzung abzusehen zu sein scheint, so besteht aufgrund der bisherigen Nutzung die Möglichkeit, dass dort jederzeit ein Lebensmittelanbieter angesiedelt werden könnte. Daher sollte das Verträglichkeitsgutachten auch die Auswirkungen eines solchen Vorhabens mit prüfen. Dieses wäre dann entbehrlich, wenn der Standort überplant werden würde.	Die Einzelhandelsgutachter haben ihre Aussagen hinsichtlich der Nachnutzung des Aldi-Altstandortes am Standort Raiffeisenstraße 34 ergänzt. Sie weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass eine kumulierte Betrachtung zweier voneinander unabhängiger, an verschiedenen Standorten situierter, Vorhaben rechtlich nicht zur Fundierung der jeweiligen (vorhabenbezogen) Bauleitplanung herangezogen werden kann, da vom Gesetzgeber diesbezüglich Einzelfallbetrachtungen gefordert werden. Derzeit ist keine Nachnutzung des Aldi-Altobjektes (800 qm VKF) durch einen Lebensmittelanbieter bekannt. Daher gehen die Gutachter von einer hilfsweise unterstellten Nachnutzung durch einen „schwächeren“ Lebensmitteldiscountmarkt (Typ Softdiscount) oder ggf. einen Bio-Markt aus. Sie haben festgestellt, dass die Umverteilungsquoten klar über dem sogenannten „Abwägungsschwellenwert“ von 10 % aber erkennbar unter dem sogenannten „Hindernisschwellenwert“ von 20/25 % rangieren. Unter Würdigung der Aufstellung des Wettbewerbs geht die cima für das Sortiment Lebensmittel und Reformwaren von einer Verträglichkeit gegenüber dem ZV Innenstadt aus. Hinsichtlich des Lagebereichs „sonstigen Lagen im Versorgungsraum Mittelzentrum Rastede“ geht die cima auch bei kumulierter Betrachtung von einer Verträglichkeit aus.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK		Auch bei der kumulierten Betrachtung - Belegung 50-qm-Shopnutzung am Standort Raiffeisenstraße 52 mit Lebensmitteln und Reformwaren und/oder Drogeriewaren und Parfümeriewaren ergeben sich keine städtebaulich relevanten Effekte gemäß § 11 (3) BauNVO. Auch bei der kumulierten Betrachtung - wirkungsanalytische Einschätzung für die Randsortimente – hier v.a. für die zentrenrelevanten Randsortimente lt. Rasteder Sortimentsliste ergeben sich nach gutachterlicher Einschätzung keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. Auch bei der kumulierten Betrachtung - wirkungsanalytische Einschätzung für die Randsortimente – hier v.a. für die zentrenrelevanten Randsortimente lt. Rasteder Sortimentsliste ergeben sich nach gutachterlicher Einschätzung keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.
		Wir empfehlen der Gemeinde Rastede das Verträglichkeitsgutachten hinsichtlich der oben genannten Punkte vom Gutachter nachzuarbeiten zu lassen. Hierbei sollten dann auch die tatsächlich geplanten Verkaufsflächendimensionen (vgl. Vorentwurfsbegründung, S. 11) zugrunde gelegt werden.	Der Empfehlung wurde nachgekommen. Das Einzelhandelsgutachten wurde entsprechend ergänzt.
		Wenn das aktualisierte Verträglichkeitsgutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens bestätigt, hat die Oldenburgische IHK keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben. Bei Fragen sprechen Sie uns gern an.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 26015 Oldenburg 24.07.2017 § 4 (2) BauGB	Mit dem o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des im Plangebiet etablierten Handelsstandortes geschaffen werden. Innerhalb des Plangebiets sind aktuell folgende Einzelhandelsbetriebe in einem Gebäudekörper ansässig: • ein Verbrauchermarkt mit ca. 2.115 m² VKF • ein Backshop mit ca. 30 m² VKF • ein Zeitschriften-Tabakwarenshop mit ca. 30 m² VKF • ein Blumenshop mit ca. 65 m² VKF • ein Naturheilmittelhaus mit ca. 30 m² VKF • ein Teppichfachmarkt mit ca. 570 m² VKF (mittlerweile in Innenstadt umgesiedelt) Außerdem ist im Plangebiet eine Tankstelle mit einem ca. 20 m² VKF großen Shop vorhanden. Die Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet beträgt aktuell somit 2.860 m².	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB	Es ist vorgesehen, den Gebäudekörper abzureißen und durch einen neuen zu ersetzen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) festgesetzt. Dieses wird in drei Teilflächen aufgeteilt: • In der Teilfläche A soll Lebensmitteldiscounter mit einer VKF von maximal 1.200 m² VKF zulässig sein. • Für die Teilfläche B ist Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m² vorgesehen. Außerdem soll kleinflächiger Einzelhandel in Form von Shops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² mit nahversorgungs- und/oder nichtzentrenrelevante Sortimenten gemäß des Einzelhandelskonzepts Rastede zulässig sein. Von den 200 m² Verkaufsfläche für Shops sollen laut aktuellen Planungen 150 m² auf einen Bäckerei-Konzessionär entfallen. Für die restlichen 50 m² liegen noch keine angebotsseitigen Spezifizierungen vor. • Auf der Teilfläche C ist ein Tankstellenshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 60 m² vorgesehen.	
		Hieraus ergibt sich eine angestrebte Gesamtverkaufsfläche von 3.260 m² im Plangebiet. Dies bedeutet einem Anstieg der maximal zulässigen VKF um 400 m² im Vergleich zu heute. Die Oldenburgische IHK hatte sich schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu dem Planvorhaben geäußert und nimmt nun erneut wie folgt Stellung: Hinsichtlich der raumordnerischen Bewertung des Planvorhabens ist das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP-VO) zu berücksichtigen. Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015 (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen. Den Planunterlagen liegt zudem die „Aktualisierung Verträglichkeitsgutachten Relaunch Einzelhandelsstandort Raiffeisenstraße 52 in Rastede" bei (nachfolgend Verträglichkeitsgutachten). Das Verträglichkeitsgutachten wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH im September 2015 erstellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB	Das Verträglichkeitsgutachten wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4.1 BauGB im Hinblick der Anmerkungen und Fragen des Landkreises Ammerland und der Oldenburgischen IHK im April 2017 um eine zweite CIMA Stellungnahme ergänzt (im Folgenden: Ergänzung Verträglichkeitsgutachten). Wir begrüßen, dass die Gemeinde Rastede sich hierzu entschlossen hat. Zu den nun vorliegenden Planunterlagen haben wir folgende Hinweise und Anmerkungen: **Zur raumordnerischen Verträglichkeit** **Kongruenzgebot** Laut LROP-VO darf in einem Mittel- oder Oberzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral) (vgl. LROPVO Ziffer 2.3, Absatz 03, Satz 2). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde (vgl. LROP-VO Ziffer 2.3, Absatz 03, Satz 5). Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen (vgl. LROP-VO Ziffer 2.2, Absatz 03, Satz 8 + 9). Im Zuge der Aufstellung des Regionalen Einzelshandelskonzept im Jahr 2010 wurden für den Landkreis Ammerland grundzentrale Verflechtungsräume festgelegt. Die Gemeinde Rastede besitzt folgende grundzentralen Versorgungsräume: • Mittelzentrum Rastede • Grundzentrum Wahnbeck • Grundzentrum Hahn/Lehmden	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB	Der Gutachter greift auf diese festgelegten Räume zurück. Allerdings verwendet er unterschiedliche Bezeichnungen hierfür. So ist in der Verträglichkeitsuntersuchung von „zentralörtlichen Versorgungsräume Nahversorgung" im Gebiet der Gemeinde Rastede die Rede (vgl. Verträglichkeitsuntersuchung, S. 8), während in der Ergänzung des Verträglichkeitsgutachtens von „(Nah-)Versorgungsräumen" die Rede ist (vgl. Ergänzung Verträglichkeitsgutachten, S. 15). Wir empfehlen, eine einheitliche Bezeichnung zu verwenden, um begriffliche Unklarheiten zu vermeiden. Zudem sollte die räumliche Ausdehnung der Verflechtungsbereiche nochmals in der Ergänzung des Verträglichkeitsgutachtens aufgeführt werden.	Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst neben dem „Zentralörtlichen Versorgungsraum Nahversorgung“ (= grundzentraler Kongruenzraum) des MZ Rastede aus marktanalytischer Sicht einen Teilbereich des „Zentralörtlichen Versorgungsraum Nahversorgung“ (= grundzentraler Kongruenzraum) des GZ Hahn-Lehmden. Dabei stellte sich eine klare Einhaltung des Kongruenzgebots heraus.
		Für uns ist die Tabelle „Umsatzherkunft aus Nachfragebindung: Planvorhaben am Standort Raiffeisenstraße 52 (Stand 3/2017), Rastede" zudem nicht zweifelsfrei nachvollzieh- und interpretierbar. Insbesondere stellt sich die Frage, welche räumliche Ausdehnung das „Versorgungszentrum GZ" hat. Zudem ist nicht klar, warum nur ein Teilbereich untersucht und die Ortsteile Heubült und Rastederberg außer Acht gelassen wurden (vgl, Ergänzung Verträglichkeitsgutachten, S. 16). Diese Unstimmigkeiten sind vom Gutachter zu klären.	Die CIMA führt zu dem nebenstehenden Einwand in ihrer Ergänzung vom 14. September 2017 folgendes aus: Wir führten aus, dass sich bezüglich der grundzentralen Kongruenzräume für Rastede auf die im REHK für den Landkreis Ammerland (2010) benannten „Zentralörtliche Versorgungsräume Nahversorgung“ bezogen wird. Im REHK wurde das gesamte Rasteder Gemeindegebiet nach Ortsteilen den drei zentralörtlichen Sitzen in der Gemeinde Rastede zugeordnet: dem Kernort Rastede (mittel- und grundzentraler Sitz; hier ist auch der Vorhabenstandort situiert) sowie den Ortsteilen Wahnbek und Hahn-Lehmden (jeweils grundzentraler Sitz). Zum „Zentralörtlichen Versorgungsraum“ Nahversorgung des Kernortes Rastede zählen laut REHK dabei folgende Rasteder Ortsteile: Rastede I + II, Hostemost, Südende I + II, Kleinenfelde, Liethe, Leuchtenburg, Kleibrok, Delfshausen, Neusüdende I + II, Hankhausen I + II, Loy und Barghorn (vgl. auch cima-Verträglichkeitsgutachten S. 8). Hier nicht aufgezählte Ortsteile sind den beiden anderen grundzentralen Sitzen mit ihrem Kongruenzraum zugeordnet. Daher kann ein Fehlen der Ortsteile Heubült und Rastederberg nicht moniert werden. Beide sind weder im Einzugsgebiet des Vorhabens, noch im hier betrachteten Kongruenzraum des MZ Rastede situiert. Das Kongruenzgebot wird prinzipiell bezogen auf den Gesamtumsatz geprüft, so dass hiermit für die Variante „Aldi nach Erweiterung/Verlagerung mit Raumleistung lt. cima“ weiterhin die Darstellungen aus den cima-Stellungnahmen vom 10.4. und 14.9.2017 gelten. In ihrem Gutachten vom 14.09.2017 war die CIMA hinsichtlich des Kongruenzgebotes zu dem Ergebnis gekommen, dass keinerlei Verstöße gegen das Kongruenzgebot zu erkennen wären. In ihrer Ergänzung vom 27.09.2017 wurde die Prüfung des Kongruenzgebotes gemäß der Variante „Aldi nach Erweiterung/ Verlagerung mit Raumleistung 6.000 Euro/qm VKF p.a.“ ergänzt. Auch hierbei stellte sich eine klare Einhaltung des Kongruenzgebotes heraus.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB	**Integrationsgebot** Laut der CIMA ist das Planvorhaben in der Gesamtschau mit der Intention des Integrationsgebotes vereinbar (vgl. Ergänzung Verträglichkeitsgutachten, S. 18).	
		Aus unserer Sicht stellt das Plangebiet **keine** städtebaulich integrierte Lage im Sinne der LROP-VO dar. Es liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Die Ausnahmeregelung der LROP-VO kann nicht angewandt werden, da einerseits die periodischen Sortimente mindestens 90 % der geplanten Verkaufsfläche einnehmen müssen. Dieser Anteil liegt laut der Schätzung des Gutachters bisher bei 89,6 % (vgl. Ergänzung Verträglichkeitsgutachten, S. 18).	Die Anregung wird berücksichtigt. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt.
		Hinsichtlich des Hinweises der CIMA, dass sich die 90 % Schwelle ggf. durch Festschreibungen im Bebauungsplan einhalten ließe und das Rewe Konzept hierbei als anpassungsfähiger einzuordnen sei, ist wichtig, dass sowohl die Agglomeration in ihrer Gesamtheit, als auch die ihr zugehörigen Einzelvorhaben an sich, die Vorgaben des LROP-VO einhalten müssen.	
		Auch das EEK spricht sich gegen die Neuansiedlung zentrenrelevanter oder nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment im Plangebiet aus (vgl. EEK, S. 40). Dem von der CIMA vorgebrachten Argument, es handele sich um keine Neuansiedlung im eigentlichen Sinne, sondern um einen Relaunch im Bestand, folgen wir nicht. Im Sinne der LROP-VO sind jedwede Erweiterungs-, Änderungs- und Neuansiedlungsvorhaben von großflächigen Einzelhandelsvorhaben, für welche die Neuaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderiich ist, auf ihre raumordnerische Verträglichkeit hin zu prüfen (vgl. Entwurf Arbeitshilfe zum Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP, Punkt 6.3, S. 62).	Aufgrund der Stellungnahme u.a. der IHK ist eine Gutachtenergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch stattgefunden. Dabei wurde im Ergebnis festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des Gesamtumsatzes des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor. Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen wie folgt ergänzt. Der Prüfkatalog laut Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP wurde vom Gutachter wie folgt abgearbeitet:

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB	Da das Vorhaben derzeit gegen das Integrationsgebot verstößt, müssen die Planungen angepasst werden. Die IHK unterstützt den Ansatz des Gutachters die prozentuale Verkaufsflächenaufteilung, in periodische und aperiodische Anteile im Bebauungsplan festzusetzen. Dies sollte jedoch im Vorfeld rechtlich geprüft werden.	• Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/ Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig. Die setzt dies zur Erneuten Entwurfsfassung um. Dieses Kriterium wird damit erfüllt. • Die cima hat mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rastede im Jahr 2015 ein verbindliches, vom Rat beschlossenes städtebauliches Konzept vorgelegt, aus dem die Entwicklungspriorität für den zentralen Versorgungsbereich klar hervorgeht. Der Vorhabenstandort wurde für die Nahversorgung der Gemeinde als zentral beschrieben. Zusätzlich wurde dort vermerkt, dass der Vorhabenstandort zu entwickeln sei, indem z.B. eine Modernisierung der Betriebe dort im Sinne des Einzelhandelskonzepts unterstützt werden sollte. Dies wurde als Entwicklungsauftrag für die Gemeinde formuliert. Ansonsten ist auch die mittelzentrale Funktion der Gemeinde gefährdet, wenn es nicht gelingt, diesen Standort neu aufzustellen • Es liegt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde vor. Hierbei handelt es sich v.a. um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rastede. • Im zentralen Versorgungsbereich gibt es keine Fläche entlang der Oldenburger Straße, die sich für eine derartige Projektentwicklung eignen würde. Der Kögel-Willms-Platz wurde schon verschiedentlich als Entwicklungsfläche vorgeschlagen, die Gemeindepolitik hat aus nachvollziehbaren Gründen jedoch immer für den Erhalt dieses Platzes gestimmt, da hier z.B. wichtige Gemeindefeste stattfinden und hier eine Art „Mittelpunkt der Innenstadt“ lokalisiert ist. • Ansonsten lassen die historische „Straßendorfanlage“ und die dazugehörigen schmalen Grundstücke keine größere Entwicklung zu. Lt. Einzelhandelskonzept soll entlang der Oldenburger Straße im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt auch vielmehr der zentrenrelevante Facheinzelhandel gestärkt werden, der in den vorhandenen Immobilien gut unterzubringen ist. Die Struktur der Straße würde durch ein großflächiges Planvorhaben nachhaltig zerstört werden. Die Standortalternativenprüfung im Bereich der Oldenburger Straße (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) ist also eindeutig negativ ausgefallen. Der „alternative Vorhabenstandort“ an der Raiffeisenstraße • liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, • verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten, • ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. (Jeweils Anforderungen laut Arbeitshilfe)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB	Zur städtebaulichen Verträglichkeit In der Ergänzung des Verträglichkeitsgutachtens macht der Gutachter keine Angaben zu den von ihm angenommen und prognostizierten Flächenproduktivitäten der Anbieter. Da die Angaben zu Verkaufsflächen und Umsätzen nur kumuliert angegeben werden, ist es uns auch nicht möglich, diese selbst zu bestimmen. Die Angaben hierzu sollten ergänzt werden.	Daneben • ist der Standort versorgungsstrukturell heute und zukünftig sinnvoll, • wäre eine Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich in den Bereich Oldenburger Straße nicht möglich und ist als städtebauliches Ziel nicht gewollt, • würde sich bei einem Umzug der Märkte die gute Versorgungssituation im heutigen Umfeld der Märkte drastisch verschlechtern • sind alle verfügbaren und geprüften Entwicklungsflächen an der Oldenburger Straße im zentralen Versorgungsbereich zu klein und sollen lt. Einzelhandelskonzept dem zentrenrelevanten Facheinzelhandel vorbehalten bleiben, • wäre zudem eine Umsiedlung dieser Märkte mit einer erheblich belastenden Verkehrswirkung für die Oldenburger Straße verbunden, die eine Genehmigung ebendort per se unmöglich macht. In der Gesamtschau ergibt sich hiermit aus Sicht der aus Sicht der CIMA die Möglichkeit zur Ausnahme vom Integrationsgebot. Das Planvorhaben erfüllt die hierfür relevanten Kriterien. Die Gemeinde Rastede schließt sich dieser Auffassung an. Aperiodische Randsortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt. Die Anregung wird in der gutachterlichen Ergänzung vom 27.09.2017 berücksichtigt (s.u.).

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB	Die im ursprünglichen Verträglichkeitsgutachten angenommene Flächenproduktivität des Discounters (Bestand 5.487,5 €, Planvorhaben 5.116 €) halten wir zudem als zu niedrig angesetzt (vgl. Verträglichkeitsgutachten S. 31). Das EHI Retail Institute beziffert die Flächenproduktivität für den Anbieter Aldi Nord im Jahr 2016 mit durchschnittlich 6.010 € Das Statistik-Portal Statista gibt für den Anbieter für das Jahr 2015 einen noch höheren durchschnittlichen Wert von 6.170 € an (die Werte für 2016 liegen noch nicht vor). Die Oldenburgische IHK nutzt zudem die Datenbanken des Unternehmens „The Nielsen Company (Germany) GmbH TradeDimensions". Aus den Daten dieses Anbieters ergibt sich für den Standort eine Flächenproduktivität von 6.582 €. Der Gutachter sollte deshalb die von ihm angenommene Flächenproduktivität nach oben hin anpassen und alle darauf aufbauenden Berechnungen erneuern. Danach ist zu prüfen, ob die die getroffenen Einschätzung und Aussagen hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens noch Bestand haben.	In ihrer Gutachtenergänzung vom 27.09.2017 wurden gutachterlich zwei Varianten betrachtet: a) Unter Beibehaltung der Raumleistung von Aldi nach Erweiterung auf 1.200 qm wie bisher von der cima (marktanalytisch vor dem Hintergrund der konkreten Fallgestaltung begründet) unterstellt; b) unter Heranziehung einer Raumleistung von 6.000,- €/qm VKF p.a. Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen: Die Prüfung des Beeinträchtigungsverbots ist lt LROP Niedersachsen 2017 auch unter dieser Methodik klar positiv für das Vorhaben ausgegangen. Die Prüfung des Kongruenzgebot s ist lt LROP Niedersachsen 2017 ebenfalls mit einer angepassten Methodik klar positiv ausgegangen. Zudem haben die Gutachter folgende Argumente beigebracht, um die Prüfung der Option „Ausnahme vom Integrationsgebot lt. LROP Niedersachsen 2017 vorzunehmen (s.o.). Auch hier ist das Fazit der Gutachter, dass sich in der Gesamtschau die Möglichkeit zur Ausnahme vom Integrationsgebot ergibt. Das Planvorhaben erfüllt die hierfür relevanten Kriterien.
		Wir hatten in unserer Stellungnahme vom März 2017 empfohlen, auch die Auswirkungen einer potenziell möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters am Altstandort zu prüfen. Die CIMA hat dies getan und sieht hiervon keine existenzbedrohende Gefährdung für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Gleichzeitig weist der Gutachter darauf hin, dass eine kumulierte Betrachtung zweier voneinander unabhängiger, an verschiedenen Standorten situierter Vorhaben rechtlich nicht zur Fundierung der jeweiligen (vorhabenbezogenen) Bauleitplanung herangezogen werden kann, da vom Gesetzgeber diesbezüglich Einzelfallbetrachtungen gefordert werden (vgl. Ergänzung Verträglichkeitsgutachten, S. 12 f.).	Aufgrund der Stellungnahme u.a. der IHK ist eine Gutachtenergänzung erfolgt (CIMA 14. September 2017). Zudem hat am 20.09.2017 unter Beteiligung der IHK, des Landkreises, der Gemeinde, der CIMA, des Projektentwicklers und des Planungsbüros ein Abstimmungsgespräch stattgefunden. Dabei wurde im Ergebnis festgehalten, dass die IHK Oldenburg und der Landkreis Ammerland eine wirkungsanalytische und raumordnerische Prüfung des <u>Gesamtumsatzes</u> des Planvorhabens fordern. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es liegt eine weitere Ergänzung der CIMA vom 27.09.2017 vor (s.o.).
		Die Oldenburgische IHK hält dennoch eine solche Gesamtbetrachtung für sinnvoll: Denn mehrere für sich betrachtet städtebaulich verträgliche Vorhaben, können in ihrer Gesamtheit durchaus mehr als unwesentliche negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen. Deshalb ist eine solche 11Gesamtschau" im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik aus unserer Sicht sehr zu empfehlen. Erst durch diese Gesamtbetrachtung kann der Rat die Auswirkungen auf die Zentrenstrukturen der Gemeinde zutreffend einschätzen und die für die Gemeinde geeigneten Beschlüsse fassen.	Siehe vorstehend.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK § 4 (2) BauGB	Die Oldenburgische IHK hat zum jetzigen Zeitpunkt Bedenken gegen das Vorhaben. Die Planunterlage sollten deshalb auf die von uns gemachten Hinweise und Anregungen hin überarbeitet werden.	Die Anregung wurde berücksichtigt.
	IHK Oldenburg Moslestraße 6 26122 Oldenburg 01.12.2017 § 4a Abs. 3 BauGB	Mit dem o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung dies im Plangebiet etablierten Handelsstandortes geschaffen werden. Insgesamt ist im Plangebiet eine Gesamtverkaufsfläche von 3.260 m² vorgesehen, was einen Anstieg von 400 m² im Vergleich zur jetzigen Situation bedeutet. Die Oldenburgische IHK hatte sich im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4.1 und § 4.2 BauGB zu dem Planvorhaben geäußert und jeweils Bedenken hinsichtlich des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens vorgebracht. Daraufhin fand am 20.09.2017 ein Abstimmungsgespräch zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland, der CIMA Beratung * Management GmbH, dem Projektentwickler, dem Planungsbüro sowie der IHK statt. Im Rahmen des Termins wurden die Bedenken der IHK und des Landkreises Ammerland bezüglich des Verträglichkeitsgutachtens diskutiert. IHK und der Landkreis Ammerland empfahlen eine erneute, erweiterte gutachterliche Prüfung des Gesamtvorhabens. Den aktuellen Planunterlagen liegt dementsprechend die „weitere ergänzende Stellungnahme zu den Einwendungen der TÖB zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Rastede-Wes" (ergänzende Stellungnahme) bei. Wir begrüßen ausdrücklich den stattgefundenen intensiven Abstimmungsprozess, in deren Verlauf unseren Empfehlungen nachgekommen wurde. Durch die ergänzende Stellungnahme konnten unsere Bedenken hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit beseitigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
14	EWE NETZ GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede 16.06.2017 § 4 (2) BauGB	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/qeschaeftskunden/service/leitungs-plaene abrufen.	Die Leitungsauskunft über die angesprochene Internetseite wurde eingeholt. Demnach befinden sich im Plangebiet Stromleitungen und Gashausanschlussleitungen der EWE Netz GmbH. Die Leitungen müssen ggf. in Absprache mit der EWE Netz verlegt werden. Es wird ein entsprechender Hinweis auf die Leitungen in die Begründung aufgenommen.
		Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihre Ansprechpartnerin Frau Ingrid Wienken unter der folgenden Rufnummer: 04471-7011-294.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Keine Anregungen und Bedenken im Verfahren nach § 4 (1) BauGB hatten:

1. Gastransport Nord GmbH, Schreiben vom 15.02.2017
2. Gemeinde Ovelgönne, Schreiben vom 20.02.2017
3. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 08.02.2017
4. Avacon AG, Schreiben vom 06.02.2017
5. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 27.01.2017

Keine Anregungen und Bedenken im Verfahren nach § 4a (3) BauGB hatten:

1. Gemeinde Ovelgönne, Schreiben vom 20.11.2017
2. Stattl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 24.11.2017

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Stellungnahme 1 27.02.2017 § 3 (1) BauGB	Anbei fristgerecht innerhalb der Auslegungszeit einige Anmerkungen zu der durch den Architekten und die Investoren im Rahmen des aktuellen B-Plan-Verfahrens vorgelegten Planung des Koppelstandortes Rewe/Aldi an der Raiffeisenstraße, Rastede:	
		5. die Lkw blockieren bei der Zufahrt über die rechte Anbindung von rechts kommend längere Zeit beide Fahrspuren. Das birgt ein gewisses Unfallpotenzial! für alle Verkehrsteilnehmer, (s. Anlage 1, mit Originalradien). Der Versuch, dass evtl. mittels einer entsprechenden Auflage für die Logistik zu heilen, wäre utopisch. An einem völlig neu konzipierten Standort wie diesem sollte zumindest versucht werden planerisch so vorzugehen, dass Gefährdungen vermieden werden.	Die Bedenken werden nicht geteilt. Sowohl die REWE Group als auch Aldi Nord wurden mit den nebenstehenden Einwänden konfrontiert. REWE hat den Einwänden entgegnet, dass an vielen Standorten gleiche oder ähnliche Anliefersituationen bestehen. Es ist nicht bekannt, dass es dort zu Problemen oder gar zu Personenschäden gekommen ist. Bei REWE ist im Extremfall mit 4 LKW Anlieferungen (davon ein Sattelzug) an einem Tag zu rechnen. In der Regel kommen 2 LKW am Tag und diverse kleinere Transportfahrzeuge.
		6. kommen die Lkw von links ist laut meiner ergänzten Planung dagegen ein Begegnungsverkehr möglich (s. Anlage 2, Situation mit Gegenverkehr)	Aldi Nord hat zu den nebenstehenden Einwänden Folgendes ausgeführt: Da das Gros der angelieferten Waren über den hauseigenen Fuhrpark bewegt wird, lässt sich anhand der mit den Mitarbeitern geführten Interviews und der Aussage des Fuhrparkleiters sehr präzise ablesen, ob aus der skizzierten Situation für die Zukunft möglicherweise eine Situation erwachsen möge, die in einer für uns nicht hinnehmbaren Gefährdung Dritter und oder ggf. darüber hinaus in einem Belieferungserschwernis münden wird.
		7. die Parkplätze der Doppelreihen sind wegen des "Grünstreifens" dazwischen nur 4,5 m lang (wenn Hochbord zur Abgrenzung) und	Beides können wir nach der durchgeführten Erhebung für die Zukunft nahezu ausschließen, sodass wir gegen die von Ihnen skizzierte Planung in diesem Punkte keinerlei Bedenken vorzubringen haben.
		8. zwingen die Kunden, rückwärts auszuparken. Dabei sind dann evtl. Kollisionen auch mit den über das quasi gesamte Gelände fahrenden Lkw und anderen Verkehrsteilnehmern möglich.	Darüber hinaus sind alle für eine Belieferung infrage kommenden Fahrzeuge zum Zwecke der Gefahrenverhütung mit entsprechenden Rückfahrkameras und zusätzlichen Rückfahrscheinwerfern zur Ausleuchtung des Fahrweges, sowie teilweise mit einem akustischen Signalgeber - durch den zusätzlich auf die Rückwärtsbewegung des Fahrzeuges aufmerksam gemacht wird ausgestattet.
		9. die Vielzahl der anliefernden Fahrzeuge (definitiv alle Sattelzüge bzw. Lkw mit Anhängern) müssen jeweils über das Gelände, an den durch Kunden frequentierten Eingängen vorbei (Unfallpotenzial!) vor der jeweiligen Anlieferung geradeziehen um schließlich rückwärts in die Anlieferungen einzusteuern	Weiterhin können wir Ihnen mitteilen, dass mindestens sieben von uns unterhaltene Filialstandorte über eine ähnliche Anlieferungssituation verfügen, wie Sie diese für den Neubau in Rastede planen.
		10. nur kleine Lkw und "Sprinter/Crafter" können ggf. direkt die Anlieferungen ansteuern und um die Ecke in die Anlieferung einsteuern	Alle Objekte betreffend, können wir gemäß der Auskunft unseres Fuhrparkleiters-Bagatell und Sachschäden ausgeschlossen, - seit Bestehen der Standorte, auf eine unfallfreie Historie in Bezug auf Personenschäden, die im Zusammenhang mit einer Anlieferung durch unsere LKW stehen könnten verweisen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stellungnahme 1 § 3 (1) BauGB	11. die Kunden suchen zunächst die den Eingängen am nächsten liegenden Stellplätze, was direkt vor den Eingängen in der dortigen, auch nur mit 7m Breite ausgelegten Fahrspur zu regem, immer wieder gefährlichem Suchverkehr führen wird	Zwei Standorten sind Gemeinschaftsstandorte mit EDEKA. Auch der EDEKA LKW fährt dort über den gesamten Kundenparkplatz und stößt dann rückwärts entlang der Parkreihe in die Anlieferung.
		12. die Behinderten-Parkplätze sind unglücklich und völlig atypisch angelegt. Sie gehören bei einer Neuplanung in die unmittelbare Nähe der Eingänge. 13. die zwei Doppelreihen sind mit rund 76 m ! Länge zu lang angelegt. Sie zwingen die Kunden die ganze Länge zum Ein- und Ausparken abzufahren um so zu Fahrspuren zu kommen, die vom Gelände wegführen. 14. deshalb sollten diese Doppelreihen durch eine weitere Fahrgasse unterbrochen werden, m.E. idealerweise in Verlängerung der Anbindung vor der Tankstelle in Richtung Frontseite der Gebäude	Die nebenstehenden Einwände beziehen sich auf die Ausbauplanung und sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.
		15. wo wird das mit erfahrungsgemäß 20% der Fläche anzusetzende Grün auf dem Gelände nachgewiesen? Erfolgt der Ausgleich andernorts?	Die nicht überbaubare Grundstücksfläche umfasst zum einen den als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestand sowie zum anderen verbleibende innergebietliche Bereiche, wie Pflanzbeete innerhalb der Stellplätze mit Baumpflanzungen. Die zudem erforderliche Kompensation erfolgt extern und wird innerhalb des gemeindlichen Flächenpools umgesetzt.
		16. die Notausgänge müssen auf befestigte Flächen und Wege führen. Diese werden den Grünanteil weiter reduzieren.	
		17. wo verbleibt die enorme Menge an Oberflächenwasser? Wird etwa ohne Rückhaltung in das Kanalsystem eingeleitet?	Das neue Konzept der Regenentwässerung sieht eine vollständige Erneuerung der Regenwasserleitungen vor. Das Regenwasser der Gebäude soll über eine Freispiegelentwässerung mittels außengelegener Fallleitungen abgeleitet werden. Die Entwässerung des Parkplatzes erfolgt mittels Straßeneinläufe, welche anhand des auszubildenden Gefälles in den Rändern der Parkflächen angeordnet werden. Die Anzahl der Straßeneinläufe ergibt sich anhand der Regenwassermenge und der Gefällesituation. Anfallendes Regenwasser an den Entladerampen, wird über Bodenabläufe abgeleitet und mittels Hebeanlagen über die Rückstauebene entwässert. Das anfallende Regenwasser soll sowohl in den Regenwasserkanal in der Raiffeisenstraße abgeführt wird (hier insbesondere die Parkplatzflächen) als auch über ein privates Regenwasserrückhaltesystem gedrosselt in einen Graben an der Tannenstraße abgeführt werden. Damit werden keine größeren Änderungen gegenüber der derzeitigen Entwässerungssituation vorgenommen.
		18. werden die zu Hochspannungsleitungen einzuhaltenden Abstände hier eingehalten?	Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die geplante Höhenentwicklung unterscheidet sich nicht wesentlich vom Bestand. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine Hochspannungsleitungen vorhanden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Abstände eingehalten werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stellungnahme 1 § 3 (1) BauGB	19. in der Planung sind keine Poller zum Schutz der Gebäudeecken an den Anlieferungen eingeplant 20. die zwei 12-er Blocks Parkplätze an der Straße sind kaum nutzbar. Sie sind teilweise ungeliebte Sackgassenlagen (zwischen den 12-er Blöcken) und 21. sie zwingen die Kunden der Außenreihen rückwärts in den Strom der an- und abfahrenden Fahrzeuge auszuparken. Der Kunde wird diese Parkplätze und auch die Parkplätze der 23-er und 24-er Anordnung an der linken und rechten Grundstücksgrenze möglichst meiden.	Die nebenstehenden Einwände beziehen sich auf die Ausbauplanung und sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.
		22. es fehlen Fahrradstellplätze bzw. Fahrradboxen, gerade für diesen laut Gutachter doch so (unglaublich!) enorm stark von Radfahrern genutzten Standort 23. die Stellplätze in den Anlieferbereichen sind nicht einmal von Mitarbeitern zu nutzen. Eine Fahrgasse von It. Plan 5,5m ist völlig ungeeignet zum Ein- und Ausparken. 24. nach meiner Auswertung sind bei der vorgelegten Neubauplanung rund 40% der Stellplätze leider nur in der heute in der Branche überholten Breite von 2,5m bzw. nur in 2,6m ausgeführt	Die nebenstehenden Einwände beziehen sich auf die Ausbauplanung und sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.
		Fazit: Die der Gemeinde vorgelegte Fachplanung des Investors sollte unbedingt in vielen Punkten im Sinne der Kunden optimiert werden.	Die nebenstehenden geäußerten Bedenken werden aus den vorstehenden Gründen nicht geteilt. Hinsichtlich der Problematik Anlieferung und Sicherheit ist auszuführen, dass es eine Reihe von Standorten gibt, die ähnliche Anliefersituationen haben, bei denen es aber nicht zu verkehrlichen Problemen gekommen ist. Die übrigen angesprochenen Punkte beziehen sich auf die Ausbauplanung und sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.
		Ein auf Investorenseite gewolltes Maximum an Handelsangebot und ein gewolltes Maximum an Stellplätzen führt nicht automatisch zu einer funktionalen Planung im Sinne der Bürger und Kunden.	Die Planung führt zu einer deutlichen Verbesserung des Nahversorgungsangebotes und ist daher zum Vorteil der Bürger.
		Ferner halte ich meine im Bauausschuss mündlich vorgetragenen Bedenken am laut Gutachter angeblich festgestellten und zu erwartenden Verkehrsmix (nur 75% motorisiert) aufrecht und bitte deshalb um nachvollziehbare Offenlegung der Erhebungsergebnisse.	Die Bedenken werden nicht geteilt. Das derzeitige Verkehrsaufkommen wurde mit eigens installierten Kameras aufgezeichnet, sodass die theoretisch ermittelten Werte mit den tatsächlichen Aufkommen abgeglichen werden konnten. Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein PKW-Anteil von optimistisch gerechneten 75 %, wobei aber mittlerweile an Vergleichsstandorten auch festgestellt wurde, dass immer häufiger der Einkauf zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt wird, wodurch sich der PKW-Anteil teilweise weiter reduziert hat.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stellungnahme 1 § 3 (1) BauGB	Ebenso möchte ich zum Schutz des örtlichen Einzelhandels innerhalb des ZVB erneut wie vorgetragen darum bitten, das Nonfood-Angebot beider Anbieter inkl. Drogerie- und Reformwaren) wie durchaus branchenüblich (aber von Betreibern natürlich nicht gewollt) auf z.B. 10 % der Verkaufsflächen zu beschränken. Ich bin davon überzeugt, dass die verantwortungsbewusst handelnden Ratsmitglieder meiner Heimatgemeinde meine Anregungen zur Optimierung der Planung im Sinne der Kunden und Bürger sorgfältig und gewissenhaft prüfen und auch dem Hinweis zur Notwendigkeit einer Nonfood-Beschränkung im Sinne des örtlichen Handels und seiner Kunden folgen werden. 	Das Einzelhandelsgutachten wurde auf der Basis der derzeitigen Planungen aktualisiert. Darin wurden die Umverteilungseffekte (Ableitung von Umverteilungsquoten für die Sortimente Lebensmittel und Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren; qualitativ-überschlägige Betrachtung aperiodische Randsortimente) für das neue Vorhabenlayout zum Stand 3/2017 ermittelt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (hierzu zählt auch die Rasteder Innenstadt) sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO bezüglich dieser Sortimente ausgeschlossen werden. Auch die wirkungsanalytische Einschätzung für die Randsortimente – hier v.a. für die zentrenrelevanten Randsortimente lt. Rasteder Sortimentsliste hat ergeben, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Zur Erneuten öffentlichen Auslegung trifft die Gemeinde jedoch die Festsetzung, dass zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche zu begrenzen sind.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Stellungnahme 2 01.02.2017 § 3 (1) BauGB	Ich bin Besitzer des Grundstücks Raiffeisenstraße 60 in Rastede. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus aus dem Jahre 1666 und das Bauernmuseum. Das Nachbargrundstück Raiffeisenstraße 52 (u. a. REWE) soll nach dem Bebauungsplan 70 - Rastede West- umgebaut werden. In den Planungen ist zu ersehen, dass mein Grundstück mit dem Wohnhaus überhaupt nicht in die Planungen mit eingezogen wurde. Das Haus steht unter denkmalschutzrechtlichen Vorgaben, es besteht ein Bestandsschutz und es gibt einen Umgebungsschutz, der bei mir beim Umbau streng überwacht wurde. Gerade in Bezug auf den Schallschutz sind aus den Unterlagen keine Vorkehrungen zu ersehen. Der Supermarkt wird täglich von Kühllastern, die rückwärts mit dem bekannten Warntönen!!! an die Rampe fahren, beliefert. Die Kühlung ist nicht geräuschlos!!! Nachtzeit!!! Zu Bedenken ist auch, dass zum Supermarkt eine ca. 8 m hohe Wand den Schall zu meinem Grundstück ablenkt. Die Anlieferung wird auf der westlichen (also auf meiner Seite) erfolgen. Außerdem wird eine Kühlung!!! für den Supermarkt angebracht. Der Anbringungsort ist aus der Skizze im Moment noch nicht ersichtlich. Die Kühlung von REWE, die jetzt angebracht wurde, wäre schon überprüfungswürdig!! Ich bitte um Überprüfung meiner Ausführungen und um Benachrichtigung.	Die Anregung wurde berücksichtigt. Das Schallgutachten wurde aktualisiert. In der Aktualisierung wird das Wohnhaus als Immissionsort berücksichtigt. Die Schallgutachter haben für die Immissionsorte unter Berücksichtigung der Vorbelastung Planwerte ausgearbeitet und eine Unterteilung des Änderungsgebietes in drei Teilflächen vorgenommen. Die Emissionskontingente der Teilflächen sind in einer Optimierungsrechnung so ermittelt worden, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte der zugehörige Planwert durch die Schallemissionen aller Teilflächen überschritten wird. Die gutachterlichen Ergebnisse werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 umgesetzt. Die ermittelten Emissionskontingente für die Teilflächen sowie die Richtungssektoren werden im Planteil festgesetzt. Immissionsschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.
3	Stellungnahme 3 02.02.2017 § 3 (1) BauGB	Aus der verkehrlichen Beurteilung der PGT Umwelt und Verkehr GmbH vom 09. Januar 2017 ist nicht ersichtlich, welche konkreten Auswirkungen die neue Verkehrssituation (besonders die Fahrzeugdichte in Spitzenzeiten) - unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Schließzeiten der Bahnschranke, der unvermeidbaren Wartezeiten und des Rückstaus, sowie die sich hieraus ergebenden Behinderungen für den auf die Raiffeisenstraße zu-und abfließenden Verkehrs (besonders im Bereich der Zu-/Ausfahrten REWE/ALDI) und aus Richtung Oldenburger Straße haben wird.	Der beobachtete Stau bei geschlossener Schranke reicht heute in den Spitzenstunden tlw. über die August-Brötje-Str hinaus. Zukünftig wird sich an dieser Situation - solange es einen beschrankten Bahnübergang gibt – nichts wesentliches ändern: Die Kunden, die aus Westen kommen und zum Aldi wollen, müssen heute den BÜ queren bzw. stehen bei geschlossener Schranke im Stau. Zukünftig können diese Kunden zum Kundenparkplatz links abbiegen und verkürzen somit den Stau. Kunden, die von Osten kommen, müsse heute nicht den Bahnübergang queren. Zukünftig werden diese Kunden bei der Rückfahrt ggf. vor der geschlossenen Schranke auf der Raiffeisenstraße oder dem Kundenparklatz stehen. Somit wird im Saldo kein signifikanter Unterschied erkennbar werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Stellungnahme 4 27.02.2017 § 3 (1) BauGB	Als Eigentümer des Gebäudes Raiffeisenstraße 44 in 26180 Rastede möchten wir hiermit folgende Stellungnahme abgeben. Die Auffahrt ist zu dicht an unserer Auffahrt, so dass Probleme bezüglich der reibungslosen Ein- und Ausfahrt für Pkws, Lkws und Fahrradfahrer zu erwarten sind.	Das derzeitige Erschließungskonzept und das Verkehrsgutachten, das zur Änderung des Bebauungsplanes erstellt wurde und das Teil der Planunterlagen ist sehen – wie im Bestand - zwei Anbindungen der geplanten Stellplatzflächen an die Raiffeisenstraße (K 133) vor. Zudem verfügt die Tankstelle im Bestand über eine weitere Zu- und Ausfahrt zur Raiffeisenstraße. Diese soll auf eine Ausfahrtsmöglichkeit reduziert werden, um die Verkehre optimaler zu leiten. Die östliche Ein-/Ausfahrt liegt dem Grundstück des Einwenders am nächsten und ist daher offensichtlich in der nebenstehenden Stellungnahme gemeint. Die Gemeinde sieht in der Festsetzung einer verkehrlichen Erschließungsmöglichkeit in diesem Bereich keinen Konflikt, mit der nebenstehend angesprochenen Auffahrt des Einwenders, da beide Zu-/Abfahrt bereits im heutigen Bestand vorhanden sind und sich die tatsächliche Situation durch die Änderung des Bebauungsplanes damit nicht ändert. Zudem hat die Leistungsfähigkeitsberechnung der Gutachter ergeben, dass für die Erschließungsmöglichkeit eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) mit ausreichenden Kapazitätsreserven attestiert werden kann. Diese Einschätzung erfolgt unter Berücksichtigung der Gesamtsituation.
		Erst recht, wenn der Tunnel gebaut wird.	Es bestehen grundsätzliche Überlegungen den höhengleichen Bahnübergang östlich des Plangebietes zu beseitigen. Im Rahmen der im Dezember 2016 zwischen der Gemeinde Rastede, dem Landkreis Ammerland sowie der DB Netz AG geschlossenen Planungsvereinbarung über die Beseitigung und den Ersatz des höhengleichen Bahnübergangs an der K 133 ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen. Erst im Rahmen des daraufhin vorliegenden Untersuchungsergebnisses können neben der sog. Nullvariante auch andere Varianten, möglicherweise in Form der Vorzugsvariante 5 (Machbarkeitsstudie der Gemeinde Rastede aus dem Jahre 2010), entwickelt werden. Im Rahmen des Auftaktgesprächs wurde deutlich, dass die Planung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs von Grund auf neu untersucht und geplant werden muss. Auch wenn die Gemeinde an der Vorzugsvariante 5 festhalten sollte, kann nicht abgeschätzt werden, ob jene Variante das Ergebnis der weiteren Planung sein soll. Insoweit wertet die Gemeinde Rastede die Sicherstellung der Nahversorgung höher als das Ergebnis einer noch nicht abgeschlossenen Untersuchung mit ungewissem Ausgang. Soweit die Untersuchung mit dem Ergebnis abschließt, dass private Grundstücke für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Anspruch genommen werden müssen, ist dies in dem sich anschließenden Planverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs zu betrachten.
		In diesem Fall ist ebenfalls nicht berücksichtigt, dass dann die Eingangssituation unseres Gebäudes gegebenenfalls verlegt werden muss.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Gemeinde Rastede ist nicht ersichtlich, warum durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen in der Einschließungssituation des Einwenders erforderlich werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stellungnahme 4 § 3 (1) BauGB	Das Lärmproblem bezüglich der im 2. Obergeschoss liegenden Wohnungen sowie auch das o. g. Auffahrt-Problem werden eine erhebliche Wertminderung der Wohnungen zur Folge haben.	Die Gemeinde hat zur Änderung des Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten erarbeiten lassen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Mittels der vorgenommenen Schallkontingentierung wird sichergestellt, dass an allen umliegenden schützenswerten Nutzungen die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Die konkreten Nachweise hierzu sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren durch die Vorhabenträger beizubringen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass an den vom Einwender genannten Wohnnutzungen keine Konflikte durch Schallimmissionen, verursacht durch zulässige Nutzungen im Geltungsbereich dieser 2. Änderung auftreten werden. Hinsichtlich der befürchteten Wertminderung kommt die Gemeinde zu folgendem Abwägungsergebnis: Die Beurteilung, ob eine Nutzung als wertmindernder Faktor gesehen wird, hängt vom Einzelfall ab und beruht sowohl auf objektiven als auch auf subjektiven Kriterien. Bei der objektiven Betrachtungsweise steht die klare Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Mittelpunkt. Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann werden die geplanten Nutzungen objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben. Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten. Diese Auffassung wird auch durch einen Beschluss des BVerwG vom 09.02.1995 (UPR 10/1995, S. 390 ff.) gestützt. Demnach sind „die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an.“ Bei subjektiver Betrachtungsweise spielt das persönliche Empfinden des Einzelnen eine Rolle. Dies ist jedoch kein Belang der in die Bauleitplanung einzustellen wäre.

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2018/026

freigegeben am **23.02.2018**

GB 3 **Datum: 02.02.2018**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II - Gewerbegebiet zwischen Finkenstraße und Bahnlinie

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	05.03.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.03.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	13.03.2018	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 05.03.2018 berücksichtigt.

2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II sollen die Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von November 2015 für den Fachmarktstandort an der Raiffeisenstraße 34-36 übernommen werden. Darüber hinaus sollen örtliche Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen aufgestellt werden. Auf die bisherigen Beratungen zu dieser Bauleitplanung sowie die parallel erlassene Veränderungssperre für das Plangebiet wird insoweit verwiesen (s. Vorlagen 2016/028, 2016/029 und 2017/213).

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Lediglich vom Landkreis Ammerland als Träger öffentlicher Belange wurde eine Stellungnahme eingereicht. In dieser werden neben redaktionellen Hinweisen einige weitergehende einzelhandelsrechtliche Festsetzungen vorgeschlagen, denen die Gemeinde jedoch nicht folgen wird. Die Stellungnahme sowie die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, sodass nach der erfolgten öffentlichen Auslegung sowie der Trägerbeteiligung nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Die Veränderungssperre für das Plangebiet tritt automatisch am 17.03.2018 außer Kraft. Die Verwaltung wird bis dahin die Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II bekanntgeben, sodass die Veränderungssperre nicht weiter benötigt wird, da die Inhalte der geänderten Satzung dann rechtswirksam sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung

Gemeinde Rastede: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II - Finkenstraße

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 23.01.2018	Die Präambel (Bebauungsplan, textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften werden als Satzung beschlossen) und die Verfahrensvermerke (öffentliche Auslegung: § 13 BauGB, Benennung der Alternative des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) sollten überprüft und korrigiert werden.	Der Anregung wird entsprochen.
		Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 sollten die Randsortimente nicht auf 10% der realisierten Verkaufsfläche, sondern auf 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden. Ich empfehle zudem die Abkürzung ‚VK' auszuschreiben.	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. Das Wort „Verkaufsfläche“ wird ausgeschrieben.
		In der Begründung fehlt bisher der Nachweis, dass auch die flächenbezogenen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB erfüllt sind.	Der 4. Änderung des Bebauungsplanes 6F II wird kein Planteil beigefügt, es handelt sich um eine reine textliche Änderung. Insofern wird auch keine Grundfläche festgesetzt. In den Vorbemerkungen wird ergänzt, dass die Größe des von der Änderung betroffenen Gebietes deutlich unter 20.000 qm liegt.
		Es handelt sich bei dem vorliegenden Verfahren -anders als in Kapitel 5.2.1 dargestellt - um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB. An dieser Stelle ist auch zu ergänzen, dass nicht insgesamt von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen wird, sondern lediglich von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Im beschleunigten Verfahren wird zudem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB abgesehen.	Der Hinweis zum Verfahren wird wie folgt im Kap. 5.2.1 einleitend ergänzt: Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 F II wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Träger öffentlicher Belange
Schreiben vom ...</th><th>Stellungnahme</th><th>Planungsrechtliche Vorgaben
Abwägung/Beschlussempfehlung</th></tr>
<tr><td></td><td>Fortsetzung Landkreis Ammerland</td><td>Die Aussagen auf S. 9, 2. Absatz (Kapitel 5.3) zu den Empfehlungen des Einzelhandel-Gutachters sind zu überprüfen. An dem Fachmarktstandort sollten sowohl Zentren- als auch nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment bei Neuansiedlungen ausgeschlossen werden. Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten könnten bei Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente zugelassen werden.</td><td>Die nebenstehend vom Landkreis zitierten Aussagen der Begründung geben die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens richtig wieder. Im Einzelhandelsgutachten ist auf Seite 42 folgende tabellarische Empfehlung für den Fachmarktstandort Raiffeisenstraße enthalten:
<table>
<tr><th>Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente</th><th>Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente</th><th>Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente</th></tr>
<tr><td>Keine Ansiedlung</td><td>keine Neuansiedlung,
Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Anbieter*</td><td>uneingeschränkte*,
prioritäre Ansiedlung
Begrenzung der Randsortimente</td></tr>
</table>
* Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich

Zur Klarstellung wird die vorstehende Tabelle 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 Nahversorgungsanbieter 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.</td></tr>
</table>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Aus landesplanerischer Sicht bestehen gegen die Planung der Gemeinde Rastede keine grundsätzlichen Bedenken. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird begrüßt. Die Gemeinde hat jedoch zu bedenken, dass auch bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit Agglomerationen entstehen können, die den Zielen der Landesplanung (LROP, Abschnitt 2.3, Ziffer 02 Satz 3) entgegenstehen. Daher empfiehlt die Untere Landesplanungsbehörde den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben für die vorliegende Planung, Dies würde auch konform zum festgesetzten Baugebiet erfolgen, denn "Gewerbegebiete zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzieren und artverwandten Nutzungen vorbehalten" (BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, Az. 4 B 71.05). Besonders vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf den Bodenpreis ist davon abzuraten Gewerbeflächen für Einzelhandelsansiedlungen zu nutzen. Ausnahmsweise könnte Einzelhandel, der im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung steht (Produktion, Handwerk) zugelassen werden, dies aber in einem untergeordneten Maße. Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der nebenstehenden Anregung wird nicht nachgekommen. 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. 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.
2	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen Platz 8 26122 Oldenburg 08.02.2018	Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform. Hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind keine weiteren Anforderungen zu stellen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt werden entsprechende Exemplare nach Rechtskraft übersandt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

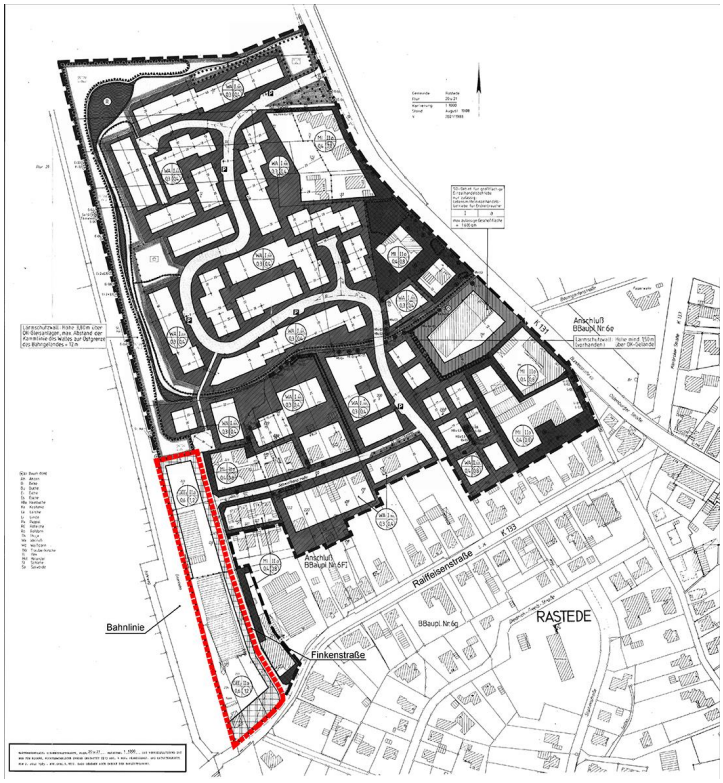
1. Gemeinde Jade, Schreiben vom 09.01.2018
2. Gemeinde Ovelgönne, Schreiben vom 28.12.2017
3. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 29.01.2018

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1		Es sind keine schriftlichen Anregungen eingegangen.	

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 ausgelegen.

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 Reinigungs-mittel), 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 4/./1.0)
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

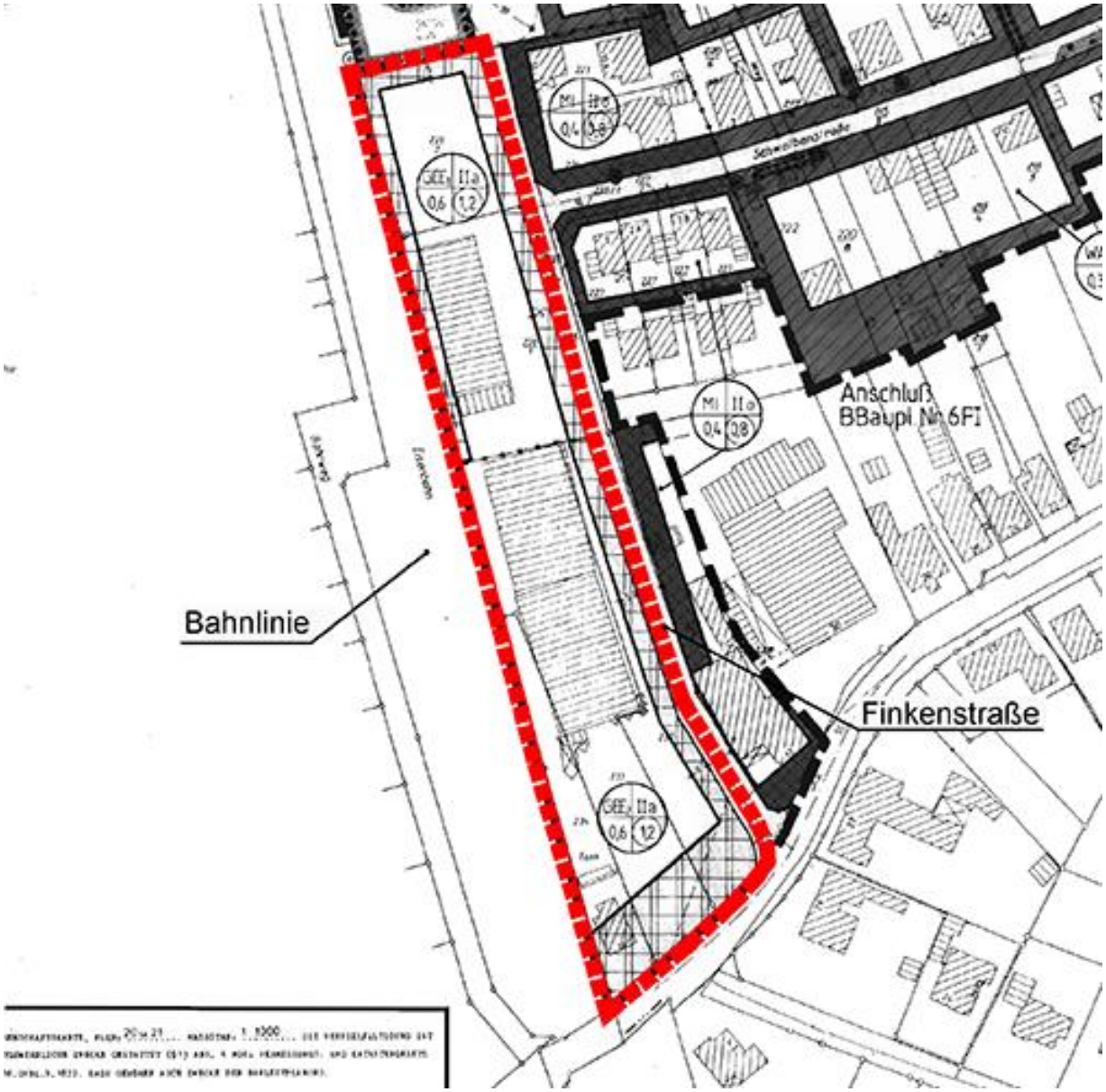
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Vor Beginn der Erdbauarbeiten sind die Leitungsträger über den Beginn der Baumaßnahmen zu informieren und entsprechenden Schutzmaßnahmen und Bestimmungen einzuhalten.

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
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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:

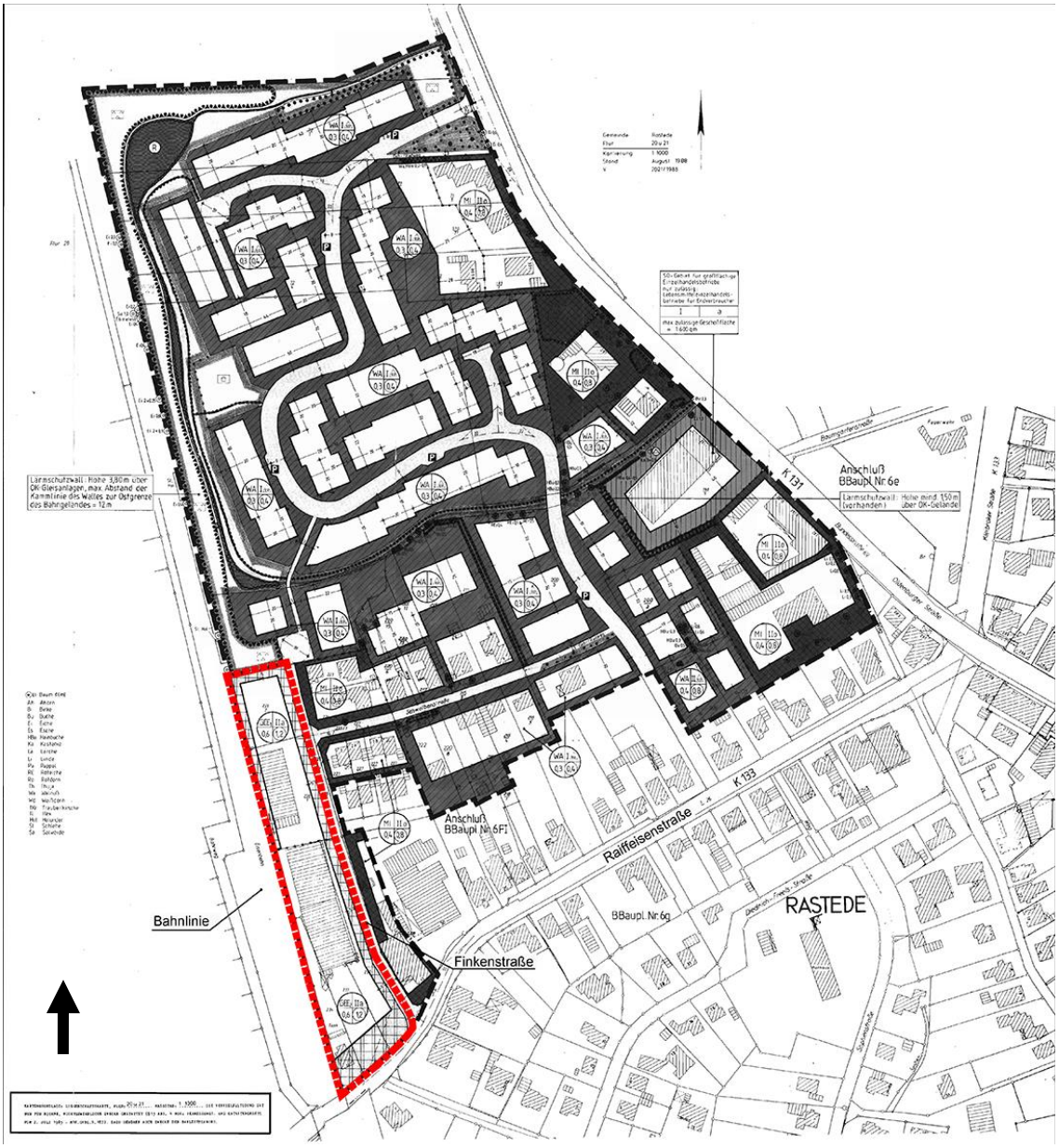


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 F II, in roter Umrandung ist der Geltungsbereich der 4. Änderung ergänzt

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 Siedlungszusammenhanges 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.

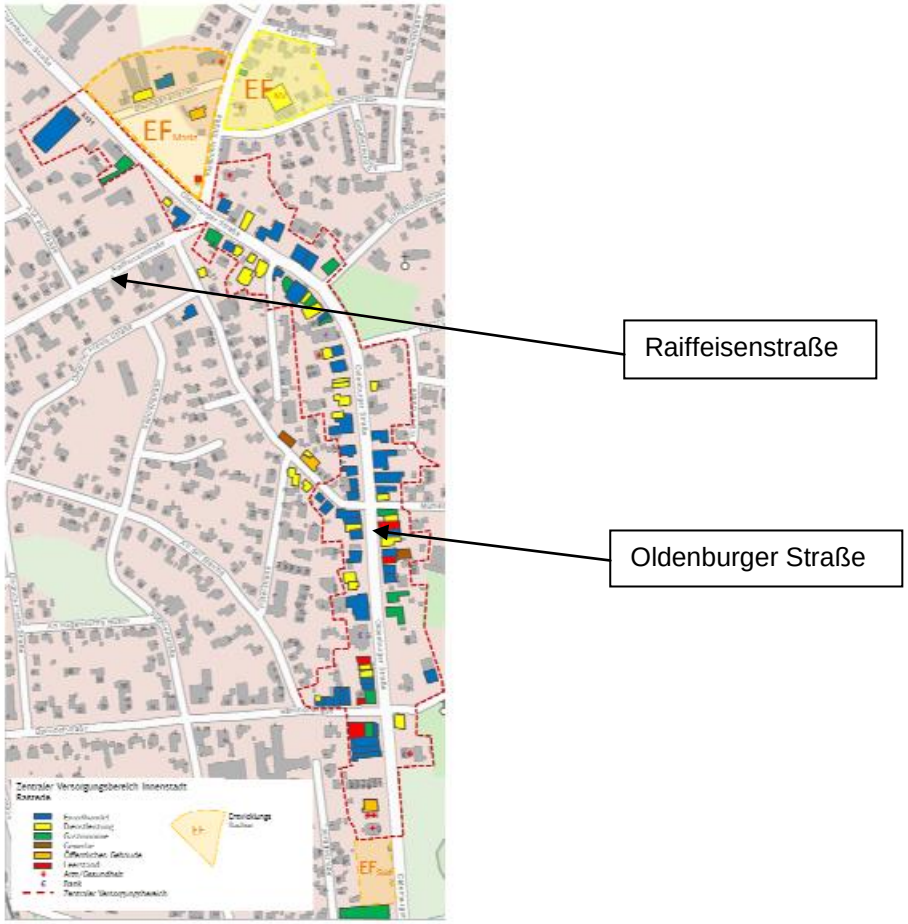


Abbildung Nr. 8 aus dem EHK: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (rote Umrandung)

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

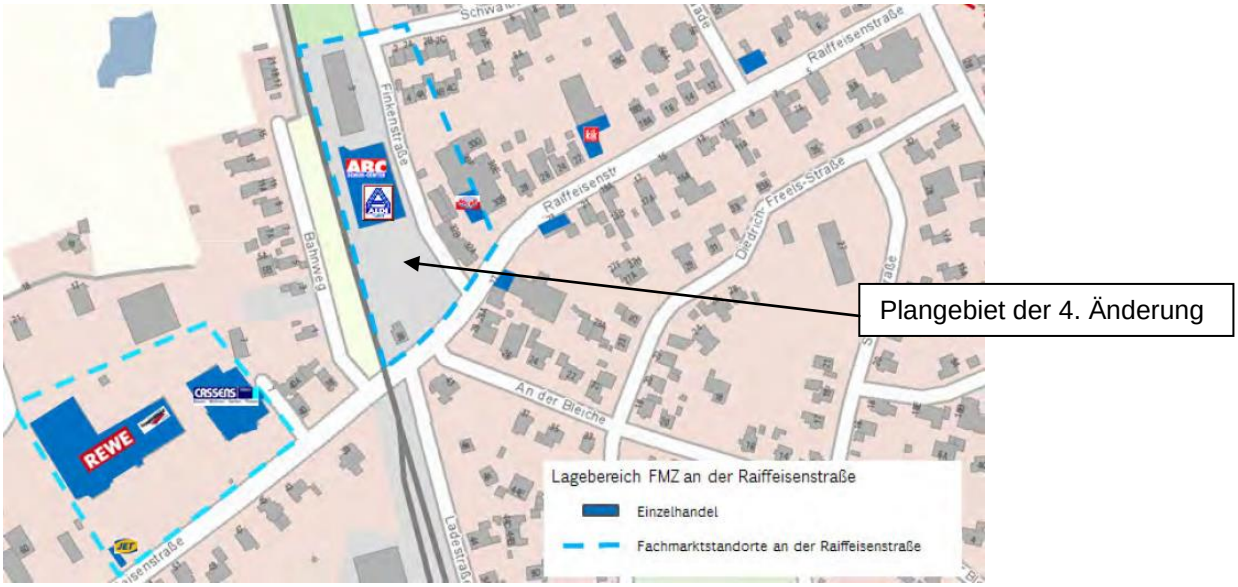


Abbildung Nr. 18 aus dem EHK: Fachmarktstandorte Raiffeisenstraße

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

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2018/027

freigegeben am **23.02.2018**

GB 3 **Datum: 02.02.2018**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Aufstellung Bebauungsplan 113 - Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	05.03.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.03.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	13.03.2018	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 05.03.2018 berücksichtigt.

2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.

3. Der Bebauungsplan 113 – Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße – mit Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Das Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße soll in westlicher Richtung erweitert werden, um weiterhin kleinen und mittelständischen Betrieben entsprechende Grundstücke anbieten zu können. Die Erweiterungsfläche umfasst ca. 4,9 ha und ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche vorgesehen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über eine neue Stichstraße der Bürgermeister-Brötje-Straße; eine Anbindung an den Stellmoorweg ist nicht vorgesehen.

Nachdem das Bauleitplanverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans 113 im August 2017 eingeleitet wurde, hat zwischenzeitlich die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise bzw. Hinweise zur Abstimmung der Erschließungsarbeiten vorgebracht. Vonseiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme eingereicht, die – wie schon in der frühzeitigen Beteiligung – auf die Lage am Rande des Stellmoors aufmerksam macht und hinterfragt, inwieweit das geplante Gewerbegebiet diesen Landschaftsraum negativ beeinträchtigt. Die Verkleinerung des Gewerbegebietes zugunsten der vorhandenen Naturräume wird gefordert.

Der Forderung nach einer Verkleinerung des Gewerbegebietes soll jedoch nicht nachgekommen werden, da es sich bei der hier zu überplanenden Fläche um einen gewerblich vorgeprägten Raum handelt, der bereits seit 2010 für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist (43. Änderung des Flächennutzungsplans). Über grünordnerische Festsetzungen zum Schutz der angrenzenden Grünstrukturen im Bebauungsplan wird zudem sichergestellt, dass die Wallhecken entlang des Stellmoorweges erhalten bleiben.

Die vollständigen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 05.03.2018 gegeben.

Mit dem Satzungsbeschluss können die Flächen für eine Erschließung und Vermarktung ab diesem Spätsommer bereitgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Umweltbericht

GEMEINDE RASTEDE
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan
Nr. 113
„Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

06.02.2018

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax: 04402/911640
e-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www. diekmann-mosebach.de

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden <u>keine</u> Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
   Ammerlandallee 12
   26655 Westerstede

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
   Bezirksstelle Oldenburg Nord
   Im Dreieck 12
   26127 Oldenburg

3. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
   Georgstraße 4
   26919 Brake

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Landkreis Ammerland **Ammerlandallee 12** **26655 Westerstede**		
	Meine untere Landesplanungsbehörde hat zur textlichen Festsetzung Nr. 1 noch folgende Anregungen: Im Allgemeinen kann ein Ausschluss bestimmter Sortimente (wie hier über die „Rasteder Liste“) und/oder bestimmter Betriebstypen erfolgen. Bei der Differenzierung der Einzelhandelsbetriebe zur gezielten Steuerung kann auf bestimmte Branchen bzw. Sortimente zur Definition des Anlagentyps zurückgegriffen werden. Dies ist im vorliegenden Planentwurf erfolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 könnte hinsichtlich ihrer Bestimmtheit auch auf die Differenzierung des Betriebstyps nach dem Hauptsortiment abstellen. Darüber hinaus hat die Gemeinde Rastede sicherzustellen, dass durch die Festsetzung keine Agglomerationen ermöglicht werden, die auch durch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit entstehen können. Solche Vorhaben würden ansonsten den Zielen des Landesraumordnungsprogramms (Abschnitt 2.3) widersprechen.		Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede entspricht mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Rastede. Nicht- zentrenrelevante Sortimente sind nach Aussage des Konzeptes in Gewerbegebieten grundsätzlich möglich. Da noch keine konkreten Planungsabsichten für die vorliegenden Gewerbeflächen vorliegen, werden die Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die entsprechenden Festsetzungen zugrunde gelegt.
	Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.		Der Hinweis wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan Nr. 113 wird kein Regenrückhaltebecken geplant. Die Einleitung des Oberflächenwassers wurde bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 beantragt und auch genehmigt. Insoweit ist eine weitere wasserrechtliche Genehmigung nicht erforderlich.
	Ich empfehle, das Kapitel 6.0 der Begründung - Fernmeldetechnische Versorgung - um Aussagen zum Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu ergänzen.		Dem Hinweis wird gefolgt. Das Kapitel wird entsprechend nachrichtlich ergänzt.
	Ich rege an zu überprüfen, ob es sich bei den textlichen Festsetzungen Nr. 8,9,13 und 14 um Hinweise handeln könnte, die unter „Nachrichtliche Übernahme/Hinweise“ aufzuführen wären.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 handelt es sich um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Zur rechtlichen Absicherung erfolgt die konkrete Festsetzung der Maßnahmen. Da es sich bei den Kompensationsmaßnahmen ebenfalls um konkrete Maßnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 handelt, werden diese ebenfalls festgesetzt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Die zeichnerische Festsetzung der privaten Grünfläche (grün mittel) weicht meines Erachtens von der Planzeichenerklärung (grün hell) ab und sollte harmonisiert werden. Der die Zuständigkeit innerhalb der Gemeindeverwaltung einengende Zusatz „In Vertretung“ im Verfahrensvermerk zur Beglaubigung könnte gestrichen werden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zeichnerische Festsetzung entspricht der Planzeichenverordnung. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Verfahrensvermerke werden entsprechend angepasst.
	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg		
	Stellungnahme vom 14.12.2017: Hinsichtlich der betroffenen landwirtschaftlichen Belange hatten wir bereits im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Stellung genommen. Im Umweltbericht sind noch keine exakten Angaben zu dem Standort und der Art der externen Kompensationsmaßnahmen vorhanden. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 dann keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die im weiteren Bauleitungsverfahren noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt. ***Stellungnahme vom 18.09.2017:*** *Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 113 grenzt die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Wilfried Wemken, Stellmoorstr. 12, 26180 Rastede, an.* *Im Auftrage der Gemeinde Rastede wurde zur Prüfung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie Niedersachsen (GIRL) eine Ausbreitungsrechnung mit Datum vom 11.12.2009 erstellt. Die Ausbreitungsrechnung führte zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches, die gemäß GIRL für ein Gewerbegebiet zulässige Geruchsstunden-*		Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen. Notwendige Kompensationsmaßnahmen erheblicher negativer Umweltwirkungen werden im anerkannten Flächenpool der Gemeinde Rastede umgesetzt. Diese wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde und den Flächeneigentümern abgestimmt. *Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.* *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	belastung von 15 % der Jahresstunden eingehalten werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 mit einer Geruchsstundenbelastung oberhalb von 15 % der Jahresstunden ist nicht bzw. nur eingeschränkt als Gewerbegebiet nutzbar. Diesem vorgenannten Sachverhalt wird durch eine entsprechende textliche Darstellung innerhalb der Planzeichnung Rechnung getragen.		
	Bei Umsetzung der Bauleitplanung besteht für die Landwirtschaft innerhalb des Plangebietes ein Verlust von ca. 4,8 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Gemäß Umweltbericht sind im Rahmen der Bauleitplanung versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt extern zu kompensieren. Laut Eingriffsbilanzierung ist ein Kompensationsdefizit von ca. 52.500 Werteinheiten auszugleichen. Geht man von einer mittleren Kompensation von 10.000 bis 20.000 Werteinheiten je ha aus, können der Landwirtschaft weitere 2,6 bis 5,2 ha vollständig (z. B. Anpflanzungen) oder zumindest teilweise (Extensivierungsmaßnahmen) entzogen werden.		*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Notwendige Kompensationsmaßnahmen erheblicher negativer Umweltwirkungen werden im anerkannten Flächenpool der Gemeinde Rastede umgesetzt. Diese wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde und den Flächeneigentümern abgestimmt.*
	Im Umweltbericht sind noch keine Angaben zu dem Standort und der Art der externen Kompensationsmaßnahmen vorhanden.		*Die nebenstehend genannten Hinweise werden mit Verweis auf die oben gemachten Aussagen zur Kenntnis genommen.*
	In Abhängigkeit von der Art und der Lage der Kompensationsfläche können sich agrarstrukturelle Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe ergeben. Ferner ist bei landwirtschaftlichen Betrieben im Rahmen von Baumaßnahmen, die mit einer Erhöhung der Ammoniakemissionen (z. B. Stallbaumaßnahmen) einhergeht, auf Grundlage der TA Luft und des gemeinsamen Runderlasses des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz und des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung zu prüfen, ob der Schutz vor erheblichen Nachteilen für empfindliche Pflanzen und Ökosysteme (z. B. Wald) durch die Einwirkung von Ammoniak gewährleistet werden kann.		
	Die Aufforstung von landwirtschaftlicher Nutzfläche oder die Anlage von Biotopen in der Nähe landwirtschaftlicher Hofstellen kann die notwendige Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe stark einschränken oder im Extremfall unmöglich machen.		

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Von den Kommunen ist eine planerische Rücksichtnahme auf die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe erforderlich. Die Agrarstatistik zeigt im Verlauf der Jahre hinsichtlich der Tierzahlen steigende Betriebsgrößen, welche mit der Umstrukturierung von Betriebsgebäuden und oft dem Bau neuer Ställe einhergeht. Insbesondere im Milchviehbereich sind in der Regel zusammenhängende Betriebsgebäude aufgrund gemeinsam zu nutzender Hofstrukturen (Ställe, Ver- und Entsorgungsanlagen, Melkzentrum, Silos, Behälter für Wirtschaftsdünger) nötig, sodass eine Erweiterungsmöglichkeit bestehender Hofstellen gegeben sein muss. *Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 dann keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die im weiteren Bauleitungsverfahren noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.*		
	Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband **Georgstraße 4** **26919 Brake**		
	Stellungnahme vom 22.11.2017: In unserem Schreiben vom 05.09.2017 –AP-LW-AWL/17/Sa- haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen. ***Stellungnahme vom 05.09.2017:*** *Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.* *Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung ange-*		Die Stellungnahme des OOWV wird zur Kenntnis genommen. *Die Stellungnahme des Oldenburgisch- Ostfriesischen Wasserverbands wird zur Kenntnis genommen.* *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	schlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.		
	Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.		*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
	Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.		*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
	Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.		*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
	Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.		*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
	Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.		*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
	Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert)		*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.		
	*Der durchschnittliche flächenspezifische Trinkwasserbedarf für Gewerbe im OOWV- Verbandsgebiet liegt bei ca. 1500 m 3/(ha*a). Für unsere Betrachtungen sind wir davon ausgegangen, dass dieser Wert im Bereich der vorgesehen Erweiterung des Gewerbegebietes „Bgm.-Brötje-Straße“ nicht überschritten wird. Unter den genannten Voraussetzungen, kann die im B-Pian-Gebiet vorgesehene Bebauung für drei Vollgeschosse entsprechend DVGW W 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser versorgt werden.*		*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
	Es ist davon auszugehen, dass maximal 24 m 3/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz anteilig bereitgestellt werden können.		*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
	Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.		*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
	Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 I 845211, in der Örtlichkeit an.		*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
	Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.		*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Bürger 1:		
	Stellungnahme vom 11.12.2017: Meine Anregungen und Bedenken, geäußert in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, erhalte ich aufrecht. Eine Abwägung muss bestimmten Anforderungen entsprechen. Das trifft hier nicht zu. Die Abwägungsvorschläge lediglich mit Hinweisen zu bemerken, wie: *Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (…).Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (...) Wie bereits angeführt, befindet sich der Verlauf der Moorbäke deutlich nordöstlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 113 und wird demnach nicht beeinträchtigt(…)* reicht in keiner Weise aus. Sie sind außerdem falsch. <u>Meine Anregungen und Bedenken beziehen sich eindeutig auf die Erweiterung der Gewerbegebiete, großflächig und randscharf bis zum Stellmoorweg.</u> Das Stellmoor mit seinen Grünlandflächen und Feuchtwiesen, erreichbar durch den Stellmoorweg, ist nicht nur ein bedeutendes Erholungsgebiet, fußläufig vom Rasteder Ortskern erreichbar, sondern stellt auch eine typische und einzigartige Landschaft dar. Sie wird im besonderen Maße geprägt durch die alte und historische Bäke südlich des Stellmoorweges.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es genügt den Anforderungen einer sachgerechten Abwägung, sich mit den betroffenen Belangen hinreichend auseinander zu setzen. Dies ist bereits im Rahmen der Erstellung des Abwägungsergebnisses zur frühzeitigen Beteiligung geschehen. Die angeführten Belange wurden einer umfassenden Betrachtung unterzogen, wenngleich eine Betroffenheit, die die Erheblichkeitsschwelle erreicht, nicht gesehen wird. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass vor Verfahrensbeginn eine Abstimmung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland erfolgt ist. Von der Fachbehörde wurde zu den nebenstehend genannten Anregungen und Bedenken keine Hinweise gegeben.
	Diese Bäke wird von den Wasserverbänden als Wasserzug Nr. 36 bezeichnet. In älteren amtlichen Karten sind für diesen Wasserzug sowohl die Namen Moorbäke als auch Rasteder Bäke zu finden, der zuletzt genannte Name überwiegend im östlichen Bereich. Seit dem Bau des Geestrandtiefs in den 1950er Jahren wird der Wasserzug 36 meistens nur noch jenseits des Geestrandtiefs, südlich entlang der Kleibroker Straße, als Rasteder Bäke bezeichnet. <u>Die nordöstlich des Stellmoorweges verlaufende Bäke, die die Gemeinde fälschlich als Moorbäke bezeichnet, ist die Liether Bäke. Wasserzug 37.</u> Sie entstand erst als das Hochmoor weitgehend abgebaut war. Sie vereinigt sich mit der alten historischen Bäke - Wasserzug Nr. 36 - im Bereich der Oldenburger Straße, kurz vor dem Übergang zur östlichen Straßenseite.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf aktuelles Kartenmaterial der Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz sowie des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie verwiesen. Dabei handelt es sich um öffentlich einsehbares Kartenmaterial. Dieses bezeichnet den Wasserzug Nr. 36 bereits östlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans als Rasteder Bäke. Diese Angabe deckt sich mit der Darstellung in der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Gemeinde Rastede. Dem oben genannten Kartenmaterial ist ebenfalls zu entnehmen, dass das nördlich des Stellmoorweges befindliche Gewässer westlich der BAB A 29 als Wasserzug Nr. 26 bezeichnet wird. Erst östlich der BAB A 28 wird das Gewässer als Liether Graben bezeichnet.

	Die als Kopie anliegende Karte, aus den 1980er Jahren, zeigt einen Überblick über unsere großen Bäken. Sie wurde mir von Herrn Horst Bischoff, Landschaftsschutzbeauftragter des Landkreises Ammerland, freundlicherweise zur Verfügung gestellt.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der anliegenden Karte ist ebenfalls zu entnehmen, dass eine Beeinträchtigung der Rasteder Bäke sowie des Wasserzuges Nr. 26 nicht gegeben ist, da diese von der Planung aufgrund des räumlichen Abstandes nicht berührt werden.
	Wie aus der anliegenden Karte ersichtlich handelt es sich hier nicht um einfache Gräben, sondern um Bäken, die zu den wichtigsten in Rastede zählen. Unsere Bäken gehören nicht nur zu den Schutzgütern „Landschaftserhalt von wichtigen geologischen Gegebenheiten“, sondern sind mit ihren Landschaften prägend für die Gemeinde Rastede und gehören zu ihrer Identität. Es gibt keine weitere Gemeinde deren Bäken so eindeutig in Richtung Geestrand verlaufen und der so deutlich sichtbar und erlebbar ist. Diese typischen Landschaften mit großen Bäken haben wir im Stellmoor, und nebenbei bemerkt auch im Göhlen (aktuell „B. Plan Nr. 100 / neues Wohngebiet im Göhlen“)		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die als Schutzgüter bezeichnet werden, werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. Aufgrund der räumlichen Entfernung der Wasserzüge zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird keine Beeinträchtigung derselben begründet, sodass sie in ihrem Verlauf nicht beeinträchtigt werden und weiterhin erlebbar sind.
	Die Besonderheit der großen historischen Bäke im Stellmoor liegt darin, dass sie deutlich sichtbar den Stellmoorweg in seiner überwiegenden Länge begleitet und damit auch für Erholungssuchende erlebbar ist. Die Bäke mit angrenzenden Feuchtwiesen bildet hier, zusammen mit dem Stellmoorweg, nicht nur als Bäkental eine Einheit, sondern stellt seit Jahrhunderten auch eine einzigartige und typische Landschaft dar. Sie gehört daher hier zum geologischen Schutzgut „Erhalt der Bäkentäler“.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verlauf der Rasteder Bäke begleitet den Stellmoorweg rd. 580 m nördlich des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung und ist damit weiterhin erlebbar. Die unmittelbar an die Bäke angrenzenden Biotoptypen werden durch die vorliegende Planung nicht in Anspruch genommen und entsprechend nicht beeinträchtigt.
	Zu dieser typischen Landschaft gehört auch der westliche Bereich des Stellmoorweges mit seinen angrenzenden Grünflächen. Er wird hier zwar nicht direkt von großen Wasserzügen begleitet, dennoch weisen Gräben auf Quellgebiete der historischen Bäke = Wasserzug Nr.36 hin. Der Stellmoorweg bindet beide Bereiche mit seinem geraden Verlauf zu einer Einheit zusammen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich Gräben unterschiedlicher Ausprägung. Über ihren Verlauf außerhalb des Plangebietes kann keine Aussage getroffen werden. Es kann aufgrund der umliegenden Grünlandbereiche, die ebenfalls von zahlreichen Gräben durchzogen sind, davon ausgegangen werden, dass die Wasserführung der Rasteder Bäke nicht beeinträchtigt wird. Die durch diese Bauleitplanung vorbereiteten Umweltauswirkungen werden in den vorliegenden Planunterlagen berücksichtigt.
	<u>Dieser westliche Teil des Stellmoorweges wird nun durch den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 berührt und durch die Erweiterung der Gewerbegebiete randscharf bis auf 10 Meter zum Stellmoorweg betroffen. Dieser Randbereich wird stark beeinträchtigt durch</u>		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	a. eine durchgehende und dauerhafte Bodenversiegelung mit der höchstmöglichen Grundflächenzahl von 0,8		Gem. § 17 (1) BauNVO ist in Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Um die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete bestmöglich auszunutzen und

			dadurch eine Inanspruchnahme weiterer Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu vermeiden, wird von diesem Instrument Gebrauch gemacht und eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
	b. großflächige massive gewerbliche Gebäude mit Höhen bis zu 12 Meter, bereits deutlich sichtbar im nördlichen Teil des rechtskräftigen B. Planes 59,		Die Gemeinde Rastede möchte durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 12,00 m gewährleisten, dass am vorliegenden Standort eine möglichst uneingeschränkte gewerbliche Entwicklung stattfinden kann, da dieser Standort gewerblich bereits vorgeprägt ist. Hierdurch wird die gewerbliche Entwicklung an diesem Standort konzentriert und die weitere Inanspruchnahme von Flächen für eine gewerbliche Entwicklung eingeschränkt.
	c. fehlende Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher auf den Gewerbegrundstücken. Beispiel: in Art eines Gewerbeparks oder als Sichtschutz,		Im Randbereich der festgesetzten Gewerbegebiete sind heute bereits prägende Gehölzpflanzungen vorhanden. Diese gewährleisten einen Sichtschutz des Gewerbegebietes nach außen. Dementsprechend werden diese als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Um im Gewerbegebiet eine möglichst uneingeschränkte Gewerbenutzung zu gewährleisten, werden innerhalb der Gewerbeflächen keine entsprechenden Festsetzungen vorgenommen.
	d. öffentliche Erschließungsstraßen, die den Stellmoorweg bis auf wenige Meter erreichen und als „nackte“ asphaltierte Fahrbahn ohne Baumbegleitung festgesetzt sind,		Die Straßen innerhalb des Gewerbegebietes werden entsprechend ihres Nutzungszweckes festgesetzt und ausgebaut. Auch hier ist das Planungsziel eine möglichst uneingeschränkte Nutzung, um die gewerbliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde Rastede an wenige Standorte zu konzentrieren und eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zu vermeiden.
	e. die Inkaufnahme, dass das Planvorhaben laut Umweltbericht unter Pkt 3.1.6. voraussichtlich erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser (...) mit sich bringen wird,		Die prognostizierten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können im Rahmen der notwendigen Kompensationsmaßnahmen, die im Flächenpool der Gemeinde Rastede umgesetzt werden, kompensiert werden.
	f. die Inkaufnahme der Verstädterung des Geländeklimas. Der Umweltbericht spricht unter Pkt 3.1.7 vom einem „städtischen Wüstenklima“.		Aufgrund der Vorbelastungen des Geltungsbereichs durch das angrenzende Gewerbegebiet, werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft durch die vorliegende Planung als weniger erheblich eingestuft. Ferner werden Maßnahmen (z. B. Erhalt von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt, die den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragen.
	<u>Ich erhebe daher erhebliche Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes 113, da er insbesondere das Umfeld des Stellmoorweges unwiederbringlich zerstört. Betroffen sind</u>		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Belange wurden im Umweltbericht im Rahmen der Bewertung der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die verschiedenen Schutzgüter ausführlich betrachtet.

	1. das Schutzgut „Erhalt von Bäkentälern“, 2. die typische Landschaft und ihr Erlebnisraum, 3. der hohe Stellenwert als wichtiges Nah-Erholungsgebiet.		Die mit dem Bebauungsplan Nr. 113 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Flächenpool der Gemeinde Rastede sowie über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Es handelt sich deshalb um einen zulässigen Eingriff im Sinne des § 15 BNatSchG.
	Die Begründung und der Umweltbericht zum B. Plan 113 bleiben eine Erklärung schuldig, weshalb meine genannten Belange 1. 2. und 3. in keiner Weise weder deutlich dargelegt noch in die Abwägung eingebracht werden. Es sind, aus meiner Sicht, Grundbelange für den Mensch (die Rasteder).		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den hier angeführten Punkten wurde bereits ausführlich Stellung bezogen.
	Im Umweltbericht werden zwar viele hohe Ziele für Natur und Landschaft genannt, sie bleiben jedoch nur als schöne Worte auf der Strecke. Beispiel: Pkt 2.1. und 2.2: im Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan werden zwar Bäche als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig, sowie nährstoffarme Feuchtwiesen und nährstoffreiches Feuchtgrünland als besonders schutz-und entwicklungsbedürftig genannt. Unter Pkt 3.1.2. wird sogar auf das BNatSchG hingewiesen, wonach u .a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft zu schützen ist. In der Begründung auf Seite 1 heißt es: Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet.		Die Hinweise werden mit Verweis auf die o. g. Anmerkungen zur Kenntnis genommen.
	Vielsagend ist eine Bewertung unter Pkt 3.1.7. „Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch das angrenzende Gewerbegebiet und dem geringen Grünflächenanteil im Gewerbegebiet sind durch die Umsetzung des Planvorhabens weniger erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten“. Was heißt: weniger erheblich???		Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen wurden im vorliegenden Umweltbericht ausführlich dargelegt.
	Außerdem stehen unter a. bis f. genannte Festsetzungen des B. Planes im Widerspruch zu dem erst kürzlich aufgewerteten Erlebnisraum Stellmoorweg und damit auch zum Erholungsgebiet Stellmoor. Zu nennen sind, nördlich des Stellmoorweges, das neue Regenrückhaltebecken (R.R.B.) und die 2010 durchgeführte Aufforstung einer 1 Hektar großen Fläche mit Mitteln der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und dem Europäischen Landwirtschaftsfonds.		Die nebenstehend genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Alle nebenstehend genannten Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 113. Erhebliche Beeinträchtigungen auf diese Strukturen sind nicht zu erwarten.
	Aufgrund der oben genannten Belange- Punkte 1. bis 3.- rege ich daher erneut an		

	1. im Bereich des B. Planes 113 die geplanten Abstandsflächen von 10 Metern wesentlich zu vergrößern. Ich halte eine Begrenzung der Gewerbegebiete mit einem deutlich sichtbaren Abstand von mindestens 50 Metern südlich zum Stellmoorweg nicht nur für erforderlich sondern auch für vertretbar, um dadurch eine zusammenhängende Einheit mit dem östlichen Bäkental und ihrer typischen Landschaft zu erhalten und zu entwickeln.		Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Rastede hält einen Abstand von 10,00 m zu den angrenzenden Landschaftsräumen, die sich aus einer 5,00m breiten Fläche zum Erhalt der vorhandenen Gehölze und einer 5,00m breiten, nicht überbaubaren Fläche zusammensetzt, für ausreichend. Hierdurch wird der bereits gewerblich geprägte Raum bestmöglich genutzt und die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde auf wenige Flächen konzentriert, um die Inanspruchnahme weiterer Flächen so gering wie möglich zu halten und weitere Landschaftsräume zu schützen und zu erhalten.
	Die Schutzgüter - Erhalt von geologischen Gegebenheiten, wie Bäkentäler, typische Landschaften, Erlebnisraum und Erholungsgebiet- sind im Nahbereich zum Stellmoorweg in der Begründung und im Umweltbericht des B. Planes 113 in keiner Weise dargelegt. Eine Bewertung und Abwägung dieser Schutzgüter findet nicht statt. Beispiel: In der Begründung unter Pkt 3.1.8. wird dem Schutzgut Landschaft nur eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Das Schutzgut Erholung wird nicht beachtet, obwohl die Förderung von Erholungsgebieten sowohl im Landschaftsrahmenplan der Gemeinde Rastede als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland dargestellt ist.		Im Umweltbericht erfolgt die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sowie des Schutzgutes Landschaft. Aufgrund der aktuellen Bestandsituation, die durch intensiv genutzte Grünland- und Ackerflächen sowie das südlich und östlich direkt angrenzende Gewerbegebiet „Leuchtenburg II“ gekennzeichnet ist, wird lediglich von einer geringen Erholungsfunktion des Geltungsbereichs ausgegangen. Der Erholungsraum nördlich des Stellmoorweges wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus werden entlang der Geltungsbereichsgrenzen Flächen mit Bindung für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung des Plangebietes und der Einbindung in die nördlich angrenzende Landschaft.
	2. die Begrenzung der Gewerbegebiete durch eine 50 Meter Zone betrifft, im Verhältnis zum großen Gewerbegebiet Leuchtenburg, nur eine geringe Fläche. Sie lässt außerdem mehrere sinnvolle Nutzungen zu. Beispiel: Maßnahmen wasserwirtschaftlicher Art bezüglich der Zubringer-Gräben, Aufwertung und Ergänzung vorhandener Wallhecken, die als "degradiert" bezeichnet werden. Laut Seite 9 des Umweltberichtes will die Gemeinde die Wallhecken nur als Erhaltungsfläche und nicht als Schutzobjekt festsetzen, obwohl es sich um ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken handelt (siehe Pkt 2.2. Landschaftsrahmenplan), Nutzung der Flächen als Weideflächen und Mähwiesen oder Forstfläche, die bereits bei einem Hektar mit öffentlichen Mitteln gefördert wird. Mit der Aufgabe des vorhandenen Regenrückhaltebeckens (R.R.B. im B. Plan Nr. 59) würden sich Ersatzflächen für Gewerbegebiete anbieten.		Durch eine Abstandsfläche von rd. 50 zum nördlich gelegenen Stellmoorweg würde sich das in Planung stehende Gewerbegebiet um rd. 30 % verkleinern. Der gewerblichen Entwicklung würde an diesem vorbelasteten Standort dementsprechend ein großer Teil der vorgesehenen Fläche verloren gehen, die an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden müsste. Die Gemeinde Rastede entscheidet sich dazu, die gewerbliche Entwicklung an einigen wenigen Standorten im Gemeindegebiet zu konzentrieren.
	Obwohl der B-Plan Nr.59 nicht mehr zur Rede steht, erlaube ich mir, zu diesem R.R.B mehrere Mängel zu benennen. Der Teich mit Grünflächen liegt wie ein Exot inmitten versiegelter Fläche. Ein		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Regenrückhaltebecken ist Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 59 und somit nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

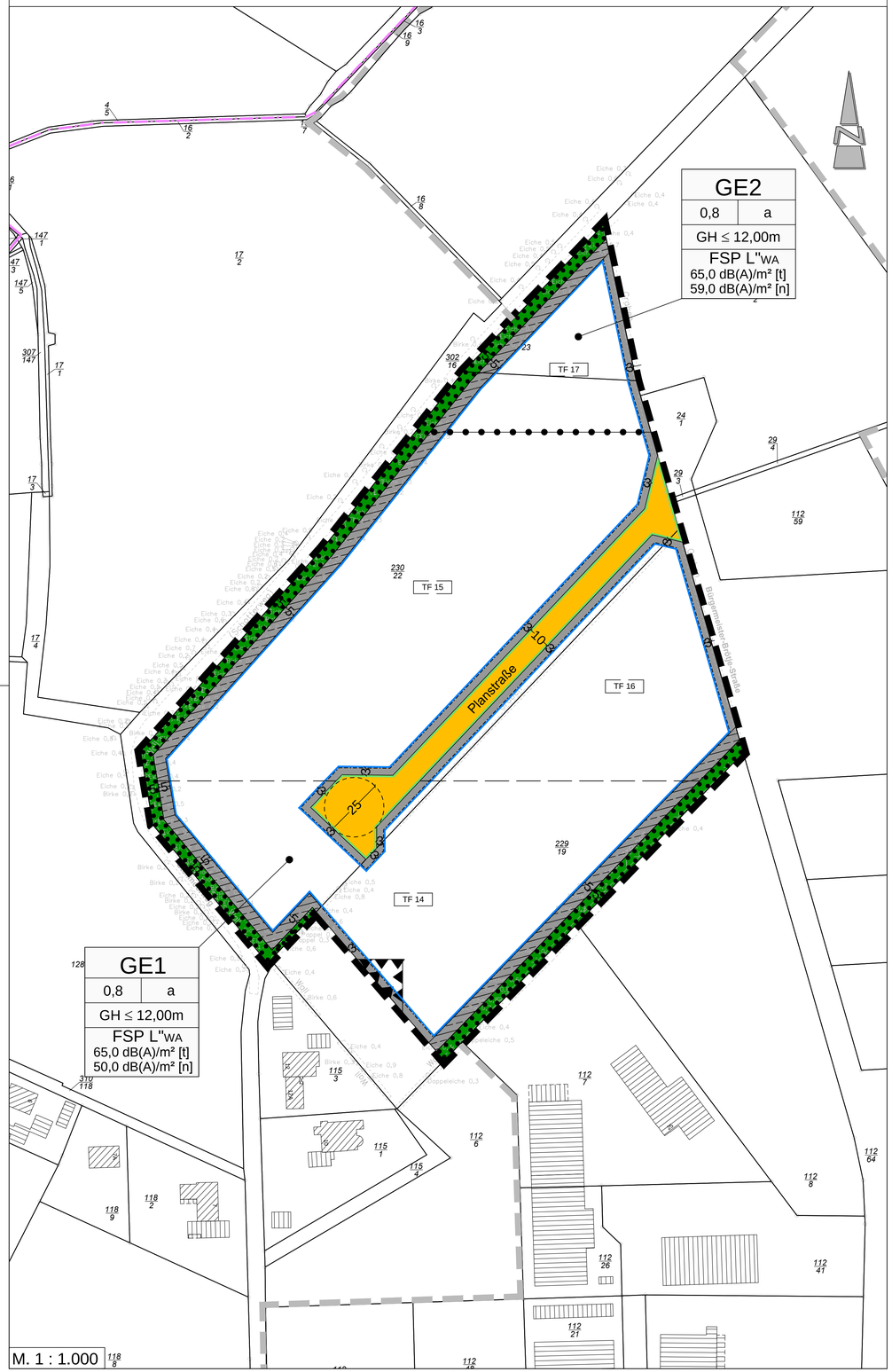
	künstlich erstelltes Biotop eingeriegelt durch mannshohe Zäune. Die Natur mit ihren Lebewesen ist hier isoliert und ohne Verbindung zur offenen Landschaft. Tötungsdelikte von Wasservögeln und Amphibien durch Überfahren sind unvermeidbar. Ich hätte noch mehr zu sagen, Beispiel: wie die Festsetzung des "R.R.B. im B. Plan Nr. 59" zu bewerten wäre, unter anderem auch wie konnte die Gemeinde solche Festsetzungen beschließen? Aber das führt hier zu weit.		
	3. den Besonderheiten der Gemeinde Rastede mit ihren Bäkentälern und damit die Erhaltung der typischen Landschaft des Stellmoorweges, auch für die Erholung, ist in der Abwägung Vorrang zu geben vor der Erweiterung von Gewerbeflächen bis randscharf zum Stellmoorweg. Es ist einerseits nur ein geringer Anteil von Gewerbeflächen betroffen, andererseits werden, bei einer randscharfen Angrenzung der Gewerbeflächen mit massiven Gebäuden und großflächigen Bodenversiegelungen bis auf 5 bis 10 Metern zum Stellmoorweg, sowohl kulturhistorische Entwicklungsstufen als auch die vorhandene typische Landschaft mit Bedeutung für das Erholungsgebiet Stellmoor unwiederbringlich zerstört.		Die Hinweise werden mit Verweis auf die zuvor getroffenen Aussagen zur Kenntnis genommen.
	Es geht hier im Randgebiet zum Stellmoorweg, aus meiner Sicht, nicht nur um eine Ausgleichsabwägung über Fledermäuse, Lurchen usw.- nach dem Muster der tabellarischen Zusammenstellung der Erheblichkeit (siehe Pkt 3.1.12., Seite 29 Umweltbericht) - sondern um wichtige Belange, die den Menschen betreffen. Eine Zählung der Menschen, die den Stellmoorweg aufsuchen, wurde nicht durchgeführt. Seine Ansprüche an Lebensräume werden nicht dargelegt.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schutzgut Mensch wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 113 berücksichtigt.
	Ich halte daher eine erneute Abwägung der unter den Pkt. 1.2. und 3. genannten Belange mit ihren Schlussfolgerungen für eine 50 Meter breite Abstandszone zum Stellmoorweg für erforderlich.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Negativ zu bemerken ist, aus meiner Sicht, auch die Darstellung des Plankonzeptes sowohl im Umweltbericht (Seite 5) als auch Im Bericht am 9. August 2017 in der NWZ zur Information der Bürger. <u>Die Gewerbeflächen sind in dem zur Rede stehenden Plan der Ge-</u>		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Darstellung findet sich nicht im Umweltbericht (Teil II), sondern in der Begründung (Teil I). Sie enthält das städtebauliche Rahmenkonzept für dessen Hintergrund ein Luftbild gewählt wurde. Dies dient der Veranschaulichung der Planung auf Basis der aktuellen landschaftlichen Ausprägung.

	meinde insgesamt grün hinterlegt und damit irreführend, da die Gewerbeflächen, auch die zukünftigen, so gut wie keine Grünflächen mehr enthalten.		
	Stellungnahme vom 18.09.2017: *Die im Bebauungsplan dargestellten weiteren Gewerbegebiete berühren randscharf und großflächig, das heißt in großer Länge, die Rasteder Bäke, den Stellmoorweg und damit das Stellmoor. Es wird, aus meiner Sicht, in seinen landschaftlichen Eigenarten stark betroffen und gerät in Gefahr unwiederbringlich zerstört zu werden.* *Das Stellmoor mit Rasteder Bäke stellt mit seinen Feuchtwiesen und Grünlandweiden, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, eine typische und einzigartige Landschaft dar. Wie bekannt, entstand diese aus schmalen Geestflächen mit parallel ausgerichteten Hauptwasserläufen, hier Bäken genannt. Zwischen den Geestflächen lagen teilweise Hochmoorflächen. Diese Situation haben wir auch im Stellmoor, wo früher noch Torf abgebaut wurde.* *Die in großer Länge südlich des Stellmoorweges verlaufende Rasteder Bäke gehört daher zu den wichtigsten Bäken in der Gemeinde Rastede. Sie hat hier, mit beidseitig leicht abfallenden Höhen, ein Landschaftstal geformt. Es ist nicht überall deutlich sichtbar, lässt sich jedoch durch unterschiedliche Höhen festlegen. Dieses Landschaftstal gehört dadurch auch zu den Schutzgütern „Landschaftserhalt von wichtigen geologischen Gegebenheiten“. Größere Bäken mit ihren Landschaftstälern auf Geest- oder Moorflächen, die das Wasser vom Geestrand letztendlich zur Jade führen, sind typisch für Rastede und dadurch mit ihrem Umfeld zu erhalten.* *Die zu erwartenden Veränderungen der Landschaft sind bereits heute deutlich sichtbar durch den kürzlich erbauten Gewerbebetrieb, unmittelbar südlich des Stellmoorweges, mit seinen großen Versiegelungsflächen, Veränderungen der Geländehöhen und massiven Gebäuden. Und das alles ohne Sichtschutz!* *Hinzu kommt, dass durch die Art der Festsetzung der Erschließungsstraßen eine noch weitergehende Ausweisung von Gewerbegebieten ermöglicht wird, da teilweise die Erschließungsstraßen bis zum Bebauungsplanrand geführt werden.*		*Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Aussage des Wasserverbandes ist der Name „Rasteder Bäke“ umgangssprachlich. Offiziell handelt es sich um die „Moorbäke“. Die Moorbäke befindet sich jedoch nicht im räumlichen Nahbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 113, sondern verläuft rd. 580 m nordöstlich des Geltungsbereichs. Beeinträchtigungen der Moorbäke werden somit nicht begründet. Es wird an dieser Stelle nochmals klarstellend darauf hingewiesen, dass sich die Abgrenzung des Geltungsbereichs lediglich auf den Bereich südlich des Stellmoorweges bezieht. Die hier vornehmlich vorhandenen Wallhecken werden nahezu vollständig erhalten und werden für eine gewisse Eingrünung sorgen. Eine weitere Entwicklung über den Stellmoorweg hinaus wird durch diese Planung nicht verfolgt und ist auch von Seite der Gemeinde aktuell nicht geplant.* *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsstraße grenzt ausschließlich in dem Bereich an die Geltungsbereichsgrenze, an dem die Anbindung an das bereits realisierte und damit erschlossene Gewerbegebiet liegt. Eine weitergehende Ausweisung von Gewerbegebieten ist in die-*

	Das Stellmoor hat nicht nur eine einzigartige Landschaft sondern stellt auch ein großes Erholungsgebiet dar. Es liegt nahe am Rasteder Ortskern, ist fußläufig erreichbar und bietet mehrere Wegebeziehungen zu Nachbarorten. Es ist erschlossen durch den Stellmoorweg, der in seiner Art, gleichzeitig als ein uralter Landschaftsweg, ein wertvolles Schutzgut darstellt. *Der Bedarf von weiteren Gewerbegebieten wird durchaus nicht in Frage gestellt. Sie können, in Maßen, hier auch neu festgesetzt werden. Eine Abwägunq zwischen der Notwendigkeit von Gewerbegebieten im Randbereich der Rasteder Bäke einerseits und dem Erhalt der genannten Schutzwerte andererseits ist jedoch nicht erkennbar. Planfestsetzungen, die Beeinträchtigungen dieser Bäkenlandschaft ausgleichen, unter anderem durch großflächige Schuttflächen, liegen nicht vor.*		*sem Bereich derzeit nicht vorgesehen. Die Flächen der 43. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2010, die entsprechend eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes ermittelt wurden, sind durch den Bebauungsplan Nr. 59 sowie Nr. 113 vollständig beplant.*
	Ich halte den Erhalt typischer Bäkenlandschaften in Rastede für erforderlich und rege daher eine deutliche Verkleinerung der Gewerbegebiete an und eine Festsetzung, die mindestens das Tal der Bäke mit Umfeld sichert. Dazu gehören ausreichende Landschaftsflächen beiderseits der Bäke. Beispiel: Festsetzung einer Abstandszone in einer Breite von 300 bis 500 Metern entlang der Rasteder Bäke (südlich). Hierfür spricht auch die Nutzbarkeit dieser Flächen durch Land- oder naturnahe Waldwirtschaft. *Diese Abstandszone könnte als „Fläche für Maßnahmen, die der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen“ festgesetzt und dadurch als sogenannte Ausgleichfläche genutzt werden. Es ist auch unverständlich, weshalb das geplante Wasserrückhaltebecken inmitten der Gewerbebetriebe geplant ist, eine Einbindung in die Maßnahmen zur Renaturierung der Bäke würde das Landschaftbild Stellmoor aufwerten. Die Abstandszone könnte auch weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung stehen und das für Landwirtschaftsbetriebe geringe Angebot an Pachtflächen in diesem Bereich stabilisieren. Außerdem halte ich eine Festsetzungen zur Entwicklung von Wallhecken unmittelbar an den Grenzen der Gewerbegrundstücke für erforderlich als Sichtschutz und deutliche Abgrenzung zur Landschaft.* *Der Bebauungsplan Nr. 113 zeigt erneut: ein Landschaftsrahmenplan für die Gemeinde Rastede ist überfällig. Diese Notwendigkeit ergibt sich auch durch die städtebauliche Situation mit ihren Planungsproblemen im Niederungsbereich Goelen und Hankhauser Bäke.*		*Wie bereits angeführt, befindet sich der Verlauf der Moorbäke deutlich nordöstlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 113 und wird demnach nicht beeinträchtigt. Die Notwendigkeit von Abstandsflächen wird daher nicht gesehen. Darüber hinaus ist das angesprochene Regenrückhaltebecken nicht Teil des Bebauungsplans Nr. 113, sondern wurde bereits im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 festgesetzt. Ferner werden die vorhandenen Wallhecken weitestgehend erhalten. Sie werden zwar nicht weiter als Schutzobjekt festgesetzt, dies bedarf jedoch der Neuanlage von Wallhecken bzw. wallheckenfördernden Maßnahmen im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises Ammerland. Eine Eingrünung und damit die Abgrenzung zur Landschaft ist gegeben.*

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO der im Folgenden aufgeführten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Branchen ("Rasteder Liste") gem. § 1 (9) i. V. m. § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Innerhalb der Einzelhandelsbetriebe ist ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

   Zentrenrelevante Branchen
   - Bekleidung, Wäsche,
   - Haus- und Heimtextilien,
   - Sportbekleidung- und Schuhe,
   - Schuhe,
   - Bücher,
   - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,
   - Spielwaren,
   - Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat,
   - Foto und Zubehör,
   - optische und akustische Artikel,
   - Uhren, Schmuck,
   - Lederwaren, Koffer und Taschen,
   - Sanitätswaren.

   Nahversorgungsrelevante Branchen
   - Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren,
   - Drogerieartikel, Parfümerieartikel,
   - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel,
   - Schnittblumen und kleinere Pflanzen,
   - Zeitungen und Zeitschriften.

2. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE_1, GE_2) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

3. Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

4. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE_1, GE_2) gem. § 8 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) in dB(A)/m² (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

   Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden. Für konkrete Gewerbeansiedlungen oder Veränderungen sind für die zu besiedelnden Teilflächen Einzelnachweise zu führen.

   Die Anforderung gilt gemäß Lärmgutachten als erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (LWA) der Anlage des Betriebes den dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel (LWA, zul.) nicht überschreitet. Der Nachweis über die Einhaltung des FSP ersetzt nicht die Beurteilung nach den Maßgaben der TA Lärm. Dabei ist: LWA,zul = FSP + 10lg (F/F0).

LWA,zul.	=	zulässiger Schallleistungspegel in dB(A)
FSP	=	Flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m²
F	=	Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m²
F0	=	Bezugsfläche von 1 m²

5. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

   Die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes.

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

7. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

8. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemm § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldraumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

9. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

11. Innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

12. Zum Schutz vor Geruchsimmissionen sind innerhalb des als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereiches nur Lagerhallen und Lagerplätze ohne ständige Arbeitsplätze sowie Stellplatzflächen zulässig.

13. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 113 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Umfang von 53.750 Werteinheiten werden im Flächenpool der Gemeinde Rastede kompensiert.

14. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 113 überplanten Wallhecken mit einer Länge von 355 m werden im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland durch Neuanlage bzw. wallheckenfördernde Maßnahmen kompensiert.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde sowie die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.

5. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 genannten Bezugshöhen sowie die o.g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

6. Ständige Arbeitsplätze liegen nach allgemeiner Auffassung dann vor, wenn sich Beschäftigte zur Verrichtung ihrer Arbeitsaufgabe in abgrenzbaren Bereichen einer Arbeitsstätte entweder mindestens zwei Stunden täglich oder an mindestens 30 Arbeitstagen im Jahr aufhalten müssen (Länderausschuss für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik (2009): "Leitlinien zur Arbeitsstättenverordnung").

7. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rastede, den ....
Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand .... / 2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, ...

Dipl. Ing. Alfred Menger
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, ...

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede, ...
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße"und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße" und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede, ...
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede, ...
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 113 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rastede, ...
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 113 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, ...
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, ...
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 2 zu Vorlage 2018/027

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet (GE)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
GH ≤ 12,00 m — Höhe baulicher Anlagen, hier: Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG; hier: Geruchsimissionen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind

FSP
L"WA 65 dB (A) [t]
L"WA 50 dB (A) [n]
— Flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP), Tag- und Nachtwerte

FSP/TF 14 — FSP, Abgrenzung der Teilflächen (TF) 14-16 und 17 gemäß Lärmgutachten

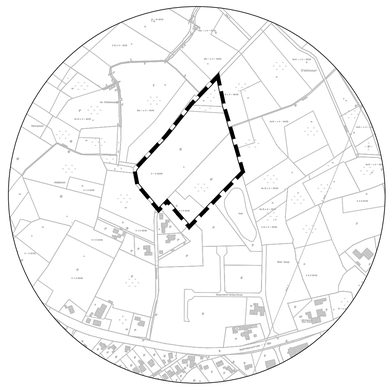
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 113

"Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 113

„Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“

Begründung

(Teil I)

Endfassung

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de

INHALTSÜBERSICHT

BEGRÜNDUNG: TEIL I

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**2**
2.0	**RAHMENBEDINGUNGEN**	**3**
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	3
3.0	**PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**	**3**
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.5	Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus	4
3.6	Städtebauliches Rahmenkonzept	4
4.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**6**
4.1	Belange von Natur und Landschaft	6
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.2.1	Gewerbelärm	6
4.2.2	Verkehrslärm	7
4.2.3	Geruchsimmissionen	7
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	8
4.4	Belange des Denkmalschutzes	8
4.5	Altablagerungen / Altstandorte	8
4.6	Kampfmittel	9
5.0	**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**	**9**
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	11
5.6	Private Grünflächen	12
5.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.8	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	12
6.0	**VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**12**
7.0	**VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT**	**13**
7.1	Rechtsgrundlagen	13
7.2	Verfahrensübersicht	14
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	14
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	14
7.2.3	Öffentliche Auslegung	14
7.3	Planverfasser	15

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße im Hauptort zu erweitern und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ auf. Anlass der Planung ist es, ein ausreichendes und attraktives Angebot an gewerblichen Bauflächen, auch hinsichtlich der aktuell anstehenden Nachfragesituation, bereitstellen zu können. Dementsprechend wird der bereits gewerblich vorgeprägte Standort im Westen Rastedes um eine ca. 4,8 ha große Fläche erweitert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 schließt sich hierbei unmittelbar nordwestlich an den Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ an.

Zur Koordinierung der unterschiedlichen zu berücksichtigenden Belange wurde im Vorfeld der 43. Flächennutzungsplanänderung, welche den vorliegenden Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche darstellt, ein städtebauliches Konzept erstellt. Im Zuge einer sukzessiven, bedarfsgerechten Entwicklung wird nun in einem zweiten Entwicklungsschritt der Bebauungsplan Nr. 113 für den nordwestlichen Teilbereich entsprechend dem o. g. städtebaulichen Entwicklungskonzept aufgestellt.

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Entwicklung eines attraktiven Flächenangebotes für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung kleinerer bis mittelständischer Betriebe im Hauptort Rastede. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen werden im Bebauungsplan Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt, verbunden mit einem bedarfsgerechten Maß der baulichen Nutzung für eine flexible Ansiedlung von Betrieben. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird auf maximal 12,00 m begrenzt. Grünordnerische Maßnahmen (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dienen der ortsgerechten Einbindung des Gewerbegebietes in den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Damit wird zudem der Eingrünung des Plangebietes als Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum Rechnung getragen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 59 planungsrechtlich gesicherte Erschließungsstraße. Diese verfügt über einen Anbindungspunkt an die südlich gelegene Raiffeisenstraße (L 826). Zur internen Gebietserschließung wird eine neu anzulegende Erschließungsstraße mit abschließender Wendeanlage festgesetzt.

Im Zuge dieser Bauleitplanung wurden zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik sowie der vorherrschenden Geruchssituation durch die Erarbeitung entsprechender Fachgutachten geprüft. Das Gleiche gilt für die Regelung der Oberflächenentwässerung. Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen berücksichtigt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 113 “Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ den Planunterlagen beigefügt.

Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Zukünftig wird der Kompensationsbedarf über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt. Dies wird ebenfalls bis zur öffentlichen Auslegung in die vorliegende Bauleitplanung eingestellt. Weitere

Hinweise und umweltrelevante Informationen werden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erbeten.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von 4,76 ha und liegt am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes Rastede. Im Norden und Nordwesten wird das Plangebiet vom Stellmoorweg begrenzt. Südöstlich grenzt das Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße an den Geltungsbereich an. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im näheren Umfeld befinden sich zwei Regenrückhaltebecken. Südlich des Plangebiets schließen gewerbliche Gebäudestrukturen an. Weiter südlich grenzen die städtebaulichen Strukturen des Gewerbegebietes Leuchtenburg an. Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches liegen mehrere Einzelhäuser bzw. ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb am Stellmoorweg. Im Nordwesten und Norden grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in den Randbereichen Wallheckenstrukturen. Der Stellmoorweg, der das Plangebiet im Westen und Norden begrenzt, wird von prägenden Alleebäumen begleitet.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (letzte Aktualisierung 2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Rastede wird allgemein die Funktion als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 113 verfolgte Planungsziel der standortverträglichen Erweiterung eines bestehenden gewerblichen Standortes an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort zur nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Rastede entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07. 06. 2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Darüber hinaus hat das Regionale Raumordnungsprogramm weiterhin Gültigkeit, da im Mai 2017 die allgemeinen Planungsabsichten für die Neuaufstellung veröffentlicht wurden. Rastede wird darin als Mittelzentrum dargestellt. Raumordnerische Zielsetzung bezüglich der gewerblichen Entwicklung ist es, vorhandene Standortvorteile zu nutzen und für eine flächensparende Entwicklung Standorte räumlich zu konzentrieren. Durch die direkte Lage an der Anschlussstelle Rastede der BAB A29 sowie der bereits erfolgten gewerblichen Erschließung des Standorts wird diesen raumordnerischen Zielen Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich wird als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb eines Gebietes zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes. Dies bezieht sich auf das Vorhandensein eines Wallheckennetzes, das zu mehr als 1/3 in die Schadklassen II und III eingeordnet wurde. Hinsichtlich des Planungsziels der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen an einem vorgeprägten Standort und dem Ausgleich der geschützten Wallheckenstrukturen an anderer Stelle wird dem städtebaulichen Belang hier Vorrang gegeben. Insgesamt wird den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung somit Rechnung getragen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Inhalte der 43. Flächennutzungsplanänderung „Leuchtenburg III“, die den Bereich als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO darstellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

3.5 Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus

Das Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus aus dem Jahr 2004 wurde als informelle städtebauliche Planung zur mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung des Gemeindegebietes erstellt und dient der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage. In dem Konzept werden die Standortvorteile des Gewerbegebietes Leuchtenburg (direkte verkehrliche Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, Nähe zum Ortszentrum) beschrieben, weitere Zielsetzungen werden für das Gebiet nicht formuliert. Mit der Erweiterung des Standortes werden die angesprochenen Standortvorteile optimal genutzt. Den Zielen der Gemeindeentwicklungsplanung wird somit Rechnung getragen.

3.6 Städtebauliches Rahmenkonzept

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Leuchtenburg sicherzustellen, wurde im Vorfeld zur rechtswirksamen 43. Flächennutzungsplanänderung und zur Aufstellung des mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 59 „Leuchtenburg III“ ein Rahmenkonzept unter Berücksichtigung der abzusehen-

den Belange erstellt. Zu diesem Zweck wurden unterschiedliche Fachplanungen erstellt, die als Konzepte in die Rahmenplanung eingeflossen sind.

Abb.: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Erweiterung des Gewerbegebietes Leuchtenburg (Stand: August 2009)

Das Rahmenkonzept zeigt die Anbindung des Gewerbestandortes gegenüber der Einmündung der Königstraße. Um einen konfliktfreien und reibungslosen Verkehrsablauf sicherzustellen, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdthelm & Tjardes (IST), Schortens, erstellt. Hieraus ergibt sich, dass zur Anbindung des Gewerbegebietes ein Straßenausbau (Abbiegespur, Kreisverkehrsplatz) notwendig ist. Eine abschließende Entscheidung über die Anbindungsform war im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig. Weiterhin wurde über eine schalltechnische Beurteilung (technologie entwicklungen & dienstleistungen – TED, Bremerhaven) vorab eine Lärmkontingentierung vorgenommen. Hierin wurde aufgezeigt, dass die angestrebte gewerbliche Entwicklung innerhalb dieser Fläche unter Berücksichtigung entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan möglich ist. Des Weiteren wurde durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede ermittelt, dass zur Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers aus dem gesamten Plangebiet ein weiteres Regenwasserrückhaltebecken in einer bestimmten Größe notwendig ist. Eine Beseitigung und Verlegung des vorhandenen Staubeckens wurde als nicht praktikabel und unwirtschaftlich erachtet. Im Weiteren waren noch die Aspekte des Straßenbaus (Bauverbotszone) entlang der Landesstraße L 826 (Raiffeisenstraße) zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser unterschiedlichen Belange wurde das obenstehende städtebauliche Rahmenkonzept erarbeitet. Für den Großteil dieser Flächen wurden im Zuge 43. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich geschaffen. Eine Fläche unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung am Stellmoorweg konnte in einem ersten Entwicklungsabschnitt aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht mitentwickelt werden.

Dies soll nun in einem zweiten Entwicklungsabschnitt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 113 „ Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ erfolgen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 113 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht, ist als Teil II der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 113 den Planunterlagen beigefügt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Zur Beurteilung sowie zur Koordinierung und Minimierung möglicher Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen wurde durch das Ingenieurbüro Technologie Entwicklungen & Dienstleistungen GmbH TED, Bremerhaven ein schalltechnisches Gutachten erstellt[1]. Zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation wurde von der Landwirtschaftskammer ebenfalls ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet[2].

4.2.1 Gewerbelärm

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet, dass durch die angrenzende gewerbliche Nutzung vorgeprägt ist. Unmittelbar an die südlich angrenzenden gewerblichen Strukturen befinden südlich der Raiffeisenstraße Wohnstrukturen. Nördlich der Raiffeisenstraße befinden sich Einzelwohnlagen im Außenbereich. Diese sind im Rahmen der geplanten gewerblichen Entwicklung immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen, so dass ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet werden kann. Gleichzeitig sind die vorhandenen Vorbelastungen des Gewerbegebietes Leuchtenburg südlich der Raiffeisenstraße zu beachten. Die Anforderungen der TA Lärm sind hierbei zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Geräuschkontingentierung der Gewerbeflächen vorgenommen. Hierbei werden den einzelnen Gewerbeflächen Geräuschemissionen zugewiesen, deren Einhaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Schallprognose für eine zu errichtende Anlage nachgewiesen werden muss. Hierdurch wird das Ziel erreicht, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf die Nachbarschaft zu vermeiden, wobei eine maximale akustische Auslastung der Gewerbeflächen gewährleistet wird. Ausgehend von den Berechnungen zeigt sich,

[1] TECHNOLOGIE ENTWICKLUNGEN & DIENSTLEISTUNGEN (TED): Schallimmissionsprognose im Rahmen der städtebaulichen Planung für das Gewerbegebiet Leuchtenburg, Bremerhaven, 16. Dezember 2009
[2] LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Rastede 43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ und Bebauungsplan Nr. 59 Oldenburg, 11.12.2009

dass unter Einhaltung der angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) eine gewerbliche Nutzung auf dieser Fläche möglich ist, ohne Konflikte mit den benachbarten Nutzungen auszulösen. Diese FSP werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ über entsprechende Festsetzungen verbindlich geregelt (s. Kap. 5.2).

Im vorliegenden Schallgutachten wird die Kontingentierung der Gewerbeflächen nach dem durch das ehemalige NLÖ veröffentlichten Verfahren „Flächenbezogene Schall-Leistungspegel und Bauleitplanung“ durchgeführt. Das Kontingentierungsverfahren ist geeignet, durch die Beschreibung der zulässigen Emissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Konflikt zwischen Gewerbenutzung und Wohnnutzung zu lösen. Der Nachweis über die Einhaltung der FSP ersetzt nicht die Beurteilung nach den Maßgaben der TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm.

4.2.2 Verkehrslärm

Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 826 (Raiffeisenstraße), von der Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken können. Diesbezüglich sind die Schutzansprüche der zukünftigen Wohn- und Arbeitsnutzung gemäß der anzuwendenden Regelwerke (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten. Im o. g. Gutachten wurde eine Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen durchgeführt, wobei neben dem allgemeinen Verkehrszuwachs auf der Raiffeisenstraße (Prognosehorizont 2025) die durch das geplante Gewerbegebiet generierte Verkehrszunahme auf dem betrachteten Streckenabschnitt berücksichtigt wurde.

Hieraus hat sich ergeben, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Gewerbegebiete während der Tag- und Nachtzeit eingehalten werden. Dementsprechend wurden zur Sicherung der Schutzansprüche für die geplante Nutzung die Lärmpegelbereiche in einer Höhe von 5 m über GOK (Geländeoberkante) ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hierbei innerhalb des nicht relevanten Lärmpegelbereiches I.

4.2.3 Geruchsimmissionen

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, auf der in geringem Umfang Rinderhaltung (Mastbullen, Jungvieh, Mutterkühe) betrieben wird. In einem Pachtstall an der Raiffeisenstraße (ca. 120 m Entfernung) hält der gleiche Betrieb Mutterkühe. Hinsichtlich der hiervon ausgehenden, möglichen Geruchsimmissionen wurde seitens der Landwirtschaftskammer ein Immissionsschutzgutachten[3] zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation vor Ort im Rahmen der 43. Flächennutzungsplanänderung erstellt. Diese wurde entsprechend den Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) in Form einer Ausbreitungsberechnung vorgenommen. Die emissionsrelevanten Daten der o. g. Anlagen bezüglich Viehhaltung und Stalltechnik wurden im Zuge einer Ortsbesichtigung ermittelt. Weitere, gemäß den Vorgaben der GIRL in einem Umkreis von 600 m zu beachtende Viehhaltungsanlagen, bestehen nicht. Dieses Gutachten deckt auch den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 113 ab.

Das entsprechend den Vorgaben der GIRL genutzte Programm (Austal2000G) berücksichtigt neben den Betriebsdaten auch weitere Faktoren (z. B. meteorologische Daten, Belästigungswirksamkeit unterschiedlicher Tierhaltungsverfahren). Die hierdurch ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten innerhalb des Plangebietes wurden mit

[3] LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Immissionsschutzgutachten-Bauleitplanung der Gemeinde Rastede 43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ und Bebauungsplan Nr. 59, Oldenburg, 11.12.2009

den Immissionsgrenzwerten der GIRL für Gewerbegebiete von 15 % der Jahresstunden verglichen.

Gemäß dem Ergebnis Rasteruntersuchung wird im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 113 der gemäß der GIRL für Gewerbegebiete heranzuziehende Immissionsrichtwert von bis zu 15% der Jahresstunden deutlich unterschritten. Lediglich an der westlichen Grenze des Plangebietes, im Nahbereich der dortigen Hofstelle, wird der Immissionsrichtwert überschritten. Um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan Nutzungseinschränkungen für den Bereich getroffen, in denen der Immissionsrichtwert von 15 % der Jahresstunden überschritten wird. So sind innerhalb des als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereiches nur Lagerhallen und Lagerplätze ohne ständige Arbeitsplätze* sowie Stellplatzflächen zulässig.

**Arbeitsplätze liegen nach allgemeiner Auffassung dann vor, wenn sich Beschäftigte zur Verrichtung ihrer Arbeitsaufgabe in abgrenzbaren Bereichen einer Arbeitsstätte entweder mindestens zwei Stunden täglich oder an mindestens 30 Arbeitstagen im Jahr aufhalten müssen (Länderausschuss für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik (2009): "Leitlinien zur Arbeitsstättenverordnung").*

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Im Zuge des 2009 erstellten städtebaulichen Rahmenkonzeptes wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede für den gesamten Bereich erstellt. Die für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Anlagen (zweites Regenrückhaltebecken, Leitungsrecht) wurden über entsprechende Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ planungsrechtlich gesichert.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen / Altstandorte

Die Ermittlung dieser Ablagerungen erfolgte durch Aktenrecherche und Zeitzeugenbefragung vor 30 Jahren. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Die Erfassung muss allerdings nicht vollständig und flächendeckend sein. Altstandorte wurden im Altlastenprogramm nicht erfasst. Sollten daher bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase

(Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

4.6 Kampfmittel

Seitens der Zentralen Polizeidirektion – Dezernat 55 – Kampfmittelbeseitigungsdienst – wurde im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ eine Auswertung der alliierten Luftbilder vorgenommen. Aus den Aufnahmen wird keine Bombardierung ersichtlich, so dass in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) von dieser Seite keine Bedenken bestanden. Es ist daher davon auszugehen, dass auch für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 113 keine Bombardierung ersichtlich werden würde. Da allerdings eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht zu 100% ausgeschlossen werden kann, wird folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen: „Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.“ (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der eingangs beschriebenen Gewerbegebietserweiterung werden innerhalb des Geltungsbereiches Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Entsprechend des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Rastede zur Einzelhandelsentwicklung[4] werden für den Standort „Bürgermeister-Brötje-Straße“ Einzelhandelsbetriebe der im Folgenden aufgeführten, zentren- und nahversorgungsrelevante Branchen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauGB gem. § 1 (5) i. V. m. 1 (9) BauGB ausgeschlossen. Innerhalb der Einzelhandelsbetriebe ist ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Zentrenrelevante Branchen

- Bekleidung, Wäsche,
- Haus- und Heimtextilien,
- Sportbekleidung- und Schuhe,
- Schuhe,
- Bücher,
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,
- Spielwaren,
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat,
- Foto und Zubehör,
- optische und akustische Artikel,
- Uhren, Schmuck,
- Lederwaren, Koffer und Taschen,
- Sanitätswaren.

Nahversorgungsrelevante Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren,

[4] CIMA: Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede: Teilaktualisierung: Zentrenkonzept, sortimentsliste, standort- und Branchenentwicklungskonzept, Lübeck November 2015

- Drogerieartikel, Parfümerieartikel,
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel,
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen,
- Zeitungen und Zeitschriften.

Durch den Ausschluss dieser Branchen wird den Empfehlungen des o. g. Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zur Entwicklung des Gewerbegebietes im Bereich „Bürgermeister-Brötje-Straße“ in Ortsrandlage der Gemeinde Rastede Rechnung getragen.

Zusätzlich sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO), da sich diese nicht in die angestrebte Gebietsstruktur einfügen würden.

5.2 Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Einrichtungen werden im Plangebiet flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zur städtebaulichen Planung für das Gewerbegebiet Leuchtenburg verbindlich festgesetzt

Entsprechend den Inhalten der Untersuchung werden folgende textliche Festsetzungen zur Einhaltung der FSP im Baugenehmigungsverfahren getroffen:

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE1, GE2) gem. § 8 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) in dB(A)/m² (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegel zugerechnet werden. Für konkrete Gewerbeansiedlungen oder Veränderungen sind für die zu besiedelnden Teilflächen Einzelnachweise zu führen.

Die Anforderung gilt gemäß Lärmgutachten als erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (LWA) der Anlage des Betriebes den dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel ($L_{WA,\ zul}$) nicht überschreitet. Der Nachweis über die Einhaltung des FSP ersetzt nicht die Beurteilung nach den Maßgaben der TA Lärm. Dabei ist: $L_{WA,zul} = FSP + 10\lg (F/F_0)$.

$L_{WA,zul}$	=	zulässiger Schallleistungspegel in dB(A)
FSP	=	Flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m²
F	=	Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m²
F_0	=	Bezugsfläche von 1 m²

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die umliegenden Strukturen wird zur Schaffung eines nutzungsgerechten Spielraumes für die angestrebte Entwicklung bzw. eines optimalen Ausnutzungsgrad der angebotenen Gewerbegebietsflächen die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet einheitlich auf

0,8 festgesetzt, wodurch die geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgeschöpft wird.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen einheitlich über die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO. Entsprechend der Festsetzungen des südlich und östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ wird für das gesamte Plangebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe von GH $\leq$ 12,00 m festgesetzt. Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Als oberer Bezugspunkt dient die obere Gebäudekante. Durch die getroffene Höhenfestsetzung fügen sich die zukünftigen Gebäude in den vorhandenen städtebaulichen Kontext ein.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von nutzungsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbetypische Gebäudestruktur wird innerhalb der Gewerbegebiete GE1 und GE2 eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Diese halten einen einheitlichen Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und bestehenden Grundstücken ein. Zum Schutz der im Plangebiet befindlichen Wallhecken und Gehölzstrukturen werden die Baugrenzen in einen Abstand von 5,00 m zu diesen festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, entlang der Wallhecken und sonstigen Gehölzstrukturen, sind zum Schutz dieser, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Zum Schutz der Wallhecken und sonstigen Gehölzstrukturen wird geregelt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind.

5.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zur inneren Erschließung des Baugebietes wird die vorgesehene Planstraße, gem. dem in Kap. 3.6 genannten städtebaulichen Entwicklungskonzept als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 113 wird diese entsprechend ihrer Erschließungsfunktion in einer Gesamtbreite von 10,00 m festgesetzt. Im Westen mündet die interne Erschließungsstraße in eine Wendeanlage mit einem Radius von 12,50 m, wodurch die Befahrbarkeit durch die zu erwartenden gewerblichen Nutzfahrzeuge gewährleistet ist. Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Dieses ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

5.6 Private Grünflächen

Zum weitestgehenden Erhalt der in den nördlichen, westlichen und südlichen Randbereichen vorhandenen Wallhecken und sonstigen Gehölzstrukturen werden diese im Bebauungsplan Nr. 113 als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd mit Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

5.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum künftigen Schutz der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken sowie sonstigen Gehölzstrukturen sind innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird künftig über eine entsprechende Regelung in den Grundstückskaufverträgen sichergestellt.

5.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Zur Koordinierung der Geruchsimmissionen wird auf der Grundlage der Empfehlungen des Immissionsschutzgutachtens zur 43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Leuchtenburg III der Gemeinde Rastede die nachstehende Maßnahme verbindlich festgesetzt.

Zum Schutz vor Geruchsimmissionen sind innerhalb des als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereiches nur Lagerhallen und Lagerplätze ohne ständige Arbeitsplätze sowie Stellplatzflächen zulässig.

Arbeitsplätze liegen nach allgemeiner Auffassung dann vor, wenn sich Beschäftigte zur Verrichtung ihrer Arbeitsaufgabe in abgrenzbaren Bereichen einer Arbeitsstätte entweder mindestens zwei Stunden täglich oder an mindestens 30 Arbeitstagen im Jahr aufhalten müssen (Länderausschuss für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik (2009): "Leitlinien zur Arbeitsstättenverordnung").

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Anlage einer neuen Planstraße, die im Osten unmittelbar an die bereits planungsrechtlich gesicherte Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ anschließt. Diese verfügt über eine direkte Anbindung an die Raiffeisenstraße (L 826).

- **ÖPNV**
  Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Leuchtenburg, Ostendorf“, welche vorwiegend von den Linien 370, 334 und 342C bedient wird. Mit der Linie 370 ist das Planungsgebiet an den Hauptort Rastede sowie an die Gemeinden

Wiefelstede und Bad Zwischenahn angebunden, was sich jedoch hauptsächlich auf die Schultage beschränkt. Die Linie 334 und 342C ist ebenfalls vorwiegend auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Die nächsten Haltestellen von Regionallinien befinden sich 2-3 km Entfernung (Linie 330 Wiefelstede-Oldenburg und Linie 340 Rastede-Oldenburg).

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
  Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird zentral über den Anschluss an das kommunale Leitungsnetz zur Kläranlage geregelt.

- **Wasserversorgung**
  Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**
  Zur Regelung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede ein Entwässerungskonzept für den gesamten Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenkonzepts erstellt. Die für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Anlagen (zweites Regenrückhaltebecken, Leitungsrecht) werden über entsprechende Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ planungsrechtlich abgesichert. Die Oberflächenentwässerungsplanung ist mit dem Entwässerungsverband Jade abgestimmt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 Abs. 1 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-

schutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit sowie die Bereitstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde) erfolgte vom .....bis zum..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... durch zusätzlichen Hinweis in der Tagespresse sowie auf der Internetseite der Gemeinde.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ……..…….. nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am …….. ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ……. bis zum …… öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede, ...

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

Diekmann&
Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 ·26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 113

„Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“

Umweltbericht

(Teil II der Begründung)

Endfassung 29.01.2018

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de

INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT 1

1.0 EINLEITUNG 1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort 1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden 1

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 2
2.1 Landschaftsprogramm 2
2.2 Landschaftsrahmenplan 2
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete 3
2.4 Artenschutzrechtliche Belange 3

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 4
3.1.1 Schutzgut Mensch 5
3.1.2 Schutzgut Pflanzen 7
3.1.3 Schutzgut Tiere 11
3.1.4 Biologische Vielfalt 21
3.1.5 Schutzgut Boden 22
3.1.6 Schutzgut Wasser 25
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft 26
3.1.8 Schutzgut Landschaft 27
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 28
3.1.10 Wechselwirkungen 28
3.1.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 29
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 29
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung 29
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante 30

4.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 30
4.1 Vermeidung / Minimierung 30
4.1.1 Schutzgut Mensch 30
4.1.2 Schutzgut Pflanzen 31
4.1.3 Schutzgut Tiere 31
4.1.4 Biologische Vielfalt 31
4.1.5 Schutzgut Boden 32
4.1.6 Schutzgut Wasser 32
4.1.7 Schutzgut Klima / Luft 32
4.1.8 Schutzgut Landschaft 32
4.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter 33
4.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation 33
4.2.1 Bilanzierung Biotoptypen 33
4.2.2 Boden / Wasser 34
4.2.3 Kultur- und Sachgüter (Wallhecke) 35
4.3 Maßnahmen zur Kompensation 35
4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 35

4.4.1 Standort 36
4.4.2 Planinhalt 36

5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 36
5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 36
5.1.1 Analysemethoden und -modelle 36
5.1.2 Fachgutachten 36
5.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 36
5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 37

6.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 37

7.0 QUELLENVERZEICHNIS 38

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersicht der im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Bodentypen (gestrichelte Linie = ungefähre Lage des Plangebietes (Quelle: LBEG 2017 (unmaßstäblich)) 23
Abbildung 2: Darstellung der Abgrenzung des Suchraumes für schutzwürdige Böden und Lage des Plangebietes (Quelle: LBEG 2015 (unmaßstäblich)) 24
Abbildung 3: Luftbild und Lage des Plangebietes (Quelle: Bing 2017 (unmaßstäblich) 27

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung. 10
Tabelle 2: Im Geltungsbereich erfasste Wallhecke und deren Bewertung. 10
Tabelle 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung 29
Tabelle 4: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs. 33

ANLAGEN

Plan 1:
Bestand Biotoptypen

Plan 2:
Planung

Anlage 1:

Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, die gewerbliche Nutzung im Hauptort auszuweiten und das bestehende Gewerbegebiet „Leuchtenburg III“ zu erweitern. Ziel ist es, hinsichtlich der aktuellen Nachfragesituation ein ausreichendes und attraktives Angebot an gewerblichen Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Dementsprechend wird das bereits bestehende Gewerbegebiet „Leuchtenburg III“ um eine Fläche von 4,76 ha erweitert.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 113, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,76 ha. Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE), Straßenverkehrsflächen und privaten Grünflächen mit überlagernder Festsetzung als Erhaltfläche wird ein vollständig unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Gewerbegebiet (GE)	ca. 41.930 m²
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.665 m²
Private Grünflächen	ca. 3.005 m²
• davon Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 3.005 m²

Durch die im Bebauungsplan Nr. 113 vorbereiteten Überbauungsmöglichkeiten (u.a. GRZ 0,8) können im Planungsraum bis zu ca. 3,59 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kap. 3.2.1).

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Grundlagen und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange). Es wird darauf hingewiesen, dass die Planwerke zum Landschaftsrahmenplan relativ alt sind, so dass die Aussagen für das Plangebiet nur noch bedingt zutreffen.

2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung ein. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Eichenmischwälder, Weiden-Auenwälder, Erlenbruchwälder und Bäche genannt. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig gelten Buchenwälder, kleine Flüsse sowie nährstoffarme Feuchtwiesen nährstoffreiches Feuchtgrünland. Schutzbedürftig z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Feuchtgebüsche, Gräben, Grünland mittlerer Standorte, Ruderalfluren und sonstige wildkrautreiche Sandäcker (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1989).

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand von 1995 vor. Demnach liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit der Oldenburger Geest bzw. der Untereinheit des Rasteder Geestrands.

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung wird durch gemischte Acker- und Grünlandflächen geprägt (Karte 1 – Landschafts- und Siedlungsstrukturen). In Karte 5 wird der gegenwärtige Zustand von Lebensraumkomplexen und Biotoptypen dargestellt. Bei den im Plangebiet vorherrschenden Biotoptypen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Areale mit unterschiedlich hohen Anteilen von Acker- und Baumschulflächen. Gemäß Karte 6 (Wallheckengebiete) wird der Bereich als Wallheckengebiet mit hoher Dichte und mittlerer Vernetzung der Wallhecken dargestellt. Der Anteil der stark geschädigten Wallhecken beläuft sich auf unter 30 %. Es handelt sich zudem um ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken.

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften wird in Karte 7 (Lebensraumkomplexe und Biotoptypen) als mäßig eingeschränkt (Wertstufe 2 von 4) eingestuft. Karte 8 (Vielfalt, Eigenart und Schönheit – Gegenwärtiger Zustand) stellt großflächige Parzellen, einen geringen Waldanteil und Baum- und Straucharmut bei weitläufigen Grünland-

Acker-Baumschul-Mischnutzungen als charakteristisches Merkmal des Landschaftsbildes heraus. Gleichzeitig handelt es sich um ein Gebiet mit ausgeprägten Wallheckenstrukturen (Karte 9 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit – Wichtige Bereiche).

Als Entwicklungsziel sind gemäß Karte 16 (Entwicklungsziele und Maßnahmen) die Erhaltung der vorhandenen reliefbedingten Eigenart sowie der Erhalt und die Pflege von Wallhecken aufgeführt.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 113 befinden sich Wallhecken, die gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG unter Schutz gestellt sind.

Es liegen keine weiteren faunistisch, vegetationskundlich und historisch wertvollen Bereich oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, vor. Es bestehen ferner keine ausgewiesenen Schutzgebiete nationalen bzw. internationalen Rechts oder naturschutzfachliche Programme.

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in

Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens
Gemäß § 15 Abs. 5 BNatSchG darf ein Eingriff nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landespflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft über die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden können. Die naturschutzfachlichen Belange gehen den anderen Belangen nicht im Rang vor. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung daher um einen zulässigen Eingriff gemäß § 15 BNatSchG, so dass der § 44 (5) BNatSchG bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung Anwendung finden kann.

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden in Kapitel 3.1.2 und 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu der Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung“ (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 wird die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) ermöglicht. Es werden dadurch vorwiegend Ackerflächen sowie Grünlandflächen überplant. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 4,76 ha.

Für die Gewerbegebiete (GE) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt worden. Eine Überschreitung ist gemäß § 19 (4) BauNVO nicht zulässig. Dadurch wird eine maximale Bodenversiegelung von insgesamt ca. 3,35 ha bauleitplanerisch ermöglicht.

Für die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird eine Versiegelung von 90% angesetzt, wodurch eine Neuversiegelung von ca. 2.400 m² erfolgt.

Ferner werden durch die vorliegende Planung Wallhecken (Baum-Strauch- bzw. Baum-Wallhecken) auf einer Länge von insgesamt 360 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede lediglich als Erhaltungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGb undnicht als Schutzobjekt festgesetzt. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 360 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen.

Darüber hinaus wird die an der südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufende Strauchhecke zum Erhalt festgesetzt. Gleiches gilt für die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Baumhecke.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer

geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher Faktoren wie Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Für den Menschen stellt der größte Teil des Untersuchungsgebietes eine Acker- und Grünlandfläche dar. Im Süden grenzt das Gewerbegebiet „Leuchtenburg III“ an. Die westlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls Teil des Gewerbegebietes Leuchtenburg III, sind derzeit jedoch noch unbebaut und als Grünlandbereiche ausgeprägt. Richtung Norden und Westen erstreckt sich die offene Landschaft. Aufgrund des angrenzenden Gewerbegebietes sowie der vorkommenden Strukturen weist das Plangebiet einen geringen Erholungswert auf.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der Immissionssituation ein wesentlicher Bestandteil dieser Bauleitplanung.

<u>Bewertung</u>
Für das Schutzgut Mensch bedeutet die geplante Bebauung / Nutzungsänderung eine Reduzierung von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion sowie anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen durch den vergrößerten Gewerbebetrieb. Anlässlich dessen hat die Technologie, Entwicklungen & Dienstleistungen GmbH, Bremerhaven, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zum Gewerbegebiet „Leuchtenburg III“ eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass mit den Emissionskontingenten an den untersuchten Immissionspunkten ein ausreichender Schallimmissionsschutz gewährleistet werden kann. Unter Berücksichtigung der Emissionskontingente ist eine Nutzung des Gewerbegebietes aus des Schallimmissionsschutzes sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbegebiete, möglich.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebsstellen. Im Rahmen des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes erfolgte durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine entsprechende Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Auf Grundlage von Betriebsdaten hat die Landwirtschaftskammer eine Ausbreitungsberechnung durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt. Gemäß dem Ergebnis Rasteruntersuchung wird im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 113 der gemäß der GIRL für Gewerbegebiete heranzuziehende Immissionsrichtwert von bis zu 15% der Jahresstunden deutlich unterschritten. Lediglich an der westlichen Grenze des Plangebietes, im Nahbereich der dortigen Hofstelle, wird der Immissionsrichtwert überschritten. Um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan Nutzungseinschränkungen für den Bereich getroffen, in denen der Immissionsrichtwert von 15 % der Jahresstunden überschritten wird. So sind innerhalb des als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereiches nur Lagerhallen und Lagerplätze ohne ständige Arbeitsplätze sowie Stellplatzflächen zulässig.

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind weniger erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
    a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
    b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
    c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ eine flächendeckende Bestandserfassung in Form einer Biotoptypen- /Nutzungskartierung durchgeführt (vgl. Plan 1). Im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen wurde die nähere Umgebung in die Biotoptypenerfassung einbezogen. Darüber hinaus erfolgte eine Suche nach Standorten von gemäß der Roten Liste der Farn-und Blütenpflanzen in Niedersachsen gefährdeten oder nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 + 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Pflanzenarten. Die Bestandsaufnahme der Naturausstattung erfolgte im Rahmen einer Geländebegehung im Frühjahr 2017.

Die Kartierung der Biotoptypen ist das am häufigsten angewendete Verfahren zur Beurteilung des ökologischen Wertes eines Erhebungsgebietes. Durch das Vorhandensein bestimmter Biotope, ihre Ausprägung und die Vernetzung untereinander sowie mit anderen Biotopen werden Informationen über schutzwürdige und schutzbedürftige Bereiche gewonnen. Die nachstehend vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotoptyp) stützen sich auf den „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016). Die Nomenklatur der aufgeführten Pflanzenarten richtet sich nach GARVE (2004).

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Biotoptypen aus folgenden Gruppen:

- Gehölzbestände
- Gewässer

- Grünland
- Ackerbiotope
- Siedlungsbiotope / Verkehrsflächen

Lage, Verteilung und Ausdehnung der Biotoptypen sind dem Bestandsplan Biotoptypen (Plan 1) zu entnehmen.

Der im Westen der Gemeinde Rastede in dem Ortsteil Leuchtenburg gelegene Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 113 mit einer Größe von ca. 4,76 ha schließt sich nördlich an das bestehende Gewerbegebiet an und umfasst die Flurstücke 23, 230/22 und 229/19. Im Norden und Westen wird es von dem Stellmoorweg begrenzt. Für das Plangebiet handelt es sich in erster Linie um landwirtschaftliche Nutzflächen. Diese werden von einzelnen Gehölzreihen sowie von einem Entwässerungsgraben gegliedert.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Intensivgrünlandfläche. Diese liegt im südwestlichen Bereich auf einem etwas höheren Geländeniveau und fällt nach Nordosten zunächst ab, um anschließend leicht wieder anzusteigen. Das Grünland ist im Südwesten auf dem hier vorwiegend sandigen Boden trockener ausgeprägt (GIT), während es im nordöstlichen Verlauf auf dem dort vorherrschenden Moorboden feuchter wird (GIM). Dominierende Arten sind Süßgräser wie insbesondere Weidelgras (*Lolium perenne*) und Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) sowie teils Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). In den feuchteren Bereichen treten lokal Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) hinzu. Arten mit geringeren Nährstoffansprüchen, wie z. B. Rot-Schwingel (*Festuca rubra* agg.) und Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), kommen nur sehr vereinzelt vor. Lediglich auf einem ca. 1 m breiten Randstreifen entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenze, der nicht von der Düngung erreicht wird, treten diese und weitere Kennarten nährstoffärmerer Standorte, wie z. B. Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), in größerer Dichte auf.

Den Norden des Plangebietes nimmt ein Grasacker (GA) ein, der von Weidelgras dominiert wird. Hinzu treten in geringerer Dichte insbesondere weitere Süßgräser wie z. B. Knäuelgras, Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*). Verbreitet finden sich zudem einjährige Arten wie Vogelmiere (*Stellaria media*) und Gewöhnliches Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), teils ist Löwenzahn (*Taraxacum officinalis* agg.) in größerer Zahl vorhanden.

Das im Nordwesten gelegene Flurstück wird von einem intensiv genutzten Getreideacker (Ag) eingenommen. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung können auf der Ackerfläche nur sehr wenige Pflanzenarten der Segetalflora Fuß fassen. Zu diesen zählen z. B. Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) und Vogelmiere, die in geringer Dichte auftreten. Im Süden befindet sich am Rande des Ackers eine landwirtschaftliche Lagerfläche (EL) für Silage, eine weitere schließt sich unmittelbar südlich an.

Zwischen dem Getreideacker und der Intensivgrünlandfläche verläuft an der Flurstücksgrenze ein ca. 1 m breiter und ebenso tiefer Entwässerungsgraben, der zum Zeitpunkt der Begehung wenig nährstoffreiches Wasser führte (FGR). Außer Grünalgen konnte keine typische Gewässervegetation festgestellt werden. An den Ufern finden sich z. B. Flatterbinse (*Juncus effusus*) und Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*). Ein weiterer schmaler Graben begleitet die östliche Plangebietsgrenze. Dieser führt aufgrund einer nur geringen Tiefe lediglich nach stärkeren Niederschlägen kurzfristig Wasser (FGZ).

Der das Plangebiet im Norden und Westen begrenzende Stellmoorweg (OVW) ist mit Schotter befestigt und wird beidseitig von lückigen Baumhecken (HFB) bzw. Baumwallhecken (HWB), deren Wälle teils degradiert sind, gesäumt und es stehen einige Einzelbäume (HBE) am Rande des Weges. Prägend sind Stiel-Eichen (*Quercus robur*), die starkes bis sehr starkes Baumholz von bis zu ca. 0,7 m im Durchmesser erreichen. In geringer Zahl finden sich Birken (*Betula* spp.) in den Gehölzreihen, eine Strauchschicht fehlt. Die Krautschicht wird z. B. von Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*), Habichtskraut (*Hieracium* spec.) und Vielblütiger Weißwurz (*Polygonatum multiflorum*) gebildet.

Von Südwesten ragt eine ebenfalls degradierte Wallhecke in das Plangebiet. Neben den prägenden Stiel-Eichen sind vereinzelt Zitterpappeln (*Populus tremula*) vorhanden. In nordwestlicher Verlängerung der Wallhecke stehen zwei Einzelsträucher (BE) des Schwarzen Holunders (*Sambucus nigra*).

Parallel zu der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Gehölzreihe, die im westlichen Abschnitt als Strauch-Baumwallhecke (HWM) mit Stiel-Eichen und Schwarzem Holunder ausgeprägt ist. Der Wall ist mit Folie überzogen, so dass sich keine Krautschicht entwickeln kann. Im nordöstlichen Verlauf geht die Gehölzreihe in eine Strauchhecke (HFS) mit Schwarzem Holunder und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) über.

Westlich des Stellmoorweges grenzt eine weitere Intensivgrünlandfläche an, im Norden ein Getreideacker. Weiterhin befindet sich im Westen ein naturnahes Feldgehölz (HN) geringer Größe aus Stieleichen und Kiefern (*Pinus sylvestris*), in der Strauchschicht wurden teilweise Ziergehölze angepflanzt. Im Süden und Osten schließt sich das bestehende Gewerbegebiet (OGG) an, das sich zum Teil noch im Bau befindet (OX). Auf dem Gelände des Gewerbegebietes im Süden ist ein naturfernes Staugewässer (SXS) vorhanden, das von einer strukturarmen Grünanlage (PZ) umgeben ist. Ein neu angelegtes Regenrückhaltebecken grenzt im Norden an den Stellmoorweg. Auf den das Gewässer umgebenden Flächen befindet sich eine Extensivrasen-Einsaat (GRE).

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnte während der Erfassungen keine gemäß der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) gefährdete Pflanzenart nachgewiesen werden.

Streng geschützte Pflanzenarten gemäß des Anhanges IV der FFH-Richtlinie traten nicht auf. Hinweise auf Vorkommen dieser Arten liegen derzeit auch nicht vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich, da keine Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

Bewertung

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit

der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

Wertfaktor	**Beispiele Biotoptypen**
5 = sehr hohe Bedeutung	naturnaher Wald; geschütztes Biotop
4 = hohe Bedeutung	Baum-Wallhecke
3 = mittlere Bedeutung	Strauch-Baumhecke
2 = geringe Bedeutung	Intensiv-Grünland
1 = sehr geringe Bedeutung	Acker
0 = weitgehend ohne Bedeutung	versiegelte Fläche

In der Liste II des Bilanzierungsmodells (Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen) sind den einzelnen Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren zugeordnet. Für die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung.

Biotoptyp	**Wert-faktor**	**Anmerkungen**
Strauchhecke [HFS]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Baumhecke [HFB]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Einzelbäume [HBE]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Einzelsträucher [BE]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Nährstoffreicher Graben [FGR]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiger Graben [FGZ]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Intensivgrünland auf Moorböden [GIM]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Grünland-Einsaat [GA]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Acker [A]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landwirtschaftliche Lagerfläche [EL]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

Bezüglich der Wallheckenbewertung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Weisung des Nds. Umweltministeriums vom 03.11.2006 beachtet. So sind beeinträchtigte Werte und Funktionen geschützter Wallhecken durch Neuanlage oder wallheckenfördernde Maßnahmen auszugleichen. Weiterhin sind zu beseitigende Wallhecken bestimmten Wertstufen zuzuordnen und der Ausgleich danach zu bemessen. Demzufolge sind die vorhandenen Wallhecken folgenden Wertfaktoren zuzuordnen:

Tabelle 2: Im Geltungsbereich erfasste Wallhecke und deren Bewertung.

Biotoptyp	**Wert-faktor**	**Anmerkungen**
Baum-Strauch-Wallhecke [HWM]	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptyp	Wert-faktor	Anmerkungen
Baum-Wallhecke [HWB]	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet einerseits von Acker- und Grünlandflächen sowie Gehölzstrukturen wie Baum-Wallhecken sowie Baum-Strauch-Wallhecken eingenommen wird. Die im Planungsraum vorkommenden Biotoptypen weisen größtenteils eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Unter Zugrundelegung der Fläche überwiegen jedoch Biotoptypen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Aufgrund der großflächigen Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensräumen für Pflanzen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als **erheblich** zu bewerten.

3.1.3 Schutzgut Tiere

In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Wasserwirtschaft des Landkreises Ammerland wird in Anlehnung an die aus dem Jahr 2009 für den 1. Bauabschnitt des betreffenden Gewerbegebietes eine Potenzialansprache der Brutvogel-, Fledermaus-, Lurch-, Libellen- und Heuschreckenfauna durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt und können in ausführlicher Form der Anlage „Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ entnommen werden.

Brutvögel

Im Rahmen der am 9. und 16. Mai 2017 durchgeführten Erfassungen konnten 14 Vogelarten als tatsächliche Brutvögel im Plangebiet nachgewiesen werden. Unter Hinzunahme acht weiterer Arten, die bei Erhebungen im Jahr 2009 nachgewiesen werden konnten und die aufgrund ihres Vorkommens an vergleichbaren Standorten als potenzielle Kolonisten betrachten werden, sind somit vermutlich 22 Brutvogelarten im Untersuchungsraum bodenständig. Dies entspricht ca. 11,2 % der rezenten Brutvogelfauna Niedersachsens und Bremens.

Tabelle 2: Liste der im Untersuchungsraum nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Brutvögel.

Bedeutung der Abkürzungen: ● = für den 09. bzw.16.05.2017 vorliegende Nachweise, O = potenzielle Kolonisten; Nistweise: a = Bodenbrüter, b = Baum-/Gebüschbrüter, G = Gebäudebrüter; RL T-W bzw. RL Nds.: Rote Liste der in der Naturräumlichen Region Tiefland West bzw. der in Niedersachsen u. Bremen gefährdeten Brutvögel (KRÜGER & NIPKOW 2015); RL D: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015); Gefährdungsgrade: 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, / = derzeit nicht gefährdet, - = nicht bewertet; Schutzstatus: § = besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG; * = Neozoen (= Spezies, die direkt oder indirekt durch den Menschen in die Fauna eingeführt worden sind) wurden hinsichtlich einer Gefährdung nicht bewertet; sie werden auch nicht zu der rezenten einheimischen Brutvogelfauna gezählt (vgl. KRÜGER & NIPKOW 2015, GRÜNEBERG et al. 2015) und bleiben daher für die Bilanzierung der Gesamtartenzahl unberücksichtigt.

BRUTVÖGEL [AVES]	eigene Nachw.	pot. Kolon.	Nist-weise	RL TW	RL Nds.	RL D	Schutz-status
Jagdfasan, *Phasianus colchicus**		O	a	-	-	-	§

BRUTVÖGEL [AVES]	**eigene Nachw.**	**pot. Kolon.**	**Nist-weise**	**RL TW**	**RL Nds.**	**RL D**	**Schutz-status**
Ringeltaube, *Columba palumbus*	●		b	/	/	/	§
Buntspecht, *Dendrocopos major*		O	b	/	/	/	§
Rabenkrähe, *Corvus corone*		O	b	/	/	/	§
Fitis, *Phylloscopus trochilus*		O	a	/	/	/	§
Zilpzalp, *Phylloscopus collybita*	●		a	/	/	/	§
Blaumeise, *Parus caeruleus*	●		b	/	/	/	§
Kohlmeise, *Parus major*	●		b	/	/	/	§
Mönchsgrasmücke, *Sylvia atricapilla*	●		b	/	/	/	§
Gartenbaumläufer, *Certhia brachydactyla*	●		b	/	/	/	§
Zaunkönig, *Troglodytes troglodytes*		O	a	/	/	/	§
Star, *Sturnus vulgaris*	●		b/G	3	3	3	§
Amsel, *Turdus merula*	●		b	/	/	/	§
Singdrossel, *Turdus philomelos*		O	b	/	/	/	§
Rotkehlchen, *Erithacus rubecula*	●		b	/	/	/	§
Gartenrotschwanz, *Ph. phoenicurus*	●		b	V	V	V	§
Heckenbraunelle, *Prunella modularis*	●		a	/	/	/	§
Bachstelze, *Motacilla alba*	●		a/G	/	/	/	§
Buchfink, *Fringilla coelebs*	●		b	/	/	/	§
Gimpel, *Pyrrhula pyrrhula*		O	a	/	/	/	§
Grünfink, *Carduelis chloris*		O	b	/	/	/	§
Stieglitz, *Carduelis carduelis*		O	b	V	V	/	§
Goldammer, *Emberiza citrinella*	●		a	V	V	V	§
∑ 22 spp. exkl. Neozoen*	14	8					

Die 22 vorgefundenen und potenziell vorkommenden Vogelarten weisen eine weite Verbreitung auf und gehören im Landkreis Ammerland zu den regelmäßigen Brutvögeln. Sie konzentrieren sich auf die beidseitig des Stellmoorwegs verlaufenden Baumhecken, auf die Hecke an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet sowie auf die aus südwestlicher Richtung in den Geltungsbereich hineinragende Wallhecke. Die Ornis des Geltungsbereichs wird in erster Linie von Allerweltsarten wie z. B. Amsel, Buchfink, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilpzalp gestellt. Darüber hinaus sind einzelne Arten vertreten, die auf spezielle Lebensräume angewiesen sind und daher in Besiedlung der verschiedenen Habitate eine engere ökologische Bindung erkennen lassen. Zu diesen zählen z. B. Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz und Goldammer. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind mit Ausnahme von Bachstelze und Jagdfasan unbesiedelt.

Am Untersuchungsstandort konnten im Vergleich mit ähnlich strukturierten Habitaten nur ein verhältnismäßig geringes Artenspektrum nachgewiesen werden. Nach gutachterlicher Einschätzung handelt es sich dabei um die Folge der begrenzten Gebietsgröße, des im Plangebiet vorhandenen Ackeranteils und der geringen Strukturdiversität sowie der räumlichen Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet im Süden und die Lärmemissionen von der stark frequentierten Landesstraße L 826.

Mit dem Star konnte eine landes- und bundesweit gefährdete Vogelart erfasst werden. Hinzu kommen drei potenziell gefährdete Arten, die auf der landesweiten Vorwarnliste geführt werden. Es handelt sich um die Arten Gartenrotschwanz, Goldammer und Stieglitz. Gartenrotschwanz und Goldammer gelten darüber hinaus auch als bundesweit potenziell gefährdet. Im Untersuchungsraum werden die folgenden maximalen Populationsgrößen erwartet:

- Gartenrotschwanz → drei Brutpaare
- Goldammer → drei Brutpaare
- Star → fünf Brutpaare
- Stieglitz → zwei Brutpaare.

Sämtliche im Untersuchungsraum festgestellten Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Streng geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG kommen nicht vor.

In Anbetracht der geringen Siedlungsdichte wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als Vogelbrutgebiet zugeordnet.

Fledermäuse

Nach gutachterlicher Aussage ist das Vorkommen von maximal vier Fledermausarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113 potenziell möglich. Mit Breitflügel- und Zwergfledermaus handelt es sich dabei um zwei Arten, die den sog. Hausfledermäusen zugeordnet werden und die sich schwerpunktartig im menschlichen Siedlungsraum aufhalten. Die Arten Großer Abendsegler und Rauhautfledermaus hingegen bevorzugen offene Landschaftsräume.

Tabelle 3: Liste der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Fledermäuse.

Bedeutung der Abkürzungen: RL Nds. (1993, 2005) bzw. RL D: Rote Liste der in Niedersachsen / Bremen bzw. in der Bundesrepublik Deutschland gefährdeten Fledermausarten, Gefährdungsgrade: 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes, R = extrem selten oder mit geographischer Restriktion, V = Art der Vorwarnliste, - = nicht gefährdet (Angaben nach HECKENROTH 1993, DENSE et al. 2005, MEINIG et al. 2009), FFH-RL: Arten nach Anhang IV der EU Fauna-Flora-Habitatrichtlinie, §§ = streng geschützt, EHZ: Erhaltungszustand der Arten nach Anhang II, IV o. V der FFH-RL gemäß Nationaler Bericht 2007 (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 2007), FV = günstig (favourable), U1 = ungünstig unzureichend, ABR: atlantische biogeografische Region.

FLEDERMÄUSE	CHIROPTERA	RL Nds 1993	RL Nds 2005	RL D 2009	FFH - RL	BNat SchG	EHZ /ABR
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	2	3	V	IV	§§	FV
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	2	2	G	IV	§§	U1
Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	2	R	-	IV	§§	FV
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	3	-	-	IV	§§	FV

Im Rahmen der Kartierungen zum angrenzenden Bebauungsplan im Jahr 2009 konnten die Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Die Rauhautfledermaus wird in vergleichbaren Lebensräumen des Ammerlandes regelmäßig nachgewiesen, sodass ihr Vorkommen im Plangebiet mit hinreichend hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Geltungsbereichs ist das Auftreten von weiteren Fledermausarten (z. B. Wasserfledermaus) innerhalb der Zugzeiten wahrscheinlich.

Die Arten Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Rauhautfledermaus gelten nach der aktuell gültigen landesweiten Roten Liste als stark gefährdet; die Zwergfledermaus gilt als gefährdet. Sämtliche Arten unterliegen aufgrund ihrer Zugehörigkeit zum Anhang IV der FFH-Richtlinie dem strengen Artenschutz.

Es wurde ergänzend eine Überprüfung der im Geltungsbereich vorhandenen Bäume auf Höhlen bzw. andere Strukturen, die als Fledermausquartier in Frage kommen, durchgeführt. Dabei konnten keine Hinweise auf Quartiernutzungen erkannt werden. Es kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich im Bereich der Baumkronen der großvolumigen Stiel-Eichen Höhlen befinden, die bei der Betrachtung vom Boden aus nicht erkennbar sind.

Das Plangebiet verfügt über günstige Habitate für Fledermäuse, die vermutlich als Nahrungshabitate genutzt werden. Darüber hinaus können die Gehölze an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze als Leitlinien fungieren und demnach eine Flugstraße für die Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus darstellen, die sich in die Umgebung fortsetzen. In Anbetracht der wenig strukturreichen Ausprägung des Untersuchungsraumes wird dem Geltungsbereich eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere – Fledermäuse zugeordnet.

Lurche

Im Plangebiet befinden sich zwei Gräben, die zum Zeitpunkt der Erfassung trockengefallen waren. Sie verfügen über steile Uferböschungen und eine unbeständige Wasserführung. Damit stehen der Lurchfauna potenzielle Laichgewässer nur in sehr begrenztem Umfang zu Verfügung.

Bei den Erfassungen am 9. und 16. Mai konnten weder Amphibien noch ihre Laichprodukte oder Fortpflanzungsformen nachgewiesen werden. Für eine dauerhafte Besiedlung scheinen sie daher ungeeignet.

In den im Jahr 2009 für den benachbarten Bebauungsplan durchgeführten Kartierungen wurden in den Gräben des damaligen Planungsraumes ebenfalls keine Amphibien festgestellt. Lediglich in dem nordöstlich gelegenen Regenrückhaltebecken konnte der Nachweis eines kleinen Bestandes der Erdkröte (*Bufo bufo*) erbracht werden. Das Regenrückhaltebecken zeichnete sich bei der Kartierung im Jahr 2009 durch Teilbereiche mit naturnahen Strukturen aus. Darüber hinaus waren Sommerlebensräume für alljährlich wandernde Amphibien in Form von Grünländern in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die vorhandenen Baumwallhecken und weiteren Gehölze können ferner geeignete Winterhabitate darstellen.

Grundsätzlich treffen diese Gegebenheiten auch auf den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 113 zu. Die Intensivgrünländer und die Randstreifen entlang der Gräben stellen potenzielle Sommerhabitate dar. Die Wallhecken können als potenzielle Winterhabitate dienen. Eine tatsächliche Nutzung der terrestrischen Habitate ist nach gutachterlicher Einschätzung aufgrund des Fehlens von Laichgewässern nicht wahrscheinlich. Analog zur Einschätzung aus dem Jahr 2009 wird auch dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 113 eine allgemeine Bedeutung für Amphibien zugeordnet.

Libellen

Im Rahmen der Begehungen des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan Nr. 113 konnten in den Gräben weder Libellen noch deren Entwicklungsstadien nachgewiesen werden. Ursächlich ist nach gutachterlicher Einschätzung die unregelmäßige Wasserführung der Gräben.

Im Zuge der Kartierungen im Jahr 2009 konnten am Regenrückhaltebecken sieben eurytope Spezies mit zusammen 117 adulten Individuen erfasst werden. Sechs dieser Arten konnten auch in den Gräben des damaligen Geltungsbereichs erfasst werden, wobei davon ausgegangen wird, dass diese dort nicht bodenständig sind, sondern aus Richtung ihres Fortpflanzungsgewässers zugeflogen sind.

In Anbetracht der fehlenden Libellenvorkommen im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 113 wird die Bedeutung des Gebietes für Libellen der Wertstufe V (nach REHFELD 1982) zugeordnet. Die Wertstufe ergibt sich aus der Artenzahl und dem Vorkommen gefährdeter Arten. Dem Geltungsbereich wird demnach eine allgemeine Bedeutung für Libellen beigemessen.

Heuschrecken

Unter Zugrundelegung der im Jahr 2009 im Rahmen der Erfassungen zum benachbarten Bebauungsplan nachgewiesenen Arten, kann im Geltungsbereich das Vorkommen von vier Heuschreckenarten nicht ausgeschlossen werden.

Tabelle 3: Liste der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Heuschrecken.

Bedeutung der Abkürzungen: RL T-W, RL Nds. (2005) bzw. RL D (1998): Rote Liste der in der Region Tiefland-West, in Niedersachsen / Bremen bzw. in der Bundesrepublik Deutschland gefährdeten Heuschreckenarten, Gefährdungsgrad: / = nicht gefährdet (Angaben nach INGRISCH & KÖHLER 1998, GREIN 2005), # = nach § 7 BNatSchG weder besonders noch streng geschützt.

HEUSCHRECKEN	SALTATORIA	RL T-W 2005	RL Nds. 2005	RL D 1998	Schutz-status
Gemeine Dornschrecke	*Tetrix undulata*	/	/	/	#
Bunter Grashüpfer	*Omocestus viridulus*	/	/	/	#
Brauner Grashüpfer	*Chorthippus brunneus*	/	/	/	#
Weißrandiger Grashüpfer	*Chorthippus albomarginatus*	/	/	/	#

Dabei handelt es sich ausschließlich um Grünlandbewohner ohne besondere Ansprüche an die Ausstattung ihrer Lebensräume. Eine landes- oder bundesweite Gefährdung liegt demnach nicht vor. Sie sind im Nordwesten Deutschlands sehr häufig und großräumig verbreitet.

Bei den Kartierungen im Jahr 2009 konnte darüber hinaus auch das Große Heupferd erfasst werden. Es kann aus gutachterlicher Sicht keine Einschätzung über ein Vorkommen dieser Art im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 113 vorgenommen werden.

In Anbetracht der vorhandenen Baumwallhecken besteht darüber hinaus auch ein Besiedlungspotenzial für die Gemeine Eichenschrecke, eine ebenfalls als häufig einzustufende Art im Ammerland.

Dem Plangebiet wird aufgrund seiner Ausstattung mit vier landes- und bundesweit ungefährdeten Arten eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere – Heuschrecken zugeordnet.

Bewertung
Die Artengruppen, die Rahmen der Erstellung des Faunistischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 113 erfasst wurden, sind im Landkreis Ammerland weitgehen häufig und kommen in teils großer Zahl vor.

Insgesamt ist mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere – Brutvögel durch die teilweise Überplanung von Gehölzstrukturen und Grünlandbereichen zu rechnen. Für Fledermäuse wird von weniger erheblichen Auswirkungen ausgegangen, da das Gebiet zwar über eine Funktion als Nahrungshabitat verfügt, Quartiere jedoch nicht festgestellt wurden. Darüber hinaus wird der Gehölzbestand im Geltungsbereich nahezu vollständig erhalten, sodass auch die Leitlinien für Flugstraßen weiterhin bestehen. Für Lurche, Libellen und Heuschrecken verfügt das Plangebiet über eine allgemeine Bedeutung, sodass durch die Umsetzung der Planung keine Erheblichkeit prognostiziert werden kann.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Durch die Realisierung der Planung werden Gehölzstrukturen, Gräben und Grünlandbereiche überplant. Diese Strukturen stellen potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten dar. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein. Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung für Brutvögel und Fledermäuse, Lurche, Libellen und Heuschrecken durchgeführt.

Lurche, Heuschrecken und Libellen

Ein bodenständiges Vorkommen streng geschützter Amphibien-, Heuschrecken und Libellenarten sind aufgrund der Lebensraumausstattung nicht zu erwarten. Ein Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann damit ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)
Es kann aufgrund der Altersstruktur der vorhandenen Gehölze nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass diese den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, in dem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen zeitweise als Sommer- sowie Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden. Die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind somit grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30.September durchgeführt werden. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten

umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind ebenfalls keine Tötungen oder Schädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Bei Durchführung der genannten Vorsorgemaßnahmen, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Eine „Verschlechterung des Erhaltungszustandes“ der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss.

Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn sich aufgrund der Störung die lokale Population wesentlich verringert; dies kann aufgrund von Stress über die Verringerung der Geburtenrate, einen verringerten Aufzuchtserfolg oder die Erhöhung der Sterblichkeit geschehen.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Bei dem geplanten Vorhaben ist auch aufgrund der Vorbelastungen nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Geschützte wildlebende Brutvogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie:

Generell gehören alle europäischen Vogelarten, d.h. sämtliche wildlebende Vogelarten die in den EU-Mitgliedstaaten heimisch sind, zu den gemeinschaftlich geschützten Arten. Um das Spektrum der zu berücksichtigenden Vogelarten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einzugrenzen, werden bei der artspezifischen Betrachtung folgenden Gruppen berücksichtigt:

- Streng geschützte Vogelarten,
- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Vogelarten, die auf der Roten Liste oder der Vorwarnliste geführt werden,
- Koloniebrüter,
- Vogelarten mit speziellen Lebensraumansprüchen (u. a. hinsichtlich Fortpflanzungsstätte).

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wird eine Vorentscheidung für die artbezogene Betrachtung vorgenommen. Euryöke, weit verbreitete Vogelarten müssen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung keiner vertiefenden artspezifischen Darstellung unterliegen, wenn durch das Vorhaben keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind (BMVBS 2009). Ein Ausschluss von Arten kann in dem Fall erfolgen, wenn die Wirkungsempfindlichkeiten der Arten vorhabenspezifisch so gering sind, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (Relevanzschwelle). Diese sogenannten Allerweltsarten finden über den flächenbezogenen Biotoptypenansatz der Eingriffsregelung (einschließlich Vermeidung und Kompensation) hinreichend Berücksichtigung (vgl. BAUCKLOH et al. 2007).

Das Vorhaben kann zu einem Verlust von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie Nahrungshabitaten europäisch geschützter Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie führen. Im Folgenden werden weit verbreitete, ubiquitäre oder anspruchsarme und störungsunempfindliche Arten, deren Bestand landesweit nicht gefährdet ist und deren Lebensräume grundsätzlich zu ersetzen sind, aufgeführt:

Tabelle 4: Liste der im Jahr 2017 nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden besonders geschützten ungefährdeten Brutvogelarten

Ringeltaube	Singdrossel
Buntspecht	Rotkehlchen
Rabenkrähe	Heckenbraunelle
Fitis	Bachstelze
Zilpzalp	Buchfink
Blaumeise	Gimpel
Kohlmeise	Grünfink
Mönchsgrasmücke	
Gartenbaumläufer	
Zaunkönig	
Amsel	

Die ungefährdeten Arten sind meist anspruchsarm und wenig empfindlich. Bei ihnen kann eine gute regionale Vernetzung ihrer Vorkommen vorausgesetzt werden. Für diese Arten ist daher trotz örtlicher Beeinträchtigungen und Störungen sichergestellt, dass sich der Erhaltungszustand ihrer Lokalpopulation nicht verschlechtert und die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt.

In der folgenden Tabelle werden die Brutvogelarten aufgeführt, für die eine artspezifische Betrachtung aufgrund der oben genannten Kriterien vorgenommen wird:

Tabelle 5: Liste der 2017 im Untersuchungsraum vorkommenden Brutvögel, für die eine artspezifische Betrachtung aufgrund der oben genannten Kriterien vorgenommen wird. § = besonders geschützt

BRUTVÖGEL [AVES]	eigene Nachw.	pot. Kolon.	Nist-weise	RL TW	RL Nds.	RL D	Schutz-status
Star, *Sturnus vulgaris*	●		b/G	3	3	3	§
Gartenrotschwanz, *Ph. phoenicurus*	●		b	V	V	V	§
Stieglitz, *Carduelis carduelis*		O	b	V	V	/	§
Goldammer, *Emberiza citrinella*	●		a	V	V	V	§

Die Arten der Tabelle 5 werden im Folgenden einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Die Schwelle einer Verbotsverletzung ist abhängig vom aktuellen Gefährdungszustand einer Art (vgl. STMI BAYERN 2011). Je ungünstiger etwa Erhaltungszustand und Rote-Liste-Status einer betroffenen Art, desto eher muss eine Beeinträchtigung als Verbotsverletzung eingestuft werden.

<u>Prüfung des Zugriffsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)</u>
In Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für die vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb artspezifischer Brutzeiten baubedingte Tötungen von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen vermieden.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen gehen nicht über das Lebensrisiko der bereits bestehenden Vorbelastung aufgrund der Lage des Plangebietes in Straßennähe hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um einen standort- und strukturtypischen Siedlungsbereich ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. In dem Bereich befinden sich keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, sodass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene signifikant erhöhte Mortalitätsrate auszuschließen ist.

Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten sind auch bei längerer Abwesenheit der Tiere geschützt. Dies gilt beispielsweise für regelmäßig benutzte Brutplätze von Zugvögeln (STMI BAYERN 2011). Nicht mehr geschützt sind Fortpflanzungsstätten, die funktionslos geworden sind, z. B. alte Brutplätze von Vögeln, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Ebenfalls nicht geschützt sind potenzielle Lebensstätten, die bisher noch nicht von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten genutzt werden.

Die für die Vermeidung des Zugriffsverbotes notwendigen Maßnahmen der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit dienen neben dem Schutz der Individuen folglich auch dem Schutz der Fortpflanzungsstätten. Dies rührt daher, dass der Schutzanspruch nur dann vorliegt, wenn die Stätten in Benutzung sind, d. h. während der Brutzeit. Außerhalb der Brutzeit können alte Nester entfernt werden ohne einen Verbotstatbestand auszulösen.

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die auf dem Boden brüten, handeln.

Nahezu sämtliche vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass für diese Arten keine permanenten Fortpflanzungsstätten im Plangebiet gibt. Aufgrund der vorgesehenen Überplanung von Gehölzen ist es angezeigt, dass die Gehölze in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar, also nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen (Vermeidungsmaßnahme). Die Baufeldfreimachung in derselben Zeit bewahrt ebenfalls vor dem Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten für bodenbrütende Vögel.

Der Begriff Ruhestätte umfasst die Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Naturausstattung auszuschließen, so dass kein Verbotstatbestand verursacht wird. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass mit Star und Gartenrotschwanz Arten vorkommen, die besondere Habitatansprüche (Höhlenbrüter) aufweisen. Durch den Erhalt der im Plangebiet vorkommenden Gehölzstrukturen ist aber für diese Arten nicht von dem solcher Fortpflanzungsstätten auszugehen, sodass auch für diese Arten kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG erfüllt wird.

Somit ist festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)
In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund des geplanten Vorhabens nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitat in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits angrenzende bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände und Grünländer) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheucheffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Lärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch

zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen westlich des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Der Gartenrotschwanz gehört, wie auch Stieglitz, Goldammer und Gartenrotschwanz, zur Ordnung der Sperlingsvögel (*Passeriformes*), die insgesamt als relativ unempfindlich gegenüber anthropogenen Störungen eingestuft werden. Die „Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr“ (BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG 2010) ordnet die genannten Arten daher in die Gruppe der Arten mit schwacher Lärmempfindlichkeit bzw. in die Gruppe der Arten ein, bei denen Lärm keine Relevanz hat. Aufgrund ihrer Unempfindlichkeit gegenüber anthropogen verursachten Reizen ist eine erhebliche Beeinträchtigung, die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der o. g. Arten einhergeht, nicht zu erwarten.

Fazit
Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.1.4 Biologische Vielfalt

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei sind u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Auf Basis der Ziele des Übereinkommens der Biologischen Vielfalt (Rio-Konvention von 1992) sind folgende Aspekte im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes zu prüfen:

- Artenvielfalt und
- Ökosystemschutz.

Allgemeines

Das Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD) wurde auf der Konferenz der Vereinten Nationen zu Umwelt und Entwicklung (UNCED) im Jahr 1992 in Rio de Janeiro ausgehandelt. Das Vertragswerk, auch Konvention zur biologischen Vielfalt genannt, beinhaltet die Zustimmung von damals 187 Staaten zu folgenden drei übergeordneten Zielen:

- die Erhaltung biologischer Vielfalt,
- eine nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile sowie
- die gerechte Aufteilung der Vorteile aus der Nutzung genetischer Ressourcen.

Das Übereinkommen trat am 29.12.1993 völkerrechtlich in Kraft. Deutschland ist dabei seit 1994 Vertragspartei. Der Begriff "biologische Vielfalt" im Sinne des Übereinkommens umfasst drei verschiedene Ebenen:

- die Vielfalt an Ökosystemen,

- die Artenvielfalt und
- die genetische Vielfalt innerhalb von Arten.

Im Konventionstext ist dabei der Begriff „biologische Vielfalt“ wie folgt definiert:

„Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meer- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme.“

In der Rio-Konvention verpflichten sich die Vertragsparteien zur Erhaltung aller Bestandteile der biologischen Vielfalt, der aus ethischen und moralischen Gründen ein Eigenwert zuerkannt wird. Die biologische Vielfalt ermöglicht es den auf der Erde vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften in ihrem Fortbestand bei sich wandelnden Umweltbedingungen zu sichern. Dabei ist eine entsprechende Vielfältigkeit von Vorteil, da dann innerhalb dieser Bandbreite Organismen vorkommen, die mit geänderten äußeren Einflüssen besser zurechtkommen und so das Überleben der Population sichern können. Die biologische Vielfalt stellt damit das Überleben einzelner Arten sicher. Um das Überleben einzelner Arten zu sichern ist ein Ökosystemschutz unabdingbar. Nur durch den Schutz der entsprechenden spezifischen Ökosysteme ist eine nachhaltige Sicherung der biologischen Vielfalt möglich.

Biologische Vielfalt im Rahmen des Umweltberichtes

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet sowie gefährdete Arten und die verschiedenen Lebensraumtypen gezeigt.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung des Gewerbegebietes erwartet.

Eine Verringerung der Artenvielfalt wird durch den weitest gehenden Erhalt der bestehenden Populationen sowie die Kompensation der prognostizierten erheblichen negativen Umweltauswirkungen vermieden, wobei einzelne Exemplare verschiedener Arten im Rahmen bau-, betriebs- und anlagebedingter Auswirkungen für den Genpool verloren gehen können. Die Auswirkungen können dennoch als nicht erheblich betrachtet werden, da stabile sich reproduzierende Populationen im Sinne der biologischen Vielfalt erhalten bleiben.

Die geplante Realisierung des Gewerbegebietes ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

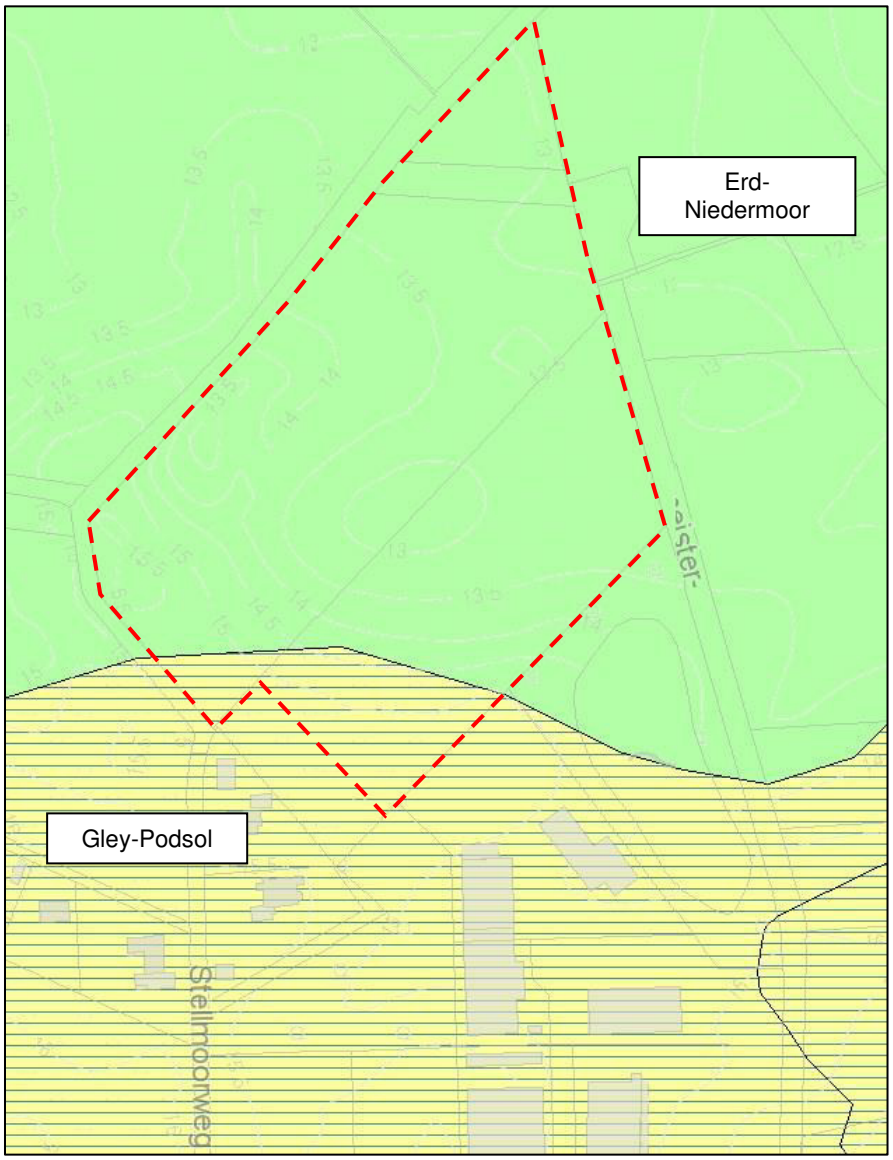


Abbildung 1: Übersicht der im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Bodentypen (gestrichelte Linie = ungefähre Lage des Plangebietes (Quelle: LBEG 2017 (unmaßstäblich))

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzu-stellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf

den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
Das Plangebiet wird gemäß den Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2017) überwiegend von Erd-Niedermoor eingenommen. Im südlichen Bereich ist Gley-Podsol ausgeprägt.

Flächengleich mit dem Vorkommen von Erd-Niedermoor befinden sich nach Aussagen des Datenservers des LBEG (2017) Suchräume für schutzwürdige Böden. Es handelt sich bei dem vorkommenden Bodentyp um seltene Böden, die im landesweiten Vergleich nur eine geringe flächenhafte Verbreitung aufweisen.

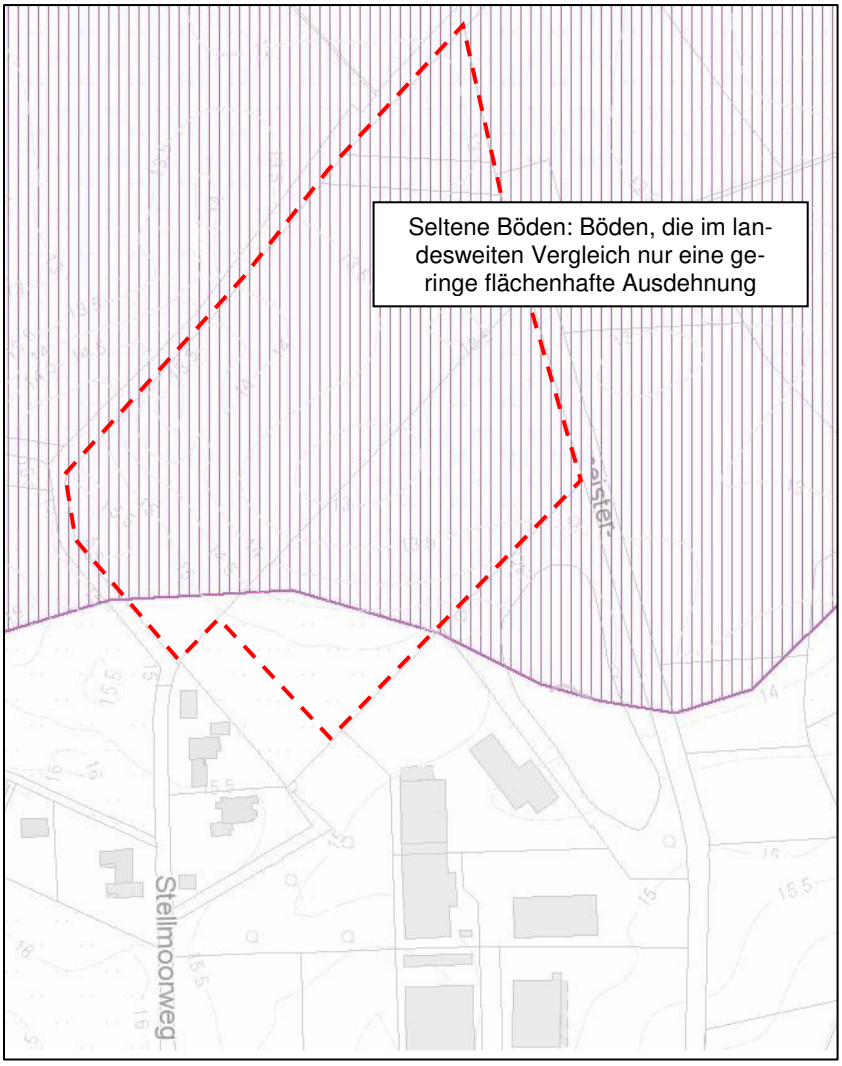


Abbildung 2: Darstellung der Abgrenzung des Suchraumes für schutzwürdige Böden und Lage des Plangebietes (Quelle: LBEG 2015 (unmaßstäblich))

Sulfatsaure Böden werden für den gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt.

<u>Bewertung</u>
Insgesamt wird der Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen und aufgrund der Darstellungen als Suchraum für schutzwürdige Böden als Boden mit hoher Bedeutung eingestuft.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von ca. 3,59 ha. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenlufthaushaltes sowie des Bodenwasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Trotz der bereits teilweise vorhandenen anthropogenen Überformung des Bodens durch Entwässerung und landwirtschaftliche Nutzung ist die Überbauung dieses Bodens als eine **erhebliche Beeinträchtigung** zu bewerten.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 59 wurde durch das Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG, Westerstede, ein Entwässerungskonzept (2009) erstellt.

<u>Oberflächenwasser</u>
Entlang der nordwestlich verlaufenden Geltungsbereichsgrenze sowie im Zentrum des Geltungsbereichs verlaufen Gräben, die teilweise als nährstoffreiche Gräben ausgeprägt sind.

<u>Grundwasser</u>
Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwassergeprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2017) liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet und der Umgebung zwischen 51 und 100 mm/a.

Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im Plangebiet und seiner Umgebung im geringen Bereich. Der obere Grundwasserleiterkomplex befindet sich bei < -50 bis -100 m unter NN.

<u>Bewertung</u>
Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Plangebiet und der Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung.

Das Planvorhaben wird voraussichtlich **erhebliche negative Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser – Grundwasser - in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Diese resultieren aus der großflächigen Neuversiegelung von Flächen durch die vorbereitete Überbauung und die Überplanung aquatischen Lebensraums. Eine Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen künftig nicht mehr möglich.

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch ist der Untersuchungsraum vorwiegend atlantisch geprägt. Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Die Sommer sind daher mäßig warm und die Winter verhältnismäßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen 670 – 800 mm/a (LANDKREIS AMMERLAND 1995).

Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen durch Luftschadstoffe werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lufterneuerung oder Temperaturausgleich zu sorgen.

Bei der Realisierung der geplanten Bebauung sowie einer Versiegelung von Flächen kann von einer „Verstädterung“ des Geländeklimas ausgegangen werden. So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert. Die Versiegelung verringert auch die Verdunstung innerhalb des Plangebietes, die von Böden und Vegetation ausgeht, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann. Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und Temperaturgegensätze, trockene Luft).

<u>Bewertung</u>
Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen von Bedeutung. Hierbei sind die Nutzungen zu beachten, die durch ihren Ausstoß von Luftschadstoffen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) zu nachteiligen Veränderungen der Luftzusammensetzung führen und somit eine Beeinträchtigung der übrigen Schutzgüter darstellen. Das Schutzgut Klima ist hierbei eng mit dem Schutzgut Luft verbunden.

Luftverunreinigungen oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen werden im Zuge der Umweltprüfung die Berücksichtigung und der Erhalt klimarelevanter Bereiche bewertet. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lufterneuerung oder Temperaturausgleich zu sorgen. Aktuell ist das Kleinklima durch die bestehenden Siedlungsstrukturen, Verkehrsflächen sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgeprägt und von allgemeiner Bedeutung.

Das Kleinklima im Planbereich ist durch die Acker- und Grünlandflächen, die Ortsrandlage und das angrenzende Gewerbegebiet „Leuchtenburg III“ gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch das angrenzende Gewerbegebiet sind durch die Umsetzung des Planvorhabens **weniger erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

In dem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, wie z. B. der Erhalt der Wallhecke sowie weiterer Gehölzstrukturen, die den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 (5) BauGB i. V. m. § 1a (5) BauGB Rechnung tragen.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

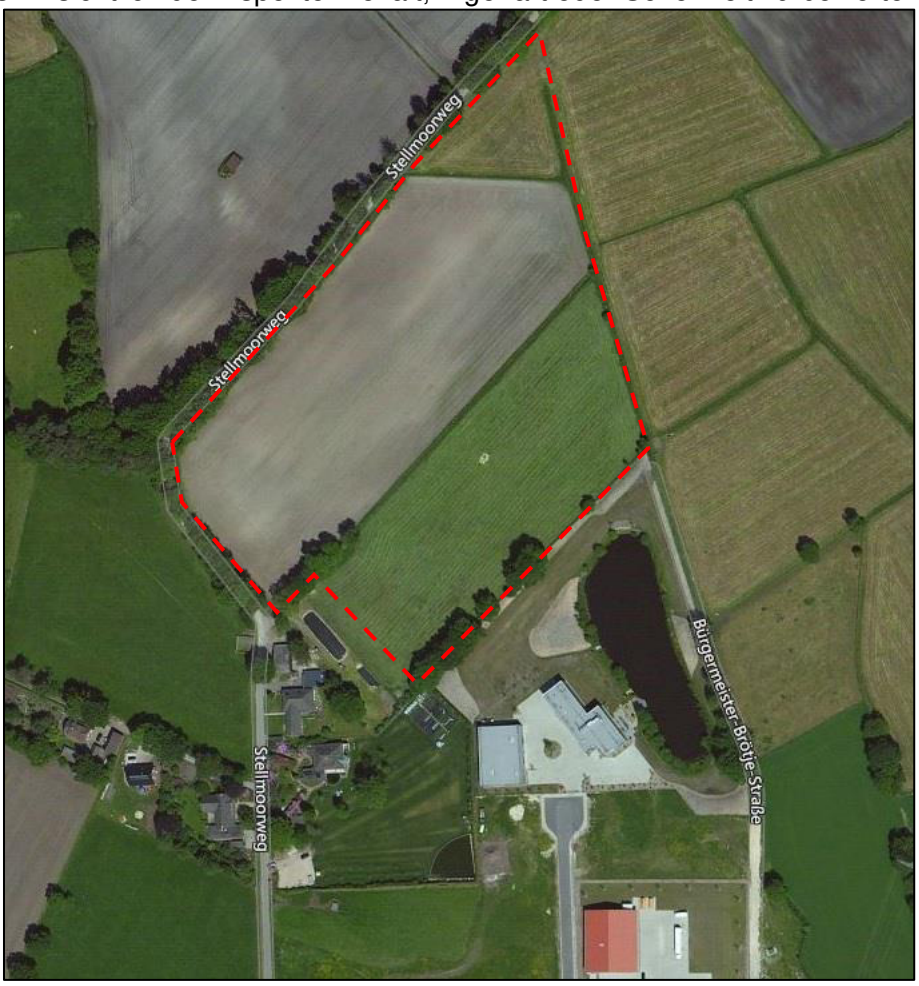


Abbildung 3: Luftbild und Lage des Plangebietes (Quelle: Bing 2017 (unmaßstäblich))

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch weitläufige Acker- und Grünlandfläche, die einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die Flurstücksgrenzen im Norden, Westen und Süden werden von linearen Gehölzstrukturen gesäumt.

<u>Bewertung</u>
Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine allgemeine Bedeutung zugesprochen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu deutlich wahrnehmbaren Veränderungen der bisherigen überwiegend durch Grünland und Ackerflächen geprägten Fläche.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen kann von **weniger erheblichen Umweltauswirkungen** ausgegangen werden.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Die an der nordwestlichen sowie südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Wallhecken, die einen wichtigen Landschaftsbestandteil darstellen, sind als bedeutendes Kulturgut zu betrachten. Die Wallhecken werden vollständig erhalten und als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauerhaft gesichert.

Weitere schutzbedürftige Kultur- und Sachgüter, die eine Sensibilität gegenüber planerischen Veränderungen aufweisen, sind innerhalb des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld nicht anzutreffen.

<u>Bewertung</u>
Aufgrund der Festsetzung der Wallhecke als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verfügen sie nicht mehr über den Status „Schutzobjekt“. Die Auswirkungen auf das Kultur- und Sachgut Wallhecken wird demnach trotz des Erhalts des Großteils der Wallheckenstrukturen als erheblich eingeschätzt.

3.1.10 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.1.11 Kumulierende Wirkungen

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, rein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 kommt es zu einem Verlust von Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Ebenso werden für die Schutzgüter Pflanzen, Boden, Wasser und Kultur und Sachgüter erhebliche Umweltauswirkungen erwartet. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung bzw. Versiegelung auf das Schutzgut Klima / Luft sowie Landschaft als weniger erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 6: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine bzw. geringe Erholungsfunktion • keine erheblichen Auswirkungen	•
Pflanzen	• erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust der Biotopstrukturen	••
Tiere	• erhebliche Beeinträchtigung für Brutvögel	••
Biologische Vielfalt	• keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Boden	• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	• Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversieglung	••
Klima / Luft	• geringe Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten	•
Landschaft	• merkbare Veränderungen des Ort-/ Landschaftsbildes durch Überplanung von Grünland- und Ackerflächen	•
Kultur und Sachgüter	• Erhalt der Wallhecken • Aufhebung des Schutzstatus der Wallhecken	••
Wechselwirkungen	• keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich (Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 113 wird eine städtebauliche Erweiterung der örtlich bereits vorhandenen Gewerbegebiete erfolgen. Die entlang der nordwestlichen sowie südöstlichen Plangebietsgrenzen verlaufenden Wallhecken sowie Gehölzstrukturen bleiben vollständig erhalten und sorgen für eine natürliche Eingrünung.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen Acker- und Grünlandbereich sowie Gehölzstrukturen würden weiterhin in der derzeitigen Form erhalten bleiben. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

4.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Aufstellung des Bebauungsplanes selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Das geplante Vorhaben wird unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Die einzelnen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt. Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen (z. B. Schallschutz) und sind somit keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie werden vollständigkeitshalber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

4.1 Vermeidung / Minimierung

4.1.1 Schutzgut Mensch

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt:

- Innerhalb der Gewerbegebiete (GE1, GE2) gem. § 8 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) in dB(A)/m² (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.
- Zum Schutz vor Geruchsimmissionen sind innerhalb des als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereiches nur Lagerhallen und Lagerplätze ohne ständige Arbeitsplätze sowie Stellplatzflächen zulässig.

4.1.2 Schutzgut Pflanzen

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt:

- Zum Schutz der Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
  - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
  - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
  - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
  - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
  - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
  - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
  - die Rinde verletzt wird.
  - die Blattmasse stark verringert wird.
- Die das Plangebiet umgebenden Wallheckenstrukturen, Strauch- und Baumhecken werden als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.
- Innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Zusätzlich sind folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu berücksichtigen:

- Eingriff in wertarme und vorgeprägte Biotope

4.1.3 Schutzgut Tiere

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt:

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30.September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so

sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.1.4 Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf die Biologische Vielfalt erreicht werden.

4.1.5 Schutzgut Boden

Zusätzlich sind folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu berücksichtigen:

- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

4.1.6 Schutzgut Wasser

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht vorgesehen.

4.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes, die sich in Anpassung an den Klimawandel und die daraus resultierenden Extremwetterereignisse sowie Maßnahmen zum Klimaschutz gliedern, werden in der vorliegenden Bauleitplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und dadurch bedingte Vermeidung von Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erreicht werden.

4.1.8 Schutzgut Landschaft

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden verbindlich festgesetzt:

- Entsprechend den ortüblichen Gebäudehöhen wird für das gesamte Plangebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe von ≤ 12 m festgesetzt.
- Die Wallhecken und sonstige lineare Gehölzstrukturen werden als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt und sorgen für eine Eingrünung des Geltungsbereichs.

4.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden verbindlich festgesetzt:

- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Wallhecken durch Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § § 9 (1) Nr. 25 b BauGB.

4.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation

4.2.1 Bilanzierung Biotoptypen

Entsprechend dem Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

a) Flächenwert des Ist-Zustandes: Größe der Eingriffsfläche in m² x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps

b) Flächenwert des Planungszustandes: Größe der Planungsfläche in m² x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps

c) Flächenwert des Planungszustandes
- Flächenwert des Ist-Zustandes
= Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht. Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs:

Tabelle 7: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
HWB*	1.095	4	(4.380)	HWB*	1.065	4	(4.260)
HWM*	630	4	(3.240)	HWM*	630	4	(2.460)
HFS	305	3	915	HFS*1	305	3	915
HFB	795	3	2.385	HFB*1	795	3	2.385
BE**	20	3	60	GR*2	8.480	1	8.480
FGR	795	3	2.385	X*4	33.570	0	0
GIM	13.405	2	26.810	GR*3	265	1	265
GIT	3.220	2	6.440	X*5	2.130	0	0
GA	2.335	1	2.335				
A	24.425	1	24.425				

Ist-Zustand				Planung	
EL	220	1	220		
Flächenwert Ist-Zustand			65.795	Flächenwert Planungs-Zustand	12.045

* Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell zur Kompensation von Eingriffen in vorkommende Wallhecken sind Wallheckenneuanlagen bzw. wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Um eine „Doppelkompensation" zu vermeiden, werden die Wallhecken nicht zum Flächenwert dazugezählt.

** Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) werden Einzelbäume und Einzelsträucher zusätzlich zur Grundfläche erfasst. Weiterhin sind vorhandene Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronentraufläche zu bestimmen. Dieser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume von der Gesamtfläche abgezogen werden. Pro Einzelbaum wurde eine Fläche von 20 m² angesetzt. Pro Einzelstrauch wurde eine Fläche von 10 m² angesetzt.

*1 Festgesetzte zu erhaltende Strauchhecke bzw. Baumhecke gem. § 9 (1) NR. 25a BauGB

*2 Die unversiegelten Flächen der Gewerbegebiete werden als Artenarmer Scherrasen mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.

*3 Die übrigen Bereiche der festgesetzten Verkehrsflächen (Planstraßen) werden als artenarmes Straßenbegleitgrün mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.

*4 Vollständig versiegelte Flächen der Gewerbegebiete (GRZ von 0,8).

*5 Vollständig versiegelte Flächen der Straßenverkehrsflächen (Planstraßen). Gerechnet wurde mit einer Versiegelungsrate von 90 %.

	Flächenwert Planung	= 12.045
-	Flächenwert Ist-Zustand	= 65.795
=	**Flächenwert des Eingriffs**	**= - 53.750**

Es ergibt sich somit nach derzeitigem Kenntnisstand ein Flächenwert von – 53.750 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 5,4 ha bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 2,7 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

Ferner wird insgesamt durch die vorliegende Planung eine Baum-Strauch-Wallhecke bzw. Baum-Wallhecke auf einer Länge von insgesamt ca. 340 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 355 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen.
Folgender Kompensationsansatz ist in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland bei der Wallhecke zu leisten:

- 325 m Baum-Strauch-Wallhecke bzw. Baumwallhecke
  (Verlust Wallheckenschutzstatus) Kompensationsverhältnis 1:1
- 15 m Bauch-Strauch-Wallhecke
  (Überplanung) Kompensationsverhältnis 1:2

4.2.2 Boden / Wasser

Auf einer Fläche von rd. 3,59 ha erfolgt die Neuversiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut Boden stellt dies einen erheblichen Eingriff dar. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kann gem. dem Eingriffsmodell nach dem Nds. Städtetag (2013) zusammen zu den Wertverlusten für das Schutzgut

Pflanzen ausgeglichen werden, da die Kompensationsmaßnahmen, welche eine Verbesserung der Biotoptypen mit sich bringen multifunktional ebenfalls eine Verbesserung der Bodenfunktionen über bspw. eine Verringerung von Nährstoffeinträgen oder Bodenbearbeitung mit sich bringen.

4.2.3 Kultur- und Sachgüter (Wallhecke)

Die erheblichen Beeinträchtigungen in die bestehende Wallhecke wird durch die Neuanlage einer 355 m langen Wallhecke oder alternativ über wallheckenfördernde Maßnahmen auf gleicher Länge über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert (s. o.).

4.3 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind Maßnahmen zum Ersatz durchzuführen. Diese werden im weiteren Verlauf der Planung festgesetzt.

Ersatzmaßnahmen

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsrestwert von 53.750 Werteinheiten für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 53.750 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Flächenpool umgesetzt.

Ferner wird durch die vorliegende Planung eine Wallhecke auf einer Länge von ca. 340 m überplant bzw. nicht weiter als Schutzobjekt festgesetzt. Hierfür ist gemäß Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland ein Kompensationsverhältnis von 1:1 bzw. 1:2 (bei Wallheckenüberplanung) anzusetzen. Zur Kompensation sind demnach 355 m (325 m nicht als Schutzobjekt festgesetzt + 15 m überplante Wallhecke) neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Dies erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland. Die Gemeinde Rastede wird zu diesem Zweck mit der Naturschutzstiftung Ammerland eine vertragliche monetäre Regelung treffen, durch welche die Wallhecke über die Stiftung kompensiert werden kann.

4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.4.1 Standort

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Leuchtenburg III im Ortsteil Leuchtenburg durch die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE). Aufgrund des bereits bestehenden Gewerbegebietes und der verkehrlichen und technischen Infrastruktur eignet sich dieser Bereich für den vorgesehenen Nutzungszweck. Ferner wurde der Geltungsbereich im Rahmen der 43. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen.

4.4.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 werden Gewerbegebiete (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Das in Planung stehende Vorhaben. Die zulässige Nutzungsart ist aufgrund des benachbarten Gewerbegebietes und der vorhandenen Infrastruktur an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Bürgermeister-Brötje-Straße. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung einer Planstraße gesichert.

Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 53.750 Wertpunkten. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

5.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 113 wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

5.1.2 Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 wurde durch das Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG ein Entwässerungskonzept erstellt. Ein schalltechnisches Gutachten wurde von der Technologie, Entwicklungen & Dienstleistungen GmbH, Bremerhaven, erstellt. Darüber hinaus erfolgte die Erstellung eines faunistischen Fachbeitrags auf Grundlage einer Einmalerfassung und einer Potenzialansprache.

5.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung bzw. wurde im Rahmen der Bestandserfassungen und Gutachten erhoben, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde Rastede stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

6.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen im Ortsteil Leuchtenburg durch die Erweiterung des Gewerbegebietes „Leuchtenburg III“ zu befriedigen.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung bzw. Überplanung. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Boden, Wasser sowie Kultur und Sachgüter (Wallhecke) sind als erheblich zu bewerten. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaft sind als weniger erheblich zu beurteilen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsgebote zum Bebauungsplan Nr. 113 dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie entsprechende in die verbindliche Bauleitplanung eingestellten Maßnahmen auf Ersatzflächen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

7.0 QUELLENVERZEICHNIS

BAUCKLOH, M., KIEL, E.-F. & W. STEIN (2007): Berücksichtigung besonders und streng geschützter Arten bei der Straßenplanung in Nordrhein-Westfalen, Naturschutz und Landschaftsplanung 39

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Bonn, https://vm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mvi/intern/Dateien/Broschueren/Arbeitshilfe_Voegel_im_Strassenverkehr_BMVBS.pdf (Stand: 10.07.2017)

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4: 1-326.

EU-KOMMISSION (2000): NATURA 2000 – Gebietsmanagement. Die Vorgaben des Artikels 6 der Habitat-Richtlinie 92/43/EWG. – Luxemburg.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung vom 01.03.2004. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24: 1-76.

INGENIEURBÜRO BÖRJES GMBH & CO. KG (2009): Entwässerungskonzept für den BBPL Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg-Nord“.

LBEG-SERVER (2017): LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2016): Kartenserver des LBEG - Bodenübersichtskarte (1:50 000). Im Internet: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/

MELF (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm, vom 18.04.1989 (Bezug: Nieders. MU), Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2016): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de

REHFELDT, G. (1982): Rasterkartierung von Libellen zur ökologischen Bewertung von Flussauen. - Beitr. Naturk. Niedersachsen 35: 209-225.

STMI BAYERN (2011): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung.

TECHNOLOGIE, ENTWICKLUNGEN & DIENSTLEISTUNGEN GMBH (2009): Schallimmissionsprognose im Rahmen der städtebaulichen Planung für das Gewerbegebiet Leuchtenburg.

UMWELT UND PLANUNGSAMT (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

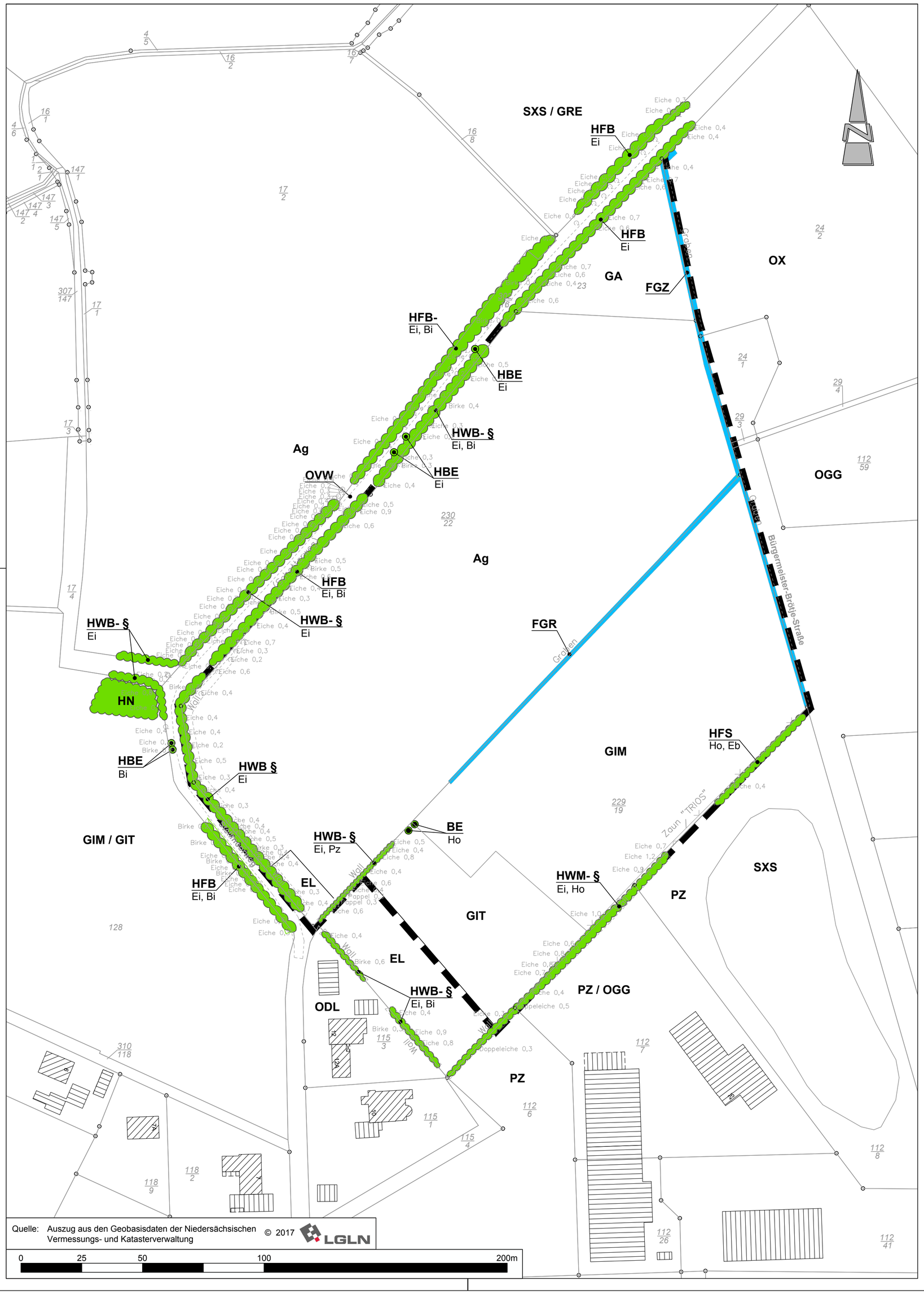
ANLAGEN

Plan 1:
Bestand Biotoptypen

Gemeinde Rastede

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bgm.-Brötje-Straße"

Bestand Biotoptypen



Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113
- Einzelbaum, Einzelstrauch
- Gehölze
- § geschützter Biotoptyp nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG

Biotoptypen (Stand 05/2017)

[Biotoptypenkürzel nach „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (DRACHENFELS 2016)]

Gehölzbestände

BE	Einzelstrauch
HBE	Einzelbaum
HFB	Baumhecke
HFS	Strauchhecke
HWB	Baumwallhecke
HWM	Strauch-Baumwallhecke
HN	Naturnahes Feldgehölz
Zusätze:	- = lückiger Gehölzbestand, degradierter Wall

Gewässer

FGR	Nährstoffreicher Graben
FGZ	Sonstiger Graben
SXS	Sonstiges naturfernes Staugewässer

Grünland

GA	Grünland-Einsaat
GIM	Intensivgrünland auf Moorböden
GIT	Intensivgrünland trockenerer Mineralböden

Ackerbiotope

Ag	Getreideacker
EL	Landwirtschaftliche Lagerfläche

Siedlungsbiotope

GRE	Extensivrasen-Einsaat
ODL	Gehöft
OGG	Gewerbegebiet
OVW	Weg
OX	Baustelle
PZ	Sonstige Grünanlage

Abkürzungen für Gehölzarten

Bi	Hänge-Birke	*Betula pendula*
Eb	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Ei	Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Ho	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Pz	Zitterpappel	*Populus tremula*

Anmerkung des Verfassers:
Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 113 "Bgm.-Brötje-Straße"

Planart: **Bestand Biotoptypen**

Maßstab	Projekt: 17-2406		Datum	Unterschrift
		Bearbeitet:	05/2017	Fittje
1 : 1.000	Plan-Nr. 1	Gezeichnet:	09/2017	Droste/Krause
		Geprüft:	09/2017	Diekmann

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

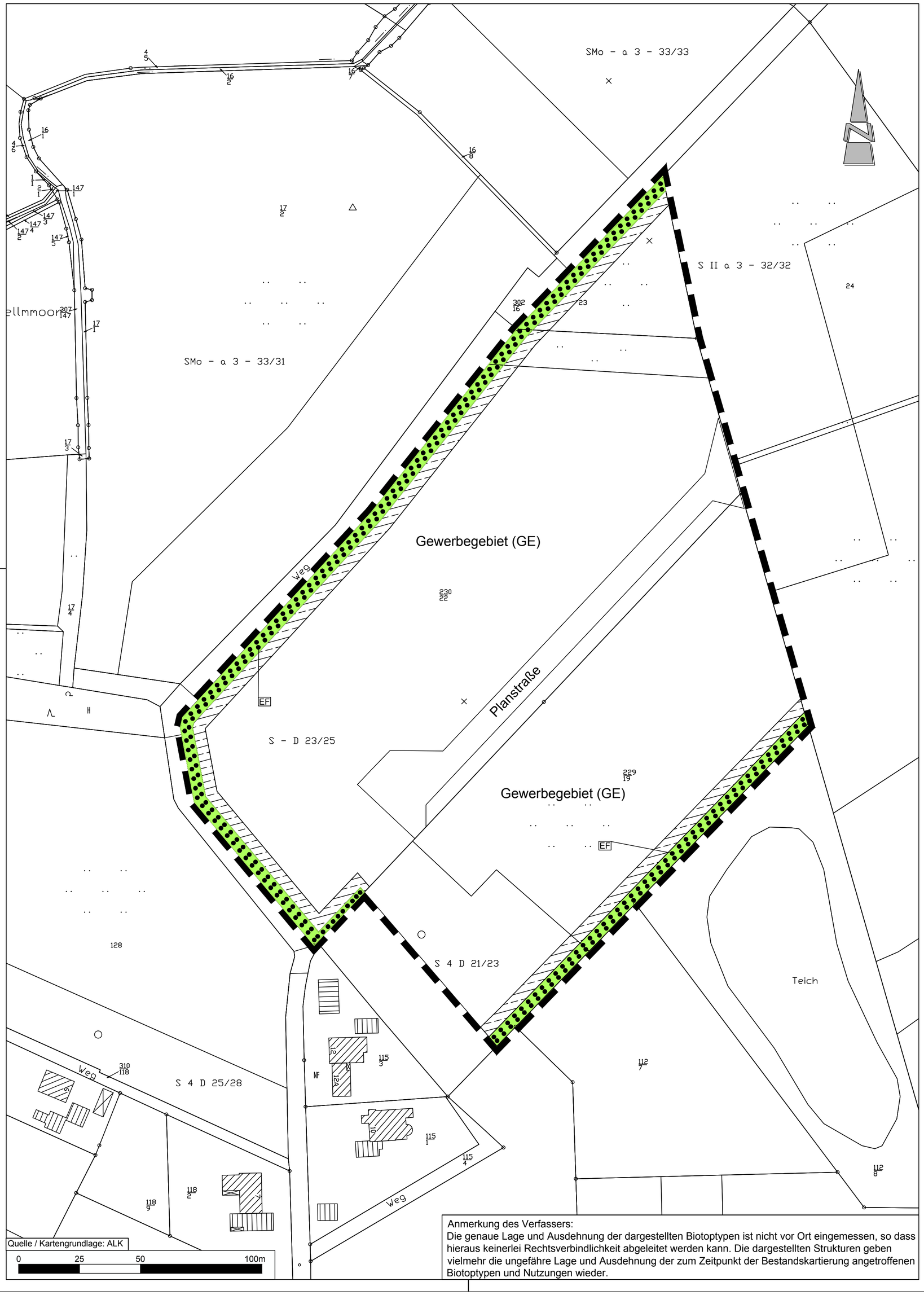
Stand 20.09.2017

Plan 2:
Planung

Gemeinde Rastede

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bgm.-Brötje-Straße"

Planung



Anmerkung des Verfassers:
Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

Planzeichenerklärung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113

EF= Erhaltfläche
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Schutzstreifen für Gehölzbereiche
Innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 113 "Bgm.-Brötje-Straße"

Planart: **Planung**

Maßstab	Projekt: **17-2406**		Datum	Unterschrift
		Bearbeitet:	05/2017	Droste
1 : 1.000	Plan-Nr. **2**	Gezeichnet:	01/2018	Droste
		Geprüft:	01/2018	Diekmann

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Stand 29.01.2018

Anlage 1:
Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Faunistischer Fachbeitrag

zum Bebauungsplan Nr. 113
„Erweiterung Gewerbegebiet
Bürgermeister-Brötje-Straße“

Fachplanerische Erläuterungen Stand: Juli 2017

Planungsbüro Diekmann & Mosebach
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax:04402/911640
e-mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Faunistischer Fachbeitrag

zum Bebauungsplan Nr. 113
„Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“

Planverfasser:

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 -- 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de

Projektbearbeitung:

Dipl.-Biol. Jörg Fittje
Dipl.-Biol. Friedhelm Plaisier

INHALTSÜBERSICHT

1.0	**ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG**	**1**
2.0	**UNTERSUCHUNGSRAUM, UNTERSUCHUNGSMETHODE**	**1**
3.0	**ERGEBNISSE UND NATURSCHUTZFACHLICHE BEWERTUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES**	**3**
3.1	**Fledermäuse**	**3**
3.2	**Brutvögel**	**5**
3.3	**Lurche**	**8**
3.4	**Libellen**	**9**
3.5	**Heuschrecken**	**10**
4.0	**FAZIT**	**11**
5.0	**LITERATUR**	**12**

1.0 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 („Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“) plant die Gemeinde Rastede eine Erweiterung des in Leuchtenburg (Gemeinde Rastede, Landkreis Ammerland) an der Bürgermeister-Brötje-Straße gelegenen Gewerbegebietes. Das für eine Überplanung in Frage kommende Areal wurde im Rahmen der 43. Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche deklariert. Da durch das Vorhaben schutzwürdige Landschaftsbestandteile und Strukturen betroffen sein könnten, wurden nach § 44 BNatSchG auf der Basis der Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (1994, 2006) die im Planungsraum für die Fauna vorliegenden Wertigkeiten ermittelt und nach naturschutzfachlichen Kriterien beurteilt. Zu diesem Zweck wurden die im Jahr 2009 vom Verf. in unmittelbar angrenzenden Biotoptypen erhobenen Daten vergleichend berücksichtigt, worüber u. a. nachfolgend berichtet wird.

2.0 UNTERSUCHUNGSRAUM, UNTERSUCHUNGSMETHODE

Das Plangebiet liegt in dem Naturraum der Wiefelsteder Geestplatte, die großenteils als Grünland-Acker-Areal genutzt wird. Für das Landschaftsbild in dieser naturräumlichen Region allgemein prägend sind Wallhecken, Baumreihen und alte Gehölze im Bereich landwirtschaftlicher Betriebe.

Die für den Bebauungsplan aktuell zu überplanende, ca. 4,7 ha große Erweiterungsfläche schließt sich nördlich an das an der Bürgermeister-Brötje-Straße gelegene Gewerbegebiet an; sie umfasst die Flurstücke 23, 230/22 und 229/19. Der für die 43. Flächennutzungsplanänderung seinerzeit zugrunde gelegte Geltungsbereich wird im Westen vom Stellmoorweg, im Osten von dem Moorweg und im Süden von der Raiffeisenstraße begrenzt.

Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftlich geprägter, intensiv genutzter Flächenblock dar, der sich aus drei Flurstücken zusammensetzt. Mit DRACHENFELS (2016) ist die Zahl der im Planungsraum vorkommenden Biotope begrenzt; als Hauptgruppen sind dies Gehölze, Gewässer, Grünland sowie Acker- und Siedlungsbiotope.

Der Norden des Planungsraumes wird von einem Grasacker eingenommen. Neben dem dominanten Weidelgras treten in geringer Dichte insbesondere weitere Süßgräser auf. An den Grasacker schließt sich in südwestliche Richtung ein Getreideacker an. Aufgrund von dessen intensiver Bewirtschaftung kommen hier nur wenige Pflanzenarten der Segetalflora vor, die jeweils in geringer Dichte auftreten. Im Süden dieser Fläche befindet sich ein Lagerplatz für Silage.

Die Südhälfte des Untersuchungsraumes wird von einer Intensivgrünlandfläche (Abbildung 1) bedeckt, die von verschiedenen Süßgräsern dominiert wird. Sie liegt im Südwesten auf einem etwas höheren Geländeniveau und fällt in nordöstliche Richtung ab. Zwischen dem Getreideacker und der Intensivgrünlandfläche verläuft ein ca. ein m breiter Entwässerungsgraben (Abbildung 2), der im Mai 2017 ausgetrocknet war. Ein weiterer schmaler Graben, der zu diesem Zeitpunkt ebenfalls kein Wasser führte, markiert die östliche Plangebietsgrenze.

Der Stellmoorweg wird beidseitig von lückigen Baumhecken bzw. Baumwallhecken, deren Wälle zum Teil degradiert sind, gesäumt (Abbildung 3). Prägend sind Stiel-Eichen mit Stammdurchmessern von bis zu maximal ca. 0,7 m. Daneben finden sich in den Gehölzreihen vereinzelt Birken, eine Strauchschicht fehlt weitestgehend.

Aus südwestlicher Richtung ragt eine ebenfalls degradierte Wallhecke in das Plangebiet hinein. Neben Stiel-Eichen sind vereinzelt Zitterpappeln vorhanden. Parallel zu der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Gehölzreihe, die in ihrem westlichen Abschnitt als Strauch-Baumwallhecke mit Stiel-Eichen und Schwarzem Holunder ausgebildet ist. Im nordöstlichen Verlauf geht die Gehölzreihe in eine Strauchhecke mit Schwarzem Holunder und Eberesche über.

Zu den Biotopen der unmittelbaren Umgebung gehören die Flächen des im Süden und Osten angrenzenden Gewerbegebietes einschließlich einer im Südosten gelegenen Grünanlage mit Staugewässer sowie ein auf der Südseite gelegenes Gehöft mit landwirtschaftlichen Lagerflächen. Im Westen und Nordwesten geht das Plangebiet in den freien Landschaftsraum über. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein neu angelegtes Regenrückhaltebecken.

Abbildung 1: Den Südosten des Plangebietes nimmt eine Intensivgrünlandfläche ein (09.05.2017, Verf.).

Abbildung 2: Ein Entwässerungsgraben quert das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten (09.05.2017, Verf.).

Abbildung 3: An den Flurstücksgrenzen, wie hier am Stellmoorweg im Nordwesten, verlaufen zum Teil Gehölzreihen (09.05.2017, Verf.)

In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Wasserwirtschaft des Landkreises Ammerland wird in Anbetracht der aus dem Jahr 2009 für den 1. Bauabschnitt des betreffenden Gewerbegebietes vorliegenden Altdaten anstelle einer herkömmlichen Bestandsaufnahme eine Potenzialansprache der Fledermaus-, Brutvogel-, Lurch-, Libellen- und Heuschreckenfauna auf der Basis eines worst-case-Szenarios durchgeführt. Dieses Verfahren geht von der Annahme aus, dass in einem Gebiet bestimmte Tierarten vorkommen, wenn deren Lebensraumansprüche erfüllt sind, was sich über die Arealgröße, Zahl der Biotoptypen sowie Strukturierung der Habitate, Entfernung zu benachbarten Lebensraumkomplexen und den damit für Tiere zur Verfügung stehenden Besiedlungsmöglichkeiten ermitteln lässt. Hierfür waren im Rahmen eines Analogieschlussverfahrens die für die o. a. Faunengruppen im Jahr 2009 in unmittelbar angrenzenden Lebensräumen mit standardisierten Methoden erhobenen Daten des Verf. zu berücksichtigen, auf die in dem vorliegenden Fachbeitrag Bezug genommen wird.

Aktuell wurden für die o. a. Faunengruppen der Planungsraum und dessen Umgebung am 09.und 16.05.2017 aufgesucht und auf die Lebensraumeignung für Fledermäuse, Brutvögel, Lurche, Libellen und Heuschrecken überprüft. Im Rahmen der durchgeführten Bestandserhebungen waren die im Planungsraum vorhandenen Strukturelemente, insbesondere die Gehölze, auch selektiv auf für Fledermäuse potenziell vorhandene Quartiermöglichkeiten zu untersuchen, wobei gleichzeitig auch alle übrigen Gehölze im Hinblick auf eine mögliche Eignung als Baumquartiere für Fledermäuse eingeschätzt wurden. Weiterhin wurde die potenzielle Qualität des Planungsraumes als Nahrungshabitat für Brutvögel und Fledermäuse beurteilt.

3.0 ERGEBNISSE UND NATURSCHUTZFACHLICHE BEWERTUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

3.1 Fledermäuse

Für den Planungsraum sind Vorkommen von bis zu maximal vier Fledermausarten nicht auszuschließen (Tabelle 1). Breitflügel- und Zwergfledermaus sind im norddeutschen Flachland allgemein häufig, wo sie als sog. Hausfledermäuse (= Spezies, die ihre Sommerquartiere [Wochenstuben] an bzw. in Gebäuden haben) schwerpunktartig im

menschlichen Siedlungsraum auftreten. Die beiden übrigen Arten sind vor allem in offenen Landschaftsräumen anzutreffen. Alle vier Arten könnten den Planungsraum oder Teile davon als Nahrungshabitat nutzen.

Tabelle 1: Liste der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Fledermäuse.

Bedeutung der Abkürzungen: RL Nds. (1993, 2005) bzw. RL D: Rote Liste der in Niedersachsen / Bremen bzw. in der Bundesrepublik Deutschland gefährdeten Fledermausarten, Gefährdungsgrade: 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes, R = extrem selten oder mit geographischer Restriktion, V = Art der Vorwarnliste, - = nicht gefährdet (Angaben nach HECKENROTH 1993, DENSE et al. 2005, MEINIG et al. 2009), FFH-RL: Arten nach Anhang IV der EU Fauna-Flora-Habitatrichtlinie, §§ = streng geschützt, EHZ: Erhaltungszustand der Arten nach Anhang II, IV o. V der FFH-RL gemäß Nationaler Bericht 2007 (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 2007), FV = günstig (favourable), U1 = ungünstig unzureichend, ABR: atlantische biogeografische Region.

FLEDERMÄUSE	CHIROPTERA	RL Nds 1993	RL Nds 2005	RL D 2009	FFH - RL	BNat SchG	EHZ /ABR
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	2	3	V	IV	§§	FV
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	2	2	G	IV	§§	U1
Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	2	R	-	IV	§§	FV
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	3	-	-	IV	§§	FV

Für drei (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus) der vier für 2017 deklarierten Arten liegen Nachweise aus angrenzenden Biotopen des Jahres 2009 vor (Verf.). Neben diesen drei Spezies wird in die weitere Betrachtung zusätzlich die Rauhautfledermaus einbezogen, da sie in vergleichbaren Lebensräumen des Ammerlandes mit so hoher Regelmäßigkeit nachgewiesen wurde, dass ihre Präsenz im Plangebiet mit ausreichend hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann.

Rauhautfledermäuse treten bevorzugt in Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil auf (MESCHEDE & HELLER 2000). Als Jagdgebiete werden größtenteils Waldränder, Gewässerufer, Bachläufe und Feuchtgebiete in Wäldern genutzt. Jagende Tiere können vor allem zur Zugzeit auch in Siedlungen angetroffen werden (DIETZ et al. 2007). Als Sommerquartiere werden Spaltenverstecke an und in Bäumen bevorzugt, die meist im Wald oder an Waldrändern in Gewässernähe liegen.

Die vorliegende Einschätzung zum Auftreten von Fledermäusen in dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht im Wesentlichen den in vergleichbaren Biotopen gemachten Erfahrungen des Verfassers. Danach wurden im Ammerland Breitflügel- und Zwergfledermaus in ähnlich strukturierten Lebensräumen sicher nachgewiesen und das Auftreten des Großen Abendseglers für möglich gehalten – vorausgesetzt, dass an den betreffenden Standorten wie im Fall des Plangebietes jeweils Gehölzbestände vorhanden waren.

Die räumliche Einbindung des Untersuchungsstandortes in die von landwirtschaftlichen Strukturen geprägte Umgebung macht es nicht unwahrscheinlich, dass z. B. zu den Zugzeiten mit weiteren Fledermausarten zu rechnen ist, die das Plangebiet zufälligerweise

tangieren oder in der Umgebung umherstreifen. Zu diesen könnte in Anbetracht des außerhalb des Plangebietes gelegenen Teiches beispielsweise die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) gehören.

Sämtliche vier für das Plangebiet deklarierten Fledermausarten gelten nach der aktuell gültigen landesweiten Roten Liste (HECKENROTH 1993) als stark gefährdet bzw. gefährdet (RL 2 bzw. 3). Bei Zugrundelegung der vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) aktualisierten, bislang unpublizierten Roten Liste (vgl. DENSE et al. 2005) ist die Zwergfledermaus aktuell als nicht mehr gefährdet einzustufen. Während die Breitflügelfledermaus weiterhin als landesweit stark gefährdet gilt, wurde der Große Abendsegler als potenziell gefährdet und die Rauhautfledermaus als Restriktionsart eingestuft. Auf Bundesebene erfolgten für alle vier Spezies in den letzten Jahren gleichermaßen Herabstufungen von deren Gefährdung. Wie alle Fledermausarten unterliegen die hier näher betrachteten Arten aufgrund von ihrer Zugehörigkeit zu der FFH-RL dem strengen Artenschutz.

Die am 16.05.2017 durchgeführte Überprüfung der im Plangebiet vorhandenen Bäume auf Höhlen bzw. andere Strukturen, die als Fledermausquartiere in Frage kommen, ergab keine Hinweise auf etwaige Quartiere. Wenngleich im Planungsraum weder potenzielle Gebäudesommer- noch Gebäudeüberwinterungsquartiere für Fledermäuse existieren, kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Bereich der Baumkronen Höhlen befinden könnten, die von unten nicht zu erkennen sind. Für eine derartige Annahme spricht allein die Zahl großvolumiger Stiel-Eichen beidseitig des Stellmoorweges.

Aller Voraussicht nach stellen Teilbereiche des Plangebietes für Fledermäuse günstige Habitate dar, die vermutlich (regelmäßig?) als Nahrungshabitate genutzt werden. Da Äcker als für Fledermäuse lebensfeindlich gelten, dürfte der im Norden gelegene Grasacker daher nicht zu den von dieser Tiergruppe bevorzugt frequentierten Lebensräumen gehören. In den Außenbereichen des Plangebietes sowie im Südwesten bestehen aller Voraussicht nach Flugstraßen für Breitflügel- und Zwergfledermäuse, da sich diese Arten vornehmlich an Leitlinien orientieren. Eine dieser Flugstraßen könnte an der von Gehölzen geprägten nördlichen / nordwestlichen Plangebietsgrenze bestehen. Mit sehr großer Wahrscheinlichkeit setzen sich diese in der Umgebung fort. Unter Berücksichtigung dessen stellt das Plangebiet vermutlich den kleineren Teil eines wesentlich größeren Lebensraumkomplexes für diese beiden Arten dar. In Anbetracht der in weiten Teilen einförmigen Strukturierung des Untersuchungsraumes wird dem Plangebiet als Lebensraum für Fledermäuse eine allgemeine Bedeutung und nicht etwa eine hohe, besonders hohe oder gar herausragende Bedeutung zugeordnet.

3.2 Brutvögel

Im Rahmen der am 09. und 16.05.2017 durchgeführten Erfassungen waren zusammen 14 Vogelarten nachzuweisen; diese wurden als tatsächliche Brutvögel des Plangebietes eingestuft. Mit weiteren acht Spezies, von denen nach Erhebungen aus zurückliegenden Jahren die Mehrzahl dem Verf. für vergleichbare Standorte des Ammerlandes als Brutvögel bekannt sind und demzufolge hier als potenzielle Kolonisten betrachtet wurden, sind somit vermutlich 22 Brutvogelarten und damit ca. 11,1 % der rezenten Brutvogelfauna Niedersachsens und des Landes Bremen (N = 198; vgl. KRÜGER & NIPKOW 2015) im Untersuchungsraum bodenständig (Tabelle 2).

Tabelle 2: Liste der im Untersuchungsraum nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Brutvögel.

Bedeutung der Abkürzungen: ● = für den 09. bzw.16.05.2017 vorliegende Nachweise, O = potenzielle Kolonisten; Nistweise: a = Bodenbrüter, b = Baum-/Gebüschbrüter, G = Gebäudebrüter; RL T-W bzw. RL Nds.: Rote Liste der in der Naturräumlichen Region Tiefland West bzw. der in Niedersachsen u. Bremen gefährdeten Brutvögel (KRÜGER & NIPKOW 2015); RL D: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015); Gefährdungsgrade: 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, / = derzeit nicht gefährdet, - = nicht bewertet; Schutzstatus: § = besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG; * = Neozoen (= Spezies, die direkt oder indirekt durch den Menschen in die Fauna eingeführt worden sind) wurden hinsichtlich einer Gefährdung nicht bewertet; sie werden auch nicht zu der rezenten einheimischen Brutvogelfauna gezählt (vgl. KRÜGER & NIPKOW 2015, GRÜNEBERG et al. 2015) und bleiben daher für die Bilanzierung der Gesamtartenzahl unberücksichtigt.

BRUTVÖGEL [AVES]	**eigene Nachw.**	**pot. Kolon.**	**Nist-weise**	**RL TW**	**RL Nds.**	**RL D**	**Schutz-status**
Jagdfasan, *Phasianus colchicus**		O	a	-	-	-	§
Ringeltaube, *Columba palumbus*	●		b	/	/	/	§
Buntspecht, *Dendrocopos major*		O	b	/	/	/	§
Rabenkrähe, *Corvus corone*		O	b	/	/	/	§
Fitis, *Phylloscopus trochilus*		O	a	/	/	/	§
Zilpzalp, *Phylloscopus collybita*	●		a	/	/	/	§
Blaumeise, *Parus caeruleus*	●		b	/	/	/	§
Kohlmeise, *Parus major*	●		b	/	/	/	§
Mönchsgrasmücke, *Sylvia atricapilla*	●		b	/	/	/	§
Gartenbaumläufer, *Certhia brachydactyla*	●		b	/	/	/	§
Zaunkönig, *Troglodytes troglodytes*		O	a	/	/	/	§
Star, *Sturnus vulgaris*	●		b/G	3	3	3	§
Amsel, *Turdus merula*	●		b	/	/	/	§
Singdrossel, *Turdus philomelos*		O	b	/	/	/	§
Rotkehlchen, *Erithacus rubecula*	●		b	/	/	/	§
Gartenrotschwanz, *Ph. phoenicurus*	●		b	V	V	V	§
Heckenbraunelle, *Prunella modularis*	●		a	/	/	/	§
Bachstelze, *Motacilla alba*	●		a/G	/	/	/	§
Buchfink, *Fringilla coelebs*	●		b	/	/	/	§
Gimpel, *Pyrrhula pyrrhula*		O	a	/	/	/	§
Grünfink, *Carduelis chloris*		O	b	/	/	/	§
Stieglitz, *Carduelis carduelis*		O	b	V	V	/	§
Goldammer, *Emberiza citrinella*	●		a	V	V	V	§
∑ 22 spp. exkl. Neozoen*	14	8					

In der näheren Umgebung des Plangeltungsbereichs wurden mit Austernfischer (*Haematopus ostralegus*), Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Dorngrasmücke (Sylvia communis), Graugans (*Anser anser*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) und Reiherente (*Aythya fuligula*) weitere acht Brutvogelarten festgestellt. Da diese 2017 nicht im Planungsraum zur Brut geschritten sind, liegen sie außerhalb der vorliegenden Betrachtung.

Im Jahr 2009 konnten in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 und damit im Nahbereich des aktuellen Plangebietes insgesamt 31 Brutvogelarten nachgewiesen werden, von denen 2017 19 wiedergefunden wurden. Für diese handelt es sich um allgemein häufige Brutvögel mit einem weiten Verbreitungsspektrum im norddeutschen Flachland. Sämtliche 22 rezenten Brutvogelspezies dürften zu den im Kreis Ammerland regelmäßigen Brutvögeln gehören, wo sie allesamt eine weite Verbreitung aufweisen.

Zugleich wird deutlich, dass die Artenspektren der beiden Bauabschnitte (2009 # 2017) des Leuchtenburger Gewerbegebietes weitgehend identisch sind.

Bei einem Vergleich des Untersuchungsstandortes mit ähnlich strukturierten Habitaten fällt für den Planungsraum das verhältnismäßig geringe Artenspektrum auf – ganz offensichtlich eine Folge der begrenzten Gebietsgröße, des im Plangebiet vorhandenen Ackeranteils und der daraus resultierenden geringen Strukturdiversität und schließlich der räumlichen Anbindung des Plangebietes an das im Süden bestehende Gewerbegebiet, von wo aus ein gewisser Siedlungsdruck auf den unbesiedelten Raum ausgeht. Zudem könnten sich auf den Besiedlungsstand die Lärmemissionen von der stark frequentierten Landesstraße 826 (Raiffeisenstraße) auf den Brutvogelbestand des Plangebietes auswirken. Einige charakteristische Agrarlandschaftsvertreter, wie z. B. Gartenrotschwanz und Goldammer, kommen zwar im Plangebiet selbst bzw. mit Austernfischer und Dorngrasmücke in der unmittelbaren Umgebung des Untersuchungsstandortes vor. Insgesamt setzt sich die Ornis des Untersuchungsraumes jedoch großenteils aus Allerweltsarten oder sog. Ubiquisten zusammen, die schwerpunktartig in Siedlungsbiotopen oder in deren Randlagen und damit in geschlossenen Lebensräumen vertreten sind. So gesehen ist die Dominanz von Gehölzbrütern nicht ungewöhnlich.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die meisten den Planungsraum besiedelnden Brutvögel entweder mit Einzelpaaren oder mit sehr kleinen Populationen von bis zu maximal fünf Brutpaaren brüten und nicht etwa mit großen oder gar sehr großen Populationen vertreten sind, die zum Teil Dutzende von Brutpaaren umfassen können. Somit liegt eine flächendeckende Besiedlung des 4,7 ha großen Plangebietes nicht vor. Eine Ausnahme hiervon bilden Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Ringeltaube und Zilpzalp mit mittleren Beständen von bis zu schätzungsweise jeweils ca. zwölf Revieren. Für die übrigen Brutvogelarten dürfte es sich mehrheitlich um Einzelpaare mit punktueller Verbreitung handeln. Auch wenn die vorliegende zweimalige Erfassung eine herkömmliche quantitative Bestandserhebung nicht ersetzen kann, muss auch für Buntspecht, Jagdfasan und Ringeltaube als den einzigen Vertretern der Ordnung der Nicht-Singvögel (Nonpasseres) von jeweils kleinen Beständen ausgegangen werden.

Die insgesamt geringe Zahl an charakteristischen Agrarlandschaftsvertretern sowie deren geringen Siedlungsdichten haben zur Folge, dass sich im Plangebiet bis heute keine artenreichen Brutvogelgemeinschaften entwickeln konnten. In Anbetracht von im Gebiet fehlenden wesentlichen Brutvogelelementen (sog. Leitarten nach FLADE 1994) ist es daher nicht möglich, die Nachweise des Plangebietes den von PASSARGE (1991) für den mitteleuropäischen Raum beschriebenen Vogelgemeinschaften (Avizönosen) zuzuordnen. Allenfalls für die in Gehölzen brütenden Singvögel ist eine Entwicklung in Richtung auf die Verbreitung der Mönchsgrasmücke-Zilpzalp-Gemeinschaft (*Sylvio-Phylloscopetum collybitae*) zu erkennen. Diese Brutvogelgemeinschaft ist im Norddeutschen Tiefland und daher auch im Kreis Ammerland allgemein häufig und verbreitet.

Die Mehrzahl der 22 Brutvogelspezies konzentrieren sich auf die beidseitig des Stellmoorweg verlaufenden Baumhecken, auf die Hecke an der Grenze zu dem bestehenden Gewerbegebiet im Süden sowie auf die aus südwestlicher Richtung in das Plangebiet hinein ragende Wallhecke. Neben einzelnen stenotopen Spezies, wie Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz und Goldammer, nisten hier Allerweltsarten wie Amsel, Buchfink, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilpzalp, die in Siedlungsbereichen und deren Randlagen allgemein verbreitet und in derartigen Lebensräumen mitunter häufig sein können. Dagegen sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen bis auf Bachstelze und Jagdfasan unbesiedelt.

27,3 % (N = 6) der 22 Brutvogelarten legen ihre Nester auf oder in geringer Höhe über dem Erdboden an und die in höheren Strata siedelnden Arten (Baum- und Gebüschbrüter) sind mit 63,6 % (N = 14) vertreten. Mit Bachstelze und Star kommen zwei Arten (9,1 %) mit unspezifischer Nistweise vor. Allgemein wird in Agrarlandschaftsbiotopen das Gros an Brutvögeln von Bodenbrütern gestellt, was hier nicht der Fall ist.

Mit dem Star tritt im Untersuchungsraum eine landes- und bundesweit gefährdete Vogelart auf (GRÜNEBERG et al. 2015, KRÜGER & NIPKOW 2015); zudem kommen drei potenziell gefährdete Arten (Gartenrotschwanz, Goldammer, Stieglitz) vor, die auf der landesweiten Vorwarnliste geführt werden. Unter potenziell gefährdeten Brutvögeln werden nach KRÜGER & NIPKOW (2015) definitionsgemäß solche Arten verstanden, die aktuell als (noch) nicht gefährdet gelten, jedoch in den letzten Jahren gebietsweise merklich zurückgegangen sind; bei Fortbestehen bestandsreduzierender Einwirkungen ist nach diesen Autoren in naher Zukunft eine Einstufung in die Gefährdungskategorie 3 nicht auszuschließen. Zwei (Gartenrotschwanz, Goldammer) dieser drei Arten gelten zudem als bundesweit potenziell gefährdet (GRÜNEBERG et al. 2015). Für diese Arten ist von den folgenden maximalen Populationsgrößen im Plangebiet auszugehen: Gartenrotschwanz - fünf Brutpaare (BP), Goldammer - drei BP, Star - fünf BP, Stieglitz - zwei BP.

Sämtliche im Plangebiet vorgefundenen und dort zu erwartenden Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Somit besitzen auch weit verbreitete und nicht gefährdete Spezies, wie beispielsweise Amsel, Buchfink oder Zaunkönig, diesen Status. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Vogelarten kommen nicht vor.

Für die Dokumentation der Bedeutung von Vogelbrutgebieten wird in Niedersachsen üblicherweise ein vom NLWKN entwickeltes Verfahren angewendet, das über den Gefährdungsgrad, die Brutpaarzahlen und die Artenzahl die ornithologische Bedeutung einer Fläche anhand eines differenzierten Punktsystems ermittelt (BEHM & KRÜGER 2013). Die Anwendung des Verfahrens ist nur für Gebiete mit einer Größe von mindestens 80 ha praktikabel, die Flächengröße der Planfläche beträgt mit 4,7 ha jedoch nur einen Bruchteil dieser Mindestgröße. Aus diesem Grund erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung des Plangebietes als Vogelbrutgebiet auf der Basis der beiden vorliegenden Erfassungen / Potenzialansprache: Die im Plangebiet siedelnden Arten sind ausschließlich allgemein häufige und verbreitete Spezies. Mit dem Star kommt eine landes- und bundesweit gefährdete Vogelart vor; zudem sind drei landesweit potenziell gefährdete Arten (Gartenrotschwanz, Goldammer, Stieglitz) vorhanden. Eine für landwirtschaftliche Nutzflächen typische Watvogel- und / oder Wiesensingvogel-Zönose ist nicht ausgebildet. Mit Bachstelze und Jagdfasan kommen in diesem Biotoptyp lediglich zwei eurytope Spezies vor. 21 der insgesamt 22 Brutvogelarten werden von Gehölzbrütern gestellt. In Anbetracht des vorliegenden Besiedlungspotenzials sowie der insgesamt geringen Siedlungsdichte wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als Vogelbrutgebiet und nicht etwa eine hohe, besonders hohe oder gar herausragende Bedeutung zugeordnet.

3.3 Lurche

Mit den beiden eingangs erwähnten Entwässerungsgräben, wonach der größere Graben bei einer Breite von ca. einem Meter den Getreideacker von dem Intensivgrünland trennt, während der andere die östliche Plangebietsgrenze markiert, stehen für die Lurchfauna in einem nur sehr begrenzten Maße potenzielle Laichgewässer zur Verfügung. Beiden Gräben gemeinsam sind Steilufer sowie eine unregelmäßige Wasserführung, was sie als Temporärgewässer auszeichnet. In diesen Gräben wurden weder am 09.05.2017

noch eine Woche später Amphibien bzw. deren Laichprodukte bzw. Fortpflanzungsformen in Form von z. B. Larven nachgewiesen. Dies lässt den Schluss zu, dass beide Gräben für eine (dauerhafte?) Besiedlung mit Amphibien nicht in Frage kommen.

Auch im Jahr 2009 wurden in den Gräben des damaligen Planungsraumes keine Amphibien festgestellt. Der einzige Nachweis für diese Faunengruppe ging seinerzeit auf einen sehr kleinen Bestand der Erdkröte (*Bufo bufo*) in dem auf der Nordostseite gelegenen Regenrückhaltebecken zurück. Dieser Teich wies vor acht Jahren in Teilbereichen naturnahe Strukturen auf, der Ufersaum war mit typischen Pflanzenarten jedoch nur sehr schmal ausgebildet. Sommerlebensräume in Form von Grünländern waren für diejenigen Amphibien, die alljährlich Wanderungen (wie z. B. die Erdkröte) ausführen, in unmittelbarer Nähe in ausreichender Zahl und Größe vorhanden und die in der Umgebung vorhandenen Baumwallhecken und übrigen Gehölze könnten für diese Amphibienart seinerzeit geeignete Winterhabitate dargestellt haben.

Im Prinzip treffen diese Gegebenheiten auch auf den aktuellen Plangeltungsbereich zu, wonach die Intensivgrünlandfläche sowie die Randstreifen entlang der Gräben potenzielle Sommerhabitate bilden, während die Wallhecken als Überwinterungsquartiere für Amphibien fungieren könnten.

Wie für Brutvögel fließen in das aktuelle Verfahren für die Bewertung von Amphibienlebensräumen die Kategorien Artenzahl, Reproduktion sowie Gefährdungskategorie nach niedersächsischer Roter Liste und Populationsgröße ein (vgl. FISCHER & PODLOUCKY 2000). Die Bedeutung eines Gebietes ergibt sich aus Punktwerten. Dies setzt jedoch im Fall einer Bestandsaufnahme den Nachweis von Amphibien und deren Laichprodukten voraus.

Nach der hier durchgeführten Bestandsaufnahme resp. Potenzialansprache, wonach zurzeit nicht von einer Bodenständigkeit für Lurche auszugehen ist, wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als Amphibienlebensraum zugewiesen. Einige der Biotope des Planungsraumes, insbesondere die Intensivgrünlandfläche sowie die Gewässerrandstreifen, sind grundsätzlich als Sommerlebensraum für Frühlaicher, wie z. B. Erdkröte und / oder Grasfrosch (*Rana temporaria*), geeignet. Da jedoch nachgewiesenermaßen keine Laichgewässer des Plangebietes von Lurchen besiedelt sind, ist eine tatsächliche Nutzung der terrestrischen Habitate durch Amphibien auch nicht wahrscheinlich. Für den Plangeltungsbereich des Jahres 2009 wurde das damalige Erdkrötenvorkommen als für den Naturschutz von allgemeiner Bedeutung, jedoch nicht von hoher, besonders hoher oder gar von herausragender Bedeutung bewertet. Diese Einschätzung entspricht dem Niveau des Jahres 2017.

3.4 Libellen

Die für die Amphibienfauna beschriebene Situation trifft prinzipiell auch auf die Libellenfauna zu, wonach 2017 in den Gräben des Planungsraumes weder Libellen bzw. deren Entwicklungsstadien nachzuweisen waren geschweige denn dort erwartet werden konnten. Hierfür ausschlaggebend ist die Tatsache, dass die Gräben regelmäßig trocken fallen. Damit entsprechen die aktuellen Befunde im Wesentlichen jenen des Jahres 2009 für den 1. Bauabschnitt. In dem betreffenden Jahr wurden einzig an dem Regenrückhaltebecken sieben eurytope Spezies mit zusammen 117 ad. Individuen nachgewiesen. Sechs der sieben Arten ließen sich damals auch im Bereich der Gräben nachweisen, wobei davon ausgegangen wurde, dass diese dort nicht bodenständig sind, sondern offenbar aus Richtung ihres Fortpflanzungsgewässers (Regenrückhaltebecken) zugeflo-

gen waren, was insbesondere für Großlibellen nicht ungewöhnlich ist. Für die Überprüfung des Untersuchungsgebietes als Libellenlebensraum wurden seinerzeit keine weiteren Spezies als potenzielle Kolonisten in Betracht gezogen.

Für die Bewertung der Libellenfauna werden in Anlehnung an REHFELDT (1982) die Artenvielfalt und das Vorkommen gefährdeter Arten berücksichtigt. Eine hohe Artenzahl weist in der Regel auf günstige physikalisch-chemische Bedingungen und strukturelle Faktoren eines Gewässers hin. Bei den gefährdeten Libellen handelt es sich zumeist um stenöke Vertreter, die an bestimmte Lebensraumparameter gebunden sind und daher auf Veränderungen ihrer Lebensräume empfindlich reagieren können.

Von den dieser Bewertung zugrunde liegenden fünf Wertstufen zeichnen sich die Wertstufen I bis III durch das Vorkommen von mehr als 15 ungefährdeten Arten oder mindestens einer vom Aussterben bedrohten oder einer stark gefährdeten Art (entspricht Wertstufe I), durch das Vorkommen von 10 bis 15 Arten oder wenigstens einer gefährdeten Art (entspricht Wertstufe II) bzw. durch das Vorkommen von fünf bis neun ungefährdeten Arten (entspricht Wertstufe III) aus. Die Wertstufe IV ist durch das Vorkommen von einer bis vier nicht gefährdeten Arten charakterisiert und unter die Bewertungskategorie V fallen alle Gebiete ohne Libellennachweis. Entsprechend dieser Klassifizierung ist der Planungsraum in Anbetracht fehlender Libellenvorkommen in die Wertstufe V einzuordnen.

3.5 Heuschrecken

Bei Zugrundelegung der im Jahr 2009 in unmittelbar angrenzenden Habitaten nachgewiesenen Heuschreckenarten sind für den Planungsraum Vorkommen von vier Spezies nicht auszuschließen (Tabelle 3). Dies sind ausschließlich Grünlandbewohner, die keine besonderen Ansprüche an die Ausstattung ihrer Lebensräume stellen und demzufolge weder landes- noch bundesweit gefährdet sind (INGRISCH & KÖHLER 1998, GREIN 2005). Alle vier Arten sind in Nordwestdeutschland sehr häufig und großräumig verbreitet. Mit RITZAU (1989) können diese vier Arten auch für das Ammerland als häufig gelten, zumal sie selbst in der intensiv genutzten Agrarlandschaft vorkommen. Lebensraumspezialisten wurden seinerzeit nicht festgestellt und sind bei besonderer Berücksichtigung der Ergebnisse der vorliegenden Biotopkartierung auch nicht im Plangebiet zu erwarten.

Neben den 2009 vier nachgewiesenen Spezies wurde in dem damaligen Plangeltungsbereich auch das Große Heupferd (*Tettigonia viridissima*) festgestellt. Ob diese Heuschreckenart das Plangebiet besiedelt, bleibt dahingestellt. Aufgrund ihrer euryöken Lebensweise ist das Große Heupferd imstande, selbst Maisäcker zu besiedeln.

Für das Planungsvorhaben des 1. Bauabschnitts wurde seinerzeit davon ausgegangen, dass die Mehrzahl der im Gebiet vorkommenden Arten erfasst wurde. Im Gegensatz zu den edaphisch (auf dem Erdboden) lebenden Heuschrecken ist die arboricole (auf Bäumen lebende) Gemeine Eichenschrecke (*Meconema thalassinum*) auf das Vorhandensein von Bäumen, vornehmlich Stiel-Eichen, angewiesen, auf denen sie ganzjährig lebt. Die Eichenschrecke ist auf der Ammerländer Geest keine seltene Erscheinung und könnte in Anbetracht der vorhandenen Baumwallhecken auch im Plangebiet vorkommen.

Tabelle 3: Liste der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Heuschrecken.

Bedeutung der Abkürzungen: RL T-W, RL Nds. (2005) bzw. RL D (1998): Rote Liste der in der Region Tiefland-West, in Niedersachsen / Bremen bzw. in der Bundesrepublik Deutschland gefährdeten Heuschreckenarten, Gefährdungsgrad: / = nicht gefährdet (Angaben nach INGRISCH & KÖHLER 1998, GREIN 2005), # = nach § 7 BNatSchG weder besonders noch streng geschützt.

HEUSCHRECKEN	SALTATORIA	RL T-W 2005	RL Nds. 2005	RL D 1998	Schutz-status
Gemeine Dornschrecke	*Tetrix undulata*	/	/	/	#
Bunter Grashüpfer	*Omocestus viridulus*	/	/	/	#
Brauner Grashüpfer	*Chorthippus brunneus*	/	/	/	#
Weißrandiger Grashüpfer	*Chorthippus albomarginatus*	/	/	/	#

Als typische Bewohner von Saumbiozönosen befinden sich die für Heuschrecken wichtigsten Lebensräume in den Randlagen der Intensivgrünlandfläche, an Graben- und Wegrändern sowie auf den Randstreifen der im Südwesten vorkommenden Wallhecke.

Für die Beurteilung der Lebensräume von Heuschrecken wird hier ein vom NLWKN entwickeltes Verfahren zugrunde gelegt, wonach der Gefährdungsgrad (Rote Liste) der einzelnen Heuschreckenarten die Grundlage darstellt. Ungefährdete Arten erhalten 0,25 Punkte, potenziell gefährdete Heuschrecken 0,5 Punkte usw.; die Gesamtpunktzahl für ein Gebiet ist durch Addition zu bilden. Während die Gesamtzahl der in einem Untersuchungsgebiet festgestellten Heuschreckenarten in die Berechnung eingeht, bleiben quantitative Angaben (Abundanzen, Größe der Populationen) unberücksichtigt.

Flächen mit 3,0 und mehr Punkten weisen landesweite Bedeutung auf und Gebiete mit 2,0 bis 2,75 Punkten sind von regionaler Bedeutung (auf Kreisebene für Heuschrecken schutzwürdige Bereiche). Für die unteren Ränge wurden keine Wertstufen definiert.

Für das Plangebiet ergibt sich bei vier landes- und bundesweit ungefährdeten Spezies ein Gesamtpunktwert von 1,0. Damit weist der Untersuchungsraum aus naturschutzfachlicher Sicht für die Heuschreckenfauna eine allgemeine, jedoch keine hohe, besonders hohe oder gar herausragende Bedeutung auf. Im Plangebiet sind keine Arten vertreten, die vermutlich nicht auch in der Umgebung siedeln; Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen kommen nicht vor.

4.0 FAZIT

Im Rahmen der in dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes unter Verwendung von Daten des 1. Bauabschnitts des Jahres 2009 für fünf Faunengruppen durchgeführten faunistischen Potenzialansprache wurden für den Planungsraum vier Fledermaus-, 22 Brutvogel- und vier Heuschreckenarten deklariert. Nach der hier durchgeführten Recherche wird das Plangebiet von Lurchen und Libellen zurzeit nicht besiedelt – ganz offensichtlich eine Folge der insgesamt pessimalen Gewässersituation.

Zu den für die Fauna wichtigsten terrestrischen Habitaten des Untersuchungsraumes gehören neben einer Intensivgrünlandfläche in erster Linie Baumhecken und Baumwallhecken. Insbesondere letztere weisen für Fledermäuse und Brutvögel die größte Bedeutung als Fortpflanzungsstätten und Nahrungshabitate auf.

Für die hier näher betrachteten Faunengruppen handelt es sich mehrheitlich um im Kreis Ammerland häufige Vertreter, die in den entsprechenden Lebensräumen dieses Landkreises regelmäßig in teils großer Zahl vorkommen und daher in Nordwestdeutschland eine weite Verbreitung aufweisen. Einige der zu überplanenden Bereiche werden von Fledermäusen als Nahrungshabitate genutzt; aufgrund des zum Teil hohen Bestandsalters der Bäume sind in den betreffenden Bereichen, wie z. B. am Stellmoorweg, Höhlen und somit Quartiere nicht auszuschließen.

Bei einem Vergleich der in den Jahren 2009 (1. Bauabschnitt des betreffenden Gewerbegebietes) und 2017 betrachteten Faunengruppen zeigt sich ein sehr hoher Übereinstimmungsgrad in den Artenspektren. Da sich beide Untersuchungsstandorte in benachbarter Lage befinden und der Plangeltungsbereich des Jahres 2009 in seinem Ausgangszustand die gleichen Biotoptypen wie das aktuelle Plangebiet aufwies, konnte dies von vornherein auch nicht ausgeschlossen werden.

Andererseits fehlen dem Planungsraum unter den Brutvögeln zahlreiche charakteristische Agrarlandschaftsbewohner, was dazu geführt hat, dass eine Wat- und / oder Wiesen-Singvogel-Zönose nicht ausgebildet ist. Auch unter den Saltatorien finden sich ausschließlich euryöke Vertreter mit einer großen ökologischen Valenz in der Besiedlung der verschiedenen Lebensräume.

Ungeachtet der Tatsache, dass der Anteil an gefährdeten Arten an dem jeweiligen Gesamtbestand von Tiergruppe zu Tiergruppe stark variiert, liegt in der Summe ein insgesamt geringes Gefährdungspotenzial vor. Demzufolge führt die naturschutzfachliche Bewertung zu jeweils (sehr) geringen Wertigkeiten der hier bearbeiteten Faunengruppen.

5.0 LITERATUR

BEHM K. & T. KRÜGER (2013): Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 33: 55-69.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (ed.) (2007): Nationaler Bericht 2007 gemäß FFH-Richtlinie. - http://www.bfn.de/0316_bericht2007.html.

DENSE, C., G. MÄSCHER & U. RAHMEL (2005): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Fledermäuse (Chiroptera). - Unpubl. Vorentwurf im Auftrag des NLWKN. - Hannover.

DIETZ, C., O. VON HELVERSEN & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. - Kosmos-V., Stuttgart.

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4: 1-326.

FISCHER, C. & R. PODLOUCKY (2000): Amphibien. - In: DAHL, H.-J., M. NIEKISCH, U. RIEDEL & V. SCHERFOSE (eds.): Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz. - Economica-V., Heidelberg: 108-113.

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. - IHW-V., Eching.

GREIN (2005): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Heuschrecken mit Gesamtartenverzeichnis. 3. Fassung – Stand: 1.5.2005. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 25: 1-20.

GRÜNEBERG, C. & H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. - Ber. Vogelschutz 52: 19-67.

HECKENROTH, H. (1993): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten - Übersicht. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 13: 221-226.

INGRISCH & KÖHLER (1998): Rote Liste der Geradflügler (Orthoptera s. l.). - In: BINOT, M., R. BLESS, P. BOYE, H. GRUTTKE & P. PRETSCHER (eds.): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. - Schriftenr. Landschaftspfl. Naturschutz 55: 252-254.

KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 8. Fassung, Stand 2015. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 35: 181-260.

MEINIG, H., P. BOYE & R. HUTTERER (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. - Naturschutz und Biologische Vielfalt 70: 115-153.

MESCHEDE, A. & K.-G. HELLER (2000): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Wäldern. - Schriftenr. Landschaftspfl. Naturschutz 66. - Bonn.

PASSARGE, H. (1991): Avizönosen in Mitteleuropa. - Ber. Bayrische Akademie Naturschutz Landschaftspfl. Beih. 8: 1-128

REHFELDT, G. (1982): Rasterkartierung von Libellen zur ökologischen Bewertung von Flussauen. - Beitr. Naturk. Niedersachsen 35: 209-225.

RITZAU, C. (1989): Die Heuschreckenfauna des Landkreises Ammerland (Insecta: Saltatoria). - Oldb. Jb. 89: 325-335.

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2018/035

freigegeben am **23.02.2018**

Stab **Datum: 07.02.2018**

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Resolution - Vielfältige Demokratie in niedersächsischen Räten beibehalten

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
N	12.03.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	13.03.2018	Rat

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Die Ratsmitglieder der Fraktionen B90/Grüne, FDP/FFR, UWG sowie Silke Köhler (Die Linke) haben die als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügte Resolution „Vielfältige Demokratie in niedersächsischen Räten beibehalten“ an die Landesregierung zur Beratung und Beschlussfassung eingereicht.

Inhaltlich wird Bezug auf den im Koalitionsvertrag zwischen SPD und CDU vereinbarten Passus „Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung“ genommen, der unter anderem beinhaltet, dass die Mindestgröße von Fraktionen in den kommunalen Vertretungen im Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) auf drei festgesetzt werden soll.

Abgeordnete der Fraktion B90/Grüne im Niedersächsischen Landtag haben diesen Passus im Koalitionsvertrag jetzt auch zum Gegenstand einer kleinen Anfrage im Landtag gemacht.

Laut der schriftlichen Beantwortung (siehe Anlage 2) besteht die Einschätzung, die Willensbildung in den kommunalen Vertretungen werde durch die Zunahme der politischen Akteure in den Räten und Kreistagen erschwert. Daher werde die Landesregierung Möglichkeiten prüfen, die Funktionsfähigkeit der kommunalen Vertretungen dort zu stärken, wo dies sinnvoll und zulässig sei.

Wie sich der Antwort weiter entnehmen lässt, gibt es offenbar Überlegungen der niedersächsischen Landesregierung, zur Straffung und Konzentration der Arbeit der kommunalen Vertretungen die Fraktions-Mindeststärke nach der Größe der Kommunen zu staffeln. Dies könnte nach Auffassung der Landesregierung im Rahmen der allgemein anerkannten und auch im kommunalen Bereich anderer Bundesländer praktizierten Größenordnungen eine mögliche, geeignete Maßnahme darstellen.

Der Innenminister weist abschließend darauf hin, dass die Landesregierung sich noch nicht festgelegt habe, bis wann welche Änderungen im Kommunalverfassungsrecht erfolgen sollen. Vielmehr befänden sich die Vorarbeiten noch im Anfangsstadium. Die Soll-Formulierung zur Erhöhung der Fraktionsmindeststärke im Koalitionsvertrag impliziere die Notwendigkeit, das Regelungsziel und den Regelungsinhalt sehr sorgfältig zu prüfen und mit den wesentlichen Interessensvertretern unter anderem mit den kommunalen Spitzenverbänden in einem Fachdialog zu erörtern.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1.) Antrag der Ratsmitglieder der Fraktionen B90/Grüne, FDP/FFR, UWG sowie Silke Köhler.

2.) Kleine Anfrage an die Landesregierung (Drucksache 18/207)

Anlage 1 zu Vorlage 2018/035

Bakenhus, Dirk
Benjes, Jörn
Eyting, Sabine
Fisbeck, Evelyn
Hoffmann, Jan
Köhler, Silke
Langhorst, Gerd
Meyer, Theo
Roese, Eckhard
Zörgiebel, Rainer

1. Februar 2018

Herrn
Bgm.
Dieter von Essen
Rathaus Rastede

Per email

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die o.g. Ratsmitglieder der Fraktionen B90/GRÜNE, FDP/FFR, UWG und Silke Köhler, LINKE, als fraktionsloses Ratsmitglied, bitten um Aufnahme der folgenden Resolution in die Tagesordnung der Ratssitzung am 13. März 2018 zur Beratung und Abstimmung:

Vielfältige Demokratie in niedersächsischen Räten beibehalten

„Der Rat der Gemeinde Rastede spricht sich gegenüber der Landesregierung sowie im niedersächsischen Städte- und Gemeindebund dafür aus, die aktuelle Regelung bzgl. der Mindestgröße einer Fraktion in einer kommunalen Vertretung nicht zu verändern.

Der Rat der Gemeinde Rastede fordert die niedersächsische Landesregierung und die sie tragenden Parteien SPD und CDU auf, diese Pläne fallenzulassen und die Niedersächsische Kommunalverfassung in diesem Punkt auch in Zukunft nicht zu verändern.“

Begründung:

Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) gilt als das „Grundgesetz“ der niedersächsischen Städte, Landkreise und Gemeinden sowie der Region Hannover und ist die Rechtsgrundlage für den Aufbau der kommunalen Strukturen in Niedersachsen. Darin enthalten sind die wesentlichen Rechte und Pflichten der 2016 bei der Kommunalwahl gewählten 17.822 Ratsmitglieder und der Kreistags- und Regionsabgeordneten, die sich in 943 Gemeinden, 36 Landkreisen und der Region Hannover ehrenamtlich in die Politik einbringen.

Ebenfalls wird im NKomVG die Größe der jeweiligen kommunalen Vertretung festgelegt. Diese beträgt, in Abhängigkeit der Einwohnerzahl und Art der Gebietskörperschaft, zwischen 6 und maximal 70 Abgeordnete. Einzig die Regionsversammlung Hannover stellt mit bis zu 84 Abgeordneten eine Ausnahme dar.

§ 57 des NKomVG befasst sich mit Fraktionen und Gruppen und bringt zum Ausdruck, dass diese bei der Willensbildung und Entscheidungsfindung in der Vertretung, im Hauptausschuss und in den Ausschüssen zentral mitwirken. In diesem Paragrafen ist festgelegt, dass sich zwei oder mehr Abgeordnete einer kommunalen Vertretung zu einer Fraktion oder Gruppe zusammenschließen können.

Die neue Landesregierung von SPD und CDU hat in ihrem Koalitionsvertrag für die 18. Wahlperiode des Niedersächsischen Landtages im Unterkapitel Landesentwicklung und Kommunen auf Seite 124, Randnummer 3188 f. vereinbart:

„Die Mindestgröße von Fraktionen in den kommunalen Vertretungen soll im Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) auf drei festgesetzt werden."

Demokratie lebt von vielfältiger Beteiligung. Das ehrenamtliche und bürgerschaftliche Engagement als das tragende und unverzichtbare Element der kommunalen Selbstverwaltung in Deutschland würde durch eine Erhöhung der Mindestfraktionsgröße an Attraktivität verlieren und für die kleineren politischen Gruppierungen eine Zunahme der ohnehin schon vorhandenen Personalprobleme zur Folge haben.

Die Gestaltungsmöglichkeiten von fraktionslosen Abgeordneten sind bereits jetzt insbesondere in kommunalen Vertretungen eingeschränkt. Fraktionslose Abgeordnete in kommunalen Vertretungen haben in Fachausschüssen kein Stimmrecht. Abstimmen dürfen sie nur in Kreistags-/ Ratssitzungen. Zudem dürfen sie maximal einem Fachausschuss als beratendes Mitglied angehören. Bei allen anderen Ausschüssen dürfen fraktionslose Abgeordnete nur als Gast im Zuschauerbereich teilnehmen.

Auch das Recht auf Akteneinsicht ist eingeschränkt. Um dieses, für die Einarbeitung in Hintergründe wichtige parlamentarische Instrument nutzen zu dürfen, bedarf es einer Fraktion oder der Unterstützung von mindestens einem Viertel aller Ratsmitglieder.

Eine Erhöhung der Mindestfraktionsgröße würde somit in vielen Fällen den Verlust dieser wichtigen Stimm- oder Auskunftsrechte bedeuten. Daneben brächte dies auch finanzielle Nachteile für die ehrenamtlich aktiven Kommunalpolitiker mit sich. Beispielsweise erhalten nur Mitglieder von Fraktionen Sachkostenzuschüsse für ihre ehrenamtliche Arbeit.

Mit freundlichem Gruß,

im Auftrag der Absender: gez. Gerd Langhorst

Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
mit Antwort der Landesregierung

Anfrage der Abgeordneten Belit Onay, Eva Viehoff, Dragos Panescu, Stefan Wenzel, Christian Meyer, Meta Janssen-Kucz, Imke Byl, Helge Limburg, Julia Willie Hamburg und Miriam Staudte (Bündnis 90/Die Grünen)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport namens der Landesregierung

Kleine Kommunalfraktionen - Wie viele stehen nach den Plänen der Landesregierung vor dem Aus?

Anfrage der Abgeordneten Belit Onay, Eva Viehoff, Dragos Panescu, Stefan Wenzel, Christian Wenzel, Meta Janssen-Kucz, Imke Byl, Helge Limburg, Julia Willie Hamburg und Miriam Staudte (Bündnis 90/Die Grünen), eingegangen am 18.12.2017 - Drs. 18/95
an die Staatskanzlei übersandt am 21.12.2017

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport namens der Landesregierung vom 23.01.2018,

gezeichnet

Boris Pistorius

Vorbemerkung der Abgeordneten

Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) gilt als das „Grundgesetz“ der niedersächsischen Städte, Landkreise und Gemeinden sowie der Region Hannover und ist die Rechtsgrundlage für den Aufbau der kommunalen Strukturen in Niedersachsen. Darin enthalten sind die wesentlichen Rechte und Pflichten der 2016 bei der Kommunalwahl gewählten 17 822 Ratsmitglieder und der Kreistags- und Regionsabgeordneten, die sich in 943 Gemeinden, 36 Landkreisen und der Region Hannover ehrenamtlich in die Politik einbringen. Ebenfalls wird im NKomVG die Größe der jeweiligen kommunalen Vertretung festgelegt. Diese beträgt in Abhängigkeit der Einwohnerzahl und Art der Gebietskörperschaft zwischen 6 und maximal 70 Abgeordnete. Einzig die Regionsversammlung Hannover stellt mit bis zu 84 Abgeordneten eine Ausnahme dar.

§ 57 des NKomVG befasst sich mit Fraktionen und Gruppen und bringt zum Ausdruck, dass diese bei der Willensbildung und Entscheidungsfindung in der Vertretung, im Hauptausschuss und in den Ausschüssen zentral mitwirken. In diesem Paragrafen ist festgelegt, dass zwei oder mehr Abgeordnete einer kommunalen Vertretung sich zu einer Fraktion oder Gruppe zusammenschließen können.

Die neue Landesregierung von SPD und CDU hat in ihrem Koalitionsvertrag für die 18. Wahlperiode des Landtages im Unterkapitel Landesentwicklung und Kommunen auf Seite 124, Randnummer 3188 f. vereinbart: „Die Mindestgröße von Fraktionen in den kommunalen Vertretungen soll im Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) auf drei festgesetzt werden.“

Der neue Minister für Wissenschaft und Kultur, Björn Thümler, war bis zur Landtagswahl 2017 Fraktionsvorsitzender der CDU-Landtagsfraktion und an den Verhandlungen des Koalitionsvertrags beteiligt. Gegenüber der *Kreiszeitung Wesermarsch* sagte er am 7. Dezember 2017, dass er mit der geplanten Anhebung der Mindestfraktionsgrößen „nicht ganz so glücklich“ ist. Es sei aber ein Kompromiss, den man mit der SPD habe schließen müssen.

Der stellvertretende Vorsitzende der CDU-Fraktion im Landtag, Ulf Thiele, erklärte am 2. Dezember 2017 gegenüber dem *Weser-Kurier* die Motivation der Großen Koalition. „Die zunehmende Zersplitterung der kommunalen Vertretungen belastet die Arbeits- und Entscheidungsfähigkeit der kommunalen Gremien. Die Festsetzung der Fraktionsgröße auf mindestens drei Mitglieder soll also dafür

sorgen, dass die kleinen Parteien wichtige Beschlüsse nicht länger ausbremsen. CDU und SPD folgten damit einer Diskussion der kommunalen Spitzenverbände“, so Thiele.

Vorbemerkung der Landesregierung

Bereits seit Längerem ist in der kommunalen Praxis ein vermehrter Bedarf wahrnehmbar, wonach die im NKomVG für die Willensbildung der Vertretungen vorgegebenen Strukturen und Verfahren auf ihre Effektivität hin zu überprüfen und zu verbessern sind. In Rede stehen dabei häufig aufwändigere und i. T. länger andauernde Entscheidungsprozesse. Diese werden insbesondere auch auf die gestiegene Vielfalt des Parteienspektrums und eine hohe Zahl an Einzelbewerberinnen und -bewerbern und Wählergruppen bei gleichzeitig zunehmender Komplexität der zu behandelnden Sachfragen zurückgeführt. Die Einschätzung, dass die kommunale Willensbildung durch diese Zunahme der politischen Akteure schwieriger geworden ist, wird die Landesregierung zum Anlass nehmen, Möglichkeiten zu prüfen, die Funktionsfähigkeit der kommunalen Vertretungen dort, wo es sinnvoll und zulässig ist, zu stärken. Wegen der damit verbundenen Straffung und Konzentration der Arbeit der kommunalen Vertretungen könnte die nach Größe der Kommune gestaffelte Erhöhung der Fraktionsmindeststärke im Rahmen der allgemein anerkannten und auch im kommunalen Bereich anderer Bundesländer praktizierten Größenordnung eine mögliche, geeignete Maßnahme darstellen.

Der Landesregierung ist bewusst, dass das Verfassungsrecht und die ihm folgende Rechtsprechung für die betreffenden Regelungen einen notwendigerweise sehr engen Rahmen setzen. Der dem Gesetzgeber bei der Festlegung der Fraktionsmindeststärke zustehende Ermessensspielraum unterliegt zweifellos insbesondere den rechtlichen Schranken des Gleichheitssatzes, des Willkür- und Übermaßverbots und nicht zuletzt des aus dem Demokratieprinzip folgenden Minderheitenschutzes. Vor diesem Hintergrund sind die rechtlichen und darüber hinaus die demokratiepolitischen Implikationen einer möglichen Weiterentwicklung der einschlägigen Regelungen sorgsam im Blick zu halten. Die Landesregierung beabsichtigt daher, Alternativen zunächst in einem Fachdialog u. a. mit den kommunalen Spitzenverbänden zu erörtern. Dabei sollen insbesondere die Auswirkungen der bislang geltenden Fraktionsmindeststärke auf die Funktionsfähigkeit der Vertretungen betrachtet werden.

Eine von bislang zwei auf drei erhöhte Mindestzahl von Fraktionsmitgliedern erscheint in diesem Zusammenhang als ein mögliches und vergleichsweise mildes Mittel, um unter Beachtung der demokratischen Teilhabe die Handlungsfähigkeit der gewählten Gremien zu erhöhen. Denn immerhin würde damit zunächst nur die Anforderung an die Größe einer Fraktion oder Gruppe erhöht, jedoch einzelnen Abgeordneten oder kleineren Gruppierungen nicht die Möglichkeit genommen, sich zu einer solchen zusammenzuschließen oder überhaupt in den Rat oder Kreistag zu gelangen. Gleichwohl wird man auch hierbei aus verfassungsrechtlichen Gründen die Situation in kleinen Gemeinden besonders zu berücksichtigen haben.

Darüber hinaus entspricht es nicht der politischen Zielsetzung der Landesregierung, die Mindestgröße von Fraktionen in Stadtbezirks- oder Ortsräten zu erhöhen. Denn diese sollen i. S. einer dezentralen Interessenvertretung an der Meinungsbildung einer Stadt bzw. Gemeinde mitwirken und verfügen über weniger materielle Entscheidungsrechte als die Vertretung. Im Übrigen steht es im eigenen Ermessen der Kommune, eine Ortschafts- oder Stadtbezirksverfassung einzuführen. Die in Rede stehende Effektivität von Verfahren der Meinungsbildung und Entscheidung ist somit im Rahmen kommunaler Selbstverwaltung vor Ort gestaltbar.

Der Koalitionsvertrag stellt ein Handlungsprogramm für fünf Jahre dar. Aufgrund der erst kürzlich erfolgten Regierungsumbildung und vorrangiger Prioritäten in der ersten Regierungsphase hat die Landesregierung noch nicht festgelegt, bis wann welche Änderungen im Kommunalverfassungsrecht erfolgen sollen. Die Vorarbeiten befinden sich noch im Anfangsstadium. Dabei verweist die Soll-Formulierung zur Erhöhung der Fraktionsmindeststärke im Koalitionsvertrag auf die Notwendigkeit, das Regelungsziel und den Regelungsinhalt sehr sorgfältig zu prüfen und mit den wesentlichen Interessenträgern zu erörtern. Unter Berücksichtigung der maßgeblichen Funktion von Fraktionen, die Meinungsbildung und Beschlussfassung in den Vertretungen zu erleichtern, sowie mit Blick auf die verfassungsrechtlichen Anforderungen, die insbesondere auch den Minderheitsschutz

betreffen, sollen Maßstäbe gefunden werden, die zu rechtlich unbedenklichen Lösungen führen können.

1. Wie bewertet die Landesregierung die Äußerung von Björn Thümler, dass die CDU bei der geplanten Erhöhung der Mindestgröße kommunaler Fraktionen als Kompromiss auf einen Wunsch der SPD eingegangen ist?

Es liegt in der Natur eines Koalitionsvertrags, dass die beteiligten Parteien bei ihren Verhandlungen über ein Regierungsprogramm Kompromisse schließen. Im Übrigen kann die Landesregierung nicht erkennen, dass es in ihren Reihen hinsichtlich der beabsichtigten und in der Vorbemerkung erläuterten Vorgehensweise zur möglichen Neuregelung der Mindestfraktionsstärke in den kommunalen Vertretungen einen Dissens gibt.

2. Stehen alle Kabinettsmitglieder hinter der Vereinbarung im Koalitionsvertrag zur Erhöhung der Mindestgröße von Fraktionen auf kommunaler Ebene?

Das Kabinett hat sich in seiner Gesamtheit mit der Frage, ob die Mindestgröße von Fraktionen auf der kommunalen Ebene erhöht werden soll, noch nicht befasst. Unabhängig davon tragen alle Kabinettsmitglieder die im Koalitionsvertrag getroffenen Vereinbarungen mit und fühlen sich an sie gebunden.

3. Gab es von der Landesregierung zu dem Vorhaben der Erhöhung der Mindestgröße kommunaler Fraktionen bereits Gespräche mit den bzw. Positionierungen seitens der kommunalen Spitzenverbände? Wenn ja, wann fanden diese statt?

Nein.

4. Zu welchem Zeitpunkt und in welchen kommunalen Vertretungen wurden nach Ansicht der Landesregierung wichtige Beschlüsse durch welche „kleinen Parteien“ in Kommunen ausgebremst?

Der Landesregierung ist im Detail nicht bekannt, zu welchem Zeitpunkt und in welchen Kommunen Beschlüsse aufgrund der Zusammensetzung einer Vertretung und der Zahl ihrer Fraktionen nur verspätet oder gegebenenfalls gar nicht gefasst werden konnten. Im Übrigen wird es im Rahmen einer Neuregelung auch nicht um eine Reaktion auf einzelne Vorgänge in bestimmten Kommunen gehen. Vielmehr muss sie einem generellen Bedarf folgen. Dieser wird deshalb wesentlicher Gegenstand des in der Vorbemerkung erläuterten Fachdialogs sein. Hierbei sollen entsprechende Befunde aus der Praxis aufgenommen und mit kommunalen Vertreterinnen und Vertretern erörtert werden.

5. Was ist nach Ansicht der Landesregierung ein „wichtiger Beschluss“ in einer kommunalen Vertretung, und gibt es dementsprechend auch unwichtige Beschlüsse?

Nach Ansicht der Landesregierung werden in der Vertretung, dem Hauptorgan der Kommune, keine unwichtigen Beschlüsse gefasst. Allerdings kann die Bedeutung von Beschlüssen durchaus differenziert betrachtet werden. Entscheidungen, die grundlegenden und allgemein verbindlichen Charakter haben, kann eine größere Bedeutung zuerkannt werden als Entscheidungen, die z. B. nur in einem Einzelfall und/oder zeitbezogen bzw. für eine begrenzte Dauer getroffen werden.

6. Welche Parteien bzw. Wählergemeinschaften in den kommunalen Vertretungen würden in welcher Anzahl aufgrund einer Erhöhung der Mindestgröße der Fraktionen in den kommunalen Vertretungen von zwei auf drei ihren Fraktionsstatus verlieren (bitte aufschlüsseln nach Partei bzw. Wählergemeinschaft und dem jeweiligen Typ der kommunalen Gebietskörperschaft: Kreistag, Regionsversammlung, Stadtrat, Gemeinderat, Samtgemeinderat, Ortsrat)?

Die Mitgliederzahl der Vertretung wird von der Rechtsprechung als maßgebliches Kriterium für die Festlegung einer Fraktionsmindestgröße anerkannt. Allerdings hat sich noch keine vorherrschende Auffassung herausgebildet, welche Grenze sich insoweit aus den verfassungsrechtlichen Vorgaben ergibt. Die Landesregierung wird deshalb bei ihrem weiteren Vorgehen praktisch nachvollziehbare Kriterien für Minderheitenrechte und demokratische Repräsentativität berücksichtigen. Hierbei erscheinen insbesondere Überlegungen relevant, denen als Maßstab jeweils die objektive Möglichkeit von Abgeordneten zugrunde liegt, überhaupt eine Fraktion bilden zu können. Ein solcher Maßstab kann aus denkbaren Mehrheitskonstellationen und Fraktionsstärken abgeleitet werden, wobei das in der Praxis etablierte Parteiensystem in den Blick genommen werden sollte.

Demnach dient das Recht, sich zu einer Fraktion zusammenschließen zu können, insbesondere auch dem Minderheitenschutz, da fraktionslose Abgeordnete nur eingeschränkte Mitgliedschaftsrechte besitzen. Dieser Minderheitenschutz gewinnt konsequenterweise in Vertretungen eine umso größere Bedeutung, in denen eine Partei nicht nur über eine erhöhte Zahl, sondern sogar über wenigstens die Hälfte der Sitze verfügt. Geht man für eine solche Konstellation von auch in Niedersachsen sechs etablierten Parteien aus und stellt zudem in Rechnung, dass sich vor Ort häufig mindestens eine oder sogar zwei weitere örtliche Parteien oder Wählergemeinschaften bilden, könnten der stärksten Partei in diesem Fall bis zu sieben Gruppierungen gegenüberstehen. Ein gewisser Minderheitenschutz für diese wäre auch bei einer Erhöhung der Fraktionsstärke gegeben, wenn sie jeweils über drei Sitze verfügen könnten, also wenigstens 21 Oppositionssitze zur Verfügung stünden. Von dieser Fallgestaltung ausgehend käme eine im NKomVG generell bzw. einheitlich geregelte Erhöhung der Fraktionsmindeststärke erst ab einer Vertretung mit 42 Abgeordneten, also in Landkreisen und in Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern, in Betracht.

Eine andere Perspektive bezieht sich auf die mögliche Dominanz großer Parteien. Empirisch erreichten diese in den zurückliegenden Wahlen über alle Kommunen hinweg mindestens 60 % der Stimmen. Um demgegenüber vier etablierten kleineren Parteien sowie zusätzlich noch bis zu zwei weiteren örtlichen Gruppierungen die Chance auf eine Fraktionsbildung auch bei erhöhter Mindestzahl zu eröffnen, müssten diese bei zusammen 40 % der Stimmen wenigstens 15 bis 18 Sitze in einer Vertretung auf sich vereinigen können. Hieraus errechnet sich gemeinsam bei der o. g. Stärke größerer Parteien eine Mindestgröße der Vertretung von 38 bis 45 Sitzen. Sie läge damit ebenfalls in dem Bereich, der sich aus der vorangegangenen Betrachtung einer einzigen Mehrheitspartei ableitet und stützt insoweit die Annahme der Landesregierung, dass eine generell bzw. einheitlich geregelte Mindestfraktions- bzw. Gruppengröße von drei Abgeordneten vermutlich nur in Landkreisen und in Gemeinden ab 50 000 Einwohnern verfassungsrechtlich gangbar erscheint.

Die nachfolgende Darstellung mit einer Recherche auf den Internetseiten der Kommunen als empirische Basis schlüsselt deshalb die von einer erhöhten Mindestfraktionsstärke betroffenen Fraktionen und Gruppen für Landkreise und Gemeinden (Städte) mit mehr als 50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern auf. Samtgemeinden gibt es in dieser Größenordnung in Niedersachsen nicht. Fraktionen mit zwei Mitgliedern, die sich mit anderen Abgeordneten zu einer Gruppe zusammengeschlossen haben, wurden nicht berücksichtigt, weil die Gruppe bereits mindestens drei Personen umfasst. Ebenfalls nicht berücksichtigt werden Abgeordnete, die bereits nach jetzigem Recht kein Mitglied einer Fraktion sind.

	Regionsversammlung	Kreistag	Stadtrat	Insgesamt
BÜNDNIS 90/GRÜNE		1		1
FDP		11	9	20
LINKE		15	9	24
AfD		4	3	7
Sonst. (z. B. PIRATEN, PARTEI)		1	2	3
WG	1	8	13	22

7. Zu wann soll die angekündigte Gesetzesänderung zur Erhöhung der Mindestgröße der Fraktionen in den kommunalen Vertretungen nach den Plänen der Landesregierung umgesetzt werden und in Kraft treten?

Siehe Vorbemerkung.

8. Ist bei einem Inkrafttreten der Erhöhung der Mindestgröße der Fraktionen vor der nächsten Kommunalwahl im Jahr 2021 ein Bestandsschutz für aktuelle Fraktionen mit zwei Mitgliedern vorgesehen?

Aufgrund der in der Vorbemerkung dargestellten Vorgehensweise ist diese Frage noch nicht Gegenstand der bisherigen Überlegungen gewesen.

9. Soll die geplante Erhöhung der Mindestgröße der Fraktionen nach den Plänen der Landesregierung für alle kommunalen Vertretungen gelten oder erst ab einer (bitte zu nennenden) Mindestgröße der jeweiligen Vertretung?

Siehe Vorbemerkung und Antwort zu Frage 6.

10. Welche Nachteile erleiden Abgeordnete in kommunalen Vertretungen, wenn diese nicht (mehr) in einer Fraktion Mitglied sind?

Fraktionslose Abgeordnete bleiben bei der Verteilung der stimmberechtigten Ausschusssitze unberücksichtigt. Sie können allerdings verlangen, in einem Ausschuss ihrer Wahl beratendes Mitglied zu werden (§ 71 Abs. 4 Satz 3 NKomVG). Auch das Akteneinsichtsrecht (§ 58 Abs. 4) und die Möglichkeit, Zuwendungen zu den Sach- und Personalkosten zu erhalten (§ 57 Abs. 3 NKomVG), sind an den Fraktionsstatus gebunden. Das Auskunfts- und Antragsrecht (§ 56 NKomVG) steht dagegen jedem Mitglied der Vertretung zu.

11. Gedenkt die Landesregierung, die Rechte fraktionsloser Abgeordneter in kommunalen Vertretungen in irgendeiner Form zu stärken, und, wenn ja wie?

Aufgrund der in der Vorbemerkung dargestellten Vorgehensweise ist diese Frage noch nicht Gegenstand der bisherigen Überlegungen gewesen.

12. Welche weiteren Änderungen am Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz plant die Landesregierung in der 18. Wahlperiode des Landtags?

Ausweislich des Koalitionsvertrags sind bislang noch keine weiteren Änderungen geplant.

13. Plant die Landesregierung, Änderungen am kommunalen Wahlrecht vorzunehmen, beispielsweise eine Abkehr vom Sitzverteilungsverfahren Hare/Niemeyer, und wenn ja, welche?

Ausweislich des Koalitionsvertrags sind solche Änderungen bislang nicht geplant.

14. Welche Sitzzuteilungsverfahren sind im Rahmen des niedersächsischen Kommunalwahlrechts denkbar?

Für die Berechnung der Sitzzuteilung kommen drei Verfahren in Betracht: Das Höchstzahlverfahren nach d'Hondt, das Proportionalverfahren nach Hare/Niemeyer sowie das Divisorverfahren nach Sainte-Laguë/Schepers, für welches drei Berechnungsmethoden (Höchstzahlverfahren, Rangmaßzahlverfahren und iteratives Verfahren [mit Standardrundung]) in Betracht kommen.

15. Welche Vor- und Nachteile haben nach Ansicht der Landesregierung die jeweiligen Sitzverteilungsverfahren hinsichtlich der Repräsentation von Parteien und Wählergemeinschaften?

Das Wahlsystem für die niedersächsischen Kommunalwahlen besteht aus einer Verbindung von Verhältniswahl und Personenwahl. Bei der Verhältniswahl ist zur Übertragung des Stimmenverhältnisses auf das Sitzverhältnis ein bestimmtes Berechnungsverfahren erforderlich. Denn in der Praxis lässt sich die zustehende Sitzzahl nie in glatten Zahlen, sondern immer nur in Zahlenbruchteilen ausdrücken. Da es aber nur ganze und nicht gebrochene Mandate zu verteilen gibt, kann der Grundgedanke der Verhältniswahl nie vollkommen, sondern immer nur annähernd verwirklicht werden. Es werden also immer Reststimmen verbleiben, die bei der Sitzverteilung nicht berücksichtigt werden können. Eine gewisse Ungenauigkeit lässt sich bei der Verteilung der letzten Sitze grundsätzlich nie ausschließen und ist daher bei jedem Berechnungsverfahren möglich.

Im Einzelnen:

Bei dem d´Hondtschen Höchstzahlverfahren werden die auf die Wahlvorschläge entfallenen Stimmen jeweils so oft durch 1, 2, 3, etc. geteilt, bis aus den gewonnen Quotienten so viele Höchstzahlen ausgesondert werden können wie Sitze zu vergeben sind. In der Reihenfolge der so ermittelten Höchstzahlen werden jedem Wahlvorschlag dann die Sitze zugewiesen. Das Verfahren zeichnet sich durch eine gewisse Begünstigung größerer Wahlvorschlagsträger bei der Sitzzuteilung aus. Vorteilhaft an der Sitzzuteilung nach d'Hondt ist, dass sie leicht zu berechnen und somit für die Wählerinnen und Wähler gut nachvollziehbar ist.

Bei dem gegenwärtig für die Sitzzuteilung bei Kommunalwahlen in Niedersachsen angewendeten Proportionalverfahren nach Hare/Niemeyer wird die Gesamtzahl der zu vergebenden Sitze mit der Stimmenzahl der jeweiligen Partei oder Wählergruppe multipliziert und durch die Gesamtzahl aller Stimmen dividiert. Aus den so ermittelten Proportionalzahlen erhält jeder Wahlvorschlag zunächst so viele Sitze wie ganze Zahlen auf ihn entfallen. Die restlichen noch zu vergebenden Sitze werden anhand der höchsten Zahlenbruchteile vergeben. Das Verfahren Hare/Niemeyer führt dazu, dass der Sitzanteil eines Wahlvorschlags sich stärker dem auf den Wahlvorschlag entfallenden Stimmenanteil annähert. Dies kann sich tendenziell in einer Begünstigung kleinerer Wahlvorschläge auswirken. Auch dieses Verfahren ist leicht zu berechnen und die Sitzzuteilung ist für die Wählerinnen und Wähler sehr gut nachvollziehbar.

Durch das Divisorverfahren nach Sainte-Laguë/Schepers mit Standardrundung, das im Bundeswahlrecht Anwendung findet, soll die Sitzzuteilung im Vergleich zum Verfahren nach Hare/Niemeyer weiter verfeinert werden. Nach diesem Verfahren ist zunächst die Wahlzahl (Divisor) zu berechnen, in dem die Gesamtzahl aller abgegebenen gültigen Stimmen durch die Gesamtzahl der zu vergebenden Abgeordnetensitze dividiert wird. Jede Partei oder Wählergruppe erhält so viele Sitze, wie sich aus der Berechnung der auf eine Partei entfallenen Stimmen dividiert durch die Wahlzahl ergeben. Dabei entstehende Zahlenbruchteile unter 0,5 werden auf die darunter liegende ganze Zahl abgerundet, ab 0,5 auf die darüber liegende ganze Zahl aufgerundet.

Falls nach diesem ersten Rechenschritt weniger Sitze auf die Parteien entfallen, als Sitze insgesamt zu vergeben sind, ist die Wahlzahl herabzusetzen und die Berechnung mit der herabgesetzten Wahlzahl zu wiederholen. Dies ist solange zu wiederholen, bis eine Wahlzahl gefunden ist, mit der genau so viele Sitze auf die Parteien und Wählergruppen entfallen, wie insgesamt zu vergeben sind.

Falls nach dem ersten Rechenschritt mit der errechneten Wahlzahl mehr Sitze als zu vergeben sind für die Parteien und Wählergruppen errechnet werden, ist eine erneute Berechnung mit einer heraufgesetzten Wahlzahl durchzuführen, mit der für die Parteien genau so viele Sitze berechnet werden, wie zu vergeben sind. Nachteilig beim Verfahren nach Sainte-Laguë/Schepers mit Standardrundung ist, dass die Berechnung deutlich aufwändiger ist, verschiedene Rechenschritte beinhaltet und die Berechnung der Sitzzuteilung nur sehr schwer nachvollziehbar ist.

16. Durch welches Sitzzuteilungsverfahren wird nach Ansicht der Landesregierung der Wählerwille am besten abgebildet (bitte mit Erläuterung und Beispielrechnungen für Kreistage, Stadt-/Gemeinde-/Ortsräte und Regionsversammlung Hannover anhand unterschiedlicher Ratsgrößen)?

Siehe Antwort zu Frage 15.

In der **Anlage** sind beispielhafte Berechnungen anhand der Ergebnisse der letzten Kommunalwahlen 2016 für die Sitzzuteilung in der Regionsversammlung der Region Hannover (als größte Kommune) und in dem Kreistag des Landkreises Lüchow-Dannenberg (als Landkreis mit der kleinsten Zahl an Wahlberechtigten) im Vergleich der Sitzzuteilungsverfahren nach Hare-Niemeyer und nach d'Hondt dargestellt. Da ein Divisorverfahren nach Sainte-Laguë/Schepers mit Standardrundung in Niedersachsen nicht eingeführt worden ist, ist ein entsprechendes maschinelles Berechnungsverfahren hierfür nicht vorhanden.

Sowohl das Verfahren nach Hare/Niemeyer als auch das d'Hondtsche Höchstzahlverfahren ist verfassungskonform und steht im Einklang mit den Grundsätzen der Verhältniswahl und der Wahlgleichheit. Es bleibt der Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers überlassen, welche der mit beiden Verfahren verbundenen Nachteile er in Kauf nehmen will. Nach dem Niedersächsischen Kommunalwahlgesetz (NKWG) erfolgt die Berechnung der Sitzverteilung für die Regionsversammlung und die Kreistage, die Samtgemeinderäte und die Gemeinderäte sowie die Ortsräte und die Stadtbezirksräte jeweils durch die für die jeweilige Ebene zuständige kommunale Wahlleitung nach dem Verfahren Hare/Niemeyer (§ 36 Abs. 2 bis 5 NKWG).

17. Welcher Zusammenhang besteht nach Ansicht der Landesregierung zwischen der Größe der Kreistage, Stadt-/Gemeinde-/Ortsräte und der Regionsversammlung Hannover und der nötigen Zahl der Stimmen, um in das jeweilige Gremium einzuziehen? Welche Unterschiede bestehen hier gegebenenfalls zu anderen Bundesländern?

Nach § 46 NKomVG richtet sich die Zahl der zu wählenden Abgeordneten in der Regionsversammlung, einem Kreistag, einem Samtgemeinderat oder einem Stadt- bzw. Gemeinderat nach der jeweiligen Einwohnerzahl. Die Staffelung erfolgt nicht linear, d. h. größere Kommunen haben im Verhältnis zur Zahl ihrer Einwohnerinnen und Einwohner weniger Abgeordnete als kleinere Kommunen. Entsprechendes gilt für die Wahl der Mitglieder eines Stadtbezirks- oder Ortsrates (§ 45 p NKWG). Dies hat zum einen zur Folge, dass bei vergleichbar großen Gebietseinheiten pro zu vergebendem Sitz eine annähernd gleich große Anzahl an Wählerstimmen benötigt wird. Zum anderen bedeutet es, dass in größeren Gebietseinheiten mehr Stimmen benötigt werden, um einen Sitz zu erhalten. Letztlich hängt die Anzahl der tatsächlich benötigten Stimmen pro Sitz aber auch von der Wahlbeteiligung ab.

Auch in den übrigen Flächenländern staffelt sich die Größe der Vertretung jeweils nach der Anzahl der im Wahlgebiet lebenden Einwohnerinnen und Einwohner.

18. Plant die Landesregierung die Einführung weiterer Eintrittshürden (beispielsweise in Form einer expliziten Sperrklausel) bei Kommunalwahlen, und wären diese verfassungsrechtlich vertretbar?

Nein.

19. Sollten nach Ansicht der Landesregierung die Kommunen selbst entscheiden können, welches Sitzverteilungsverfahren sie anwenden möchten? Wenn ja, wie kann dies umgesetzt werden?

Wegen der elementaren Bedeutung der Berechnung der Sitzzuteilung für einen demokratisch legitimierten Wahlvorgang unterliegt die Entscheidung dem Vorbehalt des Gesetzes und ist deshalb vom niedersächsischen Gesetzgeber zu treffen.

20. Wie hat sich die Anzahl der Parteien und Wählergemeinschaften in den kommunalen Vertretungen im Vergleich der Kommunalwahlen 2006, 2011 und 2016 entwickelt?

Parteien:

Anzahl der vertretenen Parteien in ….	2006	2011	2016
der Regionsversammlung, Kreistagen und Räten in kreisfreien Städten	10	10	14
Gemeinderäten	9	15	15
Samtgemeinderäten	6	9	11

Wählergruppen:

Zur Entwicklung der Anzahl von Wählergemeinschaften in den kommunalen Vertretungen liegen der Landesregierung Zahlen nicht vor. Bekannt ist die nachstehend dargestellte Anzahl der von Wählergruppen errungenen Sitze.

Anzahl der Sitze, die von Wählergruppen errungen wurden in…	2006	2011	2016
der Regionsversammlung, Kreistagen und Räten von kreisfreien Städten	155	162	163
Gemeinderäten	2 694	2 973	3 242
Samtgemeinderäten	294	339	403

21. Gibt es seitens der Landesregierung Erkenntnisse, dass in den vergangenen Jahren eine Zersplitterung der kommunalen Vertretungen und dadurch eine Einschränkung der Arbeitsfähigkeit der Kommunalen Vertretungen eingetreten ist?

Siehe Vorbemerkung und Antworten zu den Fragen 4 und 20. Auch dieses Thema wird Gegenstand des in der Vorbemerkung erläuterten Fachdialogs sein.

(Verteilt am 23.01.2018)

Anlage zu Frage 16

Ergebnis KW 2016 in der Region Hannover
nach d'Hondt (fiktive Berechnung)
(910.600 Wahlberechtigte)

(Divisor)	CDU	SPD	Grüne	FDP	DIE LINKE.	AfD Nds.	PIRATEN	DIE HANNOVERANER	Die PARTEI Nds.
	416.424	**448.317**	**195.695**	**77.101**	**68.815**	**144.759**	**22.698**	**26.789**	**13.177**
1	416.424,0000	448.317,0000	195.695,0000	77.101,0000	68.815,0000	144.759,0000	22.698,0000	26.789,0000	13.177,0000
2	208.212,0000	224.158,5000	97.847,5000	38.550,5000	34.407,5000	72.379,5000	11.349,0000	13.394,5000	6.588,5000
3	138.808,0000	149.439,0000	65.231,6667	25.700,3333	22.938,3333	48.253,0000	7.566,0000	8.929,6667	4.392,3333
4	104.106,0000	112.079,2500	48.923,7500	19.275,2500	17.203,7500	36.189,7500	5.674,5000	6.697,2500	3.294,2500
5	83.284,8000	89.663,4000	39.139,0000	15.420,2000	13.763,0000	28.951,8000	4.539,6000	5.357,8000	2.635,4000
6	69.404,0000	74.719,5000	32.615,8333	12.850,1667	11.469,1667	24.126,5000	3.783,0000	4.464,8333	2.196,1667
7	59.489,1429	64.045,2857	27.956,4286	11.014,4286	9.830,7143	20.679,8571	3.242,5714	3.827,0000	1.882,4286
8	52.053,0000	56.039,6250	24.461,8750	9.637,6250	8.601,8750	18.094,8750	2.837,2500	3.348,6250	1.647,1250
9	46.269,3333	49.813,0000	21.743,8889	8.566,7778	7.646,1111	16.084,3333	2.522,0000	2.976,5556	1.464,1111
10	41.642,4000	44.831,7000	19.569,5000	7.710,1000	6.881,5000	14.475,9000	2.269,8000	2.678,9000	1.317,7000
11	37.856,7273	40.756,0909	17.790,4545	7.009,1818	6.255,9091	13.159,9091	2.063,4545	2.435,3636	1.197,9091
12	34.702,0000	37.359,7500	16.307,9167	6.425,0833	5.734,5833	12.063,2500	1.891,5000	2.232,4167	1.098,0833
13	32.032,6154	34.485,9231	15.053,4615	5.930,8462	5.293,4615	11.135,3077	1.746,0000	2.060,6923	1.013,6154
14	29.744,5714	32.022,6429	13.978,2143	5.507,2143	4.915,3571	10.339,9286	1.621,2857	1.913,5000	941,2143
15	27.761,6000	29.887,8000	13.046,3333	5.140,0667	4.587,6667	9.650,6000	1.513,2000	1.785,9333	878,4667
16	26.026,5000	28.019,8125	12.230,9375	4.818,8125	4.300,9375	9.047,4375	1.418,6250	1.674,3125	823,5625
17	24.495,5294	26.371,5882	11.511,4706	4.535,3529	4.047,9412	8.515,2353	1.335,1765	1.575,8235	775,1176
18	23.134,6667	24.906,5000	10.871,9444	4.283,3889	3.823,0556	8.042,1667	1.261,0000	1.488,2778	732,0556
19	21.917,0526	23.595,6316	10.299,7368	4.057,9474	3.621,8421	7.618,8947	1.194,6316	1.409,9474	693,5263
20	20.821,2000	22.415,8500	9.784,7500	3.855,0500	3.440,7500	7.237,9500	1.134,9000	1.339,4500	658,8500
21	19.829,7143	21.348,4286	9.318,8095	3.671,4762	3.276,9048	6.893,2857	1.080,8571	1.275,6667	627,4762
22	18.928,3636	20.378,0455	8.895,2273	3.504,5909	3.127,9545	6.579,9545	1.031,7273	1.217,6818	598,9545
23	18.105,3913	19.492,0435	8.508,4783	3.352,2174	2.991,9565	6.293,8696	986,8696	1.164,7391	572,9130
24	17.351,0000	18.679,8750	8.153,9583	3.212,5417	2.867,2917	6.031,6250	945,7500	1.116,2083	549,0417
25	16.656,9600	17.932,6800	7.827,8000	3.084,0400	2.752,6000	5.790,3600	907,9200	1.071,5600	527,0800
26	16.016,3077	17.242,9615	7.526,7308	2.965,4231	2.646,7308	5.567,6538	873,0000	1.030,3462	506,8077
27	15.423,1111	16.604,3333	7.247,9630	2.855,5926	2.548,7037	5.361,4444	840,6667	992,1852	488,0370
28	14.872,2857	16.011,3214	6.989,1071	2.753,6071	2.457,6786	5.169,9643	810,6429	956,7500	470,6071
29	14.359,4483	15.459,2069	6.748,1034	2.658,6552	2.372,9310	4.991,6897	782,6897	923,7586	454,3793
30	13.880,8000	14.943,9000	6.523,1667	2.570,0333	2.293,8333	4.825,3000	756,6000	892,9667	439,2333
	= 26 Sitze	**= 27 Sitze**	**= 12 Sitze**	**= 4 Sitze**	**= 4 Sitze**	**= 9 Sitze**	**= 1 Sitz**	**= 1 Sitz**	

Ergebnis KW 2016 in der Region Hannover
nach d'Hondt (fiktive Berechnung)
(910.600 Wahlberechtigte)

Anlage zu Frage 16

ALFA Nds.	Bündnis C	Neue Liberale Nds.	ASH	BIG	GFW	UWG-BGS	EB P	EB S	
6.551	**2.261**	**576**	**179**	**202**	**7.571**	**2.836**	**515**	**552**	**1.435.018 (=gesamt)**
6.551,0000	2.261,0000	576,0000	179,0000	202,0000	7.571,0000	2.836,0000	515,0000	552,0000	
3.275,5000	1.130,5000	288,0000	89,5000	101,0000	3.785,5000	1.418,0000	257,5000	276,0000	
2.183,6667	753,6667	192,0000	59,6667	67,3333	2.523,6667	945,3333	171,6667	184,0000	
1.637,7500	565,2500	144,0000	44,7500	50,5000	1.892,7500	709,0000	128,7500	138,0000	
1.310,2000	452,2000	115,2000	35,8000	40,4000	1.514,2000	567,2000	103,0000	110,4000	
1.091,8333	376,8333	96,0000	29,8333	33,6667	1.261,8333	472,6667	85,8333	92,0000	
935,8571	323,0000	82,2857	25,5714	28,8571	1.081,5714	405,1429	73,5714	78,8571	
818,8750	282,6250	72,0000	22,3750	25,2500	946,3750	354,5000	64,3750	69,0000	
727,8889	251,2222	64,0000	19,8889	22,4444	841,2222	315,1111	57,2222	61,3333	
655,1000	226,1000	57,6000	17,9000	20,2000	757,1000	283,6000	51,5000	55,2000	
595,5455	205,5455	52,3636	16,2727	18,3636	688,2727	257,8182	46,8182	50,1818	
545,9167	188,4167	48,0000	14,9167	16,8333	630,9167	236,3333	42,9167	46,0000	
503,9231	173,9231	44,3077	13,7692	15,5385	582,3846	218,1538	39,6154	42,4615	
467,9286	161,5000	41,1429	12,7857	14,4286	540,7857	202,5714	36,7857	39,4286	
436,7333	150,7333	38,4000	11,9333	13,4667	504,7333	189,0667	34,3333	36,8000	
409,4375	141,3125	36,0000	11,1875	12,6250	473,1875	177,2500	32,1875	34,5000	
385,3529	133,0000	33,8824	10,5294	11,8824	445,3529	166,8235	30,2941	32,4706	
363,9444	125,6111	32,0000	9,9444	11,2222	420,6111	157,5556	28,6111	30,6667	
344,7895	119,0000	30,3158	9,4211	10,6316	398,4737	149,2632	27,1053	29,0526	
327,5500	113,0500	28,8000	8,9500	10,1000	378,5500	141,8000	25,7500	27,6000	
311,9524	107,6667	27,4286	8,5238	9,6190	360,5238	135,0476	24,5238	26,2857	
297,7727	102,7727	26,1818	8,1364	9,1818	344,1364	128,9091	23,4091	25,0909	
284,8261	98,3043	25,0435	7,7826	8,7826	329,1739	123,3043	22,3913	24,0000	
272,9583	94,2083	24,0000	7,4583	8,4167	315,4583	118,1667	21,4583	23,0000	
262,0400	90,4400	23,0400	7,1600	8,0800	302,8400	113,4400	20,6000	22,0800	
251,9615	86,9615	22,1538	6,8846	7,7692	291,1923	109,0769	19,8077	21,2308	
242,6296	83,7407	21,3333	6,6296	7,4815	280,4074	105,0370	19,0741	20,4444	
233,9643	80,7500	20,5714	6,3929	7,2143	270,3929	101,2857	18,3929	19,7143	
225,8966	77,9655	19,8621	6,1724	6,9655	261,0690	97,7931	17,7586	19,0345	
218,3667	75,3667	19,2000	5,9667	6,7333	252,3667	94,5333	17,1667	18,4000	

Ergebnis KW 2016 in der Region Hannover (84 Sitze)
nach Hare/Niemeyer
(910.600 Wahlberechtigte)

Partei	Stimmen	Proportional-zahl[1)]	Sitze nach ganzen Zahlen	Sitze nach Zahlen-bruchteilen	Sitze gesamt
CDU	416.424	24,37573327	24		**24**
SPD	448.317	26,24261717	26		**26**
Grüne	195.695	11,45517338	11	1	**12**
FDP	77.101	4,513172657	4	1	**5**
DIE LINKE.	68.815	4,028144595	4		**4**
AfD Nds.	144.759	8,473591272	8	1	**9**
Piraten	22.698	1,328646749	1		**1**
DIE HANNOVERANER	26.789	1,568116916	1	1	**2**
Die PARTEI Nds.	13.177	0,77132691	0	1	**1**
ALFA Nds.	6.551	0,383468361	0		**0**
Bündnis C	2.261	0,132349559	0		**0**
BIG	202	0,011824242	0		**0**
Neue Liberale	576	0,03371665	0		**0**
ASH	179	0,010477917	0		**0**
GFW	7.571	0,443174929	0		**0**
EB P	515	0,030145963	0		**0**
EB S	552	0,03231179	0		**0**
UWG-BGS	2.836	0,166007674	0		**0**
Gesamt:	**1.435.018**		**79**	**5**	**84**

[1)]Proportionalzahl = Gesamtzahl der Sitze * jeweilige Stimmen / Gesamtzahl aller Stimmen

Ergebnis KW 2016 im LK Lüchow-Dannenberg
nach d'Hondt (fiktive Berechnung)
(41.238 Wahlberechtigte)

(Divisor)	CDU	SPD	Grüne	FDP	AfD Nds.	UWG	SOLI	Bürgerliste	WFW	
	21.201	**12.531**	**8.165**	**2.127**	**5.088**	**11.745**	**6.065**	**2.787**	**354**	**70.063**
1	21.201,0000	12.531,0000	8.165,0000	2.127,0000	5.088,0000	11.745,0000	6.065,0000	2.787,0000	354,0000	(=gesamt)
2	10.600,5000	6.265,5000	4.082,5000	1.063,5000	2.544,0000	5.872,5000	3.032,5000	1.393,5000	177,0000	
3	7.067,0000	4.177,0000	2.721,6667	709,0000	1.696,0000	3.915,0000	2.021,6667	929,0000	118,0000	
4	5.300,2500	3.132,7500	2.041,2500	531,7500	1.272,0000	2.936,2500	1.516,2500	696,7500	88,5000	
5	4.240,2000	2.506,2000	1.633,0000	425,4000	1.017,6000	2.349,0000	1.213,0000	557,4000	70,8000	
6	3.533,5000	2.088,5000	1.360,8333	354,5000	848,0000	1.957,5000	1.010,8333	464,5000	59,0000	
7	3.028,7143	1.790,1429	1.166,4286	303,8571	726,8571	1.677,8571	866,4286	398,1429	50,5714	
8	2.650,1250	1.566,3750	1.020,6250	265,8750	636,0000	1.468,1250	758,1250	348,3750	44,2500	
9	2.355,6667	1.392,3333	907,2222	236,3333	565,3333	1.305,0000	673,8889	309,6667	39,3333	
10	2.120,1000	1.253,1000	816,5000	212,7000	508,8000	1.174,5000	606,5000	278,7000	35,4000	
11	1.927,3636	1.139,1818	742,2727	193,3636	462,5455	1.067,7273	551,3636	253,3636	32,1818	
12	1.766,7500	1.044,2500	680,4167	177,2500	424,0000	978,7500	505,4167	232,2500	29,5000	
13	1.630,8462	963,9231	628,0769	163,6154	391,3846	903,4615	466,5385	214,3846	27,2308	
14	1.514,3571	895,0714	583,2143	151,9286	363,4286	838,9286	433,2143	199,0714	25,2857	
15	1.413,4000	835,4000	544,3333	141,8000	339,2000	783,0000	404,3333	185,8000	23,6000	
16	1.325,0625	783,1875	510,3125	132,9375	318,0000	734,0625	379,0625	174,1875	22,1250	
17	1.247,1176	737,1176	480,2941	125,1176	299,2941	690,8824	356,7647	163,9412	20,8235	
18	1.177,8333	696,1667	453,6111	118,1667	282,6667	652,5000	336,9444	154,8333	19,6667	
19	1.115,8421	659,5263	429,7368	111,9474	267,7895	618,1579	319,2105	146,6842	18,6316	
20	1.060,0500	626,5500	408,2500	106,3500	254,4000	587,2500	303,2500	139,3500	17,7000	
21	1.009,5714	596,7143	388,8095	101,2857	242,2857	559,2857	288,8095	132,7143	16,8571	
22	963,6818	569,5909	371,1364	96,6818	231,2727	533,8636	275,6818	126,6818	16,0909	
23	921,7826	544,8261	355,0000	92,4783	221,2174	510,6522	263,6957	121,1739	15,3913	
24	883,3750	522,1250	340,2083	88,6250	212,0000	489,3750	252,7083	116,1250	14,7500	
25	848,0400	501,2400	326,6000	85,0800	203,5200	469,8000	242,6000	111,4800	14,1600	
26	815,4231	481,9615	314,0385	81,8077	195,6923	451,7308	233,2692	107,1923	13,6154	
27	785,2222	464,1111	302,4074	78,7778	188,4444	435,0000	224,6296	103,2222	13,1111	
28	757,1786	447,5357	291,6071	75,9643	181,7143	419,4643	216,6071	99,5357	12,6429	
29	731,0690	432,1034	281,5517	73,3448	175,4483	405,0000	209,1379	96,1034	12,2069	
30	706,7000	417,7000	272,1667	70,9000	169,6000	391,5000	202,1667	92,9000	11,8000	
	= 13 Sitze	**= 8 Sitze**	**= 5 Sitze**	**= 1 Sitz**	**= 3 Sitze**	**= 7 Sitze**	**= 4 Sitze**	**= 1 Sitz**		

Ergebnis KW 2016 im LK Lüchow-Dannenberg (42 Sitze)
nach Hare/Niemeyer
(41.238 Wahlberechtigte)

Partei	Stimmen	Proportionalzahl[1)]	Sitze nach ganzen Zahlen	Sitze nach Zahlen-bruchteilen	Sitze insgesamt
CDU	21.201	12,70916175	12	1	**13**
SPD	12.531	7,511839345	7		**7**
Grüne	8.165	4,894594865	4	1	**5**
FDP	2.127	1,275052453	1		**1**
AfD Nds.	5.088	3,050054951	3		**3**
UWG	11.745	7,040663403	7		**7**
SOLI	6.065	3,635727845	3	1	**4**
Bürgerliste	2.787	1,670696373	1	1	**2**
WFW	354	0,212209012	0		**0**
Gesamt:	**70.063**		**38**	**4**	**42**

[1)]Proportionalzahl = Gesamtzahl der Sitze * jeweilige Stimmen / Gesamtzahl aller Stimmen