



Gemeinde Wiefelstede - Kirchstr. 1 - 26215 Wiefelstede

An die
Mitglieder
des Bau- Umwelt und Klimaausschusses
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Gemeinde Wiefelstede Der Bürgermeister

Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

Telefon zentral 04402/965-0
Telefax zentral 04402/965199
Email zentral info@wiefelstede.de

Bürgermeister

Ihr(e) Ansprechpartner(in)
Frau Zdarsky

Durchwahl E-Mail sabine.zdarsky@wiefelstede.de

Wiefelstede, 19.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche Sitzung des Bau- Umwelt- und Klimaausschusses findet am

Montag, 29.04.2024, um 17:00 Uhr,

in der Mensa der Oberschule, Am Breeden 7-9, 26215 Wiefelstede statt.

TAGESORDNUNG:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder
- 3 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 4 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
- 5 Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung
- 6 Einwohnerfragestunde
- 7 Genehmigung der Niederschrift vom 27.02.2024
- 8 Neubau eines Batteriespeichers mit Anschluss an das angrenzende Umspannwerk in Conneforde
hier: Bauantrag der H-Bess GmbH, Hamburg
Vorlage: B/2546/2024

Öffnungszeiten Rathaus:

montags - freitags von 08:00 - 12:00 Uhr;
donnerstags 14:00 - 17:30 Uhr

zusätzliche Öffnungszeiten Bürgerbüro

samstags von 10:00 – 12:00 Uhr
Weitere Termine für Bürgerbüro und Rathaus
nach Vereinbarung

Bankverbindungen:

LzO Rastede
Oldenburger Volksbank
OLB Wiefelstede

Internet:

<http://www.wiefelstede.de>

IBAN

DE22 2805 0100 0043 3200 50
DE48 2806 1822 0100 0012 00
DE29 2802 0050 1681 7215 00

Gläubiger-ID:

DE78ZZZ00000081306

Steuer-Nr.: 69/200/06603

BIC

SLZODE22XXX
GENODEF1EDE
OLBODEH2XXX

UST-IdNr.:

DE335899916

- 9 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße"
hier:
 - a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
 - b) SatzungsbeschlussVorlage: B/2535/2024

- 10 136. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord")
hier:
Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/2538/2024

- 11 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord"
hier: Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/2541/2024

- 12 139. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: Feuerwehr Kornweg
 - a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite
 - b) FeststellungsbeschlussVorlage: B/2537/2024

- 13 Antrag auf Einleitung eines Bauleitverfahrens für die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage, hier Antrag von IBC SOLAR AG, 96225 Bad Staffelstein
Vorlage: B/2527/2024

- 14 Einwohnerfragestunde

- 15 Anfragen und Anregungen

- 16 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Pieper

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/2546/2024

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Neubau eines Batteriespeichers mit Anschluss an das angrenzende Umspannwerk in
Conneforde
hier: Bauantrag der H-Bess GmbH, Hamburg**

Beratungsfolge: Bau- Umwelt und Klimaausschuss	Sitzung am: 29.04.2024	öffentlich
--	----------------------------------	------------

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Seitens der H-Bess GmbH aus Hamburg ist ein Bauantrag für den Neubau eines Batteriespeichers mit Anschluss an das angrenzende Umspannwerk Conneforde beim Landkreis Ammerland gestellt worden.

Hansa Battery entwickelt, projiziert und errichtet netzgekoppelte Batteriespeichersysteme. Durch dieses Speichersysteme sollen netzdienliche Dienstleistungen im Bereich der Netzstabilisierung, sowie der besseren Integration von erneuerbaren Energien ermöglicht werden. Batteriespeichersysteme sind für die Energiewende und die Versorgungssicherheit unabdingbar.

Der Batteriespeicher soll in unmittelbarer Nähe zum Umspannwerk errichtet werden und dann an das 110 kV-Netz der Avacon angeschlossen werden.

Bei dem Batteriespeicher handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (dient der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität), das bedeutet hier ist keine Bauleitplanung erforderlich. Natürlich sind für das Vorhaben Studien oder Untersuchungen beizubringen um die Genehmigungsfähigkeit zu prüfen (Landschaftsschutz, Artenschutz, geotechnische Gutachten, Brandschutz, Lärm usw.). Auch seitens der Gemeinde Wiefelstede sind zu diesem Vorhaben noch Vorgaben zu machen (z.B. Straßennutzung, Eingrünung).

Das Vorhaben soll der Öffentlichkeit in der Sitzung durch den Bauherrn vorgestellt und erläutert werden. Fragen können hierzu dann auch beantwortet werden.

In der Anlage sind der Lageplan aus dem Bauantrag und die Beschreibung beigelegt.

Finanzierung:

Vorschlag / Empfehlung:

Der Bau-, Umwelt und Klimaausschuss nimmt die Vorstellung des Vorhabens zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Sitzung vorgebrachten Anregungen und Bedenken ggfs. mit in die Stellungnahme zum Bauantrag aufzunehmen.

Anlagen:

B-2546-2024, Betriebsbeschreibung
B-2546-2024, Lageplan Batteriespeicher

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Jessica zu Jeddelloh
Fachbereichsleiter

Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das hier beschriebene Batterie Energie Speicher System (BESS) liegt im Außenbereich des Ortsteils Conneforde, der Gemeinde Wiefelstede im Landkreis Ammerland in Niedersachsen. Das BESS wird am existierenden Umspannwerk Conneforde des Verteilnetzbetreibers Avacon angeschlossen. Es dient der Netzstabilisierung und stellt dem Übertragungsnetzbetreiber TenneT Primär- und Sekundärregelleistung zur Verfügung.

Das geplante BESS besteht aus Standard 20 Fuß Batteriecontainern und verwendet Standard-Batteriezellen, die in Energiespeichern und Elektrofahrzeugen eingesetzt werden, vom Typ LFP (Lithium-Ferro-Phosphat). Im Wesentlichen besteht das BESS aus den folgenden Komponenten:

- 72 x Batteriecontainer mit eingebauten Wechselrichtern
- 36 x Mittelspannungsstationen mit Transformator und Schaltanlage
- 1x Betriebsgebäude
- 1x Umspannwerk 110/33 kV

Die Anordnung der jeweiligen Komponenten ist aus einem Lageplan ersichtlich.

Die Gesamtanlage ist eine abgeschlossene elektrische Betriebsstätte nach DIN VDE 0105-100.

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/2535/2024

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße"

hier:

- a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
- b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- Umwelt und Klimaausschuss	29.04.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.05.2024	nicht öffentlich
Gemeinderat	11.06.2024	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.06.2021 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 lag in der Zeit vom 26.01.2024 bis einschl. 27.02.2024 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ und im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Wiefelstede am 19.01.2024. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.01.2024 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 einschließlich der Anlagen sind beigelegt.

Zu diesem TOP wird Herr Korte, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.

- b) **Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

Anlagen:

- B-Plan Nr. 115_Stellungnahmen und Abwägungen
- B-Plan Nr. 115
- B-Plan Nr. 115_Begründung

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Annika Jepping
Sachbearbeiterin

Jessica zu Jeddelloh
Fachbereichsleiterin

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland



**3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 115
„Wiefelstede-Ofenerfeld,
Ofenerfelder Straße“**

gem. § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Vorlage zum Satzungsbeschluss

03.04.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitenden Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
4.3	Altablagerungen / Kampfmittel	5
4.4	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
5.0	INHALTE DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden	6
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.5	Erhalt von Einzelbäumen	7
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	9
8.1	Rechtsgrundlagen	9
8.2	Planverfasser	9

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ aus dem Jahr 2000 an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften.

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Metjendorf, südlich der Gemeinde Wiefelstede. Das Plangebiet wird durch den Schwalbenweg, Rotkehlchenweg sowie den Eichelhäherweg begrenzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO dargestellt. Die vorliegende Planung ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Ziel der vorliegenden Planung ist die behutsame städtebauliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereiches, was der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Des Weiteren sollen die Voraussetzungen zur Schaffung von nachgefragtem Mehrparteienhäusern geebnet werden. Der bestehende Charakter des Siedlungsbereiches soll dabei erhalten bleiben. Dazu sollen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 die bestehenden Festsetzungen an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst werden.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 115 aus dem Jahr 2000 werden im Plangebiet die allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 3 (WA1, WA2 und WA3) mit der Möglichkeit für maximal ein Vollgeschoss im WA1 sowie zwei Vollgeschosse im WA2 und WA3, einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m (WA1) und 6,00 m (WA2 und WA3) sowie einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m (WA1) und 11,00 m (WA2 und WA3) dargestellt. Zusätzlich gilt für das allgemeine Wohngebiet 1 (WA1) eine Begrenzung auf höchstens zwei Wohneinheiten. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 wird entsprechend des Ursprungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im Hinblick auf die angestrebte Nachverdichtung in diesem Bereich wird im ganzen Plangebiet der Bau von zwei Vollgeschossen mit einer ortsverträglichen Traufhöhe von maximal 6,70 m und einer Firsthöhe von maximal 11,50 m ermöglicht. Zudem wird die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude auf maximal neun Wohneinheiten reguliert. Durch die Definition einer abweichenden Bauweise mit einer Längenbegrenzung von Gebäuden auf maximal 30,00 m wird das Einfügen der neuen Gebäude in die Umgebungsstrukturen sichergestellt.

Da durch die Neuordnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 keine Außenbereichsfläche überplant wird und die Größe der festgesetzten Grundfläche (4.963 m²) den Anforderungen des § 13a BauGB entspricht, kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind (vgl. Anlage 2). Der Durchführung dieser Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB stehen keine Belange entgegen. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kann daher verzichtet werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 umfasst eine Fläche von ca. 0,49 ha und befindet sich im Ortsteil Metjendorf, im südlichen Bereich der Gemeinde Wiefelstede. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Alexandersfeld IIIA. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet unterliegt derzeit der betrieblichen Nutzung des Bauunternehmens Kuhlmann. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die baulichen Anlagen des Unternehmens, bestehend aus einer Lagerhalle und einem Bürogebäude. Des Weiteren sind mehrere Parkplätze sowie Gehölzstrukturen in Form von Hecken und Einzelbäumen vorhanden.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von Siedlungsstrukturen, die vorrangig durch eine Einfamilienhausbebauung charakterisiert sind. Östlich befindet sich ein Öffentlicher Spielplatz.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel der bauleitplanerischen Entwicklung von Wohnbauflächen für den zentralen Ort Metjendorf, unter Rücksichtnahme auf die umliegenden ländlichen Strukturen, 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. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufrichtung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig.

Der Ortsteil Metjendorf wird hierin als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Des Weiteren weist die

zeichnerische Darstellung des RROP das Plangebiet als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung aus. Als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung werden prinzipiell die Einzugsgebiete aller vorhandenen und geplanten Wassergewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung bezeichnet.

Die Ziele einer planungsrechtlichen Erweiterung eines baulich vorgeprägten Bereiches sowie die Vorbereitung zur Planung von Mehrparteienhäusern für unterschiedliche Zielgruppen sind mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitenden Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO dargestellt. Die vorliegende Planung ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen derzeit der Bebauungsplan Nr. 115 „Wiefelstede – Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ aus dem Jahr 2000 sowie dessen 2. Änderung aus dem Jahr 2008 vor. Hier werden allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlicher Ausnutzungsdichte festgesetzt.

Der Änderungsbereich, der eine Größe von 0,49 ha aufweist, liegt inmitten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede – Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 werden die bestehenden Festsetzungen für diesen Bereich an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 hat eine Gesamtgröße von 0,49 ha. Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m^2 , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet. Außerdem trifft die überlagernde und damit heranzuziehende, rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 keine Grünfestsetzungen und / oder sonstige Ausgleichsflächen, so dass kein Kompensationsflächendefizit entsteht. Im Gegensatz dazu wird nunmehr ein bestehender Einzelbaum im südlichen Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. 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.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 gelten die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der gesamte Änderungsbereich bereits bebaut bzw. stark städtebaulich vorgeprägt ist. Ein vorhandener markanter Baum wird über die getroffenen Flächenfestsetzungen dauerhaft erhalten. Heckenstrukturen grenzen südlich an und erfahren demnach durch diese Änderung keine Beeinträchtigungen. Durch das Planvorhaben kann es offensichtlich aber zu einer Überplanung des aktuell im Nordwesten befindlichen Gebäudebestandes kommen. Von daher sind auch in diesem Zusammenhang als auch im Rahmen von Gehölzbeseitigungen (sofern erforderlich!) Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.

Demnach sind, sofern Baumfäll- und Rodungsarbeiten erforderlich sind, nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit gem. § 39 BNatSchG durchzuführen, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Sollten Baumfällungen, Gehölzpflege bzw. Gehölzrodungsarbeiten oder auch Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. notwendig werden, so sind trotzdem in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere von z. B. Vögeln oder Fledermäusen) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind.

In den vorliegenden Planunterlagen wird deshalb folgender Hinweis aufgenommen:

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf

die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen 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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.“.

4.3 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Ammerland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

5.0 INHALTE DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel, der planungsrechtlichen Anpassung der bestehenden Festsetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung, wird

innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 ein allgemeines Wohngebiet (WA1) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Entsprechend der baulichen Dichte der angrenzenden Siedlungsstrukturen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO). Die Überschreitung ist für den im Rahmen des angestrebten Mehrparteienhausbaus erhöhten Platzbedarf für Nebenanlagen (insbesondere Stellplätze) notwendig.

Zusätzlich wird innerhalb des Plangebietes die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 115 ist nur in Teilen des Plangebietes eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich. Entsprechend des angestrebten Baus von Mehrparteienhäusern werden nun für den ganzen Änderungsbereich zwei Vollgeschosse zugelassen. Im an den Änderungsbereich grenzenden allgemeinen Wohngebiet 3 befinden sich bereits einzelne zweigeschossige Gebäude.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes zudem über die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO definiert. Es werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Traufhöhe (TH) von maximal 6,70 m und eine Firsthöhe (FH) von maximal 11,50 m festgesetzt. Dies bietet den zukünftigen Bauherren ausreichend Entwicklungsspielraum bei der Realisierung moderner Baukörper und beugt zugleich einer unverträglichen Höhenentwicklung vor.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut und für die First- und Gebäudehöhe (FH) gilt hierbei die obere First- bzw. Gebäudekante.

5.3 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

Zur weiteren Koordinierung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen werden zudem Vorgaben zur zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB getroffen.

So sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal neun Wohneinheiten zulässig, sofern zwei oder mehr Wohngebäude aneinander gebaut werden, sind je Wohngebäude nur fünf Wohneinheiten zulässig.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO vorgesehen. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 30,00 m je Gebäude. Sofern zwei Gebäude aneinandergesetzt werden gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 15,00 m. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Durch die Definition einer abweichenden Bauweise mit einer Längenbegrenzung von Gebäuden auf maximal 30,00 m wird das Einfügen der neuen Gebäude in die Umgebungsstrukturen sichergestellt. Entsprechend der überwiegenden Bebauung des Plangebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern werden im Änderungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Wohngebieten ein flexibler baulicher Entwicklungsspielraum eingeräumt wird. Im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,00 m zu der Geltungsbereichsgrenze ein.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet werden Garagen und überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

5.5 Erhalt von Einzelbäumen

Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Dementsprechend sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) die Dachformen der Hauptgebäude nur als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer

mit einem Dachneigungswinkel von mindestens 30° und maximal 50° zulässig. Ausnahmsweise können für Garagen und Nebengebäude Flachdächer zugelassen werden.

Zur Gestaltung einer harmonischen Straßenraumsituation sind Einfriedungen zu den Straßen sowie Rad- und Gehwegen als freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

Hinweis: Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ofenerfelder Straße (K 136), welche nördlich an das Plangebiet angrenzt sowie den Rotkehlchenweg, Eichelhäherweg und den Schwalbenweg.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Ofenerfeld, Wendeplatz“, die von den Linien 301, 313, 324, 333, 336 und N37 bedient wird. Die Linien 333 und 336 sind ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. An der Haltestelle „Metjendorf, Am Fuhrenkamp“, die auch im Einzugsbereich liegt, hält zu dem die Linie 349, die ebenfalls ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet ist.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland gestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikations-

dienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

8.1 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),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“

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

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

16.04.2024



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
2. Avacon Netz GmbH
Anderslebener Str. 62
39387 Oschersleben
3. EWE Wasser GmbH
Birkenfelsstraße 5
28217 Bremen
4. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Str. 8
26122 Oldenburg
5. GlobalConnect Netz GmbH
Wendenstraße 377
20537 Hamburg
6. Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 236
30179 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover
3. 450connect GmbH
Melli-Beese-Straße 11
50829 Köln
4. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. EWE NETZ GmbH
Cloppenburger Str. 302
26133 Oldenburg
6. Telekom Deutschland GmbH
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück
7. Verkehrsbund Bremen/Niedersachsen
Am Wall 165-167
28195 Bremen
8. BUND Kreisgruppe Ammerland
Zu den Wischen 5
26655 Westerstede

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Die untere Wasserbehörde hat folgende Anregungen: Zu dieser Bebauungsplanänderung bestehen aus Sicht der UWB grundsätzlich keine Bedenken. Ein Entwässerungskonzept ist zu erstellen und ggfls. sind wasserrechtliche Genehmigungen/Erlaubnisse zu beantragen. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Alexandersfeld IIIA. Es fehlt ein entsprechender Hinweis zur Planzeichnung.</p> <p>Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen folgende Anregungen:</p> <p>Die Planzeichenerklärung Nr. 5 "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen" ist meines Erachtens aus dem Ursprungsplan übernommen und mit dieser Bebauungsplanänderung obsolet geworden.</p> <p>In der Präambel fehlt die Aussage, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 115 auch aus örtlichen Bauvorschriften besteht. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 enthält ein doppeltes Wort ("sind.sind").</p> <p>Es wird angeregt zu überprüfen, ob das mit textlicher Festsetzung Nr. 6 Satz 3 ausgedrückte Planungsziel ("Hausgruppen sind nicht zulässig") positiv festgesetzt werden kann, z. B. durch die zeichnerische Festsetzung "ED" -nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Ziffer 3.1.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung). Wenn Hausgruppen nach dem planerischen Willen der Gemeinde nicht zulässig sein sollen, stellt sich in diesem Zusammenhang auch die Frage, ob Einzelhäuser mit mehr als zwei Wohngebäuden zulässig sein sollen. Hierauf deutet bislang die textliche Festsetzung Nr. 2 Satz 2 hin ("Sofern zwei oder mehr Wohngebäude aneinander gebaut werden."), während die textliche Festsetzung Nr. 6 Satz 2 offenbar von maximal zwei aneinanderggebauten Gebäuden ausgeht ("Sofern zwei Gebäude aneinanderggebaut werden.).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Hochbauplanungen. Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wird in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Legende aktualisiert wird.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Präambel ergänzt und die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 korrigiert wird</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass der Plan redaktionell um die Festsetzung ED ergänzt wird. Es handelt sich um keine wesentliche Änderung, da dies bereits zum Entwurf durch die enthaltenen Festsetzungen zum Ausdruck gekommen ist.</p>

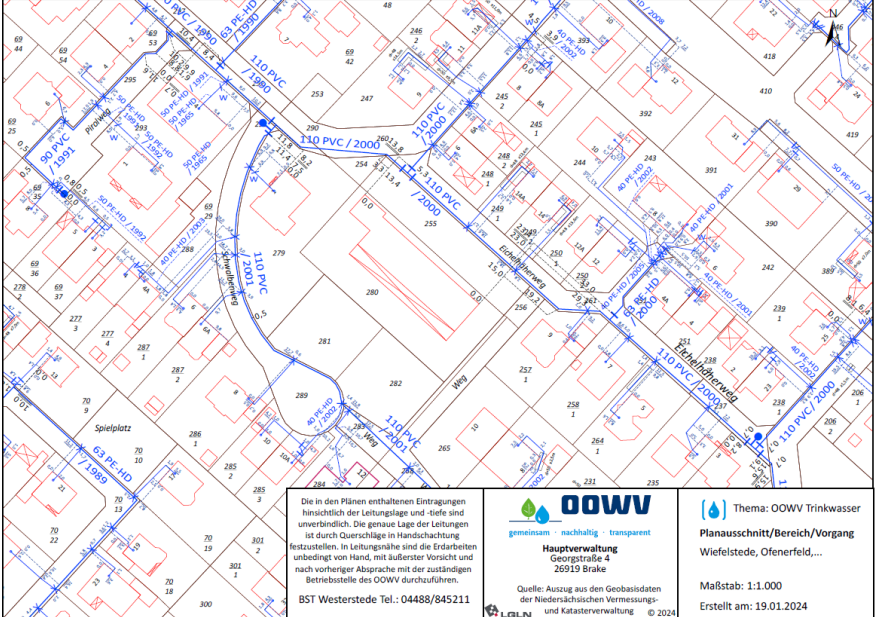
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Eine umfangreiche redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover</p>	
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p>	<p>Die Ausführungen des LGLN werden zur Kenntnis genommen. Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits heute vollständig bebaut, bzw. versiegeltes und genutztes Grundstück handelt, ist nicht davon auszugehen, dass hier Kampfmittel vorhanden sind. Der allgemeine Kampfmittelverdacht wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://lgl.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	
<p>450connect GmbH Melli-Beese-Straße 11 50829 Köln</p>	
<p>Die von Ihnen erhaltenen Informationen und Unterlagen haben wir geprüft.</p> <p>Diese sind jedoch nicht bzw. nicht fachgerecht prüfbar im Hinblick auf die Bedenken und eine etwaige Beeinträchtigung der 450connect GmbH. Dies gilt insbesondere hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der Standorte und Richtfunkstrecken der 450connect GmbH durch das geplante Vorhaben.</p> <p>Erforderlich für eine diesseitige Prüfung sind die Standortdaten des geplanten Vorhabens in dem Datei-Format „.kmz“ (zur Anzeige der</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung hat über das BIL-Portal stattgefunden. Sollten im Planbereich wider Erwarten Richtfunkstrecken verlaufen, so dürften diese für die geplanten Gebäude nicht von Belang sein. Bereits heute ist das Plangebiet bebaut und der Bebauungsplan bereitet kaum höhere Gebäude vor, so das Richtfunkstrecken in der Regel nicht beeinträchtigt werden würden.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Standorte in Google Earth). Unsere Tools unterstützen außerdem die folgenden Formate: 1: SHP 2: TAB 3: KMZ 4: KML Wir bitten deshalb um zeitnahe Übersendung entsprechender Daten im vorstehend genannten Datei-Format, um mögliche Bedenken und eine diesseitige Beeinträchtigung schnellstmöglich prüfen und anschließend Stellung nehmen sowie ggf. Einwände erheben zu können. Eine inhaltliche Stellungnahme behalten wir uns ausdrücklich vor, sobald und soweit Sie uns weitere und prüfbare Informationen hierzu zukommen lassen.</p>	
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.</p> <p>Versorgungssicherheit Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungen werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Sollten Anpassungen der vorhandenen Leitungen erforderlich werden, so werden sich die Bauwilligen mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen im Detail abstimmen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Wiefelstede durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><i>Versorgungsdruck</i> Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 nicht aus, um zweigeschossige (EG + 1OG) Bebauung druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Im Bereich der 3. Änderung des B-Plan 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ der Gemeinde Wiefelstede ist eine Druckerhöhungsanlage durch den Kunden in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen, damit an allen Entnahmestellen im Regelfall jederzeit ausreichend Druck zur Verfügung steht.</p> <p><i>Löschwasserversorgung</i> Im Hinblick auf den der Gemeinde Wiefelstede obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Bestandshydranten in diesem Umkreis um das Plangebiet können bei Einzelentnahme, je nach Lage, 48 m³/h bzw. 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz des Plangebietes bereitstellen.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: st-lungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	
<p>EWE NETZ GmbH Cloppener Str. 302 26133 Oldenburg</p>	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungen werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Sollten Anpassungen der vorhandenen Leitungen erforderlich werden, so werden sich die Bauwilligen mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen im Detail abstimmen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein.</p> <p>Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p> <p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p>	
<p>Telekom Deutschland GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</p>	
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungen werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Sollten Anpassungen der vorhandenen Leitungen erforderlich werden, so werden sich die Bauwilligen mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen im Detail abstimmen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Verkehrsbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen</p>	
<p>wir haben keine Einwände zu den oben genannten Planungen. Wir begrüßen die Aussagen zur Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und würden vorschlagen, die Haltestelle „Ofenerfeld, Wendepplatz" zusätzlich zu nennen, da dort noch zusätzliche Linien verkehren. Nachfolgend ist ein Vorschlag für den Abschnitt 7.0 Verkehrliche und technische Infrastruktur, Öffentlicher Personennahverkehr eingefügt: Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Ofenerfeld, Wendepplatz", die von den Linien 301, 313, 324, 333, 336 und N37 bedient wird. Die Linien 333 und 336 sind ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. An der Haltestelle „Metjendorf, Am Fuhrenkamp", die auch im Einzugsbereich liegt, hält zu dem die Linie 349, die ebenfalls ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet ist. 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. Die beiden Stellen erhalten jeweils eine Kopie dieses Schreibens.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung um die Informationen zum ÖPNV ergänzt wird.</p>
<p>BUND Kreisgruppe Ammerland Zu den Wischen 5 26655 Westerstede</p>	
<p>zu dem im Betreff genannten Vorhaben geben wir im Namen der BUND Kreisgruppe Ammerland, Zu den Wischen 5, 26655 Westerstede, vertreten durch den Vorstand, folgende Stellungnahme ab. Wir begrüßen die vorgeschriebene Vorgabe, dass Grünflächen gärtnerisch zu gestalten sind und wasserundurchlässige Materialien (Stein-, Kies- Schotterbeete) nicht zulässig sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgabe ergibt sich ohnehin aus der Niedersächsischen Bauordnung (§9 (2) NBauO). „Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.“ Das OVG Lüneburg hat hierzu bereits entschieden,</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Um die negativen Folgen des Klimawandels abzumildern, sind bei den textlichen Festsetzungen zu ergänzen:</p> <p>Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 50 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Werden auf einem Dach solarthermische Anlagen installiert, kann die hiervon beanspruchte Fläche darauf angerechnet werden.</p> <p>Gebäudebegrünung Es sind mindestens 80% der Dachflächen von Gebäuden sowie Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Dachneigung von weniger als 20° dauerhaft und flächenhaft zu begrünen. Es ist eine dauerhafte und fachgerechte, stark durchwurzelbare Substratschicht von min. 10 cm anzulegen und extensiv zu begrünen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist. Die Pflicht kann auch durch die eine adäquate Fassadenbegrünung auf gleicher Quadratmeterzahl in boden- oder fassadengebundener Ausführung erfüllt werden. Es sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden, für Dachbegrünungen insbesondere niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z.B. Gräser oder Wildkräuter). Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche oder der Fassade nachzupflanzen.</p> <p>Stellplätze Um eine möglichst hohe Versickerung anfallender Niederschläge auf dem Gelände selbst zu gewährleisten und die ausreichende Versorgung der umgebenden Gehölzbestände mit Niederschlagswasser auch in klimatisch bedingten Trockenzeiten zu sichern, sollten Stellplätze nicht vollständig versiegelt werden. Es ist eine wasserdurchlässige Bauweise mit Schotter oder Rasengittersteinen vorzusehen</p>	<p>dass Bauaufsichtsbehörden den Rückbau von so genannten Schottergärten anordnen dürfen (OVG Lüneburg 1 LA 20/22).</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, eine Festsetzung von Photovoltaik wird nicht vorgenommen. Spätestens ab 2025 sollen in Niedersachsen alle Neubauten mit PV ausgestattet werden, eine Pflicht wird gesetzlich aufgenommen. Nach Rücksprache mit dem Bauherren, wird PV Standartmäßig bei Neubauten mit eingeplant, von einer Festsetzung wird abgesehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Vergleich zum heute gültigen Bebauungsplan wird sich der Versiegelungsgrad verringern, was zu einer Verbesserung zum heute zulässigen Ist-Zustand führen wird. Weitergehende Festsetzung zur Begründung werden hier nicht aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Festsetzung hierzu wird nicht aufgenommen. Im Vergleich zum heute gültigen Bebauungsplan wird sich der Versiegelungsgrad verringern, was zu einer Verbesserung zum heute zulässigen Ist-Zustand führen wird. Weitergehende Festsetzung zur Begründung werden hier nicht aufgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>und textlich festzusetzen. Formulierungsvorschlag: Es ist eine versickerungsfähige Ausführung der Zufahrten auf den Grundstücken und der Stellplätze einzubauen; Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.</p> <p>Beleuchtung Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Tiere, insbesondere aus artenschutzrechtlichen Erwägungen (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft ist die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder „smarte“ Steuerung einzusetzen. Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.</p> <p>Zulässig wären danach nur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voll abgeschirmte Leuchten, deren Beleuchtung nicht über die Nutzfläche hinausreichen und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben; - Möglichst niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen; - Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung; - Geschlossene Leuchtengehäuse, die nur nach unten Licht abgeben; - Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin); 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Textliche Festsetzungen zur Beleuchtung werden nicht aufgenommen. Im Sinne der Nachhaltigkeit und hier durch Stromsparen, wird der Bauherr darauf achten, dass nur die für eine normale Nutzung erforderlichen Flächen (Stellplätze und Eingangsbereiche) beleuchtet werden. Der Einsatz von Zeitschaltuhren oder von Dämmerungsschaltern entspricht dabei dem Stand der Technik.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> - Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Leuchtdichten von max. 5 cd/m² für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Deren Hintergründe sind dunkel oder in warmen Tönen zu halten; - Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen. <p>Die Vorgaben – gerne in vereinfachter Form – sind in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p>	

Anregungen von Bürgern

Es wurden Anregungen von folgenden Bürgern vorgebracht.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	
<p>(Schreiben vom 02.09.2021)</p> <p>bezugnehmend auf den Artikel der NWZ vom 10.06.2021, Seite 14 und berücksichtigend der Informationen durch die Gespräche mit den Fraktionen des Gemeinderats, ist festzustellen das leider kein gemeinsames Gespräch aller Beteiligten (Fa. Kuhlmann, Anliegern, Vertreter der Fraktionen, sowie der Verwaltungsleitung der Gemeinde) stattgefunden hat.</p> <p>Nach Kenntnislage waren die Fraktionen der SPD, Grüne, UWG, FDP und Die Linke zu einem o.g. Gespräch bereit.</p> <p>Sie werden sicher zustimmen, dass ein Gespräch wie o.g. im Vorlauf der öffentlichen Auslegung des o.g. Bebauungsplanes ein konstruktiver, transparenter und zu zugleich zugewandtem Beitrag in dieser Situation gewesen wäre.</p> <p>Um Ihnen es zu erleichtern sich in Bezug auf den o.g. Bebauungsplan, sowie den weitreichenden Folgen für die Siedlung, der Verkehrssituation (ruhend und fließend) und in letzter Konsequenz für die Lebensqualität der Anlieger, in Kenntnis zu setzen, ist das Schreiben nachfolgend strukturiert:</p> <p>A.) Ausgangssituation B.) Kritische Betrachtung des Punkts A.) C.) Konstruktive Abhilfe der Punkte aus B.)</p> <p>Zusammenfassung Änderung des Bebauungsplans "Kuhlmannge-lände" und die geplante Überbauung des Areals mit Mehrfamilien-häusern</p>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
 <p>A.) Ausgangssituation Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 Wiefelstede Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße, sieht vor, dass die bestehende Gewerbefläche der Firma Kuhlmann mit Mehrfamilienhäusern überbaut werden darf.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Änderung des Bebauungsplanes erlaubt eine Bauweise mit einer Firsthöhe von max. 11,50 Meter und einer Längenbegrenzung von 30,00 Meter bei Einhaltung des Grenzabstandes von derzeit 3,00 Meter. ➤ Pro Wohngebäude sind max. 9 Wohneinheiten zulässig. 	<p>Die Beschreibung der Ausgangssituation wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>➤ Die Zuwegung und Anordnung der Parkplätze soll vom "Eichelhäherweg" aus erfolgen.</p> <p>Unter Punkt 2.3 des 3. Änderungs-Bebauungsplanes Nr. 115 beschreibt man das städtebauliche Umfeld, welches von Siedlungsstrukturen, die vorrangig durch eine <u>Einfamilienhausbebauung charakterisiert</u> sind.</p> <p>➤ Es wird auf das Bildmaterial von Seite 2 verwiesen. In nördlicher Richtung befinden sich lediglich 2 Mehrfamilienhäuser der Firma Kuhlmann. In allen anderen Richtungen befinden sich 1,5-geschossige Einfamilienhäuser und Doppelhäuser.</p> <p>➤ Es wird Bebauung mit großzügigen Mehrfamilienhäusern mit 30 Wohneinheiten geplant.</p> <p>➤ Die Verkehrsführung soll über den "Eichelhäherweg" erfolgen.</p> <p>B.) Kritische Betrachtung der Ausgangssituation</p> <p><u>Der ortsbildende Character</u> Unter Punkt 6.0 des 3. Änderungs-Bebauungsplanes Nr. 115 wird darauf verwiesen, dass Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen das sensible Gebilde nachhaltig stören und das über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des B-Plans zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden sind. Es ist hier festzustellen, dass eine vorhandene Bebauung in Einzel- und Doppelhausfertigung im Umfeld des Gelände berichtet worden sind. Hier ist nicht klar, wie eine massive 2,5 geschossige Anlage sich im vorhandenen Ortsbild einfügen soll. Es ist eine erhebliche Fehlentwicklung des ortsbildenden Charakter zu erwarten.</p> <p><u>Verkehrssituation (ruhend und fließend)</u> Der "Eichelhäherweg", so ergab die letzte Ihnen vorliegende Verkehrsmessung vom Dezember 2017 und Mai 2019, leidet als Verkehrsberuhigte Zone an mehr als 500 Verkehrsbewegungen. Was</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Einfügen erfolgt durch die Festsetzung von Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe), in Verbindung mit einer vorgeschriebenen Dachneigung. Die Dachform wird somit aus der Nachbarschaft übertragen, so dass der Gebäudetyp optisch vergleichbar und somit Ortstypisch ist. Flachdächer, oder Pultdächer, die in den Viertel nicht vorkommen, werden so ausgeschlossen. Die gewählten Maße entsprechen hierbei nahezu dem geltenden Bebauungsplan (11,0 m und 6,0 m). Die Erhöhung der Werte resultiert aus neuen Baustandards, vor allem aus energetischen Gründen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>dies im Schluss bedeutet, hat bereits das VG Koblenz im Urteil vom 09.05.20211 Akz. 4 K 932/1 O.KO wie folgt beschrieben: "Ein verkehrsberuhigter Bereich kann von Fußgängern und spielenden Kinder nicht mehr bestimmungsgemäß genützt werden, wenn die Verkehrsdichte zu den Hauptverkehrszeiten morgens und Spätnachmittags mehr als 20 Kraftfahrzeuge pro Stunde beträgt und zu den übrigen Tageszeiten nicht völlig unerheblich ist." In dem Fall ist auch eine über Gebühr ein Belastung für die Anlieger zu erkennen. Da Ihnen diese Situation durch Ihnen vorliegende Anträge „Antrag auf bauliche Veränderung vom 08.05.2019 und "Schreiben aller Anwohner des Eichelhäherwegs vom 19.08.2020" bekannt ist, können diesem Fakt ebenfalls nur zustimmen.</p> <p>Daher ist eine zusätzliche Verkehrsführung über den Eichelhäherweg nicht tragbar. Realistisch können je Wohneinheit, und da diese als familienfreundlich benannt werden, mit min. zwei Fahrzeugen gezählt werden. Dies führt bei den 30 beantragten Wohneinheiten zu 60 Fahrzeugen. Mindestens 120 Fahrzeugbewegungen am Tag. Es sind erhebliche Emissionen durch die Fahrzeugbewegungen und der Parkräumliche Anordnung mit gesundheitsschädlichen und lebensqualitätseinschränkenden Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Ausgehend von der rechnerischen Anzahl der Fahrzeuge, sind die geplanten Parkplätze nicht ausreichend. Weder für die Anlieger bzw. weder für Anlieger und Besucher. Entsprechender Faktor ist entsprechend nachzulesen. Es ist zu erwarten, dass eine entsprechende dauerhafte Verlagerung der Parkplatz Inanspruchnahme auf den "Eichelhäherweg" und "Rotkehlchenweg" zum Nachteil der dortigen Anlieger stattfinden wird.</p> <p>C.) Konstruktive Abhilfe der Ausgangssituation Die bisher geführten Gespräche mit den Fraktion von CDU, FDP, SPD, UWG, Grüne und Die Linken ergaben folgendes Meinungsbild.</p>	<p>Die Straße dient weiterhin dem Anliegerverkehr, durch die damalige Planung und durch den Bau seinerzeit ist die Möglichkeit geschaffen worden, dort zu schnell zu fahren. Ursache ist hier aber nicht die vorhandenen Bebauung, oder die Bebauungsplanänderung, sondern das Verhalten der Verkehrsteilnehmer:innen. Im Bereich Eichelhäherweg soll daher ein Pflanzbeet im Straßenraum hergestellt werden, um so zur Verkehrsberuhigung beizutragen.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden erstmals Obergrenzen für Wohneinheiten für die Bereiche des heutigen WA2 und WA3</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Alle Parteien -bis auf die CDU -waren sich einig, dass das von der Firma Kuhlmann geplante Bauvorhaben in der Größenordnung noch einmal überdacht werden müsse. Gerade die Anzahl der geplanten Wohneinheiten und die damit verbundene Größe. der Mehrfamilienhäuser sowie die Verkehrsführung und damit verbundene Verkehrsaufkommen und Parkplatzsituation erscheint den Fraktionen fragwürdig. Problematisch wird die Anordnung der Parkflächen gesehen und die derzeitige Situation des Eichelhäherwegs als verkehrsberuhigte Straße.</p> <p><u>Forderung:</u></p> <p>Die umliegenden Anwohner haben grundsätzlich <i>keine</i> ablehnende Haltung gegen eine geplante Bebauung. Vielmehr fordern wir eine gemäßigte Bauweise mit max. 4 Wohneinheiten pro "Block" und eine Reduzierung der Firsthöhe auf das Maß von Einfamilienhäusern, damit der geprägte Charakter der Siedlung erhalten bleibt. Darüber hinaus wird gefordert, dass die bestehenden Zufahrten am Rotkehlchenweg und Schwalbenweg zu erfolgen hat und die Anordnung der Parkplätze in einem Innenhof erfolgt, um Lärmbelästigungen und erhöhten Emissionsausstoß im Außenbereich zu vermeiden.</p> <p><u>Zusammenfassung:</u></p> <p>Wir Anwohner fordern ebenfalls einen "runden Tisch" mit allen Beteiligten, um im Rahmen einer guten Nachbarschaft einen gesunden Konsens zu erzielen sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Reduzierung der Wohneinheiten ➤ Reduzierung der Firsthöhe und Gebäudelänge ➤ Verlegung der Zufahrt zu den bestehenden Zufahrten Rotkehlchenweg und Schwalbenweg ➤ Ausgleichsflächen, falls bestehende Bäume dem Bau weichen müssen (im Plan steht, dass nur ein Baum, der das 	<p>getroffen, hier könnten heute Gebäude mit mehr Wohneinheiten errichtet werden, als dies nach den Vorgaben der vorliegenden Bebauungsplanänderung möglich wäre. Der Stellplatznachweis für die geplanten Wohneinheiten muss auf dem Grundstück, nach dem aktuellen Stand der Technik und den aktuellen rechtlichen Vorgaben nachgewiesen werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht/zum Teil gefolgt. Im Übrigen handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der lediglich einen Rahmen schafft und kein konkretes Bauvorhaben vorbereitet. Die Detailfragen hierzu sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten bzw. zu berücksichtigen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Ortsbild prägt erhaltungswürdig ist. Aber was ist mit den anderen 10 Bäumen?) ➤ Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115</p>	
<p>(Schreiben vom 10.02.2022)</p> <p>Bezüglich der Einwohnerversammlung vom 27.01.2022 zum Bauvorhaben Kuhlmann-3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 Ofenerfelder Straße Stellungnahme</p> <p>Am 27.01.2022 fand im Rahmen einer Bürgerversammlung in der Mensa der Grundschule Metjendorf die Vorstellung des neuen Bauvorhabens der Firma Kuhlmann am Eichelhäherweg/Schwalbenweg/Rotkehlchenweg statt.</p> <p>(1) Es muss festgestellt werden, dass zwar das Bauvorhaben von der Firma Kuhlmann vorgestellt wurden, aber nicht wie angekündigt die 3. Änderung des B-Plans Nr. 115.</p> <p>(2) Ebenfalls wurden Bedenken und Fragen aus der Stellungnahme vom 02.09.2021 (die Ihnen vorliegt) von der Gemeinde nicht erörtert. Es wurde lediglich ein Handout mit dem Beginn der Versammlung verteilt, allerdings wurde dieses weder erläutert noch besprochen, dadurch war zum damaligen Zeitpunkt die Zugehörigkeit zum o.g. Kontext nicht eindeutig.</p> <p>Aus diesem Grunde legen wir diesem Schreiben unsere Stellungnahme vom 02.09.2021 bei und bitten nochmals um Berücksichtigung unserer Bedenken und Forderungen.</p> <p>Bereits im Sommer 2021 konnten wir Anwohner uns mit Ihnen zu diesem Thema in einem Gespräch austauschen. Nunmehr werden die Planungen konkreter und die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 115 steht an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe oben.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>(3) Herr Meyer als Vertreter der Firma Kuhlmann gab während der Bürgerversammlung zu verstehen, dass sich der Bauträger an das derzeit geltende Baurecht halte und entsprechend handelt. Geplant ist demnach die Erstellung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 30 Wohneinheiten - diese entsprechen der max. Zahl der geplanten Wohneinheiten, welche auch von Herrn Schipper genannt wurden - und 38 Stellflächen (davon teilweise mit Carports).</p> <p>(4) Die Zufahrten zu den Objekten sollen über den Rotkehlchenweg und dem Eichelhäherweg erfolgen. Die Anordnung der privaten Parkflächen erfolgt an den Eichelhäherweg im Grenzabstand von drei Meter.</p> <p>(5) Die An- und Abfahrten sollen über die vorhandenen Straßen - Rotkehlchenweg, Eichelhäherweg - erfolgen.</p> <p>Wir Anwohner sehen die Durchführung dieses Bauprojekts nach Vorstellung der Planung kritisch im Hinblick auf die Anzahl der Wohneinheiten und der daraus resultierenden weiteren Eskalation der konzept- und planungsfreien Verkehrssituation, und der zu erwartende nachteilig auswirkende Einfluss auf die Lebensqualität der Anlieger und bitten dringend um Unterstützung durch Ihre Fraktion.</p> <p>Gegen eine Bebauung bestehen -wie ihnen und auch Fa. Kuhlmann/ A. Meyer bereits bekannt und mehrfach geäußert - grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Die derzeitige Verkehrssituation am Eichelhäherweg erweist sich schon jetzt als katastrophal.</p> <p>Schon jetzt dient die "verkehrsberuhigte Straße" Eichelhäherweg als Diskussionsbrennpunkt Wie viel Verkehr verträgt diese Siedlung noch? Die letzte Verkehrserhebung des Eichelhäherwegs vom Mai 2019 hat ergeben, dass dieser Verkehrsabschnitt schon jetzt mit mehr als 500 Verkehrsbewegungen pro Tag stark überlastet ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sowohl die Herstellung der Zufahrt, als auch die die Anlage der Einstellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Detail festzulegen.</p> <p>Siehe oben – Pflanzbeet im Bereich Eichelhäherweg</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bei der planerischen Ausgestaltung des Neubauvorhabens zeichnet der Planungsentwurf (vom 26.05.2021) folgendes Bild ab:</p> <p>Die Parkplätze, welche entsprechend der Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden müssen, werden in der Ausrichtung zum Eichelhäherweg teilweise als Carportanlage erstellt. In der Anzahl von 38 Parkflächen erfolgt deren An- und Abfahrt sowohl über eine Ein- und Ausfahrt über den Eichelhäherweg und über eine zweite Ein- und Ausfahrt über den Rotkehlchenweg.</p> <p>Statistisch wird die Anzahl der zunehmenden Verkehrsbelastung seitens des Investors als gering erachtet. Es wird sich hierbei auf statische Werte berufen, welche im Realbezug zu keinem Zeitpunkt zutreffend sind. Eine realistische Annahme ist zweifelsohne, dass die Anzahl der Fahrzeuge bei Wohnungsgrößen von 70 qm bis 90 qm größer 1 sein wird, da erfahrungsgemäß pro Haushalt mehr als 1 Fahrzeug vorgehalten wird. Dieses zur Grundlage, berechnen sich überschlägig die Verkehrsbewegungen nur für dieses Quartier alleine aus den An- und Abfahrten der Fahrzeuge (Annahme 60 Fahrzeuge) der jeweiligen Anwohner, zzgl. der Besucher und des Lieferverkehrs (Annahme 10 Fahrzeuge), dann werden tagsüber mehr als 130 zusätzliche Fahrzeugbewegungen zu erwarten sein.</p> <p>Hinzu kommt dann noch, dass nach derzeitiger Planung nicht genügend ~Parkplätze zur Verfügung stehen würden. Annahme: Dass pro Wohneinheit 1,5 Fahrzeuge existieren, dann benötigt dieses Bauvorhaben insgesamt 45 Parkplätze bei 30 Wohneinheiten. Geplant sind aber nur 38 Parkplätze. Mit einer Reduzierung der Wohneinheiten auf max. 24 (4 x 6) könnten die "fehlenden Parkplätze" und eine weitere Eskalation der verkehrlichen Gegebenheiten auf ein akzeptables Maß gebracht werden.</p>	<p>Problem in diesem Bereich ist nicht der Anliegerverkehr, sondern die allgemeine Nutzung der Straße, welche uneingeschränkt zur Nutzung als Gemeindestraße gewidmet ist. Abhilfe soll hier ein neuen Pflanzbeet schaffen, der Verkehr soll hierdurch gebremst werden.</p> <p>Das Thema ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Zum geplanten Neubauvorhaben fehlt es hier eindeutig an einem Verkehrskonzept, welches wir von der Gemeindeverwaltung für Metjendorf vehement seit Jahren einfordern. Der gesamte Siedlungsbe- reich muss verkehrstechnisch auf den Prüfstand. Bemerkenswert ist, dass aufgrund der "Sandwichlage" -Ofenerfelder Str./Ammerland- str./Schwarzer Weg- Abkürzungsfahrten durch eine Wohnsiedlung erfolgen und dieses zu massiven Störungen der täg- lichen Ruhe führen.</p> <p>Wir fordern daher eine Neuausrichtung und eine verkehrskonzeptio- nelle sowie nachhaltige Planung der Verkehrsführung in unserem Siedlungsgebiet Es wird insoweit auch auf das Urteil des Verwal- tungsgerichts Koblenz vom 09.05.2011 - 4 K 932/1 O.KO verwiesen, welches zugunsten von Anliegern eines verkehrsberuhigten Be- reichs auf zusätzliche verkehrsrechtliche Maßnahmen zur tatsächli- chen Verkehrsberuhigung bzw. zur Reduzierung des Durchgangs- verkehrs entschieden hat.</p> <p>Gleichzeitig muss man auch feststellen, dass auch die Zurverfü- gungstellung von Parkraum außerhalb des eigenen Grundstücks nicht bedacht und ausreichend eingeplant wurde. Schon zur jetzigen Zeit ist festzustellen, dass der freie Parkraum am Straßenrand nicht ausreicht. Im Eichelhäherweg befinden sich zwei freie Parkflächen. Wo sollen denn nun für die neuen Wohnhäuser die benötigten zu- sätzlichen Parkplätze geschaffen werden? Darüber hinaus wird dann noch geplant, eine der Zufahrten über den Eichelhäherweg zu führen, wo derzeit einer der beiden Parkplätze sich befindet.</p> <p>Eine Verlegung/Streichung der geplanten Zufahrt am Eichelhäher- weg ist unerlässlich. Die Wohneinheiten würden dann über die be- reits vorhandene Zufahrten am Rotkehlchen- und Schwalbenweg er- reicht werden können.</p>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Wir bitten um Ihre Unterstützung. Helfen Sie, die derzeitige Verkehrssituation in unserem Wohngebiet zu beruhigen und zu entschärfen.</p> <p>Wir erinnern an die Gespräche im letzten Sommer. Auch Sie haben sich nach unseren Ausführungen zu unseren Bedenken und Sorgen positiv zu unseren Anliegen geäußert. Sie haben uns gegenüber geäußert, sich der Sache anzunehmen und entsprechende Vorschläge unsererseits zu prüfen und an ggf. Änderungen mitzuarbeiten. Was ist geblieben? Ein Handout zur Bürgerversammlung - still und ohne Kommentar ausgeteilt: Alle Änderungswünsche mit Gegendarstellungen abgelehnt. Welchen Glauben sollen wir noch in die Politik setzen, wenn nach den Gesprächen keine Rückmeldungen Ihrerseits mehr erfolgt sind? Sie sind unser Sprachrohr in das Gemeindehaus! Lassen Sie uns reden und gemeinsam handeln. Für ein friedliches Miteinander, für eine erträgliche Wohnsituation.</p>	
<p>(Schreiben vom 21.02.2024)</p> <p>Bauvorhaben Kuhlmann- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 Ofenerfelder Straße Öffentliche Auslegung - Offizielle Stellungnahme</p> <p>Sehr geehrter Herr Pieper, sehr geehrte Ratsmitglieder,</p> <p>wir beziehen uns auf die nun am 19.01.2024 begonnene öffentliche Auslegung zur o. g. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 und möchten hierzu erneut unsere Stellungnahmen vom 02.09.2021 und 10.02.2022 dieser Stellungnahme beifügen und um folgende weitere Punkte ergänzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Es wurde festgestellt, dass keine signifikanten Änderungen in dem ausgelegten Bebauungsplan Nr. 115 vorgenommen wurden. Weiterhin wurde festgestellt, dass keine der von uns 	<p>Es ist nicht Aufgabe der Bebauungsplanänderung (Baurecht besteht bereits heute) die Verkehrssituation in dem Viertel zu regeln.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>durch die in den o. g. Stellungnahmen aufgeführten Einwände im Ansatz berücksichtigt wurden. Ebenfalls wurden keine Bedenken und Einwände, die wir auf der Einwohnerversammlung vom 27.01.2022 geäußert haben und zur Niederschrift vorlagen, berücksichtigt oder in sonstiger angemessener Weise behandelt.</p> <p>2) Es fehlt nach wie vor das Ergebnis der zugesagten (und noch durchzuführenden) Verkehrszählung außerhalb der Ferienzeit. Des Weiteren fehlt ein Verkehrskonzept für dieses Wohnquartier, mit dem Ziel der Minimierung des aktuellen Verkehrsaufkommens und einer verträglichen zukünftigen Verkehrsflusssteuerung, welches durch den Bebauungsplan maßgeblichen Einfluss hat.</p> <p>In mehreren Gesprächen wurde bereits geäußert, dass eine wesentliche Beruhigung der derzeitigen Verkehrslage durch gezieltes Setzen von Pollern/Durchfahrtsbeschränkungen erzielt werden könnte. In diesem Zusammenhang wies Herr Schipper auf der Einwohnerversammlung darauf hin, dass in der Ursprungsplanung ein Poller am Eichelhäherweg/Ecke Bachstelzenweg vorgesehen war. Durch das von Ihnen geplante Bauvorhaben würde sich die schon ohnehin kritische Verkehrs- und Parkplatzsituation verschärfen. Welches wiederum die Erstellung eines nachhaltigen und vorausschauenden Verkehrskonzeptes als zwingend notwendig zu sehen ist.</p> <p>3) Auf die Berücksichtigung des Bestandschutzes - insbesondere des Werteerhalts, mit einhergehend die Lebensqualität, der bereits vorhandenen Häuser - wurde ebenfalls hingewiesen. Durch die Europäische und Nationale Zielvorgabe der Energiewende sowie der CO2-Einsparmaßnahmen, wurden teilweise PV-Anlagen auf den Dächern installiert.</p> <p>Durch die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes angegebenen Höhen von 11,50 m haben wir Bedenken, dass die PV-Anlagen zukünftig im Schatten liegen werden und somit</p>	<p>Siehe oben – Pflanzbeet im Bereich Eichelhäherweg</p> <p>Hier sind keine Vorgaben zu beachten. Die allgemeinen Hinweise und Regelungen zum Umgang mit Schmutz- und Regenwasser sind zu beachten. Hierzu wurden auch allgemeine Hinweise durch Träger öffentlicher Belange vorgetragen, welche Beachtung finden müssen. Grundsätzlich wurden seitens der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken erhoben.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>eine Stromeinspeisung so nicht mehr gewährleistet ist, welches die geplanten und notwendigen CO₂ Einsparmaßnahmen betreffen; da die Sonne in den Wintermonaten gerade mal über dem Dach der jetzigen Lagerhalle steht, die ca. genauso hoch ist, wie ein Einfamilien- oder Doppelhaus mit ca. 9 m.</p> <p>Was sieht das Konzept der Gemeinde Wiefelstede im Rahmen der Thematik der Energiewende, bei bestehenden und zukünftigen Bebauungsplänen vor?</p> <p>4) Herleitend aus der o. g. Fragestellung ergänzt sich: Dass Aufgrund der- wissenschaftlich und politisch festgestellten-klimatischen Veränderungen, die auch in diesem Wohnquartier festzustellen ist, dass durch die anhaltenden Regenfälle (seit Oktober 2023), das Oberflächenwasser aufgrund der geologischen Gegebenheiten (Lehmboden) nicht mehr zur ausreichenden Verrieselung und zum Abfluss kommt und es somit schon zu dokumentierten Schäden an Wohneigentum durch eintretendes Wasser gekommen ist. Durch die geplante Bebauung mit vier Mehrfamilienhäusern bestehen große Bedenken, dass sich dieses Problem in unserem Wohnquartier verschärfen wird.</p> <p>Ist diesbezüglich schon eine belastbare rechtlich bindende Feststellung seitens der Gemeinde Wiefelstede bereits erfolgt?</p> <p>Wir bitten daher vom beschleunigten Verfahren in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 abzusehen und das ordentliche Verfahren inkl. einer Umweltprüfung durchzuführen.</p> <p>Alle anderen Einwände unseren letzten beiden Stellungnahmen, die diesem Schreiben beigelegt sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht bereits heute Baurecht an dem Standort. Der Versiegelungsgrad könnte nach heutigem Baurecht höher sein, als es durch die Bebauungsplanänderung möglich wäre.</p> <p>Eine Entwässerungsplanung musste im Rahmen des Ursprungsplanes erfolgen, nicht Aufgabe dieser vorliegenden Änderung. Grundsätzlich ist die Entwässerung geklärt, die Bebauungsplanänderung bereitet keine gravierenden Veränderungen vor. Im Gegenteil der Versiegelungsgrad wird reduziert.</p> <p>Es gibt keinerlei Gründe, von dem beschleunigten Verfahren abzusehen. Die Gemeinde hält an dem gewählten Vorgehen fest.</p> <p>Eine Umweltprüfung ist hier irrelevant, der Eingriff ist bereits zulässig und kompensiert</p>

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Bezüglich unserer ergänzenden 3. Stellungnahme bitten wir um kurzfristige Stellungnahme ihrerseits nach Beendigung der Auslegungsfrist.		

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/2538/2024

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**136. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord")
hier: Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge: Bau- Umwelt und Klimaausschuss Verwaltungsausschuss	Sitzung am: 29.04.2024 13.05.2024	öffentlich nicht öffentlich
--	--	--------------------------------

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die Errichtung eines Fachmarktzentrums im Norden der Ortschaft Wiefelstede, 400 Meter vom Zentrum Wiefelstede entfernt wurde in der Sitzung des Bau- Umwelt- und Klimaausschusses am 29.11.2021 beraten. Der Aufstellungsbeschluss für die 136. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 154 wurde am 24.01.2022 durch den Verwaltungsausschuss gefasst.

Unstrittig ist der Umstand, dass der Edeka-Markt an der Mühlenstraße aufgrund der Größe nicht den heutigen Flächenanforderungen eines Vollsortimenters genügt und der Markt am Standort nicht erweitert werden kann, da die notwendige Parkplatzrichtgrößen bei einer Markterweiterung nicht dargestellt werden können. Durchgeführte Planungen und Gespräche mit dem unmittelbar betroffenen Markteigentümer haben zu keiner Lösung geführt. Hier werden die berechtigten unternehmerischen Interessen vertreten, die auch nicht angetastet werden können und sollen. Dieses wäre auch nicht im Interesse der Gemeinde Wiefelstede.

Für die Gemeinde Wiefelstede ist es von großem Interesse, die hier vorhandene Kaufkraft im Ort zu binden und eine möglichst hohe Zentralität, d. h. einen möglichst hohen Versorgungsgrad der Bevölkerung zu erreichen und dabei nachvollziehbare Wünsche aus der Bevölkerung zu berücksichtigen. Seit Schließung des Schlecker-Marktes an der Hauptstraße besteht der Wunsch, erneut einen Drogeriemarkt in Wiefelstede anzusiedeln. Dieser Wunsch konnte in der Vergangenheit nicht realisiert werden, da die Attraktivität für Drogeriemärkte an Standorten in der Größenordnung von Wiefelstede ausschließlich in der gemeinsamen Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsunternehmen rentabel sind. Aufgrund des fehlenden Drogeriemarktes nehmen Kunden lange Fahrtwege in Kauf um ihren Bedarf an Drogerieartikeln zu decken. Dieses führt automatisch auch dazu, dass auch die Kaufkraft für die täglichen Bedürfnisse des Lebens in die Nachbarorte abfließt. Weder der Kaufkraftabfluss

noch die zusätzlichen Fahrten sind im Interesse der örtlichen Bevölkerung und der Gemeinde Wiefelstede.

Die ursprünglichen Planungen eines Investors sah neben der Ansiedlung des Edeka-Marktes, des Getränkemarktes, des Aldimarktes und eines Drogeriemarktes weitere kleinere Ladengeschäfte vor. Nach der Auseinandersetzung der Akteure mit dieser Planung und der Beteiligung des Gutachters Dr. Lademann und Partner wurde diese reduziert. Der ursprünglich beteiligte Investor hat inzwischen Abstand genommen, so dass die weitere Entwicklung nunmehr von Edeka und Aldi vorangetrieben werden. Nach der letzten Befassung hat sich im Einzelhandel in Wiefelstede mit dem Ausscheiden des Markt-Marktes und der Ansiedlung des Tedi-Marktes eine deutliche Veränderung ergeben, die den Standort Wiefelstede nicht gestärkt hat.

Mit der Umsiedlung sowie Erweiterung des Edeka-Marktes, der Ansiedlung eines Drogeriemarktes, der Stärkung des Aldi- und Getränkemarktes werden die Stärken des Einzelhandelsstandortes Wiefelstede hervorgehoben und das Angebot durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes den Wünschen der Bürgerinnen und Bürger entsprechend vergrößert und damit verbessert.

Auf der Grundlage der politischen Beschlussfassung hat die Gemeinde Wiefelstede alle interessierten Bürger und Einwohner zu einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Juli 2023 eingeladen. Die dort vorgebrachten Einwände aber auch Befürwortungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Planungen wurden so weit vorangetrieben und konkretisiert, dass es beabsichtigt ist nun die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die Planung wird in der Sitzung vom Planungsbüro Instara aus Bremen vorgestellt

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zur 136.. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154) zu.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

136_ Änd.
136 FNP Änd. _Biotoptypenkarte
136 FNP Änd. _Anhang I_Schall
136 FNP Änd. _Anhang II_Verkehr
136 FNP Änd. _Anhang III_Vertraeglichkeit
136 FNP Änd. _Anhang IV_Altlasten
136 FNP Änd_Begründung

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

zu Jeddelloh
Fachbereichsleiterin

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

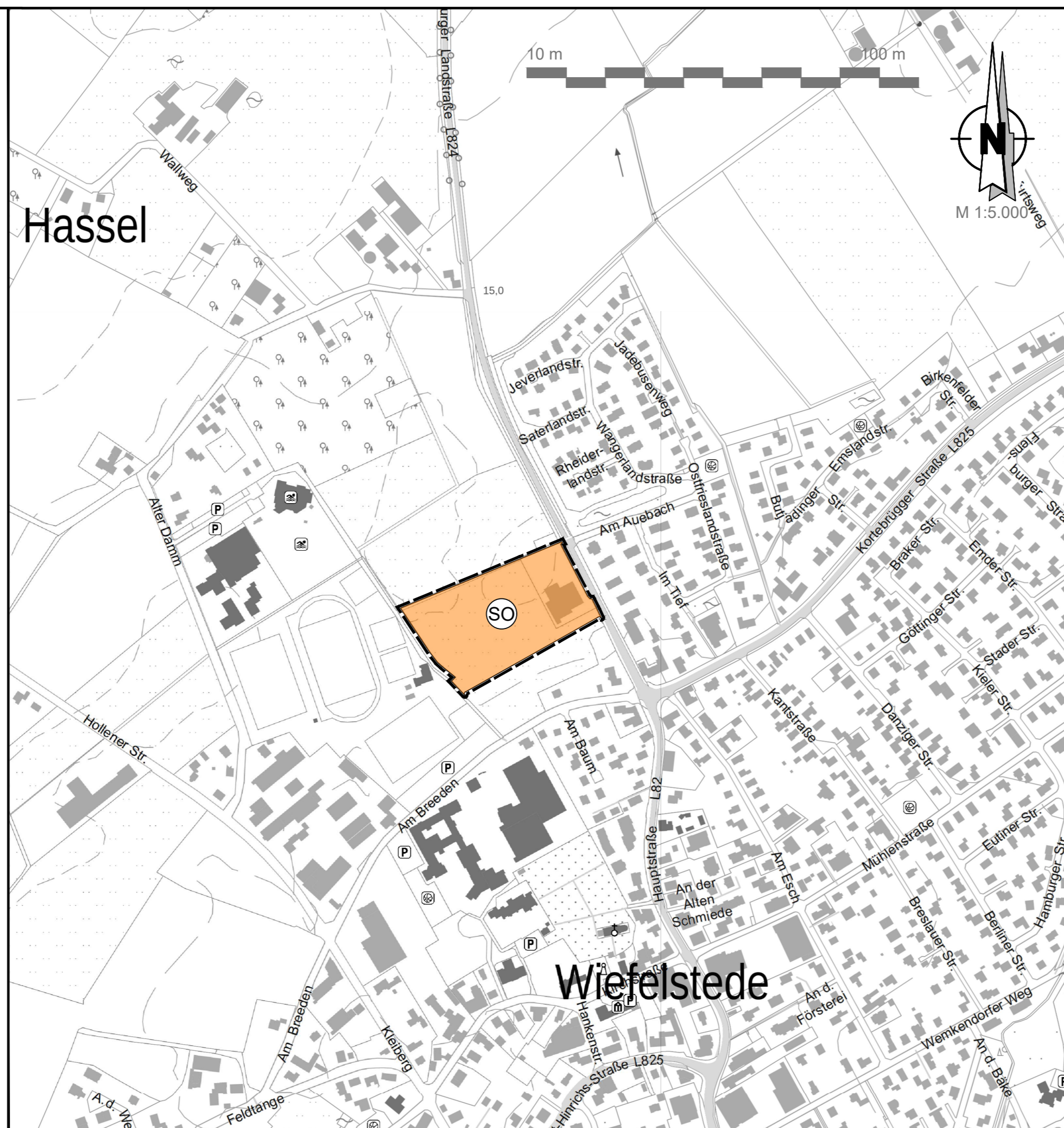
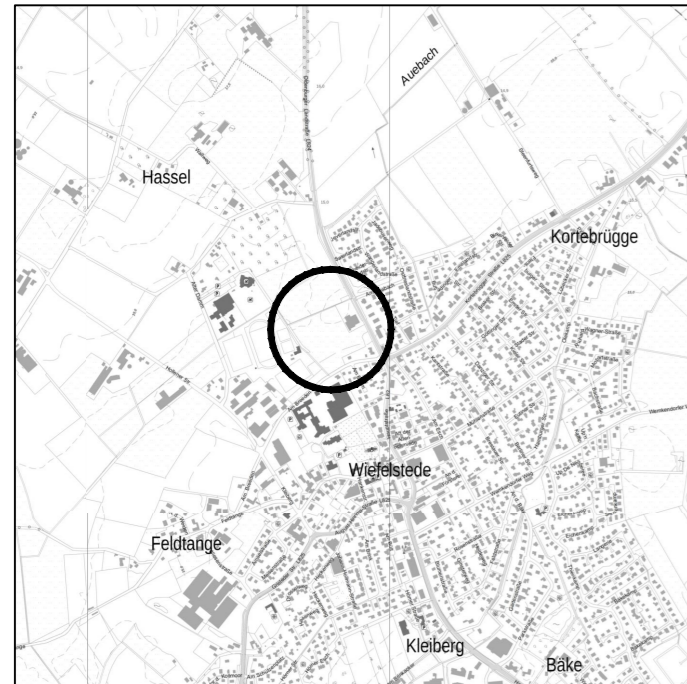
SO Sonderbauflächen
"Großflächiger Einzelhandel"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Übersichtsplan Maßstab 1:25.000



Flächennutzungsplan 136. Änderung

Gemeinde Wiefelstede

Bereich: Bebauungsplan Nr. 154 "Großflächiger Einzelhandelsstanort Wiefelstede-Nord" Vorentwurf

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede, diesen Flächennutzungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, diese Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede, denhat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 136. Änderung des Flächen-nutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK5) Maßstab: 1:5000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Ottersberg
© Jahr

Planverfasser
Der Entwurf des Bauleitplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 12.03.2024 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede, hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 136. Änderung des Flächen-nutzungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 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 Entwurf der 136. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Feststellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede, denhat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 136. Änderung des Flächen-nutzungsplans nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Genehmigung
Die 136. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) mit Maßgaben / unter Auflagen / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt worden.
..... Genehmigungsbehörde

Beitriffsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede, denist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Maßgaben / Auflagen / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Die 136. Änderung des Flächennutzungsplan und die Begründung haben wegen der Maßgaben / Auflagen vom bis gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung der 136. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 136. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am wirksam geworden.
Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 136. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 136. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der Urschrift überein:



Legende

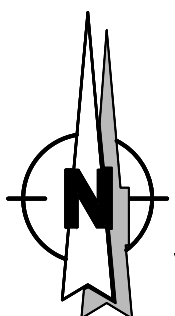
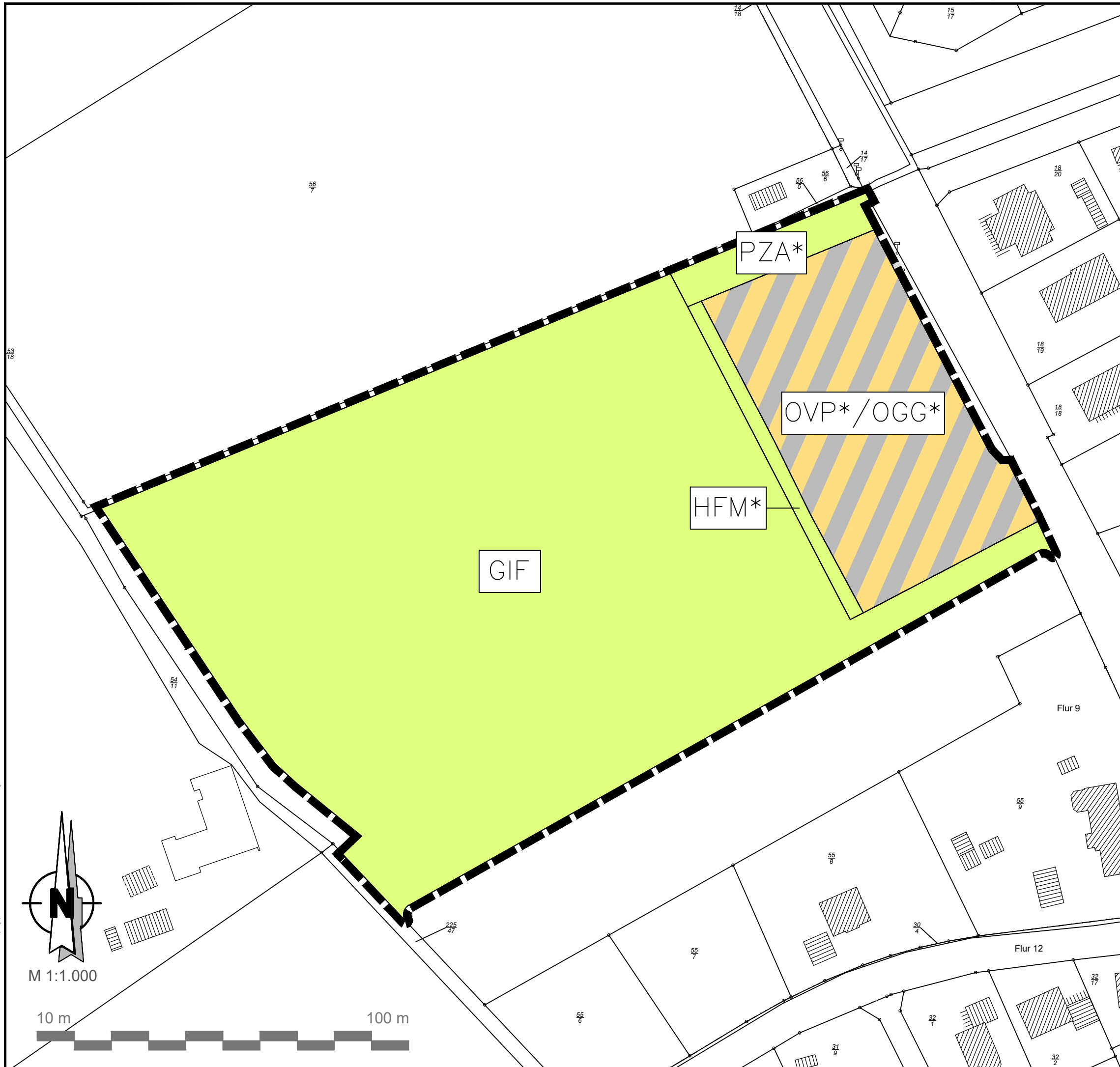
- Grünland und durch Grasarten dominierte Bereiche**
- GIF Sonstiges feuchtes Intensivgrünland
- PZA* Sonstiges Grünland ohne Altbäume
- HFM* Strauch-Baumhecke

Nutzungstypen der bebauten Bereiche

- OVP* Parkplatz
- OGG* Gewerbegebiet

* erwartbare Biotoptypen auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.2 der Gemeinde Wiefelstede (1996)

Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 154



M 1:1.000



Gemeinde Wiefelstede, Biotoptypenkarte zu BB 154, Proj. 26215-006, Größe A3
Gemeinde Wiefelstede, Biotoptypenkarte zur 136. FNPA, Proj. 26215-008, Größe A3

Bremen, den 12.03.2024

instara

Vahrer Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84

28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Schalltechnische Immissionsprognose

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt

Gemeinde Wiefelstede

2023-08-28

Auftragsnummer: 23082

INHALT

1	AUFTRAGGEBER	3
2	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	3
3	BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN	4
3.1	VERWENDETE NORMEN, RICHTLINIEN UND UNTERLAGEN	4
3.2	BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN, IMMISSIONSRICHTWERTE	5
3.2.1	<i>Gewerbelärm</i>	5
3.2.2	<i>Verkehrslärm</i>	5
3.3	SCHUTZBEDÜRFTIGE NUTZUNGEN.....	6
4	GEWERBELÄRM - FACHMARKTZENTRUM WERKTAGS	7
4.1	HAUPTGERÄUSCHQUELLEN	7
4.2	STELLPLATZANLAGE	7
4.3	LKW-ANLIEFERUNG	9
4.3.1	<i>Lkw-Fahrten</i>	9
4.3.2	<i>Lkw-Kühlaggregate</i>	10
4.3.3	<i>Sonstige Lkw-Geräusche</i>	11
4.4	LADEGERÄUSCHE	11
4.4.1	<i>Außenrampe Verbrauchermarkt (EDEKA)</i>	12
4.4.2	<i>Haupteingang/Windfang Verbrauchermarkt (Vorkassenbäcker)</i>	13
4.4.3	<i>Discounter (ALDI) Innenrampe</i>	14
4.4.4	<i>Ladegeräusche Getränkemarkt</i>	15
4.4.5	<i>Ladegeräusche Drogerie</i>	15
4.5	SPRINTER-ANLIEFERUNG (ZEITUNG/VORKASSENBÄCKER)	16
4.5.1	<i>Sprinter-Fahrten</i>	16
4.5.2	<i>Sprinter-Stellgeräusche</i>	16
4.6	TECHNIK.....	17
4.6.1	<i>Verbrauchermarkt (EDEKA)</i>	17
4.6.2	<i>Discounter (ALDI)</i>	17
4.6.3	<i>Drogerie</i>	17
4.6.4	<i>Getränkemarkt</i>	18
4.7	EINKAUFSWAGENSAMMELSTATIONEN	18
4.7.1	<i>Verbrauchermarkt (EDEKA)</i>	18
4.7.2	<i>Discounter (ALDI)</i>	18
4.7.3	<i>Drogerie</i>	19
4.7.4	<i>Getränkemarkt</i>	19
4.8	PAPIERPRESSE.....	19
4.8.1	<i>Verbrauchermarkt</i>	19
4.8.2	<i>Discounter</i>	20
4.9	SONSTIGES, BÄCKER SONNTAG	20
5	VERKEHRSLÄRM AUF ÖFFENTLICHEN STRAßEN UND SCHIENENWEGEN	22
6	QUALITÄT DER ERGEBNISSE	23
7	ERGEBNISSE	24

1 Auftraggeber

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Expansion / Standortsicherung

Edekastr. 1

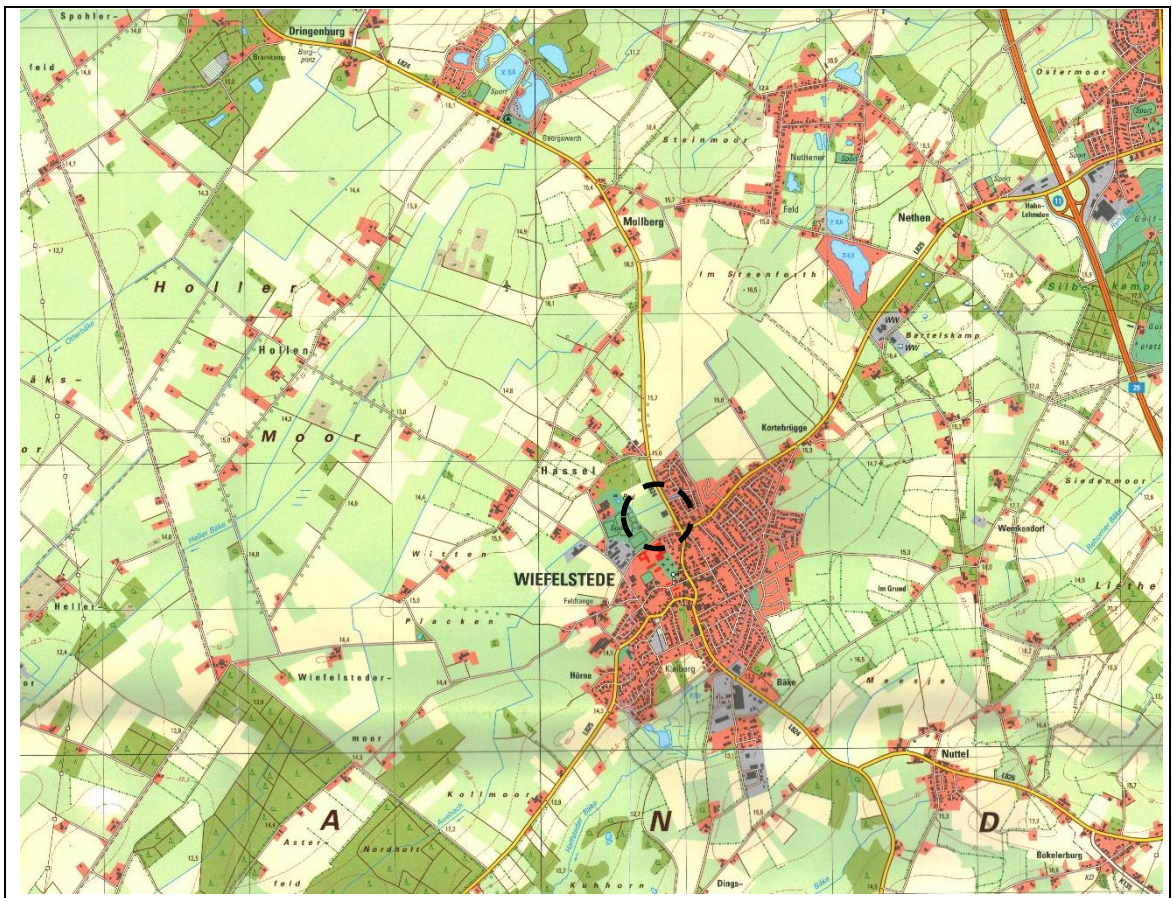
26215 Wiefelstede

2 Grundlagen der Planaufstellung

In der Gemeinde Wiefelstede befindet sich an der Oldenburger Straße ein ALDI-Markt und ein Getränkemarkt. Hier soll ein neues Einkaufszentrum mit EDEKA-Markt, Drogeriemarkt und Neubau ALDI- und Getränkemarkt entstehen.

In dem schalltechnischen Gutachten sind die potenziellen Schallemissionen des Fachmarktzentrum und seine Einwirkungen auf die benachbarte schutzbedürftige Nutzung zu untersuchen. Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm.

Übersichtsplan 1:25.000



3 Beurteilungsgrundlagen

3.1 Verwendete Normen, Richtlinien und Unterlagen

Für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation werden folgende Normen, Richtlinien und Unterlagen herangezogen:

Beiblatt 1 zur DIN 18005 Ausg. 2023-07	Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung –
RLS-19 Ausgabe 2019	„Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“
TA Lärm Ausg. 26.08.98 geändert 01.06.2017	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
ISO 9613 Teil 2 1996	„Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien“, Allgemeines Berechnungsverfahren
Technischer Bericht 1995	Zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen
Technischer Bericht 2005	Zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten
Parkplatzlärmstudie 2007	Empfehlung zur Berechnung von Schallemissionen auf Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen (6. überarb. Auflage)

Grundlage für die lärmtechnische Berechnung sind zudem folgende Unterlagen:

- Bebauungspläne Nr. 77 „Kortebrügger Straße/Baum“, Nr. 102 „Am Breeden/Oldenburger Landstraße“
- Lageplan - EDEKA-Markt, Drogerie, Getränkemarkt und ALDI-Markt, Wiefelstede vom 01.06.2023, beyer+Freitag+zeh, Emden
- EDEKA-Markt Wiefelstede vom 06.06.2023, Planungsgruppe EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, Minden

Die Berechnung der Immissionspegel erfolgt mit Hilfe des Computerprogramms „Sound-Plan“ 9.0 vom August 2023, SoundPLAN GmbH, Backnang.

Die relevanten örtlichen Gegebenheiten (Gebäude, Geländetopographie, Straßen usw.) wurden im Rahmen eines Ortstermins aufgenommen und anschließend, soweit notwendig, anhand der Planunterlagen digitalisiert.

3.2 Beurteilungsgrundlagen, Immissionsrichtwerte

3.2.1 Gewerbelärm

Gemäß der TA Lärm "Allgemeine Verwaltungsvorschrift über genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 16 der Gewerbeordnung - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" gelten folgende Immissionsrichtwerte, die zahlenmäßig auch mit denen in der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, "Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" genannten Orientierungswerte für Gewerbelärm übereinstimmen:

Immissions-orte	Gebiets-einstufung	TA Lärm Immissionsrichtwerte			
		Tag	Nacht	Spitzen- pegel tags	Spitzenpegel nachts
	MI	60	45	90	65
	WA	55	40	85	60

Tab. 1: Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich tags auf die Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts auf die Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr. Sie gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung in der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel.

Der Immissionsrichtwert Tags gilt für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden (6.00 – 22.00 Uhr). Für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) ist die lauteste, volle Nachtstunde maßgeblich. Weiterhin ist bei Geräuscheinwirkungen auf allgemeine Wohngebiete, Kurgemeinden u. ä. in der Zeit von 06.00 bis 07.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr die erhöhte Störwirkung durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu den jeweiligen Mittelungspegeln der Teilzeiten zu berücksichtigen. Sonntags gilt dieses für die erweiterten Ruhezeiten im Zeitraum von 6.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr.

Für die Nachtzeit wird der erhöhten Störwirkung bereits durch den niedrigeren Richtwert Rechnung getragen.

3.2.2 Verkehrslärm

„Für Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gelten die Absätze 2 bis 4. Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die vorgenannten Bedingungen gelten kumulativ, d.h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs soweit wie möglich vermindert werden.

„Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist zu berechnen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90.“

„Der Beurteilungspegel für Schienenwege ist zu ermitteln nach der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - Ausgabe 1990 - Schall 03.“ (TA Lärm)

Nach der Verkehrslärmschutzverordnung gelten folgende Grenzwerte:

Gebiets- einstufung	Grenzwerte		
	Tag	Nacht	
MI	64	54	

Tab. 2: Grenzwerte der 16. BImSchV

3.3 Schutzbedürftige Nutzungen

In der Nachbarschaft des Vorhabens liegen schutzbedürftige Nutzungen. Es handelt sich um Mischgebiete.

Es werden an den umliegenden Fassaden Immissionsorte mit dem Schutzstatus gesetzt.

4 Gewerbelärm - Fachmarktzentrum werktags

4.1 Hauptgeräuschquellen

Nachfolgend werden die einzelnen Hauptgeräuschquellen betrachtet. Als Geräuschquellen sind zu betrachten:

- Stellplatzanlage mit Pkw-Fahrvorgängen,
- Lkw-Fahrvorgänge,
- Be- und Entladevorgänge,
- Lüftungsöffnungen,
- sonstige Lärmquellen

Es sind folgende Marktöffnungszeiten (Verbrauchermarkt + Fachmärkte/Discounter) geplant:

Betriebszeiten: 06.00 bis 22.00 Uhr (werktags)

Marktöffnungszeiten: 07.00 bis 22.00 Uhr (werktags) EDEKA-Markt

07.00 bis 22.00 Uhr (werktags) ALDI-Markt

06.00 bis 20.00 Uhr werktags Bäcker

07.00 bis 17.00 Uhr sonntags Bäcker

08.00 bis 20.00 Uhr (werktags) Drogerie, Getränkemarkt

Wir gehen nach Betreiberangaben von einer täglichen Kundenfrequenz von

- EDEKA-Markt 1.500 Kunden
- ALDI-Markt 1.000 Kunden
- Drogerie 500 Kunden
- Getränkemarkt 250 Kunden

4.2 Stellplatzanlage

Es stehen für die Kunden des Discounters, Verbrauchermarktes und der Fachmärkte eine Stellplatzanlage mit insgesamt 294 Kundenstellplätzen zur Verfügung.

Parkplatzart

Nach der „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden verschiedene Parkplatznutzungen unterschieden (z. B. Parkplätze an Einkaufszentren, Parkplätze an Diskotheken, P+R-Parkplätze usw.). Für unseren Fall wird die Platzart „Discountmarkt“ in die Berechnung eingestellt.

Parkplatzfrequentierung:

Die wesentliche Eingangsgröße für die Berechnung der Schallleistungspegel eines Parkplatzes ist die Bewegungshäufigkeit. Eine Fahrbewegung beinhaltet eine An- oder Abfahrt einschließlich Rangieren, Türenschiagen usw., d.h. ein vollständiger Parkvorgang mit An- und Abfahrt besteht aus zwei Fahrbewegungen. Es wird das sogenannte zusammengefasste Rechenverfahren (der Normalfall der Parkplatzlärmstudie) angewandt. Der Fahrgassenverkehr wird über die Anzahl der Stellplätze und die Fahrbewegungshäufigkeit als Zuschlag ermittelt und in das zusammengefasste Verfahren mit eingestellt.

Laut Betreiber sind täglich höchstens 1.000 Kunden für den Discounter, 1.500 Kunden für den Verbrauchermarkt und 750 für die Fachmärkte (Drogerie/Getränkemarkt) zu erwarten, davon ca. 70 % mit dem Pkw. Wir gehen für den Discounter mit Verbrauchermarkt und Fachmärkten, da zusätzlich auch untereinander Mitnahmeeffekte bestehen, von ca. 3.000 Kunden bzw. 2.100 Pkw-Kunden täglich aus. Somit ergeben sich 4.200 Fahrbewegungen/Tag. Für Mitarbeiter-/Kundenverkehre in der Tagesrandzeit (6.00 bis 7.00 Uhr) und für die erste und letzte Nachtstunde (5.00 bis 6.00 Uhr und 22.00 bis 23.00 Uhr) werden jeweils zusätzlich 20 Fahrten/Stunde eingestellt.

Zuschlag für die Impulshaltigkeit

Bei impulshaltigen Geräuschen ist gemäß TA Lärm der Taktmaximalpegel heranzuziehen. Für einen Vorgang je Stunde ist bei „Discountermarkt“ folgender Zuschlag einzubeziehen:

K_I 4,0 dB(A)

Zuschlag für die Parkplatzart

Für einen Vorgang je Stunde ist für die Nutzungsart „Discountmarkt“ (mit Einkaufswagen über Pflaster) folgender Zuschlag einzubeziehen.

K_{PA} 3,0 dB(A) lärmarme Einkaufswagen (Softrollen)

Zuschlag für den Fahrbahnbelag

Die Decke der Fahrgassen besteht aus Pflaster. „Der Zuschlag entfällt bei Parkplätzen an Einkaufsmärkten mit asphaltierter oder mit Betonsteinen gepflasterter Oberfläche, da die Pegelerhöhung durch klappernde Einkaufswagen pegelbestimmend ist und im Zuschlag K_{PA} für die Parkplatzart bereits berücksichtigt ist.“ [Parkplatzlärmstudie] Hier ist somit kein Zuschlag einzubeziehen:

K_{Stro} 0,0 dB(A)

Zuschläge für Fahrgassen

Der Fahrgassenverkehr wird über die Anzahl der Stellplätze und die Fahrbewegungshäufigkeit als Zuschlag ermittelt und in das zusammengefasste Verfahren mit eingestellt. Das zusammengefasste Rechenverfahren ergibt tendenziell höhere Werte als das Verfahren mit getrennter Ermittlung der Fahrverkehre über Fahrgassen.

K_D 6,2 dB(A)

Aus genannten Eckdaten resultiert für den Stellplatz ein Referenz-Schalleistungspegel für 1 Fahrbewegung/Stellpl./Stunde von

$$L_{WA} = 101,0 \text{ dB(A)}$$

Die Anzahl der Fahrbewegungen wird über einen Tagesgang in die Berechnung eingestellt.

Es wird folgender Spitzenpegel zugrunde gelegt:

$$L_{WA, \max} = 99,5 \text{ dB(A) Spitzenpegel (Kofferraumschließen)}$$

4.3 Lkw-Anlieferung

4.3.1 Lkw-Fahrten

Die Emissionskenndaten werden dem "Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten" – 2005 entnommen. Der für ein Fahrzeug je Stunde auf einen Meter Fahrstrecke bezogene Schalleistungspegel (längenbezogener Pegel) beträgt danach für Lkw > 105 kW:

$$L_{wa'} = 63 \text{ dB(A)/m (plus Rangierzuschlag von 3 dB(A) auf Rückwärtsstrecke)}$$

Der Rangierzuschlag wird sicherheitshalber jeweils auf die komplette Linienquelle (d.h. auch auf die Vorwärtsfahrbewegungen) aufgeschlagen. Im Bereich der Anlieferungsrampen erfolgen je Lkw 2 Fahrbewegungen (Ein- und Ausfahrt getrennt), im Bereich des Eingangs/Windfangs 1 Fahrbewegung (Ein- und Ausfahrt als durchgehende Fahrspur). Es werden eingestellt:

Ereignisse:

EDEKA Anlieferung Rampe:

7 Lkw + 2 Kühl-Lkw (Sprinter sicherheitshalber als Lkw eingestellt),
(davon 1 Lkw + 1 Kühl-Lkw innerhalb der Ruhezeit 6.00 – 7.00 Uhr)

Anlieferung Eingang/Windfang:

3 Lkw (Verbrauchermarkt/Vorkassenbäckerei),
(davon 2 Lkw innerhalb der Ruhezeit 6.00 – 7.00 Uhr)

ALDI Anlieferung Rampe:

2 Lkw + 2 Kühl-Lkw,
(davon 2 Lkw + 1 Kühl-Lkw innerhalb der Ruhezeit 6.00 – 7.00 Uhr)

Getränkemarkt Anlieferung Rampe

2 Lkw (außerhalb der Ruhezeiten)

Drogerie Anlieferung Rampe

1 Lkw (außerhalb der Ruhezeiten)

Art: Linienquellen

Höhe: 1,5 m über Gelände

$L_{WA, max} = 108 \text{ dB(A)}$ bei Lkw-Bremsvorgängen

4.3.2 Lkw-Kühlaggregate

Lkws, welche z.B. das Frischwarensortiment anliefern, haben ein Kühlaggregat, das meist zwischen Fahrerhaus und dem Aufsatzkoffer angeordnet ist. Das Aggregat wird bei der Entladung nicht ausgeschaltet.

Für die Einwirkzeit im Bereich der Ladezone wird entsprechend „Merkblätter Nr. 25“ der Wert für übliche Kälteanlagen angesetzt. Hier ist z.B. der Emissionspegel von 77 dB(A) in Messentfernung von 7 m angegeben, daraus resultiert ein Schalleistungspegel von

$L_{WA} = 102 \text{ dB(A)}$

Art: Punktquelle

Einwirkung:

EDEKA Anlieferung Rampe:
40 Min. (2 x 20 Min.),
(davon 20 Min. innerhalb der Ruhezeit 6.00 – 7.00 Uhr)

ALDI Anlieferung Rampe: bei Aldi wird ein Stromanschluss vorgehalten und die Kühlanlage über Strom während der Entladung vorsorgt und damit entfallen hier die Standgeräusche der Lkw-Kühlanlage.

Höhe: 2,5 m über Gelände

Unabhängig vom Standgeräusch bei Betrieb des Kühlaggregates sind zusätzliche Geräusche dadurch zu erwarten, dass der Lkw mit laufendem Dieselmotor das Grundstück befährt und wieder verlässt.

Deshalb wird zusätzlich der Schalleistungspegel von 102 dB(A) des Lkws auf eine Fahrspur mit einer Geschwindigkeit von 10 km/h berechnet, es ergibt sich durch das Kühlaggregat des Lkws eine zusätzliche Emission dieser Fahrspur von

$L_{WA'} = 63 \text{ dB(A)/m}$.

Art: Linienquelle

Je Lkw erfolgen 2 Fahrbewegungen (Ein- und Ausfahrt).

Ereignisse:

EDEKA Anlieferung Rampe:
2 Kühl-Lkw
(davon 1 Kühl-Lkw innerhalb der Ruhezeit 6.00 – 7.00 Uhr)

ALDI Anlieferung Rampe:
2 Kühl-Lkw,
(davon 1 Kühl-Lkw innerhalb der Ruhezeit 6.00 – 7.00 Uhr)

Höhe: 2,5 m über Gelände

4.3.3 Sonstige Lkw-Geräusche

Zu den sonstigen Lkw-Geräuschen zählen das Anlassen, das Türeenschlagen, das Leerlaufgeräusch und das Bremsenentlüften.

Geräuschquellen	Schalleistung dB	Einwirkzeit je Ereignis in sec	Ereignisse	Schalleistungspegel je LKW dB(A)
Anlassen	100	5	1	71,4
Bremse	108	5	1	79,4
Türeenschlagen	100	5	2	74,4
Leerlauf	94	10	1	68,4
				81,3

$$L_{wa} = 81,3 \text{ dB(A)}$$

Ereignisse:

EDEKA Anlieferung Rampe:

7 Lkw + 2 Kühl-Lkw (Sprinter sicherheitshalber als Lkw eingestellt),
 (davon 1 Lkw + 1 Kühl-Lkw innerhalb der Ruhezeit 5.00 – 6.00 Uhr)

Anlieferung Eingang/Windfang:

3 Lkw (Verbrauchermarkt/Vorkassenbäckerei),
 (davon 2 Lkw innerhalb der Ruhezeit 6.00 – 7.00 Uhr)

ALDI Anlieferung Rampe:

2 Lkw + 2 Kühl-Lkw (sicherheitshalber, i.d.R. 1 Kühl-Lkw am Tag)
 (davon 2 Lkw + 1 Kühl-Lkw innerhalb der Ruhezeit 6.00 – 7.00 Uhr)

Getränkemarkt Anlieferung Rampe

2 Lkw (außerhalb der Ruhezeiten)

Drogerie Anlieferung Rampe

1 Lkw (außerhalb der Ruhezeiten)

Art der Lärmquelle: Punktquellen

Höhe: 1,5 m über Gelände

Spitzenpegel: $L_{WA, \max} = 108 \text{ dB(A)}$ bei Bremsvorgängen

4.4 Ladegeräusche

Die Lkws fahren rückwärts in die Ladezonen bzw. halten in unmittelbarer Nähe der Eingangsbe-
 reiche. Die Verladung erfolgt auf kurzem Wege in das Gebäude.

Es sind neben den einzelnen Betriebsgeräuschen von Lkw- und Hubfahrzeugen im Wesentlichen die Verladerampen relevant. Hier treten die Geräusche durch das Ziehen von Palettenhubwagen/Rollwagen auf, entsprechend wird die Anzahl der Ereignisse den Gesamtschallleistungspegel dieses Geräusches bestimmen. Zusätzlich sind die entsprechenden Rollgeräusche auf dem Wagenboden mit zu berücksichtigen.

Hier ergeben sich als anzusetzende Schallleistungspegel für einzelne Geräuschquellen folgende Ansätze:

- Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand: $L_{WA,lb} = 88 \text{ dB(A)}$
- Rollcontainer über fahrzeugeigene Ladebordwand: $L_{WA,lb} = 78 \text{ dB(A)}$
- Palettenhubwagen über Überladebrücke (Außenrampe): $L_{WA,lb} = 85 \text{ dB(A)}$
- Palettenhubwagen über Überladebrücke (Innenrampe): $L_{WA,lb} = 80 \text{ dB(A)}$
- Rollgeräusche auf dem Wagenboden: $L_{WA,lb} = 75 \text{ dB(A)}$

4.4.1 Außenrampe Verbrauchermarkt (EDEKA)

Es wird die fahrzeugeigene Ladebordwand genutzt, sodass mit jeder Überfahrt ein auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel von 88 dB(A) sowie für Rollgeräusche auf dem Wagenboden jeweils 75 dB(A) zu erwarten sind.

Laut Betreiberangaben sind an Spitzentagen bis höchstens 78 Paletten pro Tag theoretisch zu erreichen, im Mittel sind etwa 65 Paletten zu erwarten.

Sicherheitshalber werden 80 Paletten, d.h. daraus insgesamt 160 Überfahrten von Palettenhubwagen über die Ladebordwand, in die Berechnung eingestellt. Bezieht man diese Geräusche auf eine Stunde so ist durch die Verladevorgänge ein Schallleistungspegel zu erwarten von $L_{WA} = 110 \text{ dB(A)}$ für Palettenhubwagen über die fahrzeugeigene Ladebordwand bzw. $L_{WA} = 97 \text{ dB(A)}$ Rollgeräusche auf dem Wagenboden.

1. Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand

$L_{WA} = 110 \text{ dB(A)}$ Ladegeräusche 107

Höhe: 1,5 m über Gelände

2. Rollgeräusche auf dem Wagenboden

$L_{WA} = 97 \text{ dB(A)}$

Höhe: 1,5 m über Gelände

Einwirkzeit: 30 % innerhalb der Ruhezeit, 6.00 - 7.00 Uhr, 70 % außerhalb der Ruhezeiten

Spitzenpegel: $L_{WA, \max} = 102 \text{ dB(A)}$ (Überfahren von Kanten, Rinnen mit einem leeren Handhubwagen)

4.4.2 **Haupteingang/Windfang Verbrauchermarkt (Vorkassenbäcker)**

Laut Betreiberangaben werden die Backwaren des Vorkassenbäckers und evtl. ein Teil der Blumen über den Eingangsbereich/Windfang beliefert.

- Backwaren 3 bis 5 Rollwagen
- Blumen 1 bis 2 Rollwagen

Es wird die fahrzeugeigene Ladebordwand genutzt. Sicherheitshalber werden die höheren Werte für Palettenhubwagen angesetzt, sodass mit jeder Überfahrt ein auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel von 88 dB(A) sowie für Rollgeräusche auf dem Wagenboden jeweils 75 dB(A) zu erwarten sind.

Es ergeben sich somit im Mittel 6 Paletten und 6 Rollwagen, d.h. insgesamt 12 Überfahrten von Palettenhubwagen über die Ladebordwand, angesetzt. Bezieht man diese Geräusche auf eine Stunde so ist durch die Verladevorgänge ein Schallleistungspegel zu erwarten von $L_{WA} = 102$ dB(A) für Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand bzw. $L_{WA} = 89$ dB(A) Rollgeräusche auf dem Wagenboden.

1. Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand

$L_{WA} = 99$ dB(A) Ladegeräusche

Höhe: 1,5 m über Gelände

2. Rollgeräusche auf dem Wagenboden

$L_{WA} = 86$ dB(A)

Höhe: 1,5 m über Gelände

Einwirkzeit: 75 % innerhalb der Ruhezeit 6.00 - 7.00 Uhr, 25 % außerhalb der Ruhezeiten

Spitzenpegel: $L_{WA, \max} = 102$ dB(A) (Überfahren von Kanten, Rinnen mit einem leeren Handhubwagen)

Haupteingang/Windfang Nachtanlieferung (Vorkassenbäcker)

Laut Betreiberangaben werden ein Teil der Backwaren des Vorkassenbäckers im Nachtzeitraum (5.00 bis 6.00 Uhr) per Sprinter angeliefert.

- Backwaren 3 bis 5 Rollwagen

Sprinter verfügen über keine Ladebordwand, die Rollwagen werden per Hand aus den Wagen gehoben. Es werden nur die Rollgeräusche auf dem Wagenboden angesetzt, sodass mit jeder Überfahrt ein auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel von jeweils 75 dB(A) zu erwarten sind.

Es werden 5 Rollwagen, d.h. daraus insgesamt 10 Fahrten angesetzt. Bezieht man diese Geräusche auf eine Stunde so ist durch die Verladevorgänge ein Schallleistungspegel zu erwarten von $L_{WA} = 85$ dB(A) für Rollgeräusche auf dem Wagenboden.

1. Rollgeräusche auf dem Wagenboden

$$L_{WA} = 85 \text{ dB(A)}$$

Höhe: 1,5 m über Gelände

Einwirkzeit: 100 % innerhalb der Nachtzeitzeit 5.00 - 6.00 Uhr.

Spitzenpegel: $L_{WA, \max} = 102 \text{ dB(A)}$ (Überfahren von Kanten, Rinnen mit einem leeren Handhubwagen)

4.4.3 Discounter (ALDI) Innenrampe

Laut Betreiberangaben kann im Bereich der Anlieferung im Mittel mit folgenden Ansätzen gerechnet werden:

- Trockensortiment: ca. 33 Paletten
- Frische Artikel: ca. 5 bis 6 Paletten
- Tiefkühlkost: ca. 3 bis 4 Paletten
- Brot: ca. 1 Paletten

Beim Discounter ist eine Innenrampe mit integrierter Überladebrücke und Torrandabdichtung geplant, sodass mit jeder Überfahrt ein auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel von 80 dB(A) sowie für Rollgeräusche auf dem Wagenboden jeweils 75 dB(A) zu erwarten sind.

Im mittleren Ansatz ergeben sich somit 42,5 Paletten. Sicherheitshalber werden 45 Paletten, d.h. daraus insgesamt 90 Überfahrten von Palettenhubwagen über die Überladebrücke, in die Berechnung eingestellt. Bezieht man diese Geräusche auf eine Stunde so ist durch die Verladevorgänge ein Schallleistungspegel zu erwarten von $L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$ für Palettenhubwagen über die Überladebrücke bzw. $L_{WA} = 95 \text{ dB(A)}$ Rollgeräusche auf dem Wagenboden.

1. Palettenhubwagen über Überladebrücke

$$L_{WA, lh} = 100,0 \text{ dB(A) Ladegeräusche}$$

Höhe: 1,5 m über Gelände

2. Rollgeräusche auf dem Wagenboden

$$L_{WA, lh} = 95,0 \text{ dB(A)}$$

Höhe: 1,5 m Gelände

Einwirkzeit: 95 % innerhalb der Ruhezeit 6.00 - 7.00 Uhr, 5 % außerhalb der Ruhezeiten

Spitzenpegel: $L_{WA, \max} = 102 \text{ dB(A)}$ (Überfahren von Kanten, Rinnen mit einem leeren Handhubwagen)

4.4.4 Ladegeräusche Getränkemarkt

Beim Getränkemarkt ist eine Innenrampe mit integrierter Überladebrücke und Torrandabdichtung geplant, sodass mit jeder Überfahrt ein auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel von 80 dB(A) sowie für Rollgeräusche auf dem Wagenboden jeweils 75 dB(A) zu erwarten sind.

Es werden für den Getränkemarkt 20 Paletten, d.h. daraus insgesamt 40 Überfahrten, in die Berechnung eingestellt. Bezieht man diese Geräusche auf eine Stunde so ist durch die Verladevorgänge ein Schallleistungspegel zu erwarten von $L_{WA} = 96$ dB(A) für Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand bzw. $L_{WA} = 91$ dB(A) Rollgeräusche auf dem Wagenboden.

1. Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand

$L_{WA,th} = 96$ dB(A) Ladegeräusche

Höhe: 1,5 m über Gelände

2. Rollgeräusche auf dem Wagenboden

$L_{WA,th} = 91$ dB(A)

Höhe: 1,5 m über Gelände

Einwirkzeit: 100% außerhalb der Ruhezeiten 7.00 bis 21.00 Uhr

Spitzenpegel: $L_{WA, max} = 102$ dB(A) (Überfahren von Kanten, Rinnen mit einem leeren Handhubwagen)

4.4.5 Ladegeräusche Drogerie

Es wird die fahrzeugeigene Ladebordwand genutzt. Sicherheitshalber werden die höheren Werte für Palettenhubwagen angesetzt, sodass mit jeder Überfahrt ein auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel von 88 dB(A) sowie für Rollgeräusche auf dem Wagenboden jeweils 75 dB(A) zu erwarten sind.

Es werden 10 Paletten bzw. 20 Überfahrten in die Berechnung eingestellt. Bezieht man diese Geräusche auf eine Stunde so ist durch die Verladevorgänge ein Schallleistungspegel zu erwarten von $L_{WA} = 101$ dB(A) für Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand bzw. $L_{WA} = 88$ dB(A) Rollgeräusche auf dem Wagenboden.

1. Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand

$L_{WA,th} = 101$ dB(A) Ladegeräusche

Höhe: 1,5 m über Gelände

2. Rollgeräusche auf dem Wagenboden

$L_{WA,th} = 88$ dB(A)

Höhe: 1,5 m über Gelände

Einwirkzeit: 100% außerhalb der Ruhezeiten 7.00 bis 21.00 Uhr

Spitzenpegel: $L_{WA, \max} = 102 \text{ dB(A)}$ (Überfahren von Kanten, Rinnen mit einem leeren Handhubwagen)

4.5 **Sprinter-Anlieferung (Zeitung/Vorkassenbäcker)**

Nachts ist für den Verbrauchermarkt (EDEKA) und den Discounter (ALDI) je 1 Sprinterfahrt für Zeitschriften sowie eine weitere Sprinterfahrt für den Vorkassenbäcker (EDEKA) vorgesehen. Die Zeitschriften werden im Bereich der Haupteingänge abgeliefert. Die Verladung erfolgt auf kurzem Wege in das Gebäude.

Sprinter-Anlieferungen im Bereich der Haupteingänge/Windfänge während der Tagzeit werden durch den Stellplatzlärm miterfasst.

4.5.1 **Sprinter-Fahrten**

$L_{wa} = 57 \text{ dB(A)/m}$

Ereignisse:

EDEKA Anlieferung Eingang/Windfang:

2 Sprinter innerhalb der Nachtzeit 5.00 – 6.00 Uhr (Zeitung, Bäcker)

ALDI Anlieferung Eingang/Windfang:

1 Sprinter innerhalb der Nachtzeit 5.00 – 6.00 Uhr (Zeitung)

Art: Linienquelle

Höhe: 1,0 m über Gelände

$L_{wa, \max} = 95,0 \text{ dB(A)}$ Spitzenpegel (Anfahren)

4.5.2 **Sprinter-Stellgeräusche**

Es werden für die Sprinter Stellgeräusche eingestellt.

$L_{wa} = 78,1 \text{ dB(A)}$

Art: Punktquellen

Ereignisse:

EDEKA Anlieferung Eingang/Windfang:

ALDI Anlieferung Eingang/Windfang:

Höhe: 1,0 m über Gelände

Einwirkzeit: 10 min. je Sprinter (2 x EDEKA und 1 x ALDI)

$L_{wa, \max} = 99,5 \text{ dB(A)}$ Spitzenpegel (Türen-/Kofferraumschließen)

4.6 Technik

4.6.1 Verbrauchermarkt (EDEKA)

Gaskühler:

Der Gaskühler Güntner S-GGHV CD 080.2NF/23E-28 hat laut Datenblatt einen Schalleistungspegel von

$$L_{wa*} = 60 \text{ dB(A)}$$

Art: Punktquellen

Höhe: 1,50 m über Dach, entspricht 7,50 m über Gelände

Einwirkzeit: 24 Stunden

Sonstige HLS-Technik

Beim Edeka gibt es keine HLS-Technik (Heizung, Lüftung, und Sanitär) die Lärm imitiert.

4.6.2 Discounter (ALDI)

Beim Discountmarkt wird eine Kälteanlage betrieben werden, der Gaskühler auf dem Dach über der Ladezone stehen.

Gaskühler: Güntner GGHV CD 080.2NF/13E-30 hat laut Datenblatt einen Schalleistungspegel von

$$L_{wa*} = 62 \text{ dB(A)}.$$

Art: Punktquellen

Höhe: 1,80 m

Einwirkzeit: 24 Stunden

Sonstige HLS-Technik

Beim ALDI-Markt gibt es keine HLS-Technik (Heizung, Lüftung, und Sanitär) die Lärm imitiert.

4.6.3 Drogerie

Liegen noch keine Daten vor, wir gehen von einem Gaskühler mit integrierter Wärmepumpe mit einem Schalleistungspegel von

$$L_{wa*} = 62 \text{ dB(A)} \text{ aus.}$$

Art: Punktquellen

Höhe: 1,80 m über Gelände

Einwirkzeit: 24 Stunden

4.6.4 Getränkemarkt

Liegen noch keine Daten vor, wir gehen von einem Gaskühler mit integrierter Wärmepumpe mit einem Schalleistungspegel von

$L_{wa*} = 62 \text{ dB(A)}$ aus.

Art: Punktquellen

Höhe: 1,80 m über Gelände

Einwirkzeit: 24 Stunden

4.7 Einkaufswagensammelstationen

Eine weitere relevante Geräuschquelle sind die Einkaufswagensammelboxen durch das Auseinander- und Zusammenschieben der Einkaufswagen. Die zu erwartenden Geräusche beziehen sich hier auf jedes einzelne Ereignis des Auseinander- bzw. Einschubens eines Einkaufswagens, d.h. pro Kunde 2 Stapelvorgänge.

Für Einkaufswagen mit Metallkörben ist ein Schalleistungspegel einschl. Impulszuschlag von $L_{WA,lb} = 72 \text{ dB(A)}$ pro Ereignis und Stunde anzusetzen.

Der Spitzenpegel beträgt für Einkaufswagen mit Metallkörben $L_{wa,max} = 106 \text{ dB(A)}$.

4.7.1 Verbrauchermarkt (EDEKA)

Bei ca. 1.500 Kunden täglich, von denen ca. 20 % keinen Einkaufswagen nehmen, ergeben sich ca. 2.400 Stapelvorgänge bzw. ca. 150 pro Stunde (7.00 bis 22.00 Uhr). Das ergibt einen Schalleistungspegel von $L_{wa*} = 94,3 \text{ dB(A)}$.

Die Einkaufswagensammelstation ist im Parkplatzbereich vorgesehen.

$L_{wa*} = 93,8 \text{ dB(A)}$

$L_{wa,max} = 106 \text{ dB(A)}$ Spitzenpegel (Metallkörbe)

Art der Quelle: Punktquelle

Einwirkzeit: 07.00 bis 22.00 Uhr (werktags)

Höhe: 1,0 m

4.7.2 Discounter (ALDI)

Bei ca. 1.000 Kunden täglich, von denen ca. 20 % keinen Einkaufswagen nehmen, ergeben sich ca. 1.600 Stapelvorgänge. Es werden 106,7 Stapelvorgänge pro Stunde (7.00 bis 22.00 Uhr) eingestellt. Das ergibt einen Schalleistungspegel von $L_{wa*} = 92,3 \text{ dB(A)}$.

Die Einkaufswagensammelstation ist im Eingangsbereich vorgesehen.

$L_{wa*} = 92,3 \text{ dB(A)}$ je Stunde Betriebszeit

$L_{wa,max} = 106 \text{ dB(A)}$ Spitzenpegel (Metallkörbe)

Art der Quelle: Punktquelle

Einwirkzeit: 07.00 bis 21.30 Uhr (werktags)

Höhe: 1,0 m

4.7.3 **Drogerie**

Für den Drogeriemarkt ist keine Einkaufswagensammelstation vorgesehen, den Kunden werden Einkaufswagen und -körbe im Markt zur Verfügung gestellt.

4.7.4 **Getränkemarkt**

Bei ca. 250 Kunden täglich, von denen ca. 10 % keinen Einkaufswagen nehmen, ergeben sich ca. 450 Stapelvorgänge bzw. ca. 32,2 pro Stunde. Das ergibt einen Schallleistungspegel von $L_{wa*} = 88,0 \text{ dB(A)}$.

Die Einkaufswagensammelstation ist im Eingangsbereich vorgesehen.

$L_{wa*} = 87,1 \text{ dB(A)}$

$L_{wa,max} = 106 \text{ dB(A)}$ Spitzenpegel: Metallkörbe

Art der Quelle: Punktquelle

Einwirkzeit: 07.00 bis 21.00 Uhr (werktags)

Höhe: 1,0 m

4.8 **Papierpresse**

4.8.1 **Verbrauchermarkt**

Es soll eine Papierentsorgung mit Container und Presse im Bereich der Ladezone betrieben werden.

$L_{wa*} = 86,9 \text{ dB(A)}$

$K_I = 4,8 \text{ dB(A)}$ Zuschlag für Impulshaltigkeit

Art: Punktquelle

Einwirkzeit: 60 Min. täglich außerhalb der Ruhezeiten (7.00 bis 21.00 Uhr)

Höhe der Presse: 2,0 m über Boden

Die Anlieferung und Abholung des Presscontainers ist in Kapitel 6.1 LKW-Fahrten unter Verbrauchermarkt Anlieferung Außenrampe berücksichtigt worden.

4.8.2 **Discounter**

Die Papierentsorgung erfolgt mit Papierpresse im Lager, es gehen somit keine Schallemissionen nach außen ab.

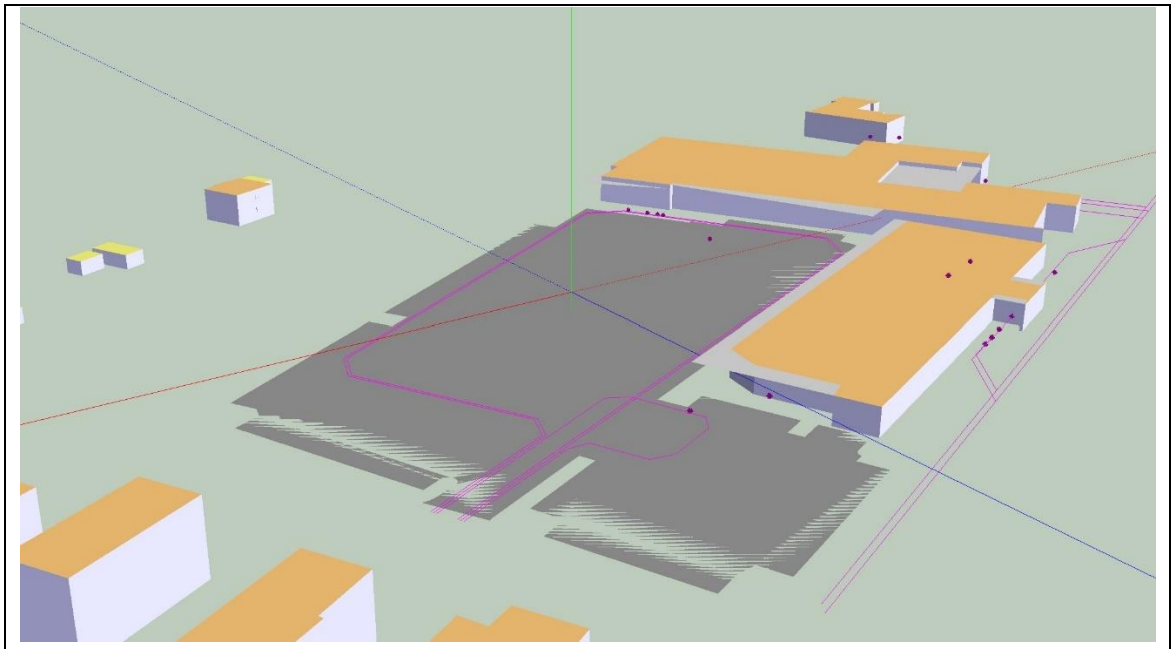
4.9 **Sonstiges, Bäcker Sonntag**

Die Stellplatzanlage, der Anlieferbereich für die LKWs und die Anlieferzonen werden als schallharter Bereich (Pflaster) eingestellt.

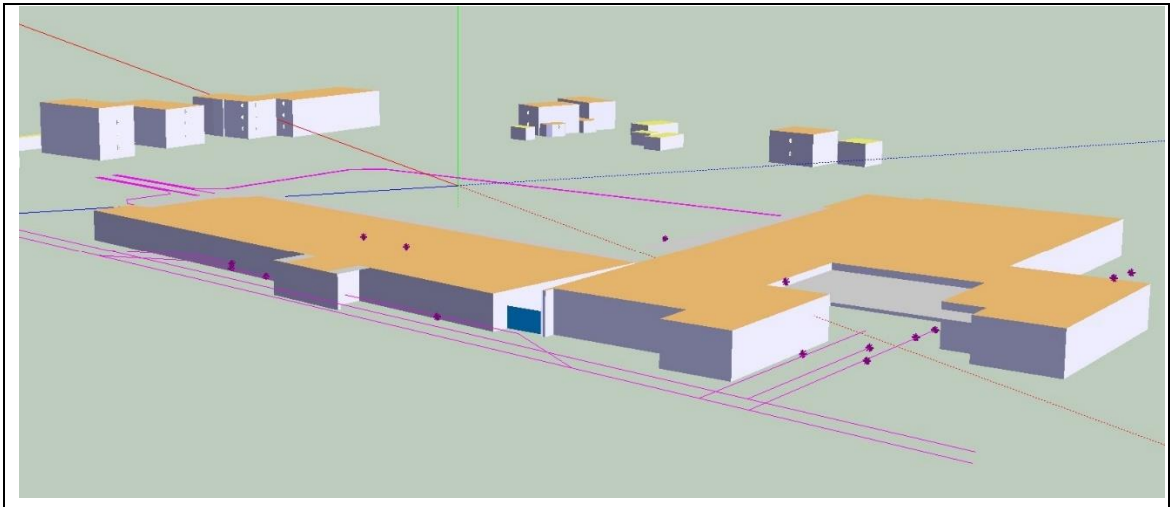
Bäcker am Sonntag

Die Öffnungszeiten des Bäckers am Sonntag wurden nicht berechnet, da die Lärmquellen der Anlieferung abseits von Wohnnutzungen liegen und die Fahrten von Mitarbeitern und Kunden als untergeordnet anzusehen sind. Somit ist von keinen Konflikten auszugehen.

Ansicht Einkaufszentrum



Ansicht Ladezonen Einkaufszentrum



5 Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen und Schienenwegen

Somit verbleibt der Betriebsverkehr auf öffentlichen Straßen. Es ist zu prüfen, ob die unter Kap. 3.3 genannten 3 Bedingungen der 16. BImSchV erfüllt sind.

Laut Verkehrsprognose ist die L 824 künftig mit bis zu 4.800 Kfz in 24 Std. belastet.

Auf dem Standort befindet sich bereits heute ein ALDI- und ein Getränkemarkt. Durch den Neubau des Einkaufszentrums kann mit etwa 3.300 Kfz-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) zu rechnen. An Bestandsverkehren kann von etwa 800 Kfz-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) ausgegangen werden.

Somit ergeben sich höchstens 2.500 zusätzliche Fahrbewegungen, nach Abzug von Mitnahmeverkehren können sich bis 2.000 zusätzliche Fahrbewegungen ergeben. Somit ist eine wesentliche Änderung der Immissionssituation mit einer Steigerung um 3 dB(A) auf der L 824 nicht zu erwarten. Dies würde etwa eine Verdoppelung der Verkehre voraussetzen.

Eine Verlegung der Zufahrt ist somit nicht erforderlich, zudem ist die L 824 als Landesstraße grundsätzlich für ein Einkaufszentrum geeignet.

6 Qualität der Ergebnisse

Ungenauigkeiten bei der Ermittlung der Beurteilungspegel können durch die verwendeten Ausbreitungsalgorithmen und durch Messunsicherheiten bei der Schallleistungspegelbestimmung entstehen.

Die Dämpfung von Schall, der sich im Freien zwischen einer feststehenden Quelle und einem Rufpunkt ausbreitet, fluktuiert aufgrund der Schwankungen in den Witterungsbedingungen auf dem Ausbreitungsweg. Werden nur Ausbreitungsbedingungen mit leichtem Mitwind betrachtet, beschränkt dies die Auswirkung veränderlicher Witterungsbedingungen auf die Dämpfung auf ein sinnvolles Maß.

Nach DIN ISO 9613-2 [3] ergeben sich bei der Ausbreitungsrechnung die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten geschätzten Genauigkeiten.

Höhe, h *	Abstand, d	
	0 < d < 100 m	100 m < d < 1.000 m
0 < h < 5 m	±3 dB	±3 dB
5 m < h < 30 m	±1 dB	±3 dB

* h ist die mittlere Höhe von Quelle und Empfänger;

* d ist der Abstand zwischen Quelle und Empfänger.

Anmerkung: Diese Schätzungen basieren auf Situationen, wo weder Reflexionen noch Abschirmung auftreten.

Tab.3: Geschätzte Genauigkeit für Pegel LAT (DW) von Breitbandquellen, berechnet unter Anwendung der DIN ISO 9613-2

Tendenziell ist an den untersuchten Immissionsorten mit geringeren Immissionspegeln zu rechnen, da ein konservativer Ansatz gewählt wurde.

7 Ergebnisse

Die Lage der Lärmquellen und die Gesamtsituation ist dem Lageplan im Anhang zu entnehmen, ebenfalls die Ergebniswerte und die Schallausbreitung. Die Darstellung der Isolinien in den Rasterlärmkarten ist durch Interpolation mit Ungenauigkeiten behaftet, es kann hier zu Abweichungen am Einzelpunkt um bis zu 3 dB(A) kommen.

Die Beurteilungspegel halten - bei Einhaltung der o.g. Eingangsdaten – die jeweiligen Immissionsrichtwerte ein. Die Immissionsrichtwerte für die kurzzeitige Geräuschspitzen werden ebenfalls eingehalten.

Es sind folgende Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Es sind Einkaufswagen mit Softdrive-Rollen (statt der standardmäßigen Kunststoffrollen) zu verwenden.
- Nachtanlieferungen sind nicht zulässig. Eine Ausnahme stellen die Zeitungsanlieferungen und die Anlieferungen für den Vorkassenbäcker mit Sprinter/Klein-Lkw dar.

Bei Einhaltung der o.g. Eckdaten ist das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 28.08.2023

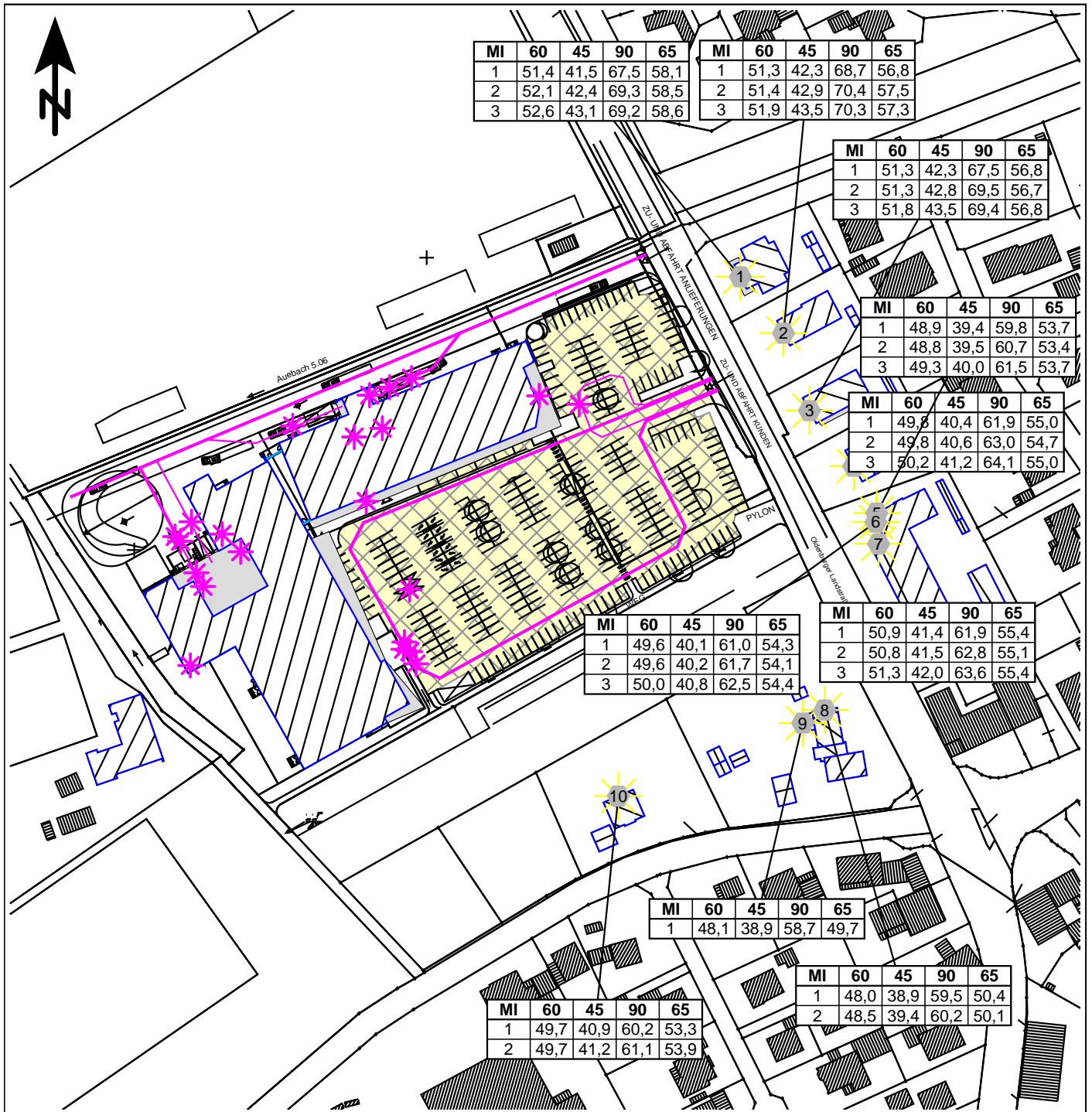
M. Lux – Dipl.-Ing. –

Anlagen Gewerbelärm werktags

Karten und Datenblätter

Neubau Verbrauchermarkt-Einkaufszentrum, Wiefelstede

Gewerbelärm gem. TA Lärm, werktags



Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Immissionsort
- Fassadenpunkt
- Parkplatz
- Wand
- Schwebender Schirm
- Schirmfläche

Erläuterungen

xxx

Maßstab 1:2000



Technische Zeichnung
 2022.08.14
 1:2000
 M. Lux



Datum: 28.08.2023

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt

Beurteilungspegel Gewerbelärm

2

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T	RW,N	RW,T,max	RW,N,max	LrT	LrN	LT,max	LN,max
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Am Breeden 2	MI	EG	N	60	45	90	65	48,0	38,9	59,5	50,4
		1.OG		60	45	90	65	48,5	39,4	60,2	50,1
Am Breeden 2	MI	EG	W	60	45	90	65	48,1	38,9	58,7	49,7
Am Breeden 2A	MI	EG	NW	60	45	90	65	49,7	40,9	60,2	53,3
		1.OG		60	45	90	65	49,7	41,2	61,1	53,9
Oldenburger Landstraße 47	MI	EG	SW	60	45	90	65	51,4	41,5	67,5	58,1
		1.OG		60	45	90	65	52,1	42,4	69,3	58,5
		2.OG		60	45	90	65	52,6	43,1	69,2	58,6
Oldenburger Landstraße 49	MI	EG	SW	60	45	90	65	51,3	42,3	68,7	56,8
		1.OG		60	45	90	65	51,4	42,9	70,4	57,5
		2.OG		60	45	90	65	51,9	43,5	70,3	57,3
Oldenburger Landstraße 51	MI	EG	SW	60	45	90	65	51,3	42,3	67,5	56,8
		1.OG		60	45	90	65	51,3	42,8	69,5	56,7
		2.OG		60	45	90	65	51,8	43,5	69,4	56,8
Oldenburger Landstraße 53	MI	EG	SW	60	45	90	65	49,8	40,4	61,9	55,0
		1.OG		60	45	90	65	49,8	40,6	63,0	54,7
		2.OG		60	45	90	65	50,2	41,2	64,1	55,0
Oldenburger Landstraße 55/55A	MI	EG	NW	60	45	90	65	48,9	39,4	59,8	53,7
		1.OG		60	45	90	65	48,8	39,5	60,7	53,4
		2.OG		60	45	90	65	49,3	40,0	61,5	53,7
Oldenburger Landstraße 55/55A	MI	EG	SW	60	45	90	65	49,6	40,1	61,0	54,3

	lux planung Technologiepark 4 26129 Oldenburg	1
--	---	---

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt

Beurteilungspegel Gewerbelärm

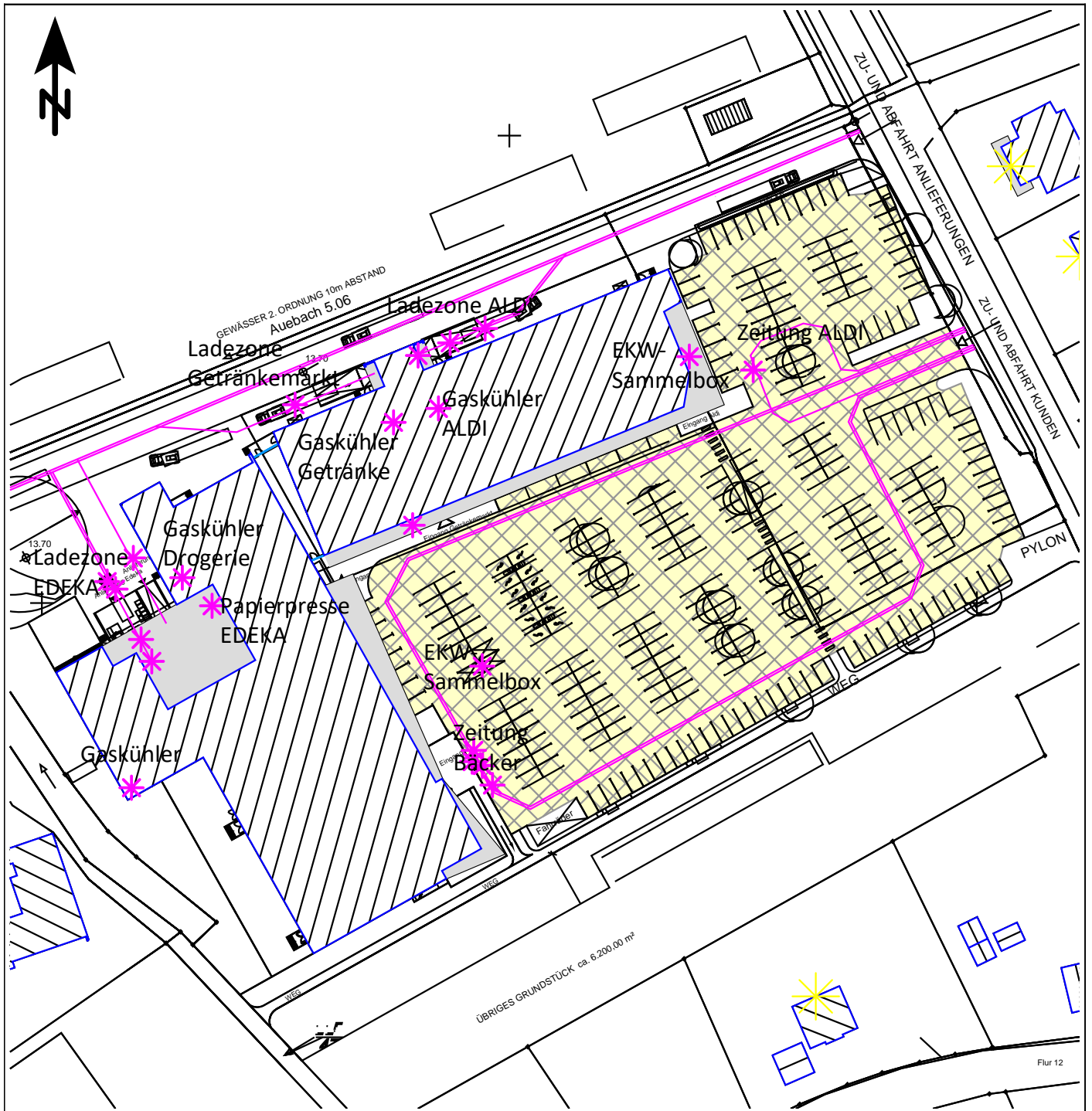
2

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	RW,T,max dB(A)	RW,N,max dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)
Oldenburger Landstraße 55/55A	MI	1.OG	NW	60	45	90	65	49,6	40,2	61,7	54,1
		2.OG		60	45	90	65	50,0	40,8	62,5	54,4
		EG		60	45	90	65	50,9	41,4	61,9	55,4
		1.OG		60	45	90	65	50,8	41,5	62,8	55,1
		2.OG		60	45	90	65	51,3	42,0	63,6	55,4

	lux planung Technologiepark 4 26129 Oldenburg	2
--	---	---

Neubau Verbrauchermarkt-Einkaufszentrum, Wiefelstede

Übersicht Lärmquellen



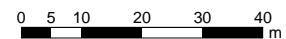
Zeichenerklärung

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Flächenquelle
-  Immissionsort
-  Fassadenpunkt
-  Parkplatz
-  Wand
-  Schwebender Schirm
-  Schirmfläche

Erläuterungen

xxx

Maßstab 1:1250



Technische Zeichnung
 2012.08.12
 13:12:12
 1:1250
 www.lux-planung.de



Datum: 28.08.2023
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt Oktavspektren der Emittenten in dB(A) - Gewerbelärm

3

Name	Quelltyp	Z m	l oder S m,m ²	L'w dB(A)	Lw dB(A)	KI dB	LwMax dB(A)	Tagesgang	Emissionsspektrum	500Hz dB(A)
Stellplatzanlage	Parkplatz	0,50	9936,17	61,0	101,0	0,0	99,5	Stellplatzanlage	Typisches Spektrum	93,0
Sprinter-Stellgeräusche (EDEKA)	Punkt	1,00		78,1	78,1	0,0	99,5	Sprinter-Stellgeräusche		78,1
Sprinter-Stellgeräusche (ALDI)	Punkt	1,00		78,1	78,1	0,0	99,5	Sprinter-Stellgeräusche		78,1
Sprinter-Fahrten EDEKA (Zeitung)	Linie	1,00	362,54	57,0	82,6	0,0	95,0	Sprinter-Fahrten (Haupteingang)		82,6
Sprinter-Fahrten ALDI (Zeitung)	Linie	1,00	116,20	57,0	77,7	0,0	95,0	Sprinter-Fahrten (Haupteingang)		77,7
sonstige Lkw-Geräusche Getränkemarkt	Punkt	1,50		81,3	81,3	0,0	108,0	Lkw-Geräusche Getränkemarkt		81,3
sonstige Lkw-Geräusche EDEKA (Rampe)	Punkt	1,50		81,3	81,3	0,0	108,0	Lkw-Geräusche EDEKA (Rampe)		81,3
sonstige Lkw-Geräusche EDEKA (Haupteingang)	Punkt	1,50		81,3	81,3	0,0	108,0	Lkw-Fahrten/Geräusch EDEKA (Haupteingang)		81,3
sonstige Lkw-Geräusche Drogerie	Punkt	1,50		81,3	81,3	0,0	108,0	Lkw-Geräusche Drogerie		81,3
sonstige Lkw-Geräusche ALDI	Punkt	1,50		81,3	81,3	0,0	108,0	Lkw-Geräusche ALDI		81,3
Sammelbox (Getränkemarkt)	Punkt	1,00		72,0	72,0	0,0	106,0	Sammelbox Getränkemarkt		72,0
Sammelbox (EDEKA)	Punkt	1,00		72,0	72,0	0,0	106,0	Sammelbox EDEKA		72,0
Sammelbox (ALDI)	Punkt	1,00		72,0	72,0	0,0	106,0	Sammelbox ALDI		72,0
Rollgeräusche Rollwagen (Nachtanlieferung Vorkassenbäcker)	Punkt	1,50		85,0	85,0	0,0	102,0	Rollwagen Nachtanlieferung Vorkassenbäck		85,0
Papierpresse (EDEKA)	Punkt	2,00		86,9	86,9	4,8		Papierpresse		86,9
Lkw-Fahrten EDEKA (Haupteingang)	Linie	1,00	360,86	66,0	91,6	0,0	108,0	Lkw-Fahrten/Geräusch EDEKA (Haupteingang)		91,6
Lkw-Kühlaggregat gesamt (Fahrt)	Linie	2,50	213,71	63,0	86,3	0,0		Kühlaggregat gesamt (Linie)		86,3
Lkw-Kühlaggregat EDEKA (Fahrt)	Linie	2,50	28,23	63,0	77,5	0,0		Kühlaggregat EDEKA (Linie)		77,5
Lkw-Kühlaggregat ALDI (Fahrt)	Linie	2,50	22,74	63,0	76,6	0,0		Kühlaggregat ALDI (Fahrt)		76,6
Lkw-Fahrten Getränkemarkt	Linie	1,50	49,65	66,0	83,0	0,0	125,0	Lkw-Fahrten Getränkemarkt		83,0
Lkw-Fahrten gesamt	Linie	1,50	213,71	66,0	89,3	0,0	108,0	Lkw-Fahrten gesamt		89,3
Lkw-Fahrten EDEKA (Rampe)	Linie	1,50	45,71	66,0	82,6	0,0	108,0	Lkw-Fahrten EDEKA (Rampe)		82,6
Lkw-Fahrten Drogerie	Linie	1,50	39,98	66,0	82,0	0,0	108,0	Lkw-Fahrten Drogerie		82,0
Lkw-Fahrten ALDI	Linie	1,50	38,79	66,0	81,9	0,0	108,0	Lkw-Fahrten ALDI		81,9
Lkw- Kühlaggregat EDEKA (Standgeräusche)	Punkt	2,50		102,0	102,0	0,0		Kühlaggregat EDEKA (Punkt)		102,0
Hubwagen Rollgeräusche EDEKA (Rampe)	Punkt	1,50		97,0	97,0	0,0	102,0	Ladegeräusche EDEKA (Rampe)		97,0

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt Oktavspektren der Emittenten in dB(A) - Gewerbelärm

3

Name	Quelltyp	Z m	I oder S m,m ²	L'w dB(A)	Lw dB(A)	KI dB	LwMax dB(A)	Tagesgang	Emissionsspektrum	500Hz dB(A)
Hubwagen Rollgeräusche EDEKA (Haupteingang)	Punkt	1,50		86,0	86,0	0,0	102,0	Ladegeräusche EDEKA (Haupteingang)		86,0
Hubwagen Rollgeräusche ALDI	Punkt	1,50		95,0	95,0	0,0	102,0	Ladegeräusche ALDI		95,0
Hubwagen Ladebordwand EDEKA (Rampe)	Punkt	1,50		110,0	110,0	0,0	102,0	Ladegeräusche EDEKA (Rampe)		110,0
Hubwagen Ladebordwand EDEKA (Haupteingang)	Punkt	1,50		99,0	99,0	0,0	102,0	Ladegeräusche EDEKA (Haupteingang)		99,0
Hubwagen Innenrampe ALDI	Punkt	1,50		100,0	100,0	0,0	102,0	Ladegeräusche ALDI		100,0
Gaskühler (Getränkemarkt)	Punkt	6,80		62,0	62,0	0,0		100%/24h		62,0
Gaskühler (EDEKA)	Punkt	7,50		60,0	60,0	0,0		100%/24h		60,0
Gaskühler (Drogerie)	Punkt	7,80		62,0	62,0	0,0		100%/24h		62,0
Gaskühler (ALDI)	Punkt	6,80		62,0	62,0	0,0		100%/24h		62,0

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt Oktavspektren der Emittenten in dB(A) - Gewerbelärm

3

Legende

Name		Quellname
Quelltyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Z	m	Z-Koordinate
I oder S	m,m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
L'w	dB(A)	Schalleistungspegel pro m, m ²
Lw	dB(A)	Schalleistungspegel pro Anlage
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
LwMax	dB(A)	Maximalpegel
Tagesgang		Name des Tagesgangs
Emissionsspektrum		Name des Schalleistungs-Frequenzspektrum
500Hz	dB(A)	Schalleistungspegel dieser Frequenz

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt

Stundenwerte der Schalleistungspegel in dB(A) - Gewerbelärm

5

Name	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24	
	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)
Stellplatzanlage						89,5	89,5	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	89,5	
Hubwagen Innenrampe ALDI								99,8	87,0																
Hubwagen Ladebordwand EDEKA (Haupteingang)								97,8		93,0															
Hubwagen Ladebordwand EDEKA (Rampe)								104,8		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0										
Hubwagen Rollgeräusche ALDI								94,8	82,0																
Hubwagen Rollgeräusche EDEKA (Haupteingang)								84,8		80,0															
Hubwagen Rollgeräusche EDEKA (Rampe)								91,8		87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0									
Lkw- Kühlaggregat EDEKA (Standgeräusche)								97,2		97,2															
Lkw-Fahrten ALDI								89,7	84,9																
Lkw-Fahrten Drogerie										85,0															
Lkw-Fahrten EDEKA (Rampe)								88,6		85,6	85,6	85,6	85,6	85,6	85,6	85,6									
Lkw-Fahrten gesamt								99,3	92,3	97,1	95,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3									
Lkw-Fahrten Getränkemarkt										86,0	86,0														
Lkw-Kühlaggregat ALDI (Fahrt)								79,6	79,6																
Lkw-Kühlaggregat EDEKA (Fahrt)								80,5		80,5															
Lkw-Kühlaggregat gesamt (Fahrt)								92,3	89,3	89,3															
Lkwr-Fahrten EDEKA (Haupteingang)								94,6		91,6															
Papierpresse (EDEKA)										79,1	79,1	79,1					79,1	79,1	79,1						
Rollgeräusche Rollwagen (Nachtanlieferung Vorkassenbäcker)						85,0																			
Sammelbox (ALDI)									92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	
Sammelbox (EDEKA)									93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	
Sammelbox (Getränkemarkt)									87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	
sonstige Lkw-Geräusche ALDI								86,1	81,3																
sonstige Lkw-Geräusche Drogerie										81,3															
sonstige Lkw-Geräusche EDEKA (Haupteingang)								84,3		81,3															
sonstige Lkw-Geräusche EDEKA (Rampe)								84,3		81,3	81,3	81,3	81,3	81,3	81,3	81,3									
sonstige Lkw-Geräusche Getränkemarkt										81,3	81,3														
Sprinter-Fahrten ALDI (Zeitung)						80,7																			
Sprinter-Fahrten EDEKA (Zeitung)						85,6																			
Sprinter-Stellgeräusche (ALDI)						73,3																			

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt Stundenwerte der Schalleistungspegel in dB(A) - Gewerbelärm

5

Name	0-1 Uhr dB(A)	1-2 Uhr dB(A)	2-3 Uhr dB(A)	3-4 Uhr dB(A)	4-5 Uhr dB(A)	5-6 Uhr dB(A)	6-7 Uhr dB(A)	7-8 Uhr dB(A)	8-9 Uhr dB(A)	9-10 Uhr dB(A)	10-11 Uhr dB(A)	11-12 Uhr dB(A)	12-13 Uhr dB(A)	13-14 Uhr dB(A)	14-15 Uhr dB(A)	15-16 Uhr dB(A)	16-17 Uhr dB(A)	17-18 Uhr dB(A)	18-19 Uhr dB(A)	19-20 Uhr dB(A)	20-21 Uhr dB(A)	21-22 Uhr dB(A)	22-23 Uhr dB(A)	23-24 Uhr dB(A)
Sprinter-Stellgeräusche (EDEKA)						73,3																		
Gaskühler (ALDI)	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0
Gaskühler (Drogerie)	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0
Gaskühler (Getränkemarkt)	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0
Gaskühler (EDEKA)	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Geränkemarkt Stundenwerte der Schalleistungspegel in dB(A) - Gewerbelärm

5

Legende

Name		Quellname
0-1 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
1-2 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
2-3 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
3-4 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
4-5 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
5-6 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
6-7 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
7-8 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
8-9 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
9-10 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
10-11 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
11-12 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
12-13 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
13-14 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
14-15 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
15-16 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
16-17 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
17-18 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
18-19 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
19-20 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
20-21 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
21-22 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
22-23 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
23-24 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)

**Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Geränkemarkt
Eingabedaten Parkplätze - Gewerbelärm**

14

Parkplatz	PPTYP	f	Einheit B0	Bezugsgröße B	Getr. Verf.	LAE	KPA dB	KI dB	KD dB	KStrO	Tagesgang
Stellplatzanlage	Discountmarkt	1,0	1 Stellplatz	305		X	3,0	4,0	6,2	0,0	Stellplatzanlage

lux planung Technologiepark 4 26129 Oldenburg

1

**Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Geränkemarkt
Eingabedaten Parkplätze - Gewerbelärm**

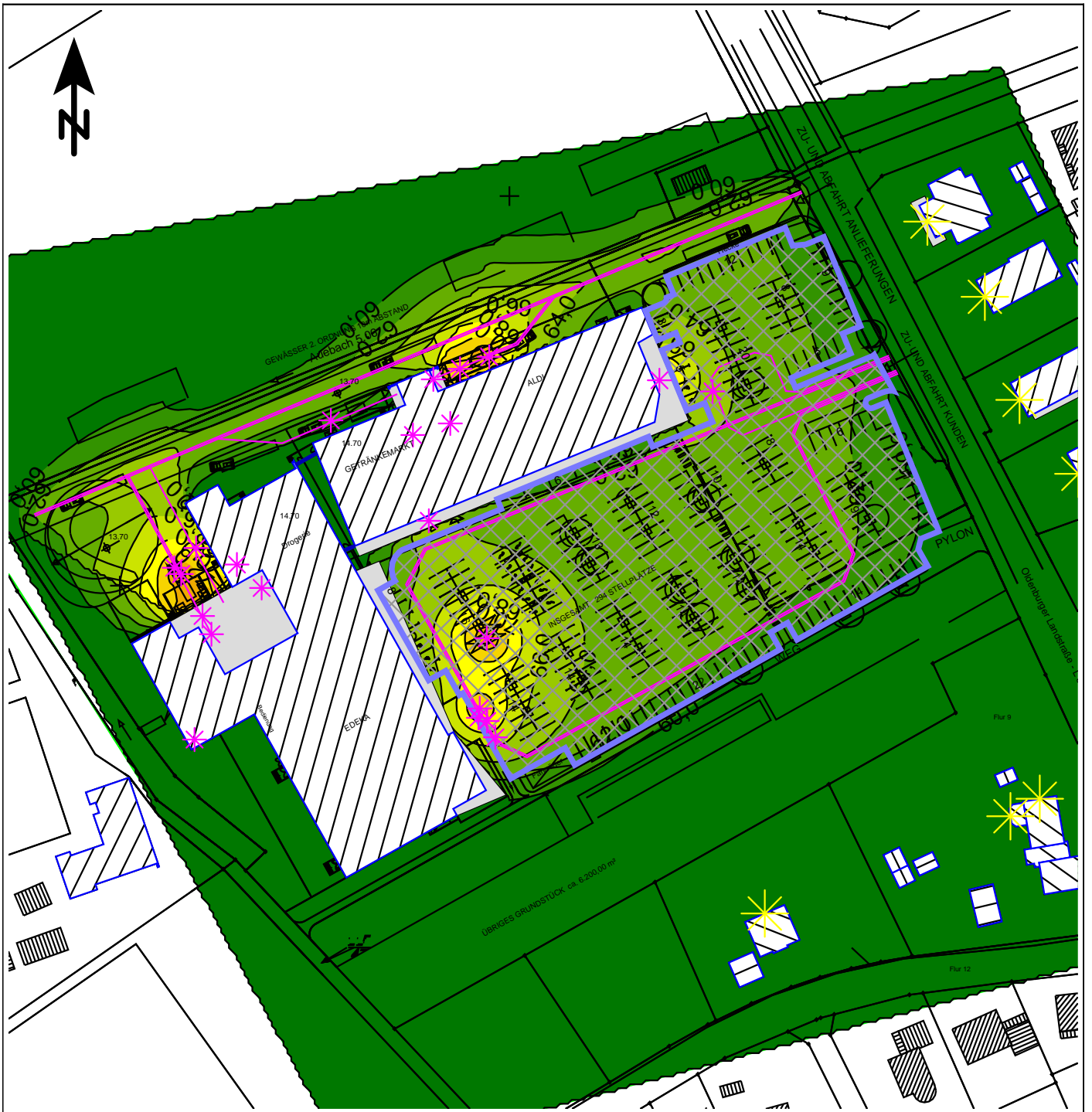
14

Legende

Parkplatz		Name des Parkplatz
PPTYP		Parkplatztyp
f		Stellplätze je Einheit B0 der Bezugsgröße B
Einheit B0		Einheit für Parkplatzgröße B0
Bezugsgröße B		Bezugsgröße B Parkplatz
Getr. Verf.		"x" bei getrenntem Verfahren
LAE		"x" bei lärmarmen Einkaufswagen
KPA	dB	Zuschlag für Parkplatztyp
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KD	dB	Zuschlag für Durchfahranteil
KStrO		Zuschlag Straßenoberfläche
Tagesgang		Name des Tagesgangs

Neubau Verbrauchermarkt-Einkaufszentrum, Wiefelstede

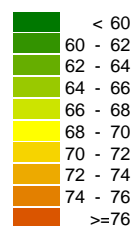
Gewerbelärm gemäß TA Lärm (Rasterkarte tags - Immissionshöhe 5,2 m)



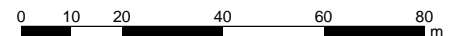
Zeichenerklärung

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Immissionsort
-  Punktschallquelle
-  Linienquelle
-  Flächenquelle
-  Parkplatz
-  Schirmfläche

Pegelwerte tags in dB(A)



Maßstab 1:1500



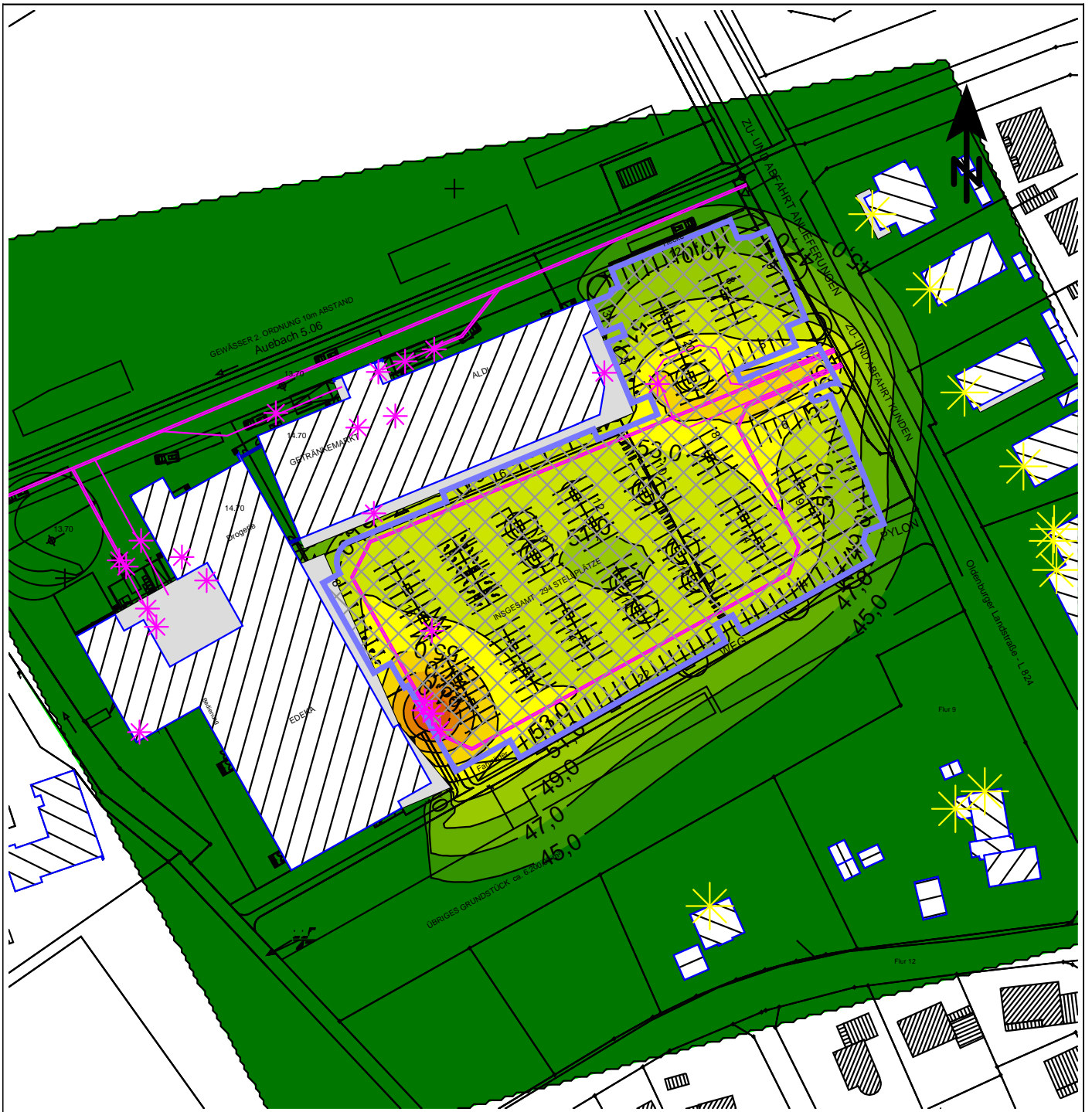
Technische Zeichnung
 01/2023 M. Lux
 1:200 (1:200) - 1:1
 1:1000 - 1:1000
 www.lux-planung.de



Datum: 28.08.2023
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux

Neubau Verbrauchermarkt-Einkaufszentrum, Wiefelstede











Gewerbelärm gemäß TA Lärm (Rasterkarte nachts - Immissionshöhe 5,2 m)



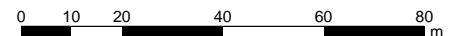
Zeichenerklärung

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Immissionsort
-  Punktschallquelle
-  Linienquelle
-  Parkplatz
-  Schirmfläche

Pegelwerte nachts in dB(A)

-  < 45
-  45 - 47
-  47 - 49
-  49 - 51
-  51 - 53
-  53 - 55
-  55 - 57
-  57 - 59
-  59 - 61
-  ≥ 61

Maßstab 1:1500



Technische Zeichnung
 01/2023, M. Lux
 1:1500 - Nacht
 www.lux-planung.de



Datum: 28.08.2023
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt Rechenlauf-Info

Projekt-Info

Projekttitel: Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt
Projekt Nr.: 23082
Projektbearbeiter: Dipl.-Ing. Matthias Lux
Auftraggeber: EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

Beschreibung:

Rechenlaufbeschreibung

Rechenart: Einzelpunkt Schall
Titel: Gewerbelärm
Gruppe
Laufdatei: RunFile.runx
Ergebnisnummer: 1
Lokale Berechnung (Anzahl Threads = 12)
Berechnungsbeginn: 28.08.2023 09:06:33
Berechnungsende: 28.08.2023 09:06:41
Rechenzeit: 00:02:599 [m:s:ms]
Anzahl Punkte: 10
Anzahl berechneter Punkte: 10
Kernel Version: SoundPLANnoise 9.0 (25.08.2023) - 64 bit

Rechenlaufparameter

Reflexionsordnung 3
Maximaler Reflexionsabstand zum Empfänger 200 m
Maximaler Reflexionsabstand zur Quelle 50 m
Suchradius 5000 m
Filter: dB(A)
Zulässige Toleranz (für einzelne Quelle): 0,100 dB
Bodeneffektgebiete aus Straßenoberflächen erzeugen: Nein
Straßen als geländefolgend behandeln: Nein

Richtlinien:

Gewerbe: ISO 9613-2: 1996

Luftabsorption: ISO 9613-1

regulärer Bodeneffekt (Kapitel 7.3.1), für Quellen ohne Spektrum automatisch alternativer Bodeneffekt

Begrenzung des Beugungsverlusts:

einfach/mehrfach 20,0 dB /25,0 dB

Seitenbeugung: ISO/TR 17534-3:2015 konform: keine Seitenbeugung, wenn das Gelände die Sichtverbindung unterbricht

Verwende Glg (Abar=Dz-Max(Agr,0)) statt Glg (12) (Abar=Dz-Agr) für die Einfügedämpfung

Umgebung:

Luftdruck 1013,3 mbar

relative Feuchte 70,0 %

Temperatur 10,0 °C

Meteo. Korr. C0(6-22h)[dB]=0,0; C0(22-6h)[dB]=0,0;

Cmet für Lmax Gewerbe Berechnungen ignorieren: Nein

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt Rechenlauf-Info

Zerlegungsparameter:

Faktor Abstand / Durchmesser	8
Minimale Distanz [m]	1 m
Max. Differenz Bodendämpfung + Beugung	1,0 dB
Max. Iterationszahl	4

Minderung

Bewuchs:	ISO 9613-2
Bebauung:	ISO 9613-2
Industriegelände:	ISO 9613-2

Parkplätze: ISO 9613-2: 1996

Emissionsberechnung nach: Parkplatzlärmstudie 2007

Luftabsorption: ISO 9613-1

regulärer Bodeneffekt (Kapitel 7.3.1), für Quellen ohne Spektrum automatisch alternativer Bodeneffekt

Begrenzung des Beugungsverlusts:

einfach/mehrfach 20,0 dB /25,0 dB

Seitenbeugung: ISO/TR 17534-3:2015 konform: keine Seitenbeugung, wenn das Gelände die Sichtverbindung unterbricht

Verwende Glg (Abar=Dz-Max(Agr,0)) statt Glg (12) (Abar=Dz-Agr) für die Einfügedämpfung

Umgebung:

Luftdruck	1013,3 mbar
relative Feuchte	70,0 %
Temperatur	10,0 °C
Meteo. Korr. C0(6-22h)[dB]=0,0; C0(22-6h)[dB]=0,0;	
Cmet für Lmax Gewerbe Berechnungen ignorieren:	Nein

Beugungsparameter: C2=20,0

Zerlegungsparameter:

Faktor Abstand / Durchmesser	8
Minimale Distanz [m]	1 m
Max. Differenz Bodendämpfung + Beugung	1,0 dB
Max. Iterationszahl	4

Minderung

Bewuchs:	ISO 9613-2
Bebauung:	ISO 9613-2
Industriegelände:	ISO 9613-2

Bewertung: TA-Lärm 1998/2017 - Werktag

Reflexion der "eigenen" Fassade wird unterdrückt

Geometriedaten

Gewebelärm.sit 28.08.2023 11:15:00

- enthält:

DXF Plangrundlage.geo	15.08.2023 12:11:56
DXF Planung.geo	15.08.2023 12:15:44
Gebäude.geo	10.08.2023 14:06:44
Immissionsorte.geo	15.08.2023 12:11:56
Ladegeräusche.geo	22.08.2023 13:17:56
Lkw-Fahrten.geo	15.08.2023 14:35:04
Lkw-Kühlaggregate.geo	11.08.2023 13:46:48
Pflaster.geo	28.08.2023 11:14:54
Rechengebiet.geo	15.08.2023 18:16:36
Sammelboxen.geo	15.08.2023 18:13:58

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie,
Getränkemarkt
Rechenlauf-Info

Stellplatzanlage.geo
Technik.geo

15.08.2023 16:12:24
22.08.2023 14:28:42

Gemeinde Wiefelstede

Verkehrsuntersuchung

**Bauvorhaben:
Neubau EDEKA und ALDI-Markt
Hauptstraße**

2023-08-15

INHALT

1	AUFTRAGGEBER.....	3
2	ANLASS	3
3	BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN	5
4	VERKEHRSPROGNOSE - ABSCHÄTZUNG DER VERKEHRE.....	6
4.1	METHODIK.....	6
4.2	ABSCHÄTZUNG DES VERKEHRSAUFGKOMMENS	6
4.2.1	<i>Prognose Kfz-Verkehre.....</i>	<i>6</i>
4.2.2	<i>Prognose Radverkehr.....</i>	<i>7</i>
4.3	VERKEHRSZÄHLUNG.....	7
5	LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES KNOTENPUNKTES.....	8
5.1	EINGABEDATEN VERKEHRSSTRÖME	8
5.2	LEISTUNGSFÄHIGKEIT	9
6	EINSCHÄTZUNG.....	13

1 Auftraggeber

Expansion / Standortsicherung
EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

Edekastr. 1

26215 Wiefelstede

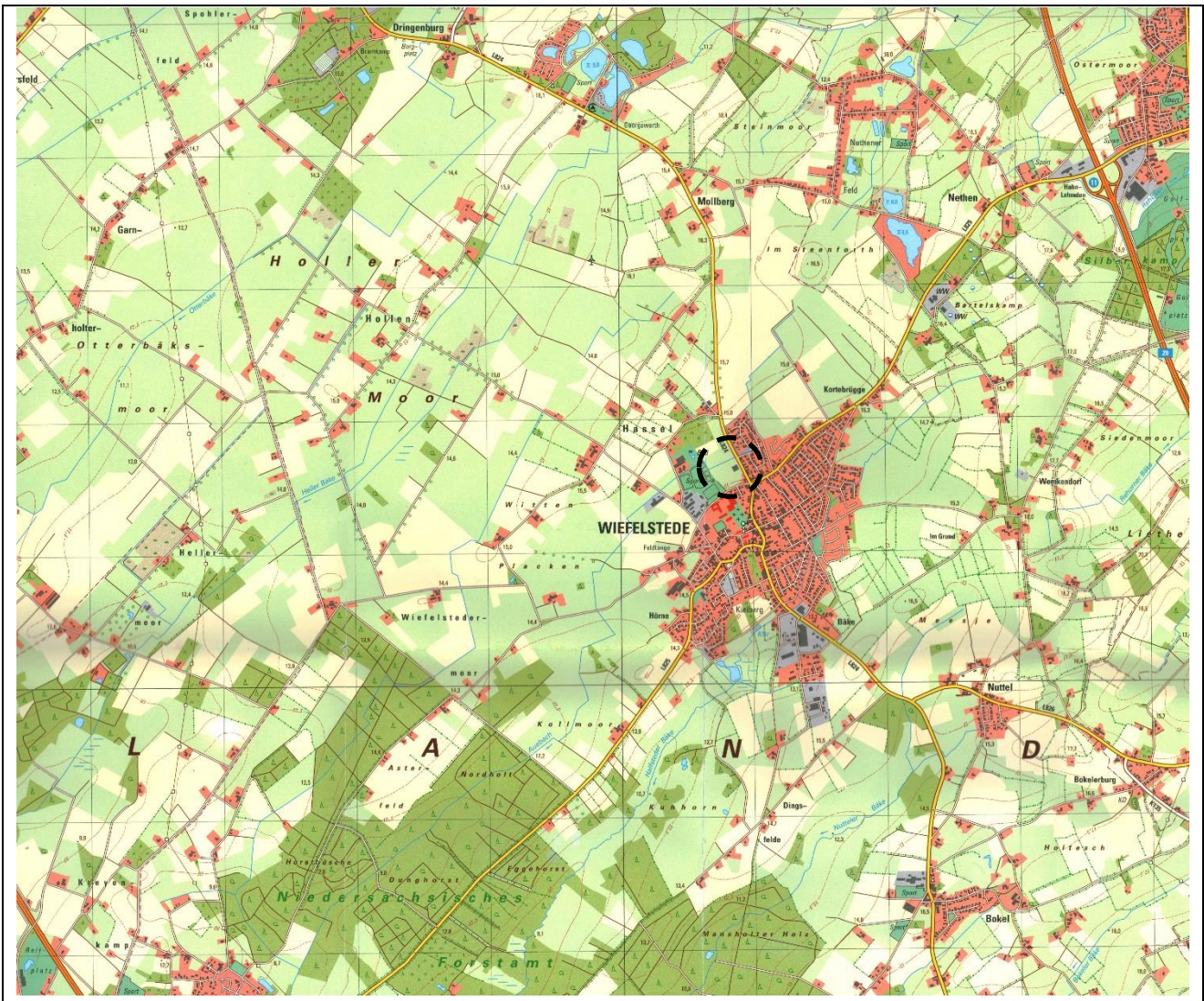
2 Anlass

In der Gemeinde Wiefelstede befindet sich an der Oldenburger Straße ein ALDI-Markt und ein Getränkemarkt. Hier soll ein neues Einkaufszentrum mit EDEKA-Markt, Drogeriemarkt und Neubau ALDI- und Getränkemarkt entstehen.

Im ersten Schritt wird das potentielle Verkehrsaufkommen durch das Einkaufszentrum prognostiziert, im zweiten Schritt wird der neue Knotenpunkt L 824/Zufahrt Verbrauchermarkt/Wohnstraße Am Auebach auf seine Leistungsfähigkeit untersucht.

Grundlage für die Verkehrsprognose sind die Angaben nach Bosserhoff und bei der verkehrlichen Beurteilung die Angaben des HBS - Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen.

Übersichtsplan 1:25.000



3 Beurteilungsgrundlagen

Verwendete Normen, Richtlinien und Unterlagen

Für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation werden folgende Normen, Richtlinien und Unterlagen herangezogen:

Grundlage für die lärmtechnische Berechnung sind zudem folgende Unterlagen:

- Lageplan - EDEKA-Markt, Drogerie, Getränkemarkt und ALDI-Markt, 01.06.2023, Emden
- HBS - Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015
- Dr. Bosserhoff: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2 Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Wiesbaden 2000 (Fassung 2005)
- Dr. Bosserhoff, Programm VER-BAU, 2021
- KNOSIMO 5.2: Programm zur Simulation des Verkehrsablaufs an Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage
- Verkehrszählung 2015 für die L 824 (Oldenburger Straße) der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

4 Verkehrsprognose - Abschätzung der Verkehre

In einem ersten Schritt wird eine Prognose über die zu erwartenden Verkehre durch die Verbraucher-Märkte erstellt. Es wird eine Abschätzung des potentiellen Verkehrsaufkommens basierend auf Dr. Bosserhoff: „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“ vorgenommen. Es wird der Modellansatz von BOSSERHOFF gem. HSVV herangezogen.

4.1 Methodik

Für die zu berücksichtigenden Faktoren werden jeweils Ober- und Untergrenzen angegeben. Nach sind bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens sind verschiedene mindernde Aspekte zu berücksichtigen:

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens erfolgt in aufeinander aufbauenden Arbeitsschritten auf Grundlage der bisher geplanten Verkaufsflächen

- - EDEKA-Markt 2.040 m² (einschl. Bäcker), zzgl. Gastrobereich
- - ALDI-Markt 1.050 m²
- - Drogerie 730 m²
- - Getränkemarkt 700 m²
- Abschätzung des Verkehrsaufkommens unterschieden nach Verkehrszwecken (z.B. Beschäftigten-, Kunden- und Anlieferverkehr),
- Zusammenstellung der Prognosewerte für den Gesamtverkehr; Zusammenstellung der Kfz-Tagesbelastungen, bei Bedarf Berücksichtigung von Kfz-Binnenverkehr
- Abschätzung der Kfz-Stundenbelastungen über Ganglinien.

4.2 Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Aus der Anzahl der Kunden und Beschäftigten wird das zukünftige Verkehrsaufkommen prognostiziert. Diese Zahlen beinhalten das Gesamtverkehrsaufkommen, in ihnen sind die Fahrten der Kraftfahrzeuge (MIV), wie auch die des Radfahr- und Fußgängerverkehr (NMIV) enthalten.

Zudem werden weitere Faktoren wie Besucher-, und Lieferverkehre, Fahrten je Einwohner, Besetzungsgrad der Pkw's usw. berücksichtigt. Mindernd gehen hier die Anteile des Radfahr- und Fußgängerverkehr (NMIV).

4.2.1 Prognose Kfz-Verkehre

Es ergeben sich folgende Ziel- und Quellverkehre:

Kfz-Verkehre (Quell- und Zielverkehr) je Richtung 1.680 Fahrten
bzw. 3.360 Ein- und Ausfahrten

Wir gehen von einer Verkehrsverteilung von 70 % in den Ort Wiefelstede, und 30 % ortsauwärts (Ri. Westen). (vgl. Anlage 1 – Ergebnisse in Bandbreite) bzw. 1.700 Pkw-Einheiten (Lkw's eingerechnet)

4.2.2 Prognose Radverkehr

Es ist mit erheblichen Radverkehren zu rechnen. Bei einem Anteil von etwa 15 % an Radfahrern ist mit knapp 400 Radfahrer bzw. 800 Rad-Fahrbewegungen (Ziel- und Quellverkehr) zu rechnen.

Auf der Oldenburger Landstraße befinden sich beidseitig Richtung Wiefelstede Hochbord-Bürgersteige die für den Radverkehr freigegeben sind.

Aus Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit sollte zur Querung eine Fußgänger-Radfahrer-Ampel eingerichtet werden.

4.3 Verkehrszählung

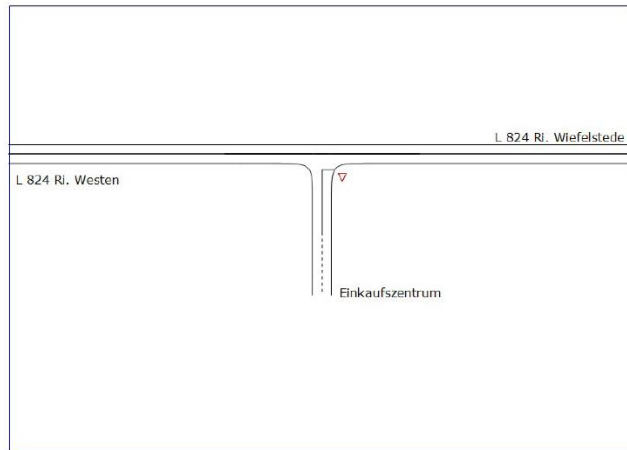
Auf der Hauptstraße L 824 liegen Verkehrszahlen von 2015 (Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr)

- DTV von 3.352 Kfz/24 Std., Lkw-Anteile 3,7 % tags

Die L 824 soll nordwestlich an die geplante BAB 20 über eine Auffahrt angeschlossen werden. Gemäß Prognosezahlen 2030 ist dann im Bereich des Anschlusses an die BAB 20 mit 4.600 Kfz/24 Std. bei einem Lkw-Anteil von 7 % zu rechnen.

Es werden sicherheitshalber eingestellt:

- DTV von 4.600 Kfz/24 Std., Lkw-Anteil 7 % (bzw. 4.800 Pkw-Einheiten, Lkw's eingerechnet)



5.2 Leistungsfähigkeit

Qualitätsstufen des Verkehrs- ablaufes (QSV)	Mittlere Wartezeit w [sec]			
	ohne Signalanlage	mit Signalanlage	mit Signalanlage	
	Kfz	Kfz	Fußgänger	
A	< 10	< 20	< 15	●
B	< 20	< 35	< 20	●
C	< 30	< 50	< 25	●
D	< 45	< 70	< 30	●
E	> 45	< 100	< 35	●
F	--	> 100	> 35	●

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit erfolgt in Abhängigkeit der mittleren Wartezeit ausgedrückt durch die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes (QSV) (vgl. Tabelle). Grundsätzlich ist eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufes an Knotenpunkten zu erreichen, d.h. die QSV muss für alle Ströme mindestens D sein. Die Ergebnisse bezüglich der Wartezeiten, d.h. der Qualität des Verkehrsablaufes (QSV) bzw. der Rückstaulängen werden gemäß dem Verfahren nach dem HBS 2015 ermittelt.

Ergebnis der Simulation für ein Intervall

Projekt : Neubau Einkaufszentrum EDEKA-ALDI in der Gemeinde Wiefelstede
 Knotenpunkt : L 824 / Einkaufszentrum
 Zeitraum : KNO EKZ Wiefelstede
 Datei : EKZ Wiefelstede.kso

Intervall 17 von 16:00 bis 17:00

	Strom q-gegeb. -Nr. [Pkw-E/h]	q-sim. [Pkw-E/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	C-estim. [Pkw-E/h]	w [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV	
→	2	197	198							A	
↘	3	34	32							A	
↙	4	46	51	6,5	3,2	490	496	10,5	1	2	B
↗	6	108	102	5,9	3,0	214	915	4,6	1	2	A
←	8	197	202				1800	0,3	1	1	A
↘	7	79	80	5,5	2,8	231	977	4,2	1	1	A

Gesamt: 661 666 0,38 Std./Std.
 mittlere Wartezeit über alle Ströme: 3,2 s

QSV-gesamt: **B**

Lage des Knotenpunktes: innerorts
 Zwischenzeiten: Hyper-Erlang-Verteilung
 Grenz- und Folgezeitlücken: Erlang-Verteilung definiert durch: HBS 2015
 in-konsistentes Verhalten der Fahrer

Anzahl der Wiederholungen = 5

Ganglinien der Verkehrsstärke und der mittleren Wartezeiten

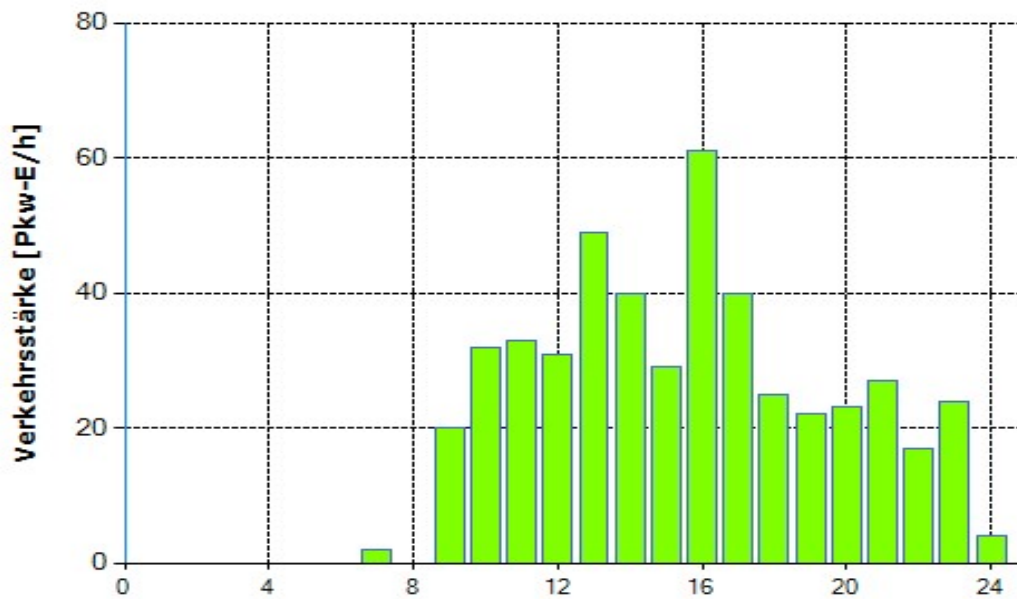
Projekt : Neubau Einkaufszentrum EDEKA-ALDI in der Gemeinde Wiefelstede
Knotenpunkt : L 824 / Einkaufszentrum
Zeitraum : KNO EKZ Wiefelstede
Datei : EKZ Wiefelstede.kso

Strom 4

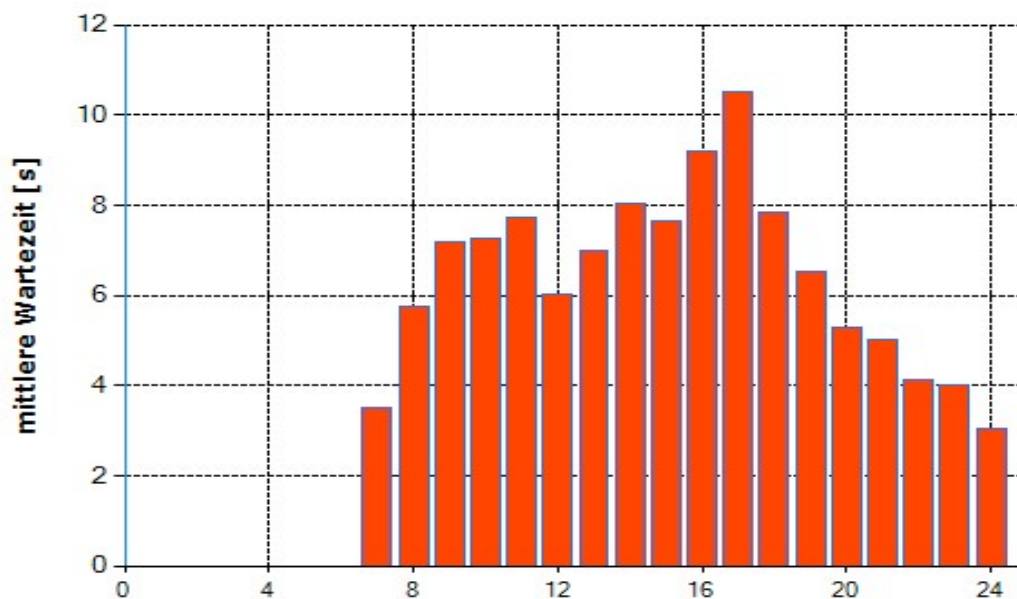
simulierte Verkehrsstärke [Pkw-E/h]
über alle Zeitintervalle
von 00:00 bis 24:00

mittlere Wartezeit [s]
über alle Zeitintervalle
Dauer jedes Zeitintervalls = 60 Minuten

Summe aller Zeitverluste = 57,8 Min.



Verkehrsstärke



mittl. Wartezeit

KNOSIMO 6.1.4

Der Knotenpunkt erreicht fast für alle Verkehrsströme und fast alle Stunden die Qualitätsstufe A. Lediglich in der Nachmittagsspitze von 16.00 bis 17.00 Uhr erreicht der Strom 4 (Ausfahrt vom Einkaufszentrum die L 824 Richtung Westerstede) die Qualitätsstufe B, hier ist somit von geringen Wartezeiten auszugehen.

Somit sind hinsichtlich der Verkehrsabwicklung keine baulichen Maßnahmen auf der L 824 wie z.B. die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Einmündung der Stellplatzanlage mit einer getrennten Links- und Rechtsabbiegefahr von min. 5 Pkw-Aufstellflächen vorgesehen ist.

6 **Einschätzung**

Beim Knotenpunkt L 824/Einkaufszentrum beträgt der Verkehrsfluss QSV auf der Oldenburger Landstraße (L 8241) die Qualitätsstufe A.

Auf dem Grundstück des Einkaufszentrums sind folgende Maßnahmen für einen reibungslosen Verkehrsfluss erforderlich:

- Anlegung von getrennten Rechts- und Linksabbiegestreifen (Ausfahrt) und einer Länge der Rechts- und Linksabbiegestreifen von mindestens 5 Fahrzeuglängen.
- Erfordernis der Errichtung einer Fußgänger-/Radfahrerampel zur Querung der L 824

Aus Sicht der Verkehrsabwicklung ist eine somit nicht Linksabbiegespur nicht erforderlich. Die Abfahrt vom Gelände des Verbrauchermarktes ist verkehrlich ohne größere Verlustzeiten nutzbar.

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 15.08.2023

M. Lux – Dipl.-Ing. –

Anlagen Verkehrsprognose

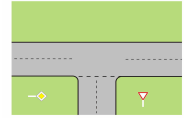
Einzelhandelseinrichtungen: Ergebnis der Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Hinweis: Der Text in grau markierten Zellen muss vom Anwender ausgefüllt oder ggf. angepasst werden.

Ergebnis Programm <i>Ver_Bau</i>	EDEKA		ALDI		Drogerie		Getränkemarkt	
Größe der Nutzung Einheit Bezugsgröße	2.040 qm Verkaufsfläche		1.050 qm Verkaufsfläche		730 qm Verkaufsfläche		700 qm Verkaufsfläche	
Beschäftigtenverkehr								
	min. Kfz-Zahl	max. Kfz-Zahl	min. Kfz-Zahl	max. Kfz-Zahl	min. Kfz-Zahl	max. Kfz-Zahl	min. Kfz-Zahl	max. Kfz-Zahl
Kennwert für Beschäftigte	70 qm Verkaufsfläche je Beschäftigtem		90 qm Verkaufsfläche je Beschäftigtem		90 qm Verkaufsfläche je Beschäftigtem		90 qm Verkaufsfläche je Beschäftigtem	
Anzahl Beschäftigte	29	41	12	15	8	10	8	10
Anwesenheit [%]	80	80	80	80	80	80	80	80
Wegehäufigkeit	2,0	2,5	2,0	2,5	2,0	2,5	2,0	2,5
Wege der Beschäftigten	47	82	19	30	13	21	12	20
MIV-Anteil [%]	70	90	70	90	70	90	70	90
Pkw-Besetzungsgrad	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Pkw-Fahrten/Werktag	30	67	12	25	8	17	8	16
Kunden-/Besucherverkehr								
Kennwert für Kunden/Besucher	0,66 Kunden/Besucher je qm Verkaufsfläche		0,80 Kunden/Besucher je qm Verkaufsfläche		0,70 Kunden/Besucher je qm Verkaufsfläche		0,30 Kunden/Besucher je qm Verkaufsfläche	
Anzahl Kunden/Besucher	1.346	1.632	840	1.155	511	511	210	280
Wegehäufigkeit	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Wege der Kunden/Besucher	2.693	3.264	1.680	2.310	1.022	1.022	420	560
MIV-Anteil [%]	70	90	70	90	70	90	70	90
Pkw-Besetzungsgrad	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Pkw-Fahrten/Werktag ohne Effekte	1.450	2.260	905	1.599	550	708	226	388
Verbundeffekt	20	20	20	20	20	20	20	20
Konkurrenzeffekt								
Pkw-Fahrten/Werktag mit Effekten	1.160	1.808	724	1.279	440	566	181	310
Güterverkehr								
	0,50	1,10	0,55	0,75	0,30	0,50	0,30	0,90
Kennwert für Güterverkehr	Lkw-Fahrten je 100 qm Verkaufsfläche		Lkw-Fahrten je 100 qm Verkaufsfläche		Lkw-Fahrten je 100 qm Verkaufsfläche		Lkw-Fahrten je 100 qm Verkaufsfläche	
Lkw-Fahrten/Werktag	10	22	6	8	2	4	2	7
Gesamtverkehr								
Pkw- und Lkw-Fahrten je Werktag mit Effekten	1.200	1.897	742	1.312	450	587	191	333
Pkw- und Lkw-Fahrten je Werktag ohne Effekte	1.490	2.349	923	1.632	560	729	236	411
Binnenverkehr je Werktag								
Quell- bzw. Zielverkehr je Werktag mit Effekten	600	949	371	656	225	294	95	167
Quell- bzw. Zielverkehr je Werktag ohne Effekte	745	1.175	462	816	280	365	118	206

Angaben zur Geometrie des Knotenpunktes

Projekt : Neubau Einkaufszentrum EDEKA-ALDI in der Gemeinde Wiefelstede
 Knotenpunkt : L 824 / Einkaufszentrum
 Zeitraum : KNO EKZ Wiefelstede
 Datei : EKZ Wiefelstede.kso



Knotenpunkttyp :	T-Einmündung			
Lage :	Innerorts			
	Strom		Strom	
Dreiecksinsel, Hauptstraße :	3 :	nein		
Dreiecksinsel, Nebenstraße :	6 :	nein		
Anzahl der Fahrstreifen :	2 :	1	8 :	1
Linksabbiegestreifen vorhanden?			7 :	nein
Anzahl der zusätzlichen Aufstellplätze (Rechts-Ein-Bieger)	6 :	5		
Vorfahrtzeichen (StVO §52) :	4 & 6 :	Z. 205		

Knoten- -arm	-typ	Straßenname	keine Fußgänger
-----------------	------	-------------	--------------------

1	1	L 824 Ri. Westen	
2	2	Einkaufszentrum	
3	1	L 824 Ri. Wiefelstede	



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum

Verträglichkeitsgutachten zu
einem Einzelhandelsprojekt



Aktualisierter Endbericht

Im Auftrag der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Hamburg, 25.10.2022 / aktualisiert im Herbst 2023



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum

Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt

Projektnummer: 22DLP3265 / 23DLP3517

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling, Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Corinna Staude

Im Auftrag der

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

Edekastraße 1

26215 Wiefelstede

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

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

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	5
2.1	Mikrostandort	5
2.2	Vorhabenkonzeption	8
3	Rahmendaten des Makrostandorts	11
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	11
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	14
4.1	Methodische Vorbemerkungen	14
4.2	Wettbewerb im Raum	14
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	16
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	18
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	19
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandels- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet	19
5.1.1	Nahrungs- und Genussmittel	19
5.1.2	Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	23
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum	25
5.2.1	Gemeinde Wiefelstede	25
5.2.2	Gemeinde Rastede	27

6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	30
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	30
6.2	Wirkungsprognose	36
6.2.1	Vorbemerkungen	36
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Nahrungs- und Genussmittel	38
6.2.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	40
6.2.4	Zu den Auswirkungen im aperiodischen Bedarf	43
7	Bewertung des Vorhabens	44
7.1	Zu den Bewertungskriterien	44
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	46
7.3	Zum Konzentrationsgebot	49
7.4	Zum städtebaulichen Integrationsgebot	49
7.5	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung (Beeinträchtungsverbot)	50
7.6	Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede	55
7.7	Zur Kompatibilität mit dem REHK für den Landkreis Ammerland	56
8	Fazit	59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mikrostandort	5
Abbildung 2: Mikrostandort	7
Abbildung 3: Wohnbebauung gegenüber dem Vorhabenstandort	7
Abbildung 4: Blick Richtung Süden entlang der Oldenburger Landstraße	8
Abbildung 5: Lage im Raum	11
Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	15
Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens	16
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	21
Abbildung 9: Lidl, ZVB Wiefelstede (Zone 1)	22
Abbildung 10: Netto, Streulage (Zone 1)	22
Abbildung 11: Edeka, ZVB Hahn-Lehmden, Rastede (Zone 3)	23
Abbildung 12: ZVB Wiefelstede	26
Abbildung 13: Budni-Drogeriemarkt im ZVB Metjendorf	27
Abbildung 14: Edeka-Markt im ZVB Hahn-Lehmden	28
Abbildung 15: Netto-Markt im ZVB Rastede	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens – Stand November 2023	9
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	13
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	17
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	18
Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Nahrungs- und Genussmittel	20
Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	24
Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens (Stand November 2023) – nach Vorhabenrealisierung	31
Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung (Stand November 2023)	32
Tabelle 9: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)	33
Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung	34
Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung – Stand November 2023	35
Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Nahrungs- und Genussmittel	39
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	41
Tabelle 14: Zusammenfassung zur Umsatzherkunft – Gesamtvorhaben	48
Tabelle 15: Übersicht über die Lebensmittelmärkte im Kongruenzraum Wiefelstede ab 200 qm VKF	57

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Kernort Wiefelstede ist die Errichtung eines Fachmarktzentrums geplant.

In den vergangenen Jahren wurde das Vorhabenkonzept mehrfach und grundlegend überarbeitet, d.h. vom Verkaufsflächenumfang insgesamt reduziert und hinsichtlich der einzelnen Sortimente an den örtlichen Gegebenheiten ausgerichtet, um im Einklang zu den raumplanerischen Vorgaben zu stehen.

Nach wie vor ist es beabsichtigt, den bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounter und den Getränkefachmarkt den aktuellen Markterfordernissen anzupassen. Zugleich soll der Edeka-Verbrauchermarkt hierher verlagert und zzgl. Bäcker neu aufgestellt werden. Zusätzlich soll ein Drogeriefachmarkt angesiedelt werden. Die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche für Edeka und die Drogerie war im Zuge des aktualisierten Verträglichkeitsgutachtens zu ermitteln. Das überarbeitete Verträglichkeitsgutachten berücksichtigt dabei, dass die Altstandorte von Edeka und Markt branchenfremd nachgenutzt werden¹. Neben dem Nonfood-Discounter Tedi als Mehrbranchenanbieter (Eröffnung für Mitte November 2023 geplant) wird es sich voraussichtlich um einen Nonfood-Fachmarkt handeln, die sich vom Sortiment her ergänzen und nur einen sehr geringen Anteil periodischer Sortimente führen.

Die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentrums soll sich nach den aktuellen Planungen und Berechnungen im Bereich von ca. 4.800 qm Verkaufsfläche bewegen. Hinzu kommen die aperiodischen Nachverwertungen der Altstandorte von Markt und Edeka (ca. 2.175 qm VKF). Abzüglich der Bestandsbetriebe (rd. 3.355 qm) **beträgt die zusätzliche Verkaufsfläche per Saldo damit rd. +3.620 qm.**

Prüfungsrelevant war damit:

1. Fachmarktzentrum:

- Edeka-Markt mit ca. 2.250 qm VKF. zzgl. Bäcker (zzt. 1.375 qm VKF)
- Aldi-Markt mit ca. 1.050 qm VKF (zzt. 744 qm VKF)
- Hol ab-Getränkemarkt mit ca. 700 qm VKF (zzt. 406 qm VKF)
- Drogeriemarkt mit ca. 750 qm VKF

Sonstige aperiodische Nutzungen (z.B. Textilfachmarkt) sind innerhalb des Fachmarktzentrums damit nicht mehr von Relevanz.

¹ Gegenüber dem Gutachtenstand Juli 2022 hat sich damit die Veränderung ergeben, dass auf den Anbieter Sonderposten Zimmermann (max. 800 qm VKF) und den Nonfood-Anbieter SB-Lüning (max. 1.375 qm VKF) verzichtet wird. Markt steht bereits leer und befindet sich im Umbau.

2. Nachnutzung:

- Branchenfremde Nachnutzung des Markt-Markts in der Ortsmitte (zzt. 800 qm VKF)², Nachnutzung durch Mehrbranchen-Anbieter (Eröffnung von Tedi für den 15.11.2023 geplant)
- Aufgabe des Edeka-Marktes in der Ortsmitte (zzt. 1.375 qm VKF)³, Nachnutzung durch Nonfood-Anbieter mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Periodische Nutzungen (wie ein Metzger oder Bäcker als Konzessionär) sind an den jeweiligen Altstandorten damit nicht mehr von Relevanz.

Für den Vorhabenstandort ist die Aufstellung eines Bebauungsplans geplant. Der Prüfungsmaßstab für das Einzelhandelsgroßprojekt war [§ 11 Abs. 3 BauNVO](#) i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB. Die [Aufgabenstellung](#) der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf den Einzelhandel innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und in dem Landkreis Ammerland zu berücksichtigen. Zudem waren das Regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland und das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wiefelstede aus 2022 heranzuziehen.

Hinweis: Die vorliegende Gutachtenfassung stellt rein auf die neusten Veränderungen im Vorhabenkonzept und den daraus resultierenden Veränderungen hinsichtlich der Umsatzerwartung sowie der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen resp. raumordnerischen Wirkungen ab. Die sonstigen Berichtsbestandteile und der Datenstand des Gutachtens aus 2022 wurden auftragsgemäß nicht aktualisiert.

1.2 **Vorgehensweise**

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung haben wir folgendes Untersuchungskonzept erarbeitet:

- Aktualisierende Darstellung und Bewertung des jeweiligen [Mikrostandorts](#) (Altstandorte/Planstandorte) und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- aktualisierende Darstellung des [Vorhabenkonzepts](#) im Hinblick auf die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;

² Zzt. Mischgebiet.

³ Bislang festgesetzt für einen großflächigen Lebensmittelmarkt.

- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen **Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort;
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der überörtlichen Wettbewerbsstrukturen des Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- aktualisierende Erhebung, Darstellung und Bewertung der **vorhabenrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens (v.a. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegemittel) und an den Einkaufsalternativen;
- Abschätzung der **Umsätze** und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- **versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkausflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- **Würdigung aktueller Planvorhaben im Einzelhandel⁴**;
- **städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen sowie zu den Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** zulasten des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Zonen und Standortlagen; Aussage zur Rückholung bislang abfließender Kaufkraft und zur Bedeutung des Tourismus; die Prüfung erfolgte in Bezug auf das Fachmarktzentrum für zwei periodische Teilsortimente⁵; zusätzlich wurden die beiden möglichen Fachmarktlichkeiten an den Altstandorten auf ihre potenzielle Marktstellung gewürdigt;
- **intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** der jeweiligen Vorhaben für die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des einzelnen Vorhabens in die Aussagen des **Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Landkreis Ammerland** sowie intensive Begründung bei Überschreitung der Versorgungskennziffern;

⁴ Dabei wurde zwischen gesicherten Vorhaben (z.B. Edeka in Metjendorf) und vagen Entwicklungsbegehren (v.a. diverse Planungen in Rastede) unterschieden.

⁵ Die darüberhinausgehenden Sortimente wurden allein über die Marktanteile abgebildet und bewertet.

- Reduzierungsempfehlungen i.V.m. Abwägungsvorschlägen; Empfehlungen zum Umgang mit den Altstandorten;
- Einordnung des einzelnen Vorhabens in die Aussagen des **Einzelhandelskonzepts** für die Gemeinde Wiefelstede (2022).

Um die Verträglichkeit der Vorhaben im Grundzentrum Wiefelstede beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **(aktualisierende) Vor-Ort-Erhebung** der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens (2 Sortimentsgruppen/periodischer Bedarf);
- **Überprüfung wesentlicher Wettbewerbsstandorte** im Untersuchungsraum zur Einschätzung ihrer Leistungsfähigkeit;
- **Begehungen der jeweiligen Mikrostandorte** (Alt- und Planstandorte) zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2024 als frühestmögliches Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich im Norden des Wiefelsteder Ortskerns und somit zentral im Gemeindegebiet von Wiefelstede. Das Vorhangrundstück wird von der Oldenburger Landstraße im Osten begrenzt.



Abbildung 1: Mikrostandort des Einzelhandelsvorhabens

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Oldenburger Landstraße. Diese L 824 dient als wichtige Nord-Süd-Verbindung der Flächengemeinde und erschließt im weiteren Verlauf umliegende Gemeinden. Die verkehrliche

Anbindung über den MIV ist durch die Lage des Vorhabenstandorts innerhalb des Wiefelsteder Ortskerns daher als sehr gut zu bewerten.

Die **Anbindung an den ÖPNV** erfolgt über die in fußläufiger Entfernung befindlichen Bushaltestellen ‚Im Tief‘ und ‚Schulzentrum‘ (insgesamt 3 Linien [330, 340, 370] sowie Schulbusverkehr). Hier verkehren in regelmäßigen Abständen mehrere inner- als auch überörtliche Linien, die eine gute Standortanbindung durch den ÖPNV gewährleisten. Zudem ist der Standort aus den angrenzenden Wohngebieten sowohl zu Fuß als auch mit dem Rad gut zu erreichen.

Das **Vorhabenareal** ist derzeit bereits durch einen Aldi-Lebensmitteldiscounter und einen Hol ab-Getränkemarkt geprägt. Im Zuge der Umstrukturierung sollen die beiden Märkte abgerissen werden und im Zusammenhang mit weiteren Fachmärkten und einer größeren Verkaufsfläche wieder aufgebaut werden.

Die Stellplatzanlage wird im Zuge der Bebauungsmaßnahmen neu gestaltet und soll etwa 300 Stellplätze umfassen. Die Erschließung wird dabei weiterhin über die Oldenburger Landstraße erfolgen.

Im **Standortumfeld** sind heterogene Nutzungen angesiedelt: Während im Osten auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Oldenburger Landstraße Wohnnutzungen anschließen, entfaltet sich südlich gelegen entlang der Hauptstraße der Siedlungsschwerpunkt von Wiefelstede mit der zentralen Einkaufslage. Im Westen des Vorhabenstandorts liegt direkt angrenzend das Vereinsgelände eines Sportvereins mit seinen Trainingsplätzen. Nördlich angrenzend befinden sich Grün- und Ackerflächen.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2022) ist der Vorhabenstandort **Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Wiefelstede (Potenzialfläche)**, die v.a. großflächige und fachmarktorientierte Nutzungen aufnehmen soll, die u.a. am heutigen Standort über keine Zukunftsperspektiven haben. Der Standort schmiegt sich der gewachsenen Lage des zentralen Versorgungsbereichs an. Der Vorhabenstandort als somit städtebaulich-integriert zu bewerten.

**Abbildung 2: Mikrostandort****Abbildung 3: Wohnbebauung gegenüber dem Vorhabenstandort**



Abbildung 4: Blick Richtung Süden entlang der Oldenburger Landstraße

2.2 Vorhabenkonzeption

Die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentrums sollte sich im Bereich von bis zu **4.800 qm Verkaufsfläche** bewegen. Dabei sind folgende Komponenten für das Fachmarktzentrum geplant:

- Edeka-Markt mit max. 2.250 qm VKF (zzt. 1.375 qm VKF)
- Bäcker mit ca. 50 qm VKF (zzt. 30 qm VKF)
- Aldi-Markt mit ca. 1.050 qm VKF (zzt. 744 qm VKF)
- Hol ab-Getränkemarkt mit ca. 700 qm VKF. (zzt. 406 qm VKF)
- Drogeriemarkt mit max. 750 qm VKF

Darüber hinaus sollen die derzeitigen Märkte Edeka und Markant nachgenutzt werden. Hierfür sind folgende Anbieter im Gespräch:

- Nachnutzung des Markant-Markts durch Mehrbranchen-Anbieter Tedi (zzt. 800 qm VKF)⁶
- Nachnutzung des Edeka-Markts durch Nonfood-Anbieter (zzt. 1.375 qm VKF)⁷

Der Verkaufsflächenzuwachs des Gesamtvorhabens beträgt damit rd. 3.620 qm.

⁶ Zzt. Mischgebiet. Zwischenzeitlich steht Eröffnung unmittelbar bevor.

⁷ Bislang festgesetzt für einen großflächigen Lebensmittelmarkt.

Damit ergibt sich folgende Sortimentsstruktur (inkl. Nachnutzung der Altstandorte):

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben - Stand November 2023

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	3.143	1.402	4.545
Nahrungs- und Genussmittel	2.851	879	3.730
davon Edeka	1.100	770	1.870
davon Aldi	595	255	850
davon Getränkemarkt	406	294	700
davon Drogeriemarkt	0	100	100
davon Bäcker im Edeka	30	20	50
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	0	160	160
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0	0
davon Markant	720	-720	0
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel	292	523	815
davon Edeka	138	42	180
davon Aldi	74	21	95
davon Drogeriemarkt	0	460	460
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	0	80	80
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0	0
davon Markant	80	-80	0
aperiodischer Bedarf	212	2.378	2.590
davon Edeka	138	62	200
davon Aldi	74	31	105
davon Drogeriemarkt	0	190	190
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	0	720	720
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	1.375	1.375
Edeka gesamt	1.376	874	2.250
Aldi gesamt	743	307	1.050
Getränkemarkt gesamt	406	294	700
Drogeriemarkt gesamt	0	750	750
Bäcker im Edeka gesamt	30	20	50
Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt*	0	800	800
Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	1.375	1.375
Markant gesamt	800	-800	0
Gesamt (gedeckelte Gesamt-VKF)	3.355	3.620	6.975

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

* Die geprüften Sortimente sind nicht allesamt mit der Obergrenze ausschöpfbar.

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens - Stand November 2023

Der Sortimentsschwerpunkt des Fachmarktzentrums liegt auch nach der Umstrukturierung und Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellen die Vorhaben **typische Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente⁸ wird bei Edeka und Aldi erfahrungsgemäß bei ca. 10 % liegen. Aufgrund der Lage im ZVB Wiefelstede wird ein potenzieller Drogeriemarkt rd. 25 % aperiodische Randsortimente führen. Bei den Nachnutzungen an den Altstandorten von Edeka und Markant wird der Sortimentsschwerpunkt ganz eindeutig bei den aperiodischen Sortimenten liegen (90 – 100 %).

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan realisiert werden und war damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass die bestehenden Betriebe ihre Wirkung jeweils bereits in der Vergangenheit induziert haben. Daher ist nur der mit dem Gesamtvorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung der Märkte ergibt.⁹ Schließlich sind die bestehenden Betriebe bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Geplant ist die Neuaufstellung sowie die Ansiedlung mehrerer Fachmärkte am Standort Oldenburger Landstraße 32 (Hauptzentrum). Insgesamt sollen dort rd. bis zu 6.975 qm Verkaufsfläche realisiert werden. Die Bestandsmärkte von Edeka und Markant sollen dabei von Nonfood-Anbietern nachgenutzt werden. Der Verkaufsflächenzuwachs beträgt per Saldo über alle Sortimente rd. +3.620 qm und entfällt sowohl auf periodische als auch auf aperiodische Sortimente.

⁸ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Gutachterliche Annahmen zur Sortimentsaufteilung.

⁹ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die niedersächsische **Gemeinde Wiefelstede** liegt im östlichen Teil des Landkreises Ammerland und grenzt unmittelbar an die Stadt Oldenburg (Oldenburg) an. Die Flächengemeinde setzt sich neben dem namensgebenden Wiefelstede aus weiteren 21 Ortsteilen zusammen.

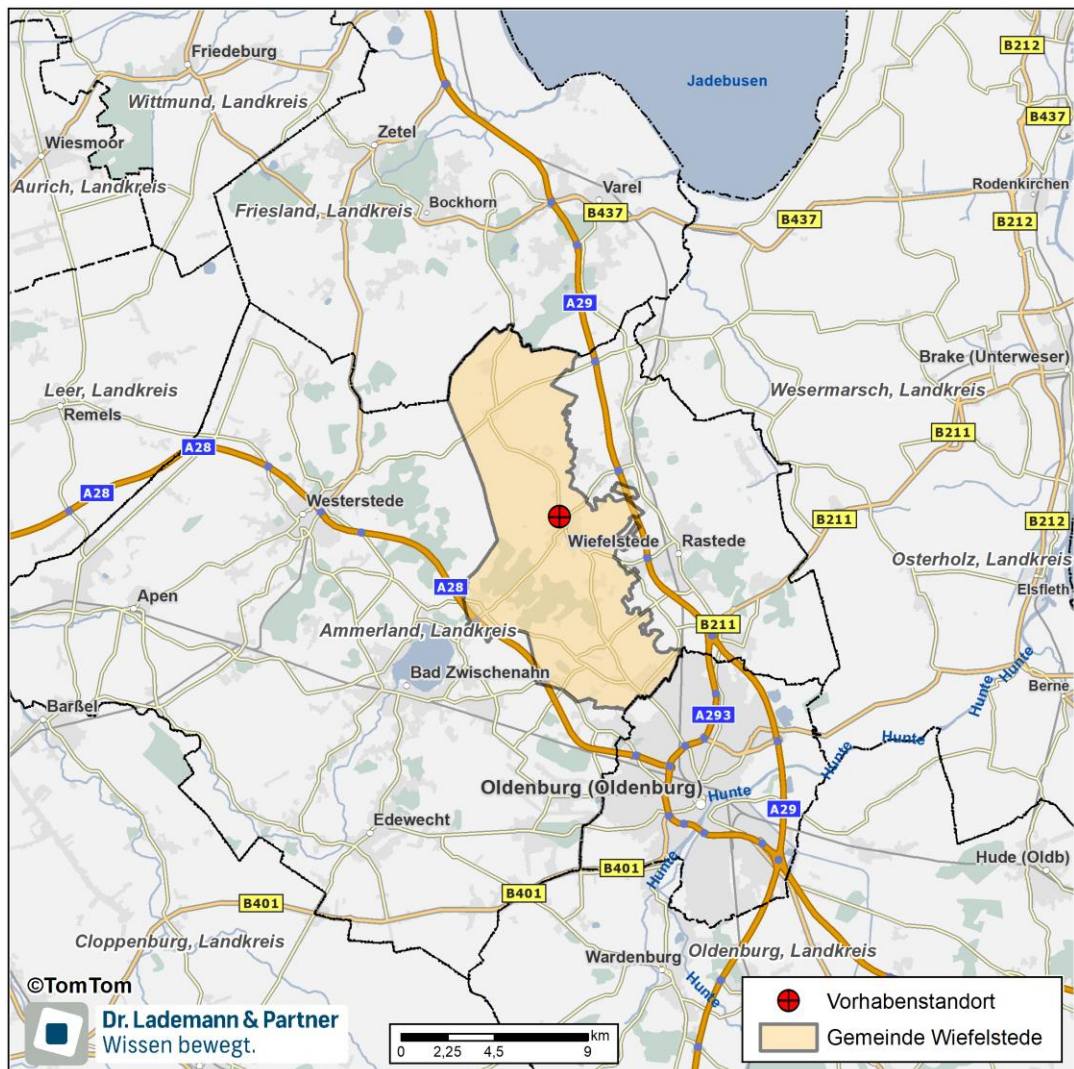


Abbildung 5: Lage im Raum

Die **überregionale verkehrliche Anbindung** Wiefelstedes erfolgt über die Autobahnen 28 (Leer – Oldenburg) und 29, die von Wilhelmshaven kommend in südlicher Richtung eine Anbindung an die BAB 1 herstellt. Ferner gewährleisten u.a. die L 824, die u.a. die Ortsteile Metjendorf und Wiefelstede anbindet sowie weitere Landes- und

Kreisstraßen die gute interkommunale Erreichbarkeit. In Wiefelstede verbinden mehrere Buslinien die Ortsteile von Wiefelstede mit den umliegenden Gemeinden im Ammerland sowie mit Oldenburg.

Aufgrund der Lage in der landschaftlich reizvollen Parklandschaft Ammerland kann Wiefelstede zunehmend vom **Tourismus** profitieren. Vor allem für Wanderer und Radfahrer bietet die Gemeinde ein umfassendes Angebot. Hier spielt vor allem auch der Tagestourismus eine tragende Rolle.

Von Seiten der Regionalplanung (RROP 1996) sind in Wiefelstede die Ortsteile Wiefelstede und Metjendorf jeweils als **Grundzentren** eingestuft. Gemäß dem LROP Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist der grundzentrale Verflechtungsbereich das eigene Gemeindegebiet. Die beiden grundzentralen Ortsteile übernehmen damit nach Vorstellung des LROP in ihrem jeweiligen Kongruenzraum die Grundversorgung für das gesamte Gemeindegebiet.

Nächstgelegene zentrale Orte sind die Grundzentren Ofen und Petersfehn in Bad Zwischenahn, Hahn-Lehmden und Wahnbek in Rastede sowie Ocholt in Westerstede. Bad Zwischenahn, Rastede und Westerstede fungieren außerdem als Mittelzentren und grenzen unmittelbar an das Gemeindegebiet von Wiefelstede. Das Oberzentrum Oldenburg grenzt südöstlich an das Gemeindegebiet an. Die Innenstadt von Oldenburg ist rd. 21 km vom Ortskern Wiefelstede entfernt.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Wiefelstede verlief seit 2017 mit einem Wachstum von +0,1 % p.a. leicht positiv. Die umliegenden Kommunen haben sich allerdings dynamischer entwickelt, ebenso der gesamte Landkreis Ammerland (+0,6 % p.a.). Auch Niedersachsen konnte im selben Zeitraum mehr Einwohner hinzugewinnen (+0,2 % p.a.)

Insgesamt lebten in Wiefelstede Anfang 2022

rd. 16.170 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Wiefelstede im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2017	2022	abs.	+/- 17/22		Veränderung p.a. in %
				in %		
Wiefelstede	16.093	16.167	74	0,5		0,1
Rastede	22.244	22.874	630	2,8		0,6
Bad Zwischenahn	28.484	29.351	867	3,0		0,6
Westerstede	22.399	23.452	1.053	4,7		0,9
Oldenburg	165.711	170.389	4.678	2,8		0,6
Landkreis Ammerland	122.698	126.475	3.777	3,1		0,6
Niedersachsen	7.945.685	8.027.031	81.346	1,0		0,2

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

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Wiefelstede kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research¹⁰, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden. Im Jahr 2024 (dem frühestmöglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Wiefelstede daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 16.230 Einwohnern.¹¹

Wiefelstede verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹²** von 101,7. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Ammerland (99,6) sowie zum Landesdurchschnitt Niedersachsen (99,2) leicht überdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der leicht überdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Wiefelstede. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Der Ortsteil Wiefelstede ist derzeit eines von zwei Grundzentren in der Gemeinde Wiefelstede und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das nördliche Gemeindegebiet (=Kongruenzraum).

¹⁰ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2022. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

¹¹ Hinweis: Das Einwohnerzuwachs verlief zwischenzeitlich positiver als prognostiziert. Nach dem LSN lebten in der Gemeinde Wiefelstede am 30.6.2023 bereits 16.391 Einwohner. Die nachfolgende Wirkungsanalyse ist demnach als äußerster worst-case anzusehen.

¹² Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Wiefelstede übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus sind die eigenen Filialnetze der jeweiligen Vorhabenbetreiber zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

Die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum wird zunächst geprägt durch die weiteren Anbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Wiefelstede (u.a. Lidl) und Märkten in solitärer Lage (v.a. Netto).

Im benachbarten Mittelzentrum Rastede finden sich neben einer Reihe von Lebensmittelmärkten (u.a. Aldi/Rewe; Netto; Lidl/Rewe) auch ein Drogeriefachmarkt. In Hahn-Lehmden existiert lediglich ein kleiner Nahversorger. Auch in Richtung Metjendorf resp. Oldenburg sowie in Richtung Bad Zwischenahn verdichtet sich das Netz v.a. an Nahversorgungsbetrieben.

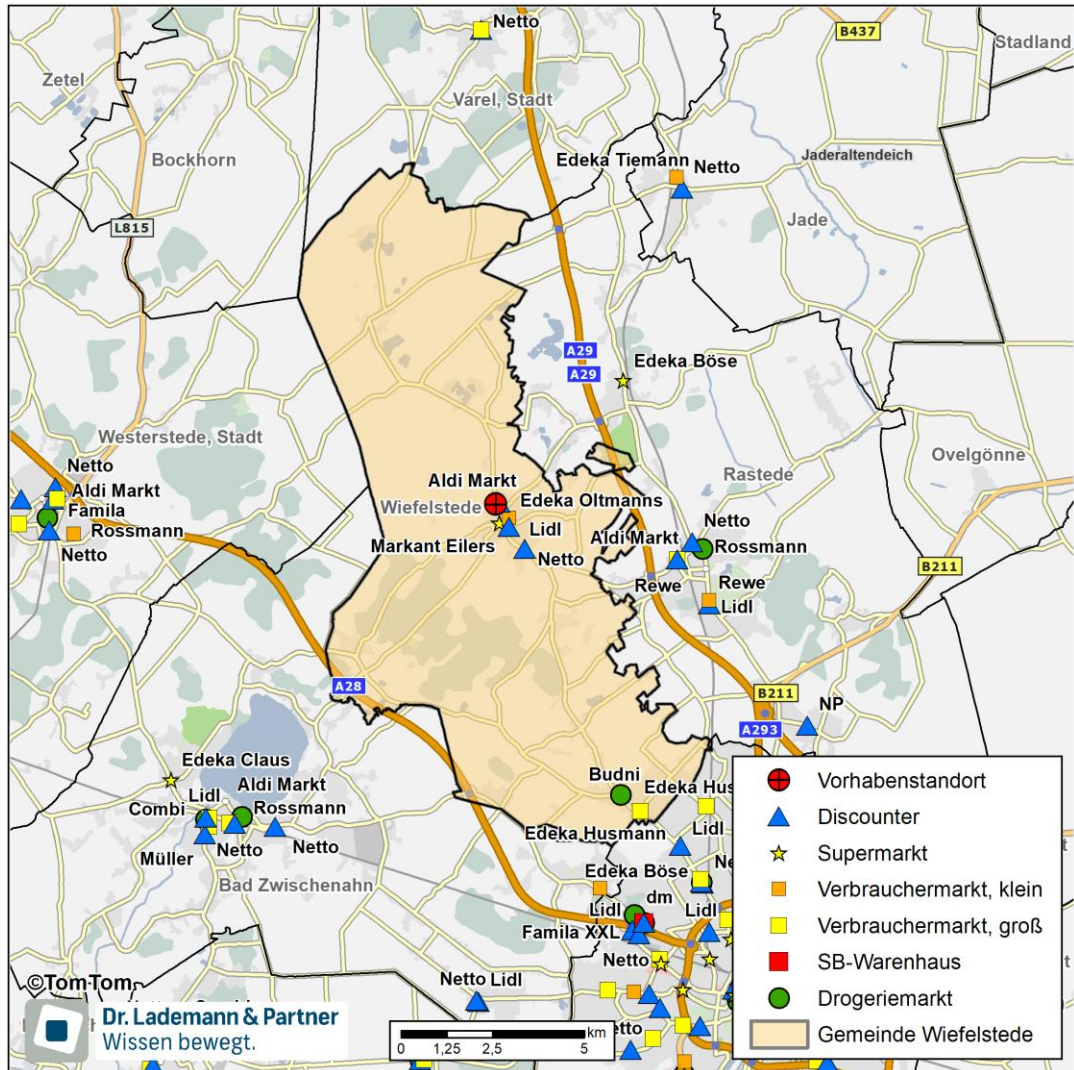


Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich in Richtung Bad Zwischenahn, Rastede und insbesondere Oldenburg jedoch limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Auch der Edeka Husmann-Markt sowie Budni in Metjendorf wirken sich begrenzend aus.

In dem Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede ist demgegenüber mit einer sehr hohen Marktdurchdringung zu rechnen, v.a. im Bereich Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich im Kernbereich (Zone 1) über den Ortsteil Wiefelstede. Die Zone 2 setzt sich aus den Ortsteilen Bokel, Conneforde, Gristede, Hassel, Lehe, Mansolt, Nuttel und Spohle zusammen. Diese Bereiche umfassen den sog. Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede.

Die Zone 3 umfasst angrenzende Bereiche der Ortsteile Neuenkrüge und Borbeck, die dem Grundzentrum Metjendorf zugeordnet sind sowie Bereiche von Rastede. Zudem werden Westerstede, Bad Zwischenahn und Bockhorn geringfügig tangiert.

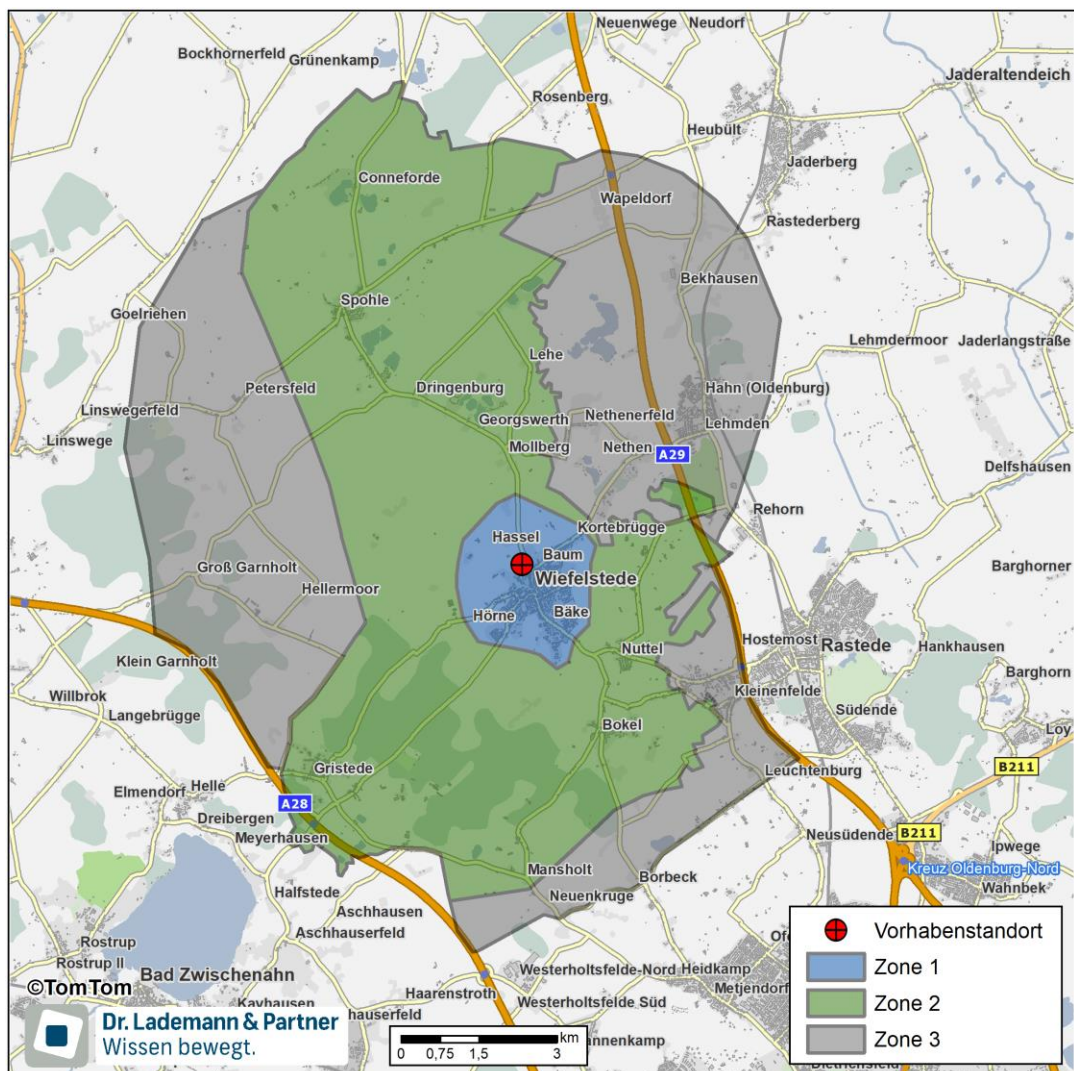


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 14.140 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann ausgehend vom Jahr 2022 von einem erhöhten **Einwohnerpotenzial in 2024** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 14.250 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Vorhabens in Wiefelstede

Bereich	2022	2024
Zone 1	4.856	4.880
Zone 2	3.691	3.710
Zone 3	5.589	5.660
Einzugsgebiet	14.136	14.250

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Zusätzlich muss noch berücksichtigt werden, dass das Vorhaben aufgrund seiner Standortlage auch solche Personen (sog. Streukunden) ansprechen kann, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler/Durchreisende, Touristen, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben) und gelegentlich die Angebote in Wiefelstede aufsuchen.

Davon entfällt allein rd. 6,1 % auf das Kundenpotenzial durch Übernachtungstouristen in dem Grundzentrum Wiefelstede (vgl. Arbeitshilfe zum LROP). Auf den Kongruenzraum Wiefelstede entfielen in 2021¹³ 190.244 Übernachtungen (Einwohneräquivalent von 521 Personen im Jahr). Dabei handelt es sich um potenzielle „Selbstversorger“, für die ein attraktiver nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in Wiefelstede eine wichtige Rolle spielt.

¹³ Es kann davon ausgegangen werden, dass bereits für das laufende Jahr die Übernachtungszahlen wieder auf Vorcorona-Niveau steigen (rd. 265.000), hier wurde allerdings aus Vorsichtsgründen auf die letzten erhobenen Zahlen abgestellt.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft¹⁴ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹⁵ beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 101,5 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2024 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 102,3 Mio. € (+0,8 Mio. €).

Davon entfallen rd. 45,7 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 6,7 Mio. € auf Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2024 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	15,7	11,9	18,1	45,7
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel	2,3	1,7	2,6	6,7
Aperiodischer Bedarf	17,1	13,0	19,8	49,9
Gesamt	35,1	26,7	40,5	102,3

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Der Einzelhandel im Einzugsgebiet kann zudem von dem Potenzial durch Übernachtungsgäste (+ rd. 6,1 %) sowie durch sonstige Streuumsätze profitieren.

Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. V.a. innerhalb des Kongruenzraums ist von einer hohen Marktdurchdringung auszugehen. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in Wiefelstede etwa 14.250 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 102,3 Mio. € ansteigen, davon entfallen rd. 45,7 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 6,7 Mio. € auf Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel (ohne Potenzialreserve).

¹⁴ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022.

¹⁵ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Prognose 2022: = 7.069 €.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandels- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im August 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten¹⁶ Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet¹⁷ des Vorhabens durchgeführt.

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenndaten, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

5.1.1 Nahrungs- und Genussmittel

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **vorhabenrelevante Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von**

rd. 6.220 qm

vorgehalten. Mit rd. 4.140 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon funktionsgerecht auf den ZVB Wiefelstede.

¹⁶ Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel.

¹⁷ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und erstreckt sich im Kernbereich (Zone 1) über den Ortsteil Wiefelstede. Die Zone 2 setzt sich aus den Ortsteilen Bokel, Conneforde, Gristede, Hassel, Lehe, Mansolt, Nuttel und Spohle zusammen. Diese Bereiche umfassen den sog. Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede. Die Zone 3 umfasst angrenzende Bereiche der Ortsteile Neuenkrug und Borbeck, die dem Grundzentrum Metjendorf zugeordnet sind sowie Bereiche von Rastede. Zudem werden Westerstede, Bad Zwischenahn und Bockhorn geringfügig tangiert.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Einzugsgebiet

Nahrungs- und Genussmittel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Wiefelstede	4.144	22,8
Streulage	1.010	6,1
Zone 1	5.154	28,9
Streulage	260	1,2
Zone 2	260	1,2
ZVB Hahn	380	1,7
Streulage	425	2,4
Zone 3	805	4,1
Einzugsgebiet gesamt	6.219	34,2

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Nahrungs- und Genussmittel

Als **flächengrößte Anbieter** im Untersuchungsraum sind neben den Verlagerungs- und Schließungsobjekten v.a. der Lidl-Lebensmitteldiscounter (Wemkendorfer Weg 1; ZVB Wiefelstede) und der Netto-Lebensmitteldiscounter (Hauptstraße 49B; teilintegrierte Streulage) in der Zone 1 zu nennen. In der Zone 3 befindet sich zudem im Rasteder Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden ein kleinflächiger Edeka Böse-Markt.

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 440 qm/1.000 Einwohner und liegt damit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 560 qm je 1.000 Einwohner¹⁸). Dies deutet auf noch bestehende Flächenpotenziale hin.

Der **Brutto-Umsatz** bei Nahrungs- und Genussmitteln innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 34,2 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt mit rd. 22,8 Mio. € auf den ZVB Wiefelstede.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für dieses Sortiment beträgt insgesamt rd. 5.500 € je qm Verkaufsfläche und wird dabei vor allem von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern getragen.

Daraus lässt sich für Nahrungs- und Genussmittel eine **Einzelhandelszentralität** von insgesamt rd. 76 % ermitteln, die grundlegend durch die Angebote aus der Zone 1 getrieben wird. Für den Kongruenzraum Wiefelstede liegt der Wert bei rd. 110 %. Per Saldo

¹⁸ Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

fließen diesem Raum aus anderen Standortlagen bzw. durch Streukunden demnach rd. 2,7 Mio. € (ca. 9 % des Nachfragepotenzials für Nahrungs- und Genussmittel) zu.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

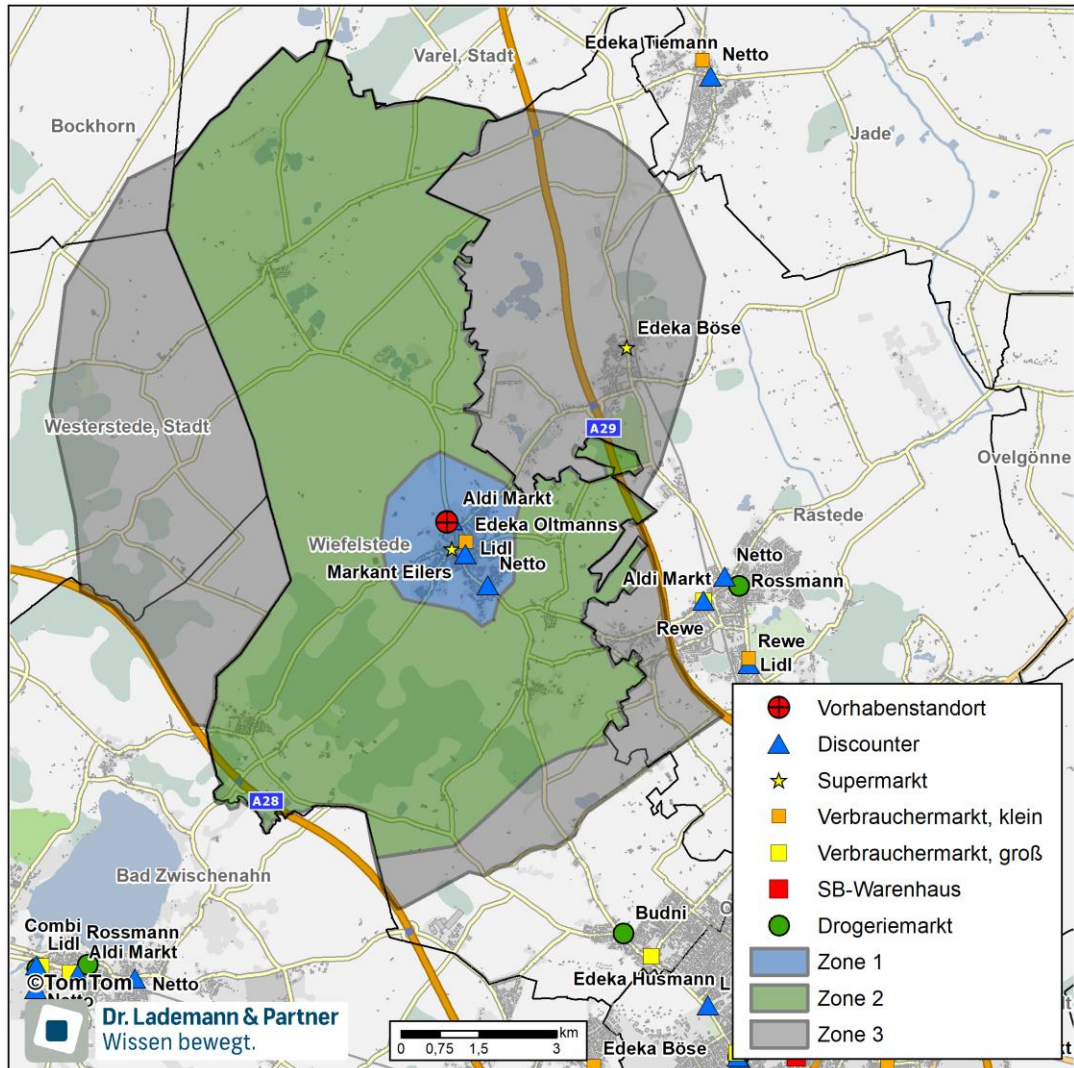


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet im Jahr 2022

Als **flächengrößte Anbieter** im Untersuchungsraum sind neben den Verlagerungs- und Schließungsobjekten v.a. zu nennen:

- Lidl-Lebensmitteldiscounter (ZVB Wiefelstede, Zone 1);
- Netto-Lebensmitteldiscounter (teil-integrierte Streulage, Zone 1);
- Edeka Böse-Markt (Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden, Zone 3).



Abbildung 9: Lidl, ZVB Wiefelstede (Zone 1)



Abbildung 10: Netto, Streulage (Zone 1)



Abbildung 11: Edeka, ZVB Hahn-Lehmden, Rastede (Zone 3)

Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 6.200 qm im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 34,2 Mio. € Umsatz generiert. Im Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede liegt die Zentralität bei rd. 110 %.

5.1.2 Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln eine Verkaufsfläche von

rd. 720 qm

vorgehalten. Davon entfallen rd. 290 qm VKF auf die Bestandsflächen des Vorhabens (ca. 40 %). Mit rd. 460 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon funktionsgerecht auf den zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede und ist dort vorwiegend als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten vertreten.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Einzugsgebiet

Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Wiefelstede	462	2,6
Streulage	180	1,5
Zone 1	642	4,2
Zone 2	0	0,0
ZVB Hahn	80	0,8
Streulage	0	0,0
Zone 3	80	0,8
Einzugsgebiet gesamt	722	4,9

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

Der **Brutto-Umsatz** in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 4,9 Mio. €.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für dieses Sortiment beträgt insgesamt rd. 6.850 € je qm Verkaufsfläche und wird dabei vor allem von den umsatzstarken Apotheken getragen (nur freiverkäufliche Arzneimittel).

Daraus lässt sich für das Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel eine **Einzelhandelszentralität** von insgesamt rd. 75 % ermitteln, die grundlegend durch die Angebote aus der Zone 1 getrieben wird. Für den Kongruenzraum Wiefelstede liegt aufgrund einer überdurchschnittlich guten Apotheken-Ausstattung der Wert bei rd. 104 %. Im Einzugsgebiet des Vorhabens befindet sich jedoch kein strukturprägender Anbieter > 400 qm Verkaufsfläche, der ein umfassendes Drogeriewarensortiment anbietet. Der nächstgelegene Drogeriefachmarkt befindet sich mit einem Rossmann-Markt außerhalb des Einzugsgebiets in der benachbarten Gemeinde Rastede (rd. 6,5 km) sowie mit Budni in Metjendorf (rd. 8,5 km).

Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 720 qm im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 4,9 Mio. € Umsatz generiert. Im Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede liegt die Zentralität bei rd. 104 %. Ein Drogeriemarkt existiert im Einzugsgebiet nicht.

5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum

5.2.1 Gemeinde Wiefelstede

ZVB Wiefelstede (innerhalb des Einzugsgebiets, Vorhabenstandort)

Der Vorhabenstandort liegt nördlich des Ortskerns von Wiefelstede und ist räumlich-funktional dem Hauptzentrum der Gemeinde zugeordnet. Die Haupteinkaufslage erstreckt sich größtenteils entlang der Hauptstraße/Oldenburger Landstraße in rd. 900 m Nord-Süd-Ausdehnung vom Vorhabenstandort im Norden bis hin zu Garten König (Hauptstraße 40) im Süden. Nebenbereiche bilden die August-Hinrich-Straße sowie die Kirchstraße. Im Hauptgeschäftsbereich befinden sich straßenbegleitend diverse Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschosslagen, darüber sind häufig Wohngeschosse zu finden. Neben den zu verlagernden und zu erweiternden Lebensmittelbetrieben Aldi und Edeka findet sich mit dem Lidl-Lebensmitteldiscounter ein weiterer strukturprägender Nahversorgungsbetrieb im zentralen Versorgungsbereich. Auch der marktabhängige Markant-Markt ist in diesem verortet¹⁹. Neben Betrieben des kurzfristigen Bedarfs finden sich auch einige Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Hier sei u.a. der Textildiscounter Kik sowie ein Raiffeisen-Fachmarkt zu nennen.

Insgesamt befindet sich am Standort eine Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 4.140 qm, auf Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel entfallen rd. 460 qm Verkaufsfläche.

Der zentrale Versorgungsbereich kann als stabil und funktionsfähig eingestuft werden, dennoch fehlt es den vier Lebensmittelmärkten allesamt an einer marktadäquaten Verkaufsflächengröße.

¹⁹ Der Markant-Markt wurde zwischenzeitlich geschlossen und befindet sich im Umbau. Eröffnung von Tedi steht unmittelbar bevor.



Abbildung 12: ZVB Wiefelstede

ZVB Metjendorf (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der Ortskern von Metjendorf liegt zentral im Ortsteil Metjendorf im äußersten Süden der Gemeinde Wiefelstede und ist knapp 10 km vom Vorhabenstandort entfernt. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die L 824 gewährleistet, die den Ortsteil von Nordwest nach Südost durchzieht. Auch die ÖPNV-Anbindung ist durch mehrere Bushaltestellen, die u.a. eine Verbindung nach Oldenburg herstellen, als sehr gut zu bewerten. Aus den umliegenden Wohngebieten ist der Standort darüber hinaus auch fußläufig und mit dem Rad sehr gut zu erreichen.

Der Ortsteil grenzt direkt an das Oberzentrum Oldenburg an. Der ZVB erstreckt sich über die Metjendorfer Landstraße und die Ofenerfelder Straße zwischen Budni im Norden und Edeka bzw. dem Kreuzungsbereich Ofenerfelder Straße im Süden. Im Hauptgeschäftsbereich entlang der Metjendorfer Landstraße befinden sich straßenbegleitend mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschosslagen, darüber sind häufig Wohngeschosse zu finden. In diesem Bereich sind vorwiegend inhabergeführte Betriebe verortet. Wohngebäude durchsetzen ansonsten immer wieder den Geschäftsbesatz, sodass kein durchgängiger Einzelhandelsbesatz vorhanden ist. Magnetbetriebe sind der Edeka Husmann-Verbrauchermarkt sowie der Budni-Drogeriemarkt.

Der zentrale Versorgungsbereich kann umsatzseitig als stabil eingestuft werden. Durch die Ansiedlung von Budnikowsky konnte das Zentrum weiter aufgewertet werden. Das Zentrum ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet, zentrenrelevante Sortimente sind eher untergeordnet. Eine Ausnahme bildet hier der Action-Markt.



Abbildung 13: Budni-Drogeriemarkt im ZVB Metjendorf

5.2.2 Gemeinde Rastede

ZVB Hahn-Lehmden (innerhalb des Einzugsgebiets, Zone 3)

Der zentrale Versorgungsbereich des Grundzentrums Hahn-Lehmden liegt rd. 5,5 km vom Vorhabenstandort entfernt und dient der Gemeinde Rastede als Nahversorgungszentrum für das nördliche Gemeindegebiet. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind neben einem Edeka Böse-Supermarkt ein Schuhgeschäft und wenige kleinteilige Betriebe entlang der Wilhelmshavener Straße angesiedelt. Primär dient der Standort der Nahversorgung des Ortsteils. Im Lichte angemessener Kundenfrequenzen kann der Standort als noch stabil eingestuft werden, wenngleich der Edeka-Markt mit nur rd. 420 qm Verkaufsfläche über keine marktgängige Struktur verfügt, um am Standort langfristig wettbewerbsfähig bestehen bleiben zu können. Eine (frühzeitige) Standortabsicherung durch die Edeka Minden-Hannover wäre zu begrüßen, was z.B. eine moderate Erweiterung auf 800 qm VKF impliziert. Eine Investition in den Nahversorger würde zudem im Einklang mit den Planungen der Gemeinde Rastede zur

Ortskernstärkung stehen: Der Dorfplatz in Hahn-Lehmden wurde im Jahr 2022 bereits neugestaltet. Zudem wird derzeit auf einem 2,2 ha großen Gelände ein gemischtes Quartier mit Wohn- und Geschäftshäusern realisiert.



Abbildung 14: Edeka-Markt im ZVB Hahn-Lehmden

ZVB Rastede (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der ZVB des Mittelzentrums Rastede zeichnet sich durch einen teils dichten und teils aufgelockerten Einzelhandelsbesatz entlang der Oldenburger Straße aus. Dieser wird z.T. durch Wohngebäude und Freiflächen unterbrochen, was die Wahrnehmbarkeit der städtebaulichen Einheit beeinträchtigt. Am nördlichen Rande des zentralen Versorgungsbereichs befindet sich ein Netto-Lebensmitteldiscounter (dieser erweitert gerade seinen Bäcker-/Vorkassenbereich) als zentraler Anbieter der Nahversorgung. Ein weiterer Frequenzbringer ist durch einen Rossmann-Drogeriemarkt gegeben. Dieser weist sich als Alleinstellung in der Gemeinde – und im weiteren Umland – aus.

Im mittelfristigen Bedarf zeigt sich insbesondere im Sortiment Bekleidung ein größtenteils zeitgemäß aufgestelltes Sortiment u.a. mit den Filialisten Ernstings Family, Takko und NKD sowie inhabergeführtem Facheinzelhandel. Neben dem vielfältig aufgestellten Einzelhandel ergänzen zahlreiche einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe das Zentrum.



Abbildung 15: Netto-Markt im ZVB Rastede

Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Rastede kann als stabil und funktionsfähig eingestuft werden, wenngleich im Lebensmitteleinzelhandel mit Netto nur ein größerer Betrieb verortet ist. Die weiteren strukturprägenden Lebensmittelanbieter der Gemeinde befinden sich vielmehr außerhalb des Zentrums. Hier besteht mit den Märkten Rewe und Aldi ein attraktiver Nahversorgungsstandort. Zudem sind der Verbundstandort Rewe/Lidl sowie ein NP-Markt in Wahnbek zu benennen.

In der Gemeinde Rastede werden derzeit zahlreiche Einzelhandelsplanvorhaben diskutiert (vgl. Ratsinformationssystem, Dezember 2021): Neben der möglichen Erweiterung von Rewe, Lidl und NP werden zugleich die Neuansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes (im ZVB) und eines modernen Aktiv & Irma-Verbrauchermarktes diskutiert. Ob und welche dieser Vorhaben umgesetzt werden ist jedoch derzeit noch nicht geklärt.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Per Saldo-Erweiterung der Magnetbetriebe zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Gegenüber der Planung aus Juli 2022 haben sich insbesondere folgende Veränderungen im Prüfkonzept ergeben:

- Berücksichtigung eines höheren Randsortimentsanteils bei dem Drogeriemarkt unter Wahrung der noch verträglichen VKF für Drogeriewaren von 460 qm²⁰ und
- abweichende Planungen für die Nachverwertung der Altstandorte.
- Daraus resultierende Herleitung, welche Verkaufsfläche für Edeka noch verträglich wäre.

²⁰ Entscheidungsrelevant für die VKF-Deckelung im Gutachten aus Juli 2022 war dabei die ermittelte maximale VKF bei Drogeriewaren und nicht die zulässige Gesamtverkaufsfläche. In den aperiodischen Sortimenten wurde eine leichte Überschreitung der zuvor durch den Gutachter angesetzten sortimentspezifischen VKF als vorstellbar und verträglich eingeschätzt. Im Folgenden erfolgt eine Konkretisierung der gutachterlichen Ersteinschätzung.

Diese veränderten Annahmen sind in die nachfolgende Marktanteilsberechnungen mit eingeflossen:

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	17,9	13,6	20,7	52,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	10,7	5,6	4,5	20,8
Marktanteile	60%	41%	21%	40%
Nahrungs- und Genussmittel				
Marktpotenzial (Mio. €)	15,7	11,9	18,1	45,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	9,4	4,7	3,8	17,8
Marktanteile	60%	39%	21%	39%
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel				
Marktpotenzial (Mio. €)	2,3	1,7	2,6	6,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,3	0,9	0,7	3,0
Marktanteile	59%	52%	27%	44%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	17,1	13,0	19,8	49,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,5	1,4	1,1	5,0
Marktanteile	15%	11%	5%	10%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	35,1	26,7	40,5	102,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	11,9	6,1	4,8	25,8
Marktanteile	34%	23%	12%	25%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens (Stand November 2023) – nach Vorhabenrealisierung

Wie die Tabelle oben zeigt, wird das Gesamtvorhaben mit max. 6.975 qm VKF bei den periodischen Hauptsortimenten in der Zone 1 einen maximalen Marktanteil von 60 % erreichen. Dies zeigt, dass das Vorhaben prospektiv im Ortsteil der marktbeherrschende Standort sein wird. Im Kongruenzraum (KR) wird das Vorhaben für die entsprechenden Sortimente prospektiv folgende Marktstellung aufweisen (ohne Potenzial durch Übernachtungsgäste):

- Insgesamt: EZG rd. 25 % KR: 29 %
- bei Nahrungs- und Genussmitteln: EZG rd. 39 % KR: 51 %
- bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln: EZG rd. 44% KR: 56%
- Bei den sonstigen Sortimenten: EZG rd. 10 % KR: 13 %

Gegenüber der Planung aus Juli 2022 ergeben sich nur geringfügige Abweichungen, die nahezu ausschließlich aus den beiden periodischen Nachverwertungen der Altstandorte von Edeka und Markt resultieren.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 -12 %²¹, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 3.900 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 27,5 Mio. €

belaufen, wovon mit rd. 18,8 Mio. € der Schwerpunkt nach wie vor auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung) - Stand November 2023

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	4.545	4.870	22,1
Nahrungs- und Genussmittel	3.730	5.030	18,8
davon Edeka	1.870	5.600	10,5
davon Aldi	850	6.400	5,4
davon Getränkemarkt	700	2.300	1,6
davon Drogeriemarkt	100	4.200	0,4
davon Bäcker	50	7.500	0,4
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	160	2.800	0,4
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0	0,0
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel	815	4.110	3,4
davon Edeka	180	3.500	0,6
davon Aldi	95	3.800	0,4
davon Drogeriemarkt	460	4.700	2,2
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	80	2.500	0,2
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0	0,0
aperiodischer Bedarf	2.590	2.090	5,4
davon Edeka	200	3.000	0,6
davon Aldi	105	4.000	0,4
davon Drogeriemarkt	190	3.000	0,6
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	720	1.500	1,1
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	1.375	2.000	2,8
Gesamt (gedeckelte VKF auf 6.975 qm)	7.135	3.900	27,5

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung (Stand November 2023)

²¹ Der Streukundenanteil variiert zwischen den Vorhabenkomponenten. Während die Lebensmittelmärkte aufgrund des engmaschigen Standortnetzes über einen überschaubaren Streukundenanteil aufweisen, strahlen die übrigen Vorhabenkomponenten räumlich tendenziell weiter aus.

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings u.a. um die Per Saldo-Erweiterung von bereits in Wiefelstede ansässigen Betrieben. Die bestehenden Betriebe haben mit ihren Umsätzen ihre Wirkungen jeweils bereits in der Vergangenheit induziert.

Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) der bereits vorhandenen Vorhabenbetriebe am Standort wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	3.143	4.800	15,1
Nahrungs- und Genussmittel	2.851	4.870	13,9
davon Edeka	1.100	5.500	6,1
davon Aldi	595	6.300	3,7
davon Getränkemarkt	406	2.350	1,0
davon Bäcker	30	8.000	0,2
davon Markant	720	4.000	2,9
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel	292	4.120	1,2
davon Edeka	138	4.400	0,6
davon Aldi	74	4.600	0,3
davon Markant	80	3.200	0,3
aperiodischer Bedarf	212	3.350	0,7
davon Edeka	138	3.000	0,4
davon Aldi	74	4.000	0,3
Gesamt	3.355	4.710	15,8

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 9: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)

In die nachfolgende Wirkungsberechnung gehen demnach folgende aktualisierte Annahmen zum **Umsatzzuwachs²²** ein:

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung) -
Stand November 2023

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.402	7,0
Nahrungs- und Genussmittel	879	4,9
davon Edeka	770	4,4
davon Aldi	255	1,7
davon Getränkemarkt	294	0,7
davon Drogeriemarkt	100	0,4
davon Bäcker	20	0,1
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	160	0,4
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0,0
davon Markant	-720	-2,9
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel	523	2,1
davon Edeka	42	0,0
davon Aldi	21	0,0
davon Drogeriemarkt	460	2,2
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	80	0,2
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0,0
davon Markant	-80	-0,3
aperiodischer Bedarf	2.378	4,7
davon Edeka	62	0,2
davon Aldi	31	0,1
davon Drogeriemarkt	190	0,6
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	720	1,1
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	1.375	2,8
Gesamt (nicht voll ausschöpfbar wg. Deckelung GVKF)	3.780	11,8

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung

²² Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der jeweils bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat (vgl. z.B. BVerwG 12.02.2009 4B 3/09). Allerdings ist neben der quantitativen Verkaufsflächenerweiterung v.a. der Attraktivitätszuwachs bei der Delta-Betrachtung als umsatzfördernd zugunsten des Gesamtprojekts mit zu berücksichtigen.

Im Worst Case zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet* - Stand November 2023				
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	17,9	13,6	20,7	52,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,6	1,5	1,2	5,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	15%	11%	6%	10%
Nahrungs- und Genussmittel				
Marktpotenzial (Mio. €)	15,7	11,9	18,1	45,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,8	0,9	0,7	3,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	12%	8%	4%	8%
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel				
Marktpotenzial (Mio. €)	2,3	1,7	2,6	6,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,6	0,5	1,9
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	34%	33%	19%	28%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	17,1	13,0	19,8	49,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,1	1,2	0,9	4,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	12%	9%	5%	9%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	35,1	26,7	40,5	102,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	4,8	2,7	2,2	9,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	14%	10%	5%	9%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung – Stand November 2023

Für das überarbeitete Vorhabenkonzept mit bis zu 6.975 qm VKF, ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb des Einzugsgebiets des Prüfobjekts von insgesamt rd. 9 %-Punkten auszugehen.

Unter Zugrundelegung der Deltabetrachtung zwischen Bestandsbetrieben aktuell zu geplantem Vorhabenkonzept sowie der zusätzlichen Berücksichtigung der Streuumsätze ergibt sich nach den Modellrechnungen für das Vorhaben im standortspezifischen Worst Case ein Umsatzpotenzial von rd. 27,5 Mio. € (Delta: 11,8 Mio. €), davon insgesamt rd. 22,1 Mio. € im periodischen Bedarf (Delta: 7,0 Mio. €).

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2024 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind in den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirkbarkeit des Vorhabens (prospektiv 2024) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird **wirkungsverschärfend** bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln für

die Zone 1 mit berücksichtigt, da die Zentralität hier über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

In dem Zusammenhang mit der Wirkungsprognose ist außerdem darauf zu verweisen, dass die Rechtsprechung²³ die **Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. €** bestätigt hat. So werden Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Folgen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr wird von keinen mehr als unwesentlichen Wirkungen an einem Standort ausgehen. Damit sind minimale quantitative Umsatzrückgänge trotz ggf. hoher Umsatzumverteilungsquoten im Folgenden nicht weiter zu beachten.

Von dem Vorhaben in Wiefelstede werden auch **jene Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets** betroffen sein, die über ein wesentliches vorhabenrelevantes Angebot verfügen. Die Kompensationseffekte durch die Umlenkung von Nachfragezuflüssen wurden dabei wirkungsverschärfend vorrangig zulasten der strukturprägenden Betriebe (>400 qm) in den prägenden Standortlagen **ZVB Rastede, ZVB Wahnbek, Sonstige Lagen in Rastede (ohne Hahn-Lehmden) und GZ Metjendorf** ermittelt. Damit ist sichergestellt, dass der Vorhabenumsatz größtenteils raumwirksam abgebildet wird.

Bei den **sonstigen Hartwaren / aperiodischen Sortimenten**, die einerseits Randsortimente der o.g. periodischen Vorhaben umfassen sowie andererseits auf zwei aperiodische Nonfood-Nachnutzungen an den Altstandorten entfallen, ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass allein auf eine Marktanteilsanalyse abgestellt wurde. Die Wirkungen in diesem Bereich (diverse Sortimente des aperiodischen Bedarfs) wurden demnach über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von weniger als 10 %-Punkten bei den aperiodischen Sortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen noch nicht erreichen. Würde man diese Umsätze auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Möbel, Bau- und Gartenbedarf, Elektro, Bücher/Schreibwaren, Hausrat, Bekleidung) herunter brechen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzverteilungswirkungen im Kontext der Vorhabenrealisierung nur moderat wären. Besonders hervorzuheben ist zudem, dass es sich um Vorhabenstandorte innerhalb des Hauptzentrums handelt. Andere Hauptzentren (diese sind vorrangig bei zentrenrelevanten Sortimenten, wie Hausrat zu schützen) bzw. Mittel- und Oberzentren (in Bezug auf die nicht-

²³ Vgl. u.a. Urteil 10 A 1676/08 des OVG Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009.

zentrenrelevanten Sortimente, wie Möbel) liegen räumlich vergleichsweise weit entfernt. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen und Umsatzumverteilungswirkungen bei den aperiodischen Sortimenten verzichtet. Auch der erwartbare **Zentralitätszuwachs im Kongruenzraum Wiefelstede** (Zonen 1+2) um ca. + 13 %-Punkte auf max. 69 % belegt, dass das Vorhaben sich im aperiodischen Bedarf in den Versorgungsauftrag eines Grundzentrums einfügt.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Nahrungs- und Genussmittel

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln derzeit auf rd. 34,2 Mio. €. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszuwächse in den nächsten Jahren wird der Umsatz innerhalb des Einzugsgebiets insgesamt bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2024 minimal anwachsen (+ rd. 0,1 Mio. €). Da das Vorhaben nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der Umsatz im Einzugsgebiet um den gegenwärtig generierten Umsatz der bestehenden Märkte von rd. 11,0 Mio. € zu reduzieren. Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein Bestandsumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 23,3 Mio. €.

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen **Mehrumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln von rd. 3,5 Mio. €** erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben in der Lage ist, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,6 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,9 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 8,1 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zonen 2 und 3).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Wiefelstede am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 9,8 %). Für den ZVB Hahn-Lehmden liegen die Umverteilungswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Wiefelstede – Umsatzzuwachs (2024)									
Nahrungs- und Genussmittel	ZVB Wiefelstede	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	ZVB Hahn	Streulage	Zone 3 Gesamt	Gesamt	
Umsatz vor Ort aktuell	22,79	6,13	28,92	1,17	1,70	2,44	4,14	34,23	
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,04	0,02	0,06	0,01	0,02	0,02	0,04	0,11	
abzgl. Bestandsumsätze der Vorhaben	-10,99	0,00	-10,99	0,00	0,00	0,00	0,00	-10,99	
Umsatz vor Ort (2024)	11,84	6,15	17,99	1,17	1,72	2,46	4,18	23,34	
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	1,29	0,55	1,84	0,92	0,37	0,37	0,74	3,50	
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,13	-0,06	-0,18	-0,83	-0,30	-0,30	-0,59	-1,60	
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	1,16	0,50	1,66	0,09	0,07	0,07	0,15	1,90	
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	9,8%	8,1%	9,2%	7,9%	k.A.*	k.A.*	3,5%	8,1%	

Quelle: Eigene Berechnungen; Werte gerundet; * Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Nahrungs- und Genussmittel

In einer überschlägigen Betrachtung (ohne Kompensationseffekte durch Einwohnerwachstum) sind für die Angebote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen **unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets** zu lasten der strukturprägenden Betriebe in den übrigen Lagen der Gemeinde Rastede

Umsatzrückgänge zwischen 2 % und 4 % zu erwarten (v.a. Streulagen). Für das GZ Metjendorf sind bis zu 3 % zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel Werte von im Schnitt etwa 8,1 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit bis zu 9,8 % prospektiv für den ZVB Wiefelstede (=Vorhabenstandort) zu erwarten. Die sonstigen Orte sind nur geringfügig tangiert.

6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln derzeit auf rd. 4,9 Mio. €. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszuwächse in den nächsten Jahren wird der Umsatz innerhalb des Einzugsgebiets insgesamt bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2024 minimal anwachsen (+ rd. 0,01 Mio. €). Da das Vorhaben nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der Umsatz im Einzugsgebiet um den gegenwärtig generierten Umsatz der bestehenden Märkte von rd. 1,2 Mio. € zu reduzieren. Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein Bestandsumsatz bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 3,7 Mio. €.

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz in diesem Sortiment von rd. 1,9 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben in der Lage ist, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,2 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben in der Zone 1 von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,4 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,0 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 26,8 %.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Wiefelstede – Umsatzzuwachs (2024)						
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel	ZVB Wiefelstede	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Zone 3 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	2,64	1,53	4,16	0,00	0,78	4,94
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01
abzgl. Bestandsumsätze der Vorhabenbetriebe	-1,20	0,00	-1,20	0,00	0,00	-1,20
Umsatz vor Ort (2024)	1,43	1,53	2,96	0,00	0,79	3,75
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,47	0,32	0,79	0,57	0,51	1,87
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,20	-0,13	-0,34	-0,51	-0,37	-1,22
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,21	0,14	0,36	0,00	0,00	0,36
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,49	0,32	0,81	0,06	0,14	1,01
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	33,8%	21,2%	27,3%	n.V.	17,9%	26,8%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zonen 2 und 3).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Wiefelstede am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 33,8 %). Für den ZVB Hahn-Lehmden liegen die Umverteilungswirkungen bei rd. 17,9 % - bei jedoch nur sehr geringem Angebotsbestand. In der Zone 2 ist kein vorhabenrelevanter Bestand vorhanden.

In der vorausgehenden Tabelle sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

In einer überschlägigen Betrachtung (ohne Kompensationseffekte durch Einwohnerwachstum) sind für die Angebote im Bereich Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen **unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets** zulasten der strukturprägenden Betriebe in den übrigen Lagen der Gemeinde Rastede Umsatzrückgänge zwischen 7 % und 10 % zu erwarten (v.a. ZVB Rastede). Für das Nahversorgungszentrum im GZ Metjendorf sind aufgrund der Angebotsüberschneidungen rd. 12 % zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel Werte von im Schnitt etwa 26,8 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit bis zu 33,8 % prospektiv für den ZVB Wiefelstede zu erwarten (=Vorhabenstandort; aufgrund des Mehrwerts jedoch abwägbar). Die nach der erfolgten VKF-Reduzierung der Abwägung zugänglichen Umsatzrückgänge ergeben sich für den ZVB Wiefelstede und den ZVB Rastede.

6.2.4 Zu den Auswirkungen im aperiodischen Bedarf

Es wird erwogen die Altstandorte von Edeka und Markant, welche inmitten des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Wiefelstede eingebettet sind, durch aperiodische Konzepte nachzubelegen. Nach den aktuellen Planungen²⁴ würde es sich um folgende Konzepte handeln:

- **Tedi Nonfood-Discounter** (ca. 800 qm gedeckelte VKF) / vormals Markant:

Mehrbranchenanbieter mit diffusem und variierendem Sortimentskonzept²⁵; Sortimentsschwerpunkt mit max. 90 % bei den i.d.R. zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Schreibwaren, Textil, Spielwaren), jedoch werden auch nahversorgungsrelevante (max. 30 %, z.B. Süßwaren, Drogerie) und nicht-zentrenrelevante Sortimente geführt (max. 40 %, z.B. Bau- und Gartenbedarf); Im Gutachten wurden jeweils die (saisonal/temporär) möglichen branchenspezifischen Obergrenzen berücksichtigt.

- **Nonfood-Fachmarkt** (ca. 1.375 qm VKF) / vormals Edeka:

Sortimentsschwerpunkt mit bis zu 90 %-95 % bei den i.d.R. *nicht*-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Wiefelsteder Sortimentsliste²⁶; überdies wird ein überschaubares Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten geführt.

Aufgrund der Standortlage dieser Anbieter im wichtigsten zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde und der Ausprägung als Mehrbranchenanbieter bzw. als nicht-zentrenrelevantes Konzept können die einzelnen Sortimente nicht über eine derartige Fernwirkung ausüben, dass diese in der Lage wären in den einzelnen Sortimenten weiträumige und wesentliche Umsatzrückgänge zulasten anderer Hauptzentren im Umland zu induzieren²⁷. Da innerhalb des Einzugsgebiets unter höherstufigen Zentren lediglich das Hauptzentrum Wiefelstede vorzufinden ist, wo die Vorhaben selbst verortet sind, **kann auf eine detaillierte Überprüfung bei den aperiodischen Sortimenten daher verzichtet werden**. U.E. kommt es durch die Vorhaben nicht nur zu einer Nachnutzung potenzieller Leerstände, vielmehr würden durch die beiden Vorhaben mit breiter Sortimentsvielfalt auch Sortimentslücken im Grundzentrum geschlossen werden können. Die periodischen Sortimentsanteile der Vorhaben wurden jedoch in den vorherigen Tabellen als summarische Wirkung mit den übrigen Komponenten des Vorhabens berücksichtigt. Hierdurch ist sichergestellt, dass die Wirkungen des Gesamtvorhabens nicht unterschätzt, sondern sachgerecht abgebildet werden.

²⁴ Hinweis: Die Nachnutzung des Markant-Markts durch Tedi steht unmittelbar bevor.

²⁵ Vor diesem Hintergrund konnten dem Gutachter kein sortimentsgenaues Flächenkonzepte vorgelegt werden. Vielmehr haben die Gutachter Erfahrungswerte angesetzt.

²⁶ Sortimente demnach z.B.: Bau- und Gartenbedarf; Bettwaren, Matratzen und Lattenroste; Bodenbeläge, Teppiche; Heimtextilien, Gardinen und Zubehör; Möbel, Küche, etc.

²⁷ Während das Tedi-Vorhaben im Mischgebiet verortet ist und damit weitgehend bauplanungsrechtliche Flexibilität genießt (Eröffnung steht bereits bevor), bedarf es am Standort Edeka einer Anpassung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen (B-Plan-Änderung). Grundsätzlich ist für beide Standorte bei Vorhabenumsetzung der Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (als Hauptsortiment) zu empfehlen.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Wiefelstede mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.975 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB sowie mit den Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen und der Regionalplanung für den Landkreis Ammerland.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung (nur für das Vorhaben relevante Kriterien dargestellt):

■ LROP 2017 - 2.3 Ziffer 01

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

■ LROP 2017 - 2.3 Ziffer 02

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

■ LROP 2017 - 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot grundzentral)

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

- LROP 2017 - 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)
Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.
- LROP 2017 - 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)
Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.
- LROP 2017 - 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)
Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.
- LROP 2017 - 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)
Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im **regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland** heißt es darüber hinaus:

Es ist erforderlich, dass

- die Entwicklung des gesamten Einzelhandels auf die städtebaulich integrierten Lagen konzentriert/gelenkt wird.
- in Gewerbe-/Industriegebieten möglichst keine innenstadtrelevanten Sortimente angesiedelt werden.
- die „Rasteder Liste“ als Kriterium für die Abgrenzung von innenstadtrelevanten Sortimenten zu nicht innenstadtrelevanten Sortimenten herangezogen wird.
- die Verkaufsfläche (VKF) Lebensmitteleinzelhandel bis auf weiteres auf maximal 0,5 m² VKF/EW begrenzt wird, wobei Einwohnerentwicklungen von + 4 % bis zum Jahr 2020 zu Grunde gelegt und relevante touristische Übernachtungen einkalkuliert werden können.
- die städtebaulich integrierten Lagen durch reagierende Bauleitplanung planungsrechtlich abgesichert werden (Ausschluss von Einzelhandel \geq 200 m² VKF außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen).
- Nahversorgungsstandorte vorrangig mit Vollversorgern ausgestattet werden, nur ausnahmsweise mit Discountern unter Berücksichtigung der „Rasteder Liste“.

- der auf der Einwohnerprognose basierende Ammerländer Entwicklungsspielraum von ca. 15.000 m² Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel vorrangig auf die Grundzentren mit weniger als 0,30 m² VKF/EW (Ofen, Hahn-Lehmden, Wahnbek, Ocholt, Metjendorf) und ihrem anteiligen Entwicklungspotenzial von ca. 9.000 m² VKF gelenkt wird.
- nur max. ca. 6.000 m² neue VKF zur weiteren Entwicklung in den übrigen Zentren zugelassen werden (regionale Abstimmung erforderlich).

Darüber hinaus ist das Vorhaben in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Wiefelstede aus 2022 einzuordnen.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das Kongruenzgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten (max. 30 % des Vorhabenumsatzes). Hierbei wird zwischen periodischen und aperiodischen Sortimenten unterschieden.

In der Gemeinde Wiefelstede sind nach dem RROP 1996 derzeit mit dem Ortsteil Wiefelstede und dem Ortsteil Metjendorf zwei Grundzentren vorhanden. Die Gemeinde Wiefelstede soll Einkaufseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs für seinen grundzentralen Verflechtungsbereich vorhalten. Dabei besteht der grundzentrale Verflechtungsbereich des Grundzentrums Wiefelstede derzeit aus den nördlichen Ortsteilen Wiefelstede, Bokel, Conneforde, Gristede, Hassel, Lehe, Mansolt, Nuttel und Spohle. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist das Grundzentrum Wiefelstede demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit periodischen Sortimenten sowie für Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischem Schwerpunkt geeignet. Die projektierten Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben (Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt, Getränkemarkt) sind damit dem Grundzentrum funktional richtig zugeordnet.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens setzt sich wie folgt zusammen:

- Die Zone 1 umfasst dabei den Ortsteil Wiefelstede.

- Die Zone 2 setzt sich aus den Wiefelsteder Ortsteilen Bokel, Conneforde, Gristede, Hassel, Lehe, Mansolt, Nuttel und Spohle zusammen.

Die Zonen 1 und 2 sind identisch mit dem sog. Kongruenzraum grundzentral.

- Die Zone 3 umfasst angrenzende Bereiche der Ortsteile Neuenkrüge und Borbeck, die dem Grundzentrum Metjendorf zugeordnet sind sowie Bereiche der Gemeinde Rastede. Zudem werden Bereiche von Westerstede, Bad Zwischenahn und Bockhorn angeschnitten.

Die Umsatzherkunft mit Streukunden (z.B. aus den übrigen Bereichen des Landkreises einschl. Metjendorf sowie Touristen/Durchreisenden) ist mit 5 bis 12 % moderat. So sind diese Einwohner aufgrund der Attraktivitäts- und Standortvorteile des Angebots stärker auf Oldenburg und den eigenen zentralen Ort orientiert.

Bei den periodischen Sortimenten (gem. LROP; **Kongruenzraum grundzentral**) rekrutiert das Vorhaben knapp 74 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus den Zonen 1 und 2. Knapp 4 % des Umsatzes werden zusätzlich durch Übernachtungsgäste im Kongruenzraum erwirtschaftet. Damit stammen bei den **periodischen Sortimenten im Schnitt knapp 78 %** des Vorhabenumsatzes aus dem **Kongruenzraum Wiefelstede**. Etwa 20 % des Vorhabenumsatzes wird aus der Zone 3 generiert und gut 2 % des Umsatzes entfallen auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch Kunden aus den übrigen Bereichen rekrutiert werden.

In den aperiodischen Sortimenten (gem. LROP) rekrutiert das Vorhaben rd. 72 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus den Zonen 1 und 2. Knapp 4 % des Umsatzes werden zusätzlich durch Übernachtungsgäste im Kongruenzraum erwirtschaftet. Damit stammen bei den **aperiodischen Sortimenten im Schnitt rd. 76 %** des Vorhabenumsatzes aus dem Kongruenzraum Wiefelstede. Etwa 20 % des Vorhabenumsatzes wird aus der Zone 2 generiert. Etwa 4 % des Umsatzes entfällt auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch sonstige Kunden rekrutiert werden.

Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit sowohl für die nahversorgungsrelevanten Vorhaben (Verbrauchermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, Getränkemarkt) als auch für die zentrenrelevanten Vorhaben (Nachnutzung Edeka/Markant) entsprochen. Das Vorhaben mit knapp 7.000 qm VKF generiert seinen Umsatz maßgeblich aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Umsatzherkunft des Gesamtvorhabens bei Ausschöpfung der geprüften Verkaufsflächen abgebildet:

	Kongruenzraum Wiefelstede			Überörtlich		Gesamt
	Zone 1+2	EW-Äquivalent (NFP-Touristen)	Zwischensumme	Zone 3	Streukunden Rest	
Zusammenfassung der Umsatzherkunft - Gesamtvorhaben						
Periodische Sortimente						
Marktpotenzial (Mio. €)	31,6	1,9	33,4	20,7		
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	16,3	0,8	17,1	4,5	0,5	22,1
Marktanteil	52%			21%		
Umsatzherkunft	73,8%	3,7%	77,5%	20,2%	2,4%	100%
davon Nahrungs- und Genussmittel						
Marktpotenzial (Mio. €)	27,6	1,6	29,2	18,1		
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	14,1	0,69	14,8	3,8	0,25	18,8
Marktanteil	51%			20,7%		
Umsatzherkunft	75,0%	3,7%	78,7%	20,0%	1,3%	100%
davon Drogeriewaren						
Marktpotenzial (Mio. €)	4,0	0,2	4,3	2,6		
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,2	0,12	2,4	0,7	0,28	3,4
Marktanteil	56%			27%		
Umsatzherkunft	67,0%	3,7%	70,7%	21,0%	8,3%	100%
Aperiodische Sortimente						
Marktpotenzial (Mio. €)	61,7	1,8	63,5	19,8		
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,9	0,20	4,1	1,1	0,23	5,4
Marktanteil	6,3%			5%		
Umsatzherkunft	72,0%	3,7%	75,7%	20,0%	4,3%	100%

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 14: Zusammenfassung zur Umsatzherkunft - Gesamtvorhaben

Das Vorhaben steht mit dem Kongruenzgebot für periodische und aperiodische Sortimente im Einklang, da es seine Umsätze mit mehr als 70 % überwiegend mit Kunden aus dem eigenen maßgeblichen Kongruenzraum (grundzentraler Verflechtungsbereich) rekrutiert.

7.3 Zum Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot zielt auf eine standörtliche Konzentration von großflächigem Einzelhandel im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Orts ab. Demnach darf ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben nur in den zentralen Lagen von Ortsteilen mit zentralörtlicher Funktion angesiedelt werden.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des grundzentralen Ortsteils Wiefelstede und damit auch innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Dem **Konzentrationsgebot** wird somit entsprochen.

Das Konzentrationsgebot kann als erfüllt angesehen werden.

7.4 Zum städtebaulichen Integrationsgebot

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in Niedersachsen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Der Vorhabenstandort befindet sich am nördlichen Pol des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Wiefelstede und wird dort als Potenzialfläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und arrondierender Fachmärkte geführt (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2022). Nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 liegt der Standort allerdings außerhalb der dargestellten integrierten Lage. Allerdings muss darauf verwiesen werden, dass bereits das kommunale Einzelhandelskonzept aus 2012 zum begründeten Ergebnis kam, dass das Zentrum deutlich anders als vom Landkreis seinerzeit vorgesehen abzugrenzen sei. Die in 2022 leicht modifizierte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs lehnt sich dabei eng an die vorherigen Abgrenzungen an und bezieht lediglich den Vorhabenstandort für Aldi und Edeka, der sich an die im alten RROP LK Ammerland²⁸ dargestellten integrierte Lage anschmiegt, zu großen Teilen mit in das Zentrum ein. So konnten in dem Einzelhandelskonzept für die gesamte Gemeinde im Kern des Zentrums keine entsprechenden Flächenreserven für das Vorhaben von Edeka und Aldi vorgefunden werden. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des Alters des Regionalen Einzelhandelskonzepts (13 Jahre) sind die Darstellungen nach Einschätzungen des Gutachters daher abwägbar.

²⁸ Hinweis: Seit dem Jahr 2017 besteht die Absicht das RROP LK neu aufzustellen. Im Jahr 2019 wurde für die Vorarbeiten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts mit dem Landkreis die Abstimmung zur abweichenden Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs geführt.

Damit ist eine städtebaulich integrierte Lage gegeben. Der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich mit wesentlichen Einwohneranteilen wird gewahrt. Der Vorhabenstandort ist aus den sich räumlich anschmiegenden Wohngebieten gut erreichbar. Die Nähe zu mehreren Bushaltestellen sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Die Erreichbarkeit im modal split ist bereits heute gegeben.

Das Vorhaben wird aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wiefelstede (Hauptzentrum) den Vorgaben des städtebaulichen Integrationsgebots gerecht. Das Vorhaben ist damit funktional richtig verortet. Das städtebauliche Integrationsgebot ist somit erfüllt. Andere großmaßstäbliche Flächenreserven, die moderne Vorhabenkonzepte im Standortverbund aufnehmen können, konnten in den gewachsenen Standortlagen des Hauptzentrums in dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wiefelstede aus 2022 demgegenüber weiterhin nicht aufgezeigt werden.

7.5 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung (Beeinträchtungsverbot)

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Grundversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Weheaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die verbrauchernahe Versorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer **Umsatzumverteilung von 10 %** mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Grundsätzlich muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass der Abwägungsschwellenwert hinsichtlich der Möglichkeit des Umschlagens in Wirkungen städtebaulicher Art genau interpretiert werden muss. So genießen z.B. Angebote mit (hoch) zentrenrelevanten Sortimenten, wie Hausrat und Bekleidung/Schuhe, außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen keinen unmittelbaren Schutzanspruch vor Wettbewerb. Auch der einzelne Betrieb wird in Zentren nicht geschützt, sondern die Versorgungsfunktion des Zentrums insgesamt. Demnach kann ein Vorhaben, welches ein Zentrum selbst stärkt, ohne negative Folgen auch zulasten dieses Zentrums **Umsatzrückgänge von 20 bis 30 %** induzieren²⁹. Auch muss beachtet werden, falls es sich nur um ein Nebensortiment handelt, welches von Umsatzrückgängen bedroht wird. In beiden Fällen können auch deutlich höhere Quoten als 10 % in Kauf genommen werden.

Neben der Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungen stellt zudem die **branchenspezifische Zentralitätskennziffer** einer Stadt oder Gemeinde (und in Bezug auf ihren Verflechtungsraum) und ihre Veränderung in Folge der Vorhabenrealisierung als Maßstab für die angemessene Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion eine wichtige Kenngröße dar.

Das Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich von Wiefelstede wird eine durchschnittliche prospektive Umsatzumverteilungsquote von

- rd. 9,8 % bei Nahrungs- und Genussmittel und
- rd. 33,8 % bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln

innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den 10 %-Schwellenwert damit bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln überschreiten.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Gesamtvorhaben vorrangig gegen den zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede (=Vorhabenstandort) wirkt und auch hauptsächlich dort die 10 %-Schwelle überschritten wird. Vorrangig liegt bei dieser Standortlage

²⁹ Hinweis: Das OVG Koblenz vertritt in dem Urteil 8 C 10859/12.OVG vom 17. April 2013 die Auffassung, dass eine Stadt mit der Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten in der Innenstadt auf die Stärkung ihres zentralen Versorgungsbereichs hinwirken kann. Dabei sind auch Umsatzumverteilungen von deutlich über 10 % zu akzeptieren, wenn der Belang der Notwendigkeit, die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt und damit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion insgesamt herzustellen, die wirtschaftlichen Interessen von Einzelakteuren übersteigt. Im Fall EKZ Kaiserslautern wurde ein Umsatzrückgang von mehr als 20 % bei Bekleidung/Schuhen als vertretbar eingeschätzt.

der Bewertungsmaßstab zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Wiefelstede im Fokus der Untersuchung.

Bei der **Abwägung von langfristigen Chancen und möglichen kurzfristigen Risiken** kommt es auf das jeweilige Gewicht der konkurrierenden Interessen an: Das Vorhaben soll an einem durch Einzelhandel bereits vorgeprägten Standort innerhalb des Hauptzentrums der Gemeinde Wiefelstede realisiert werden. Bei den Lebensmittelkomponenten handelt es sich ausschließlich um die Absicherung bereits bestehender Angebote, mit der eine Verkaufsflächenerweiterung auf heute übliche VKF-Größen einhergeht. Es soll ein zentraler Versorgungsbereich funktional gestärkt und v.a. im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels zukunftsfähig aufgestellt werden.

Die differenzierte Betrachtung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Effekte stellt sich wie folgt dar:

Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** wird das Vorhaben in der aktuellen Variante die vorhabenrelevante Angebotssituation im Kongruenzraum in Bewegung bringen, was sich an den Umsatzumverteilungen von bis zu 9,8 % (ZVB Wiefelstede: v.a. Lidl) und rd. 8,1 % (Streulagen KR Wiefelstede: v.a. Netto) widerspiegelt. Im ZVB Hahn-Lehmden werden die Umsatzrückgänge <0,1 Mio. € und damit unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen.

Die Vorhabenrealisierung ist v.a. hinsichtlich möglicher städtebaulicher Risiken (insb. Beeinträchtigung des Lidl-Markts als Magnetbetrieb im südlichen Teil des ZVB Wiefelstede) auszuloten.³⁰

In Bezug auf das raumordnerische Gefüge sind darüber hinaus bei einem Umsatzrückgang von max. 4 % mehr als unwesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten. So sind die Angebote in der Ortsmitte von Rastede und Metjendorf innerhalb von Siedlungsstrukturen mit wesentlichen Einwohneranteilen integriert. Eine vorhabeninduzierte Umlenkung von Nachfrageströmen mit städtebaulichem Gewicht ist insbesondere aufgrund der Distanzsensibilität der Verbrauchernachfrage dieses Sortiments nicht zu erwarten.

Die **Zentralität** bei Nahrungs- und Genussmitteln wird durch das Vorhaben von aktuell 110 % um +11 % Punkte auf 121 % steigen (unter erfolgter Berücksichtigung der Einwohnerzuwächse und der Umsatzrückgänge). Der Wert liegt im oberen Bereich für Grundzentren; da jedoch gewürdigt werden muss, dass es sich bei dem Grundzentrum Wiefelstede um den gewachsenen Hauptort der Gemeinde handelt, der z.B. auch wegen anderer Besuchsanlässe (Verwaltung, etc.) regelmäßig von den Bürgern der gesamten Gemeinde aufgesucht wird, ist dieser Wert noch vertretbar.

Positiv gewürdigt werden muss, dass durch die Gemeinde im Grundzentrum eine nachhaltige Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels beabsichtigt ist. So sollen im Zuge

³⁰ Eine Abmilderung der Betroffenheit könnte durch eine Verkaufsflächenerweiterung innerhalb des ZVB Wiefelstede erreicht werden.

der Vorhabenrealisierung, die v.a. das Ziel der Umsetzung eines zeitgemäß dimensionierten Verbrauchermarkts hat, der Edeka-Altstandort und der Markant-Standort branchenfremd nachgenutzt werden (anderweitige Nachnutzung oder Überplanung wurden durch das Einzelhandelskonzept als Voraussetzung für eine Vorhabenumsetzung formuliert). Durch das Vorhaben werden bei Nahrungs- und Genussmitteln bereits bestehende Anbieter vor Ort zukunftsfähig positioniert (Erweiterung um per Saldo + 878 qm VKF). In die Abwägung muss durch die Gemeinde jedoch noch eingestellt werden, ob dem Anbieter Lidl ausreichend Reserven für ggf. anstehende Anpassungen verbleiben. So muss mit Entwicklungsbegehren gerechnet werden, um den Anschluss an aktuelle Standards nicht zu verlieren. Zugleich wäre hierdurch im Kernort weiterhin eine räumlich ausgewogene Nahversorgung gesichert.

Im Sortiment **Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel** liegen die Umsatzumverteilungsquoten bei rd. 33,8 % im ZVB Wiefelstede und rd. 17,9 % im ZVB Hahn-Lehmden. Tangiert von den hohen Quoten sind ebenfalls die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe sowie Apotheken. Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel stellen jedoch lediglich ein Randsortiment der Verbrauchermärkte und Lebensmittel-discounter dar, sodass keine ruinösen Wirkungen zu erwarten sind. So wird der Umsatzrückgang nur auf ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche dieser Anbieter eintreten. Eine Versorgungslücke aufgrund einer Verkaufsflächenreduzierung in diesem Sortiment ist auch nicht zu erwarten, da Gesundheits- und Pflegeartikel zum Standardsortiment von Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern gehören und nicht weitgehend ausgelistet werden. Gleiches gilt für Apotheken, die nur einen Teil ihres Umsatzes aus freiverkäuflichen Drogeriewaren generieren, deren Haupteinnahmequelle jedoch rezeptpflichtige Medikamente sind. Zulasten des Rossmann-Markts im ZVB Rastede werden überschlägig Werte von 10 % abgeschätzt. Dieser Anbieter ist aufgrund seiner Alleinstellung im Ort³¹ (und angrenzende Bereiche) als überdurchschnittlich stark zu bezeichnen, so dass dort durch das Ausbleiben von Zuflüssen aus Wiefelstede keine bestandsgefährdenden Wirkungen eintreten werden.

Die **Zentralität** bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln wird durch das Vorhaben von aktuell 104 % um +31 %-Punkte auf 135 % steigen (unter erfolgter Berücksichtigung der Einwohnerzuwächse und der Umsatzrückgänge). Der Wert liegt im üblichen Bereich für Grundzentren; zumal gewürdigt werden muss, dass es sich bei dem Grundzentrum Wiefelstede um den gewachsenen Hauptort der Gemeinde handelt, der z.B. auch wegen anderer Besuchsanlässe (Verwaltung, etc.) regelmäßig von den Bürgern der gesamten Gemeinde aufgesucht wird. Aufgrund der hohen „Apothekendichte“ sind jedoch freiverkäufliche Arzneimittel auf ein Minimum zu reduzieren (über Ausschluss von Apotheken im B-Plan).

³¹ Allein in Rastede leben mehr als 20.000 Personen. Drogeriemärkte planen im Schnitt mit rd. 15.000 Personen.

Betrachtet man die Auswirkungen für den **periodischen Bedarf insgesamt** (also Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel), ergeben sich Umverteilungsquoten von etwa 11 % (rd. 12 % für den ZVB Wiefelstede). Damit liegen die Quoten ohnehin nur knapp über der 10 %-Marke. Hier sei nochmals darauf hingewiesen, dass v.a. das Drogeriesegment die Umverteilungsquoten „nach oben treibt“. Dieses wird aber in den vorhandenen Betrieben nur als Randsortiment geführt und damit auch weiterhin zur Komplettierung des Sortiments angeboten werden. Für die im Untersuchungsraum gelegenen Drogeriemärkte liegen die Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 %.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Heranziehung der 10 %-Marke als Beurteilungskriterium in dem Zusammenhang der Bewertung von Wirkungen städtebaulicher und raumordnerischer Art nur bedingt ein hilfreiches Instrument darstellt. Somit ist selbst bei sortimentspezifischen Umsatzumverteilungswirkungen von über 10 % keine Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe zu erwarten.

Demnach können ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche für die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel“ ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist nicht zu erwarten.

Im Bereich der sonstigen aperiodischen Neben- und Randsortimente wurde vor dem Hintergrund der moderaten Marktanteilszuwächse (im Schnitt 9 %-Punkte) und i.V.m. der integrierten Standortlage auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Dabei ist insbesondere auf die Lage des Vorhabens in dem wichtigsten zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde zu verweisen. Zudem handelt es sich bei den aperiodischen Einzelhandelskonzepten um Nachnutzungen von heutigen Einzelhandelsstandorten, was städtebaulich und funktional zu begrüßen ist. Die geplanten Mehrbranchenanbieter wiesen kein klares Sortimentskonzept auf, sondern sind sehr breit aufgestellt. Die jeweiligen Angebote in diesen Sortimenten sind u.E. nicht in der Lage, wesentliche überörtliche zusätzliche Frequenzen zu generieren. Vielmehr profitieren sie von den bestehenden Angeboten, runden diese ab und werden zu keinem regelmäßigen Besuchsanlass für Einwohner anderer Orte führen.

Ein Umschlagen der zum Teil erhöhten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.6 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede

Über die landes- und regionalplanerischen Vorgaben hinaus, sind Einzelhandelsvorhaben in die gesamtstädtischen Entwicklungsabsichten der jeweiligen Standortkommune einzuordnen.

Für die Gemeinde Wiefelstede liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2022 vor³², welches den Einzelhandel in der Gemeinde Wiefelstede auf konzeptioneller Ebene / gesamtheitlich betrachtet. Darin wird der Vorhabenstandort an der Oldenburger Landstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Wiefelstede ausgewiesen. Dieser soll großflächige Lebensmittelmärkte und Fachmarktkonzepte aufnehmen, sofern/da diese über keine Zukunftsperspektiven an den Altstandorten verfügen. Zudem heißt es weiter, dass die zukünftige Ausrichtung im Bereich des Einzelhandels auf die Ortskerne von Wiefelstede (räumlich definierte Zentren von Wiefelstede und Metjendorf) erfolgen soll, um eine Stärkung dessen zu gewährleisten. Dabei wird das Ziel formuliert, dass sich Wiefelstede selbst im Einzelhandel dynamischer entwickeln soll, was in der nächsten RROP-Fortschreibung einer Überprüfung der Zuweisung einer möglichen mittelzentralen Teilfunktion einhergehen müsste. Eine Verschlechterung der räumlichen Erreichbarkeit von Nahversorgungsstandorten ergibt sich bei der Verlagerung von Edeka ebenfalls nicht, vielmehr wird für die Einwohner im Ortsteil Wiefelstede die Angebotsvielfalt per Saldo qualifiziert (moderne Flächenkonzepte und Ansiedlung eines Drogeriemarkts).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 wird der zentrale Versorgungsbereich Wiefelstede auch weiterhin als Hauptzentrum eingestuft. Dieses gilt es zukunftsfähig abzusichern. Nach den Steuerungsempfehlungen sind prioritär nahversorgungsrelevante Sortimente im Ortskern von Wiefelstede uneingeschränkt zulässig. Gleichmaßen gilt der ZVB Wiefelstede als Investitionsvorranggebiet für zentrenrelevante Sortimente gemäß der Wiefelsteder Sortimentsliste.

Darüber hinaus wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein überschlägiger Entwicklungsrahmen von rd. 650 bis 2.050 qm im kurzfristigen Bedarf, rd. 100 bis 2.000 qm im mittelfristigen Bedarf sowie rd. 250 bis 2.050 qm im langfristigen Bedarf errechnet. Durch die Realisierung des Vorhabens werden diese Entwicklungspotenziale insbesondere im kurzfristigen Bedarf aufgrund der durch die Gemeinde beabsichtigten aperiodischen „Flächenverwertung“ der Altstandorte von Edeka und Markant bei weitem nicht ausgeschöpft, sodass auch für weitere Vorhaben (v.a. im Grundzentrum Metjendorf) rechnerische Entwicklungspotenziale verbleiben. Die verbleibenden, überschlägigen Potenziale von ca. 0 bis 650 qm VKF (kurzfristiger Bedarf) bzw. ca. 0 bis 1.670 qm VKF (mittel- und langfristiger Bedarf) entfallen aufgrund der derzeit durch

³² Die Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss hierzu erging im November 2022.

das RROP vorgesehene Gleichstellung beider Grundzentren auf den Kongruenzraum Metjendorf.

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Wiefelstede aus 2022 kompatibel. Das Vorhaben in Wiefelstede dient insgesamt der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Wiefelstede. Das verbleibende überschlägige Entwicklungspotenzial ist auf den Kongruenzraum Metjendorf und die zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente begrenzt.

7.7 Zur Kompatibilität mit dem REHK für den Landkreis Ammerland

Betrachtet man die für das Vorhaben relevanten Kriterien für die Einzelhandelsentwicklung in Wiefelstede, so ist Folgendes festzuhalten:

Der Vorhabenstandort befindet sich entgegen der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde (2022) laut REHK (2010) nicht in städtebaulich integrierter Lage. Bereits das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2015 und der verwaltungsinterne Entwurf aus 2019 hat jedoch die Erforderlichkeit einer deutlich abweichenden Abgrenzung begründet. Dr. Lademann & Partner konnten diese Zentrenabgrenzung in großen Teilen auf Aktualität bestätigen. Im Norden wurde lediglich die bereits ausgewiesene Potenzialfläche erweitert, um die Möglichkeit zur Neuaufstellung großflächiger Anbieter zu schaffen.

Es sei darauf hinzuweisen, dass das neue LROP 2017 sich noch nicht im RROP aus 1996 und im REHK aus 2010 wiederfindet. Nach der Arbeitshilfe zum LROP 2017 sind solche Lagen als integriert zu bezeichnen, die sich im zentralen Versorgungsbereich befinden. Integrierte Lagen gehen i.d.R. über die engere Abgrenzung hinaus. So können auch räumlich sich anschmiegende Lagen als integriert bezeichnet werden.

Der Vorhabenstandort liegt im Hauptzentrum der Gemeinde Wiefelstede (Abgrenzung 2022) und schmiegt sich zugleich an das Hauptzentrum an, sodass der Vorhabenstandort als städtebaulich integriert zu bezeichnen ist.

Die „Rasteder Liste“ entspricht zu großen Teilen der im Jahr 2022 modifizierten „Wiefelsteder Liste“. Nach dieser können die differenziert geprüften Hauptsortimente allesamt als nahversorgungsrelevant eingestuft werden.

Der Landkreis Ammerland bewertet Lebensmittelmärkte im Landkreis anhand der Verkaufsflächendichte, die im Jahr 2010 festgelegt wurde. So besteht das Ziel im

jeweiligen Kongruenzraum in Bezug auf Lebensmittelmärkte ab 200 qm VKF einen Dichtewert von 500 qm je 1.000 Einwohner nicht zu übersteigen. Am 06. Dezember 2018 gab der Landkreis, Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung bekannt, dass der Wert nicht mehr als „unüberwindbare Demarkationslinie“ zu bewerten sei. Es bedarf vielmehr der Begründung, u.a. werden dabei die allgemein steigenden Flächenerfordernisse im Lebensmitteleinzelhandel berücksichtigt.

Übersicht über die Lebensmittelmärkte im Kongruenzraum Wiefelstede ab 200 qm VKF									
Kongruenzraum	Adresse	Standortlage	Betrieb	Branche	Betriebsform	VKF aktuell	Lagetyp	VKF später	
Wiefelstede	Mühlenstraße 2A	ZVB Wiefelstede	Edeka	NUG	VK	1.375	HZ	2.250	
Wiefelstede	Wemkendorfer Weg 1	ZVB Wiefelstede	Lidl	NUG	DC	1.024	HZ	1.024	
Wiefelstede	Hauptstraße 49B	Streulage	Netto Marken-Discount	NUG	DC	1.000	SL	1.000	
Wiefelstede	Hankenstraße 2	ZVB Wiefelstede	Markant/Fleischerei Eilers	NUG	SM	800	HZ	0	
Wiefelstede	Oldenburger Landstraße 32	ZVB Wiefelstede	Aldi Nord	NUG	DC	744	HZ	1.050	

Quelle: Eigene Erhebung und Abgleich mit Baugenehmigungen, 2022.

Tabelle 15: Übersicht über die Lebensmittelmärkte im Kongruenzraum Wiefelstede ab 200 qm VKF

Unter Berücksichtigung eines leichten Einwohnerwachstums wird die Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel (ohne Getränke- und Drogeriemärkte) im Jahr 2024 für das Grundzentrum bei rd. 575 qm je 1.000 Einwohner liegen (ohne in Rede stehenden Erweiterungen). Wenn man die erweiterte Verkaufsfläche von Edeka und Aldi miteinbezieht, unter der Voraussetzung, dass Markant schließt³³ und dieser Altstandort sowie der Altstandort von Edeka anderweitig nachgenutzt werden, würde sich damit die Verkaufsflächendichte leicht auf bis zu 620 qm je 1.000 Einwohner erhöhen.

Damit würde die im Jahr 2010 definierte Obergrenze von 500 qm nach wie vor überschritten. Der Zuwachs von max. + 8 % ist jedoch überschaubar. Einerseits muss konkret für das Grundzentrum Wiefelstede beachtet werden, dass es sich um das historisch gewachsene Zentrum für die gesamte Gemeinde handelt (vgl. Bestreben der Gemeinde der Würdigung im RROP der des Ortsteils Wiefelstede über den heutigen Kongruenzraum hinausgehenden Funktion). Andererseits haben sich die Bedarfe im Lebensmitteleinzelhandel in den letzten Jahren gewandelt (u.a. breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen, großzügigere Eingangsbereiche), was mit steigenden Flächenansprüchen dieser Anbieter einhergeht.

Insbesondere die hier geprüfte Neuaufstellung erscheint im Lichte des überschaubaren Flächenzuwachses bei Nahrungs- und Genussmitteln (aufgrund des Einbezugs nicht mehr marktfähiger Flächen) als eindeutige und maßstäbliche Maßnahme zur Umsetzung aktueller Marktkonzepte des Lebensmitteleinzelhandels.

Das Vorhaben in Wiefelstede ist mit den Kriterien für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Ammerland kompatibel.

³³ Markant bereits geschlossen (Umnutzung durch Tedi).

Fazit

8 Fazit

In der Gemeinde Wiefelstede ist im zentralen Versorgungsbereich des **Grundzentrums Wiefelstede** die **Erweiterung** (durch Verlagerung) und Neuansiedlung verschiedener Einzelhandelsbetriebe beabsichtigt. Dabei handelt es sich um die Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters, eines Getränkemarkts sowie die Erweiterung und Umsiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts. Ferner ist die Neuansiedlung eines Drogeriemarkts geplant. Der bisherige Edeka-Markt sowie der Markt-Markt sollen durch einen Mehrbranchenanbieter und einen sonstigen Nonfood-Fachmarkt mit jeweils überwiegend aperiodischen Sortimenten nachgenutzt werden. Das Gesamtvorhaben wurde in dem vorliegenden Gutachten hinsichtlich der Prüfung aus dem Jahre 2022 leicht modifiziert und präzisiert. **Die Gesamtverkaufsfläche würde sodann bei bis zu 6.975 qm liegen (Erweiterung um + rd. 3.780 qm VKF).**

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes festzuhalten:

Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** werden auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 6.200 qm innerhalb des Einzugsgebiets rd. 34,2 Mio. € Umsatz generiert. Auf das Segment **Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel** entfallen rd. 720 qm und ein Umsatz von rd. 4,9 Mio. €.

Das **Kundenpotenzial** des Vorhabens in 2024 beträgt etwa 14.250 Personen (exkl. 5 bis 12 % Streuumsätze). Das vorhabenrelevante **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente liegt im Einzugsgebiet bei rd. 102,3 Mio. €.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich für das überarbeitete Vorhabenkonzept ein **zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 11,8 Mio. €**. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 9 %-Punkten.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner zulasten anderer „schützenswerter“ Standortlagen:

- bei Nahrungs- und Genussmitteln: max. 8,1 % (Streulage GZ Wiefelstede)
- bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel: rd. 10 bis 12 % (ZVB Metjendorf, ZVB Rastede)

Die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen sind - neben dem zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede, dem das Vorhaben selbst zuzuordnen ist (Abwägung der Entscheidungsfolgen durch die Gemeinde Wiefelstede selbst erforderlich) - für den zentralen Versorgungsbereich Hahn-Lehmden in Rastede zu erwarten (rd. 17,9 % bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Heranziehung der 10 %-Marke als Beurteilungskriterium nur bedingt ein hilfreiches Instrument darstellt. Die

Veränderung der Zentralität zeigt, dass das Vorhaben in Bezug auf den Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede noch angemessen dimensioniert sein wird:

- Nahrungs- und Genussmittel: + 880 qm VKF; Zentralität später: 121 %
- Gesundheits- und Pflegeartikel: + 520 qm VKF; Zentralität später: 135 %

Eine raumordnerische Schiefelage kann auch unter Würdigung der Umsatzherkunft des Gesamtvorhabens von > 70 % aus dem Kongruenzraum ausgeschlossen werden.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können für die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel“ ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Abschmelzung einzelner Sortimente ist in den jeweils schützenswerten Standortlagen nicht zu erwarten. Dies gilt auch für solche aperiodischen Sortimente, die einerseits arrondierend als Rand- oder Nebensortiment und andererseits über Fachmarktkonzepte in städtebaulich gut integrierter Standortlage angeboten werden.

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und lässt sich mit den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde aus 2022 Wiefelstede in Einklang bringen.

Hamburg, 25. Oktober 2022 / 10. November 2023

Sandra Emmerling

Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner
Niedriger Weg 47, 49661 Cloppenburg

Bericht/ Dokumentation

zur

orientierenden Erkundung
eines Grundstückes an der Oldenburger Landstraße
(Flurstück 55/10)
in 26215 Wiefelstede

Auftraggeber:

ITG Immobilien-Treuhand GmbH & Co
Immermannstraße 12
40210 Düsseldorf

Projektnummer: 02-2987

Datum: 29.11.2022

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Rubach und Partner

Niedriger Weg 47
49661 Cloppenburg

Tel. 04471 - 94 75 70

Fax 04471 - 94 75 80

Info@RubachundPartner.de

www.RubachundPartner.de

© 2022 Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner

Das Werk darf nur vollständig und unverändert vervielfältigt werden und nur zu dem Zweck, der unserer Beauftragung mit der Erstellung des Werkes zugrunde liegt. Die Vervielfältigung zu anderen Zwecken oder eine auszugsweise oder veränderte Wiedergabe oder eine Veröffentlichung bedürfen unserer schriftlichen Genehmigung.

Eine Weitergabe des Berichtes und/oder der Daten ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Ingenieur- und Sachverständigenbüros Rubach und Partner nicht zulässig.

Sofern dem Auftraggeber der Bericht auch im pdf-Format zur Verfügung gestellt wird, ist diese EDV-Version nur in Verbindung mit einer originalunterschriebenen Druckversion in Papierform gültig.

INHALTSVERZEICHNIS	
INHALTSVERZEICHNIS	I
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	II
TABELLENVERZEICHNIS	II
1 VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG	1
2 ALLGEMEINE STANDORTVERHÄLTNISSE	2
3 VORHANDENE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN	5
4 UNTERSUCHUNGSKONZEPT	6
5 FELDARBEITEN BODEN	7
5.1 Ausführung von Aufschlussbohrungen	7
5.2 Entnahme von Bodenmischproben	8
5.3 Entnahme und chemische Analytik von Oberflächenmischproben	9
6 Feldarbeiten Grundwasser	9
6.1 Erstellung einer Grundwassermessstelle	9
6.2 Entnahme einer Grundwasserprobe	10
6.3 Analytik von Grundwasserproben	10
7 LOKALE GEOLOGISCHE UND HYDROGEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE	11
8 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN	13
8.1 Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung (BBodSchV)	13
8.2 Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA)	14
8.3 LAWA-6Yfj\X.hiB5V.Y]i b[j cb ; Yf]b[Z [][_Y]rggVXk Y`Ybk YffYb`Z f`XUg` Grundwasser l GfubX. 8YnYa VYf`&\$%*Î	15
8.4 Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)	16
8.5 Hintergrundwerte	17
9 DARSTELLUNG UND BEURTEILUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE	18
9.1 Ergebnisse der Oberflächenmischproben	18
9.2 Ergebnisse der Grundwasseruntersuchung	20
10 HANDLUNGSBEDARF UND EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORGEHENSWEISE	22
11 VERWENDETE MATERIALIEN	24
11.1 Unterlagen	24
11.2 Literatur	24
11.3 Karten	25
ANHANGSVERZEICHNIS	26

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Übersichtskarte zur Lage der Untersuchungsfläche	2
Abbildung 2	Detaillkarte der Untersuchungsfläche	2
Abbildung 3	Luftbild der aktuellen Situation auf der Untersuchungsfläche.....	4
Abbildung 4	Geologische Übersichtskarte	11

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Untersuchungskonzept	6
Tabelle 2	DIN-Normen für Baugrunderkundung.....	7
Tabelle 3	Angaben zu den Bohraufschlüssen	8
Tabelle 4	Umfang der laboranalytischen Untersuchungen der Oberflächenmischproben	9
Tabelle 5	Umfang der laboranalytischen Untersuchungen der Grundwasserprobe .	10
Tabelle 6	Grundwasser I Stichtagsmessung 17.11.2022	12
Tabelle 7	Analysenergebnisse der Untersuchung von Oberflächenmischproben	19
Tabelle 8	Analysenergebnisse der Untersuchung einer Grundwasserprobe	21

1 VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG

Die ITG Immobilien-Treuhand-GmbH & Co, Immermannstraße 12, 40210 Düsseldorf beauftragte das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Niedriger Weg 47, 49661 Cloppenburg mit der Durchführung einer orientierenden Erkundung für das Flurstück 55/10, Oldenburger Landstraße in 26215 Wiefelstede. Grundlage für die Auftragsabwicklung ist der Leistungs- und Honorarvorschlag Nr. 251337 vom 23.09.2022.

Anlass für die durchgeführten Untersuchungen ist der geplante Erwerb der o.g. Liegenschaft. Die durchgeführten Untersuchungen verstehen sich im Sinne einer orientierenden Erkundung, um mögliche Auffüllungen im Bereich des Grundstückes auszuschließen sowie mögliche Auswirkungen durch die nördlich, auf dem Nachbargrundstück gelegene Altablagerung auf die geplante Baufläche zu prüfen und gegebenenfalls weiteren Handlungsbedarf darzulegen.

Bei den zuständigen Fachbehörden wurden vorliegende Informationen hinsichtlich der Altablagerungsfläche 451 008 4002 angefragt und bei der Planung der Feldarbeiten berücksichtigt.

Die Ergebnisse der orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchung sind in dem vorliegenden Bericht zusammenfassend dargestellt.

2 ALLGEMEINE STANDORTVERHÄLTNISSE

Der untersuchte Standort befindet sich im Norden der Gemeinde Wiefelstede westlich der Oldenburger Landstraße und der Straße "Am Breeden" im Süden. Nach Norden und Westen wird die Untersuchungsfläche durch Gräben begrenzt. Die Lage der untersuchten Fläche kann den nachfolgenden Abbildungen 1 und 2 entnommen werden.

Abbildung 1 Übersichtskarte zur Lage der Untersuchungsfläche

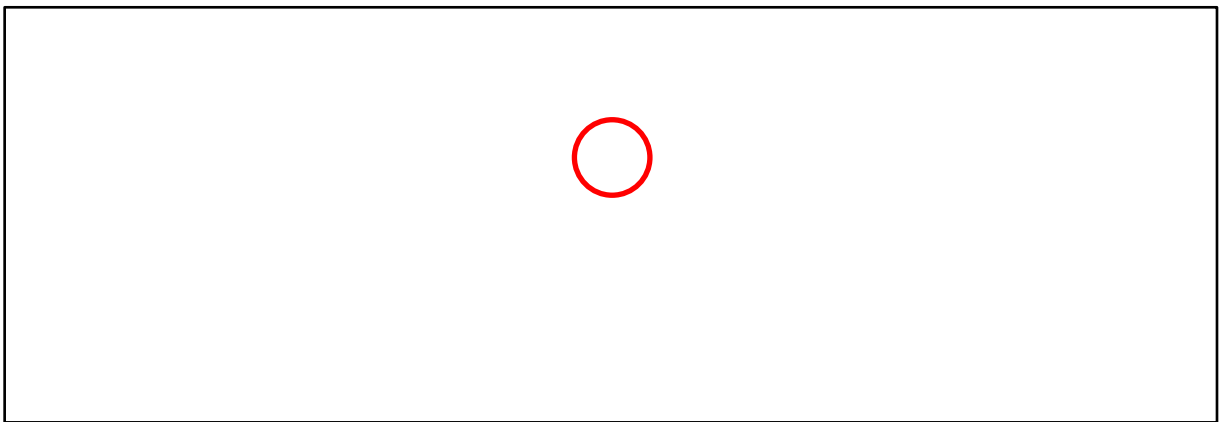
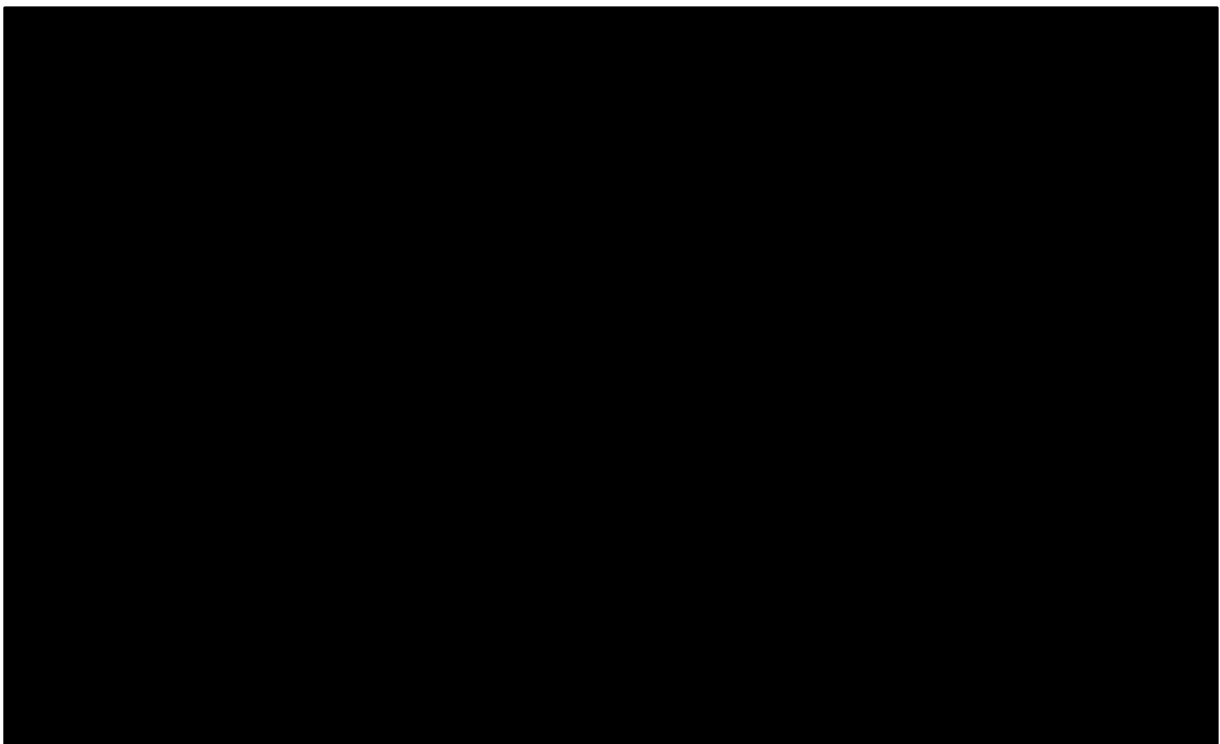


Abbildung 2 Detailkarte der Untersuchungsfläche




Die Untersuchungsfläche wird zum Zeitpunkt der Erkundung als Grünland genutzt. Oberflächennah gibt es keine Hinweise auf Auffüllungen oder anthropogene Ablagerungen. Auch in den zahlreichen Maulwurfshügeln sind keine technogenen Bestandteile erkennbar. Das Gelände fällt in nördliche Richtung zum dortigen "Auebach" hin ab. Von Südwesten nach Nordosten verläuft eine schwache Geländekante (entspricht etwa der Probenahmegränze von OMP 1 und OMP 2). Diese entspricht etwa dem Grenzverlauf von fluviatilen Sedimenten zu Schmelzwassersanden in der Geologischen Karte (vgl. dazu Abbildung 4).

Die Abbildung 3 zeigt ein Luftbild mit der aktuellen Situation im Bereich der Untersuchungsfläche. Nördlich der Liegenschaft befindet sich eine bekannte und bereits untersuchte Altablagerung (Nr. 451 008 4002). Eine Abgrenzung der Altablagerung in Richtung der südlich gelegenen Untersuchungsfläche war bislang nicht erfolgt (vgl. Kapitel 3).

Abbildung 3 Luftbild der aktuellen Situation auf der Untersuchungsfläche



 Untersuchungsfläche

 Altablagerung Nr. 451 008 4002)

3 VORHANDENE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN

Den Unterzeichnern liegt eine Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Ammerland vor. Im Schreiben vom Landkreis Ammerland vom 29.10.2018 heißt es:

"In den Katastern des Landkreises Ammerland ist weder einer Altablagerung noch ein belasteter Altstandort für das Grundstück [Gemarkung Wiefelstede, Flur 9, Flurstück 55/10] verzeichnet. Allerdings befindet sich auf der Nachbarfläche, Flurstück 56/7, eine in den Katastern des Landkreises dokumentierte Altablagerung (Abfalldeponie der Gemeinde). Da hier die ursprüngliche Abgrenzung der Ablagerung nicht bekannt ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Altablagerung in die von Ihnen angefragte Fläche hineinragt. Ebenso kann eine Beeinflussung durch Oberflächenwasser und über den Grundwasserleiter gegeben sein."

Zudem wurden den Unterzeichnern zwei Karten mit der Eintragung der Altablagerung Nr. 451 008 4002 zur Verfügung gestellt. Darauf sind jeweils Umriss der Altablagerung sowie frühere Bohraufschlüsse dargestellt (WERSCHKE/ KRAUSS & Partner). Die kompletten Untersuchungsberichte liegen den Unterzeichnern nicht vor. Der Umriss der Altablagerung wurde in die Abbildung 3 sowie den Lageplan in Anhang 1 übernommen.

4 UNTERSUCHUNGSKONZEPT

Zur Beurteilung der zu untersuchenden Liegenschaft wurde das folgende Konzept erarbeitet:

- a) Abteufen von 5 Rammkernsondierbohrungen bis in eine maximale Tiefe von 3,00 m zur Überprüfung von möglichen Auffüllungen im Bereich der Fläche.
- b) Bei Antreffen von Auffüllungen ist die Erstellung einer Auffüllungsmischprobe und deren chemische Analytik gemäß TR-LAGA-Boden vorgesehen.
- c) Ausführung von 2 Rammkernsondierungen an der nördlichen Grundstücksgrenze südlich der dortigen Altablagerung zur Überprüfung, ob die Altablagerungsfläche bis auf die Untersuchungsfläche reicht.
- d) Erstellung einer Grundwassermessstelle an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Überprüfung des oberflächennahen Grundwassers mittels Analytik im Hinblick auf potentielle Einflüsse durch die benachbarte Altablagerung.
- e) Entnahme von zwei Oberflächenmischproben gemäß BBodSchV bis in eine Tiefe von 0,35 m unter der Geländeoberfläche und Analytik gemäß BBodSchV.

Tabelle 1 Untersuchungskonzept

Sondierbohrung	GW-Erkundung	Untersuchungsanlass	Geplante Bohrtiefe
RKS 1	---	Überprüfung der Fläche auf mögliche Auffüllungen/ technogene Bestandteile	3,00 m
RKS 2	---		3,00 m
RKS 3	---		3,00 m
RKS 4	---		3,00 m
RKS 5	---		3,00 m
RKS 6	RP 1	Abgrenzung der nördlich gelegenen Altablagerung	3,00 m
RKS 7	---		3,00 m
OMP 1	---	Prüfung des Oberbodens gemäß BBodSchV	0,00-0,35 m
OMP 2	---		0,00-0,35 m

5 FELDARBEITEN BODEN

5.1 Ausführung von Aufschlussbohrungen

Im Vorfeld der Feldarbeiten zur Entnahme von Bodenproben waren zwischen dem Auftraggeber und dem *Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner* insgesamt sieben Ansatzpunkte für die Ausführung von Beweissicherungsuntersuchungen abgestimmt worden. Die Feldarbeiten zum Abteufen der Rammkernsondierungen wurden am 17.11.2022 ausgeführt. Die Positionen der Bohrungen sind im Lageplan in Anhang 1 dargestellt.

Die lagemäßige und höhenmäßige Bestimmung der Bohransatzpunkte erfolgte mittels GNSS-Empfängers.

Zur Vermeidung von Kabel- bzw. Leitungsschäden waren im Vorfeld die Ver- und Entsorgungsunternehmen angefragt worden. Auf der Untersuchungsfläche wurden keine Leitungsverläufe mitgeteilt.

Die Entnahme von Bodenproben erfolgte an den einzelnen Bohransatzpunkten mittels Rammkernsondierbohrgeräten mit einem Durchmesser von 32 bis 60 mm. Dieses Bohrverfahren ist durch die DIN 4021 abgedeckt. Die Ergebnisse der Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Bodenproben (Lockergesteine) wurden im Feld in ein gemäß DIN 4022, T1 genormtes Schichtenverzeichnis eingetragen. Für die einzelnen Angaben gelten die Grundsätze der DIN 4021, T1 (vgl. hierzu Tabelle 2).

Tabelle 2 DIN-Normen für Baugrunderkundung

Nr.	Ausgabe	Titel
DIN EN ISO 22475-1	2007	Geotechnische Erkundung und Untersuchung Ì Probenentnahmeverfahren und Grundwassermessungen Ì Teil 1: Technische Grundlagen der Ausführung (ISO 22475-1:2006); Deutsche Fassung EN ISO 22475-1:2006
DIN EN 1997-2	2007	Eurocode 7: Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik Ì Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds; Deutsche Fassung EN 1997-2:2007
DIN 4023	2006	Baugrund- und Wasserbohrungen; zeichnerische Darstellung der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Bohrungsaufnahme sind graphisch gemäß DIN 4023 in Anhang 2.1 dokumentiert. Es wurden insgesamt sieben Rammkernsondierungen (RKS) abgeteuft. Angaben zu den einzelnen Aufschlussbohrungen sind in der Tabelle 3 zusammengefasst.

5.2 Entnahme von Bodenmischproben

Insgesamt wurden 24 Bodenproben aus den Vorbohrungen und nachfolgenden Rammkernsondierbohrungen als Mischproben über Kernabschnitte von maximal 1 m bzw. bei Schichtwechsel oder auffälligem organoleptischen Befund entsprechend angepasst entnommen.

Tabelle 3 Angaben zu den Bohraufschlüssen

Sondierung	Endteufe [m]	Proben		GW erbohrt [m unter GOK]
		Braunglas	PE-Behälter	
RKS 1	1,00	0	3	k.GW
RKS 2	3,00	0	4	k.GW
RKS 3	1,00	0	3	k.GW
RKS 4	1,40	0	3	k.GW
RKS 5	1,40	0	3	k.GW
RKS 6	3,00	0	4	1,40
RKS 7	3,00	0	4	1,30
Summe	15 lfdm.	0	24	

k. GW = kein Grundwasser erbohrt

Das durchgehend organoleptisch unauffällige Probengut wurde in luftdichten Kunststoffbehältern aus PE sichergestellt.

In keiner der Bohrungen wurden anthropogene Auffüllungen oder technogene Bestandteile erfasst. Daher wurde für die aus den Bohrungen gewonnenen Bodenproben auf eine weitergehende chemische Analytik verzichtet.

5.3 Entnahme und chemische Analytik von Oberflächenmischproben

Im Bereich der Untersuchungsfläche wurden am 17.11.2022 zwei Oberflächenmischproben aus dem Tiefenbereich 0,00-0,35 m gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung entnommen. Die Probenahme erfolgte mittels Stechrohr. Die Zusammenstellung der Mischprobe umfasste jeweils 25 Einzelproben. Die Probenahmeprotokolle sind in Anhang 3.1 angefügt. Die Lage der Oberflächenmischproben ist im Lageplan in Anhang 1 dargestellt

Die Oberflächenmischproben wurden der Laboratorium Dr. Döring GmbH, Bremen, zur chemischen Analytik übergeben. Die jeweils angewandten Verfahren sind den Originalprotokollen des untersuchenden Laboratoriums in Anhang 4.1 zu entnehmen.

Tabelle 4 Umfang der laboranalytischen Untersuchungen der Oberflächenmischproben

Bezeichnung	Entnahmetiefe	Parameter
OMP 1	0,00 - 0,35 m	BBodSchV
OMP 2	0,00 ÷ 0,35 m	BBodSchV*

*Cadmium, Blei, Chrom, Kupfer, Nickel, Zink, Quecksilber, Arsen, PAK, PCB

6 FELDARBEITEN GRUNDWASSER

6.1 Erstellung einer Grundwassermessstelle

Die Bohrarbeiten zur Einrichtung der Grundwasser-Messstelle wurden am 17.11.2022 ausgeführt.

Im Anschluss an das Abteufen der Sondierbohrung RKS 6 wurde in das Bohrloch ein 100 mm Ø HDPE-Pegelmateriale eingebracht, um die Bohrung zu einer einfachen Grundwassermessstelle auszubauen. Das HDPE-Pegelmateriale wurde im Rammverfahren in den Untergrund eingetrieben. Die Unterkante des Pegelmateriale wurde bis ca. 2,70 m unter GOK eingerammt. Über das verwendete Filtermateriale erfasst dieser Pegel, der die Bezeichnung RP 1 erhielt, nun den Horizont von ca. 1,65 bis 2,65 m unter GOK.

Die Ausbauezeichnung der Grundwassermessstelle gemäß DIN 4023 ist in Anhang 2.2 angelegt. Die Lage der Grundwasser-Messstelle ist im Lageplan in Anhang 1 dargestellt.

6.2 Entnahme einer Grundwasserprobe

Die Grundwasserprobenahme wurde durch das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Cloppenburg, am 17.11.2022 durchgeführt. Die Probenahme erfolgte mittels einer Fußventilpumpe einschließlich der Vorort-Erfassung der physikochemischen Parameter pH-Wert, Leitfähigkeit und Temperatur. Die Messstelle konnte nicht kontinuierlich beprobt werden. Der Messtelleneinhalt wurde vor der Probenahme mehrfach ausgetauscht. Das Probenahmeprotokoll ist in Anhang 3.2 angelegt.

6.3 Analytik von Grundwasserproben

Der Flaschensatz für die Grundwasserprobe wurde von der Laboratoren Dr. Döring GmbH, Bremen, mit den dem Regelwerk der DEV entsprechenden Konservierungsmitteln zur Verfügung gestellt. Bis zur Einlieferung in das Laboratorium erfolgte eine kühle und dunkle Lagerung der Proben.

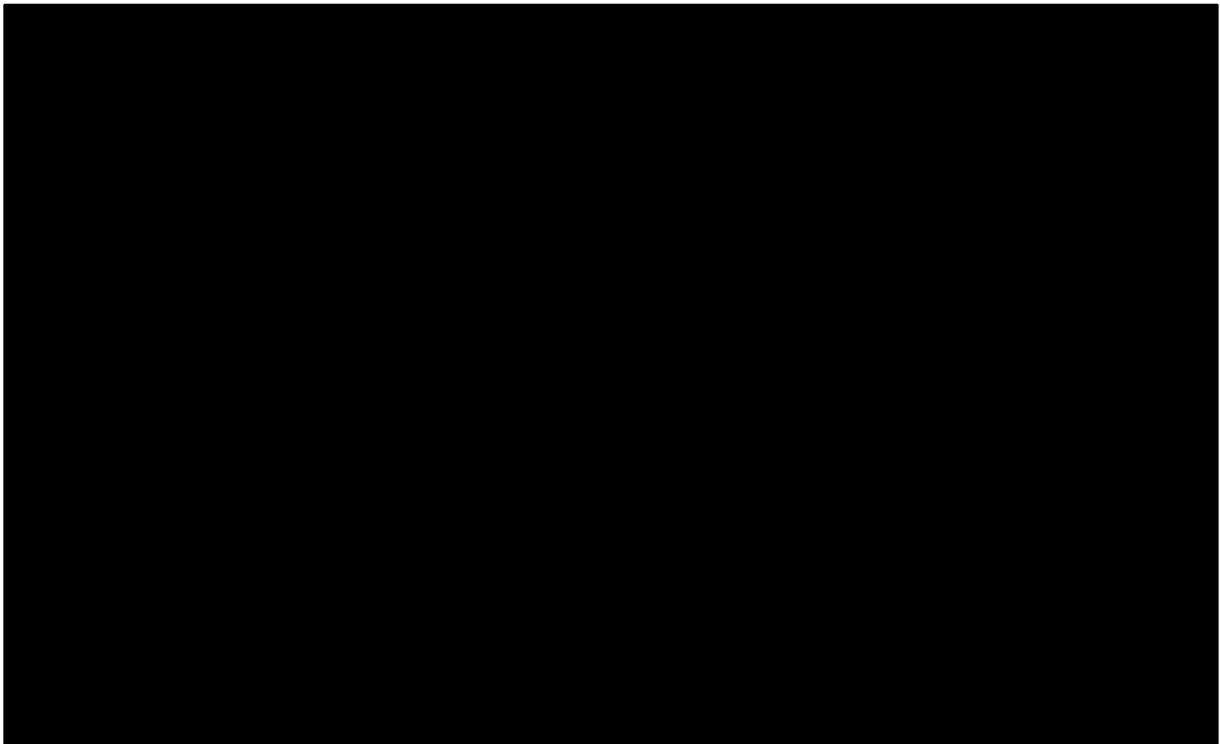
Tabelle 5 Umfang der laboranalytischen Untersuchungen der Grundwasserprobe

Bezeichnung	Parameter
RP 1	Anionen/Kationen, BETX, MKW, PAK, DOC, AOX, Schwermetalle, Bor, Hydrogencarbonat

7 LOKALE GEOLOGISCHE UND HYDROGEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE

Nach der vorliegenden geologischen Grundkarte 1: 25.000 Blatt 2714 Wiefelstede wird die oberflächennahe Geologie im südlichen Bereich des Planungsstandortes durch weichselkaltzeitliche Flugsande [qw/FIs] über Schmelzwassersanden der Saale-Kaltzeit [qD/gf] geprägt. Der nördliche Bereich weist eine holozäne Sandmischkultur [qh/smk] über fluviatilen Sedimenten der Weichsel-Kaltzeit [qw/f] aus.

Abbildung 4 Geologische Übersichtskarte



In Verbindung mit den aus der Kartengrundlage recherchierten Angaben zu den geologischen Verhältnissen ergaben sich im Ergebnis der Bohr- und Aufschlussarbeiten die folgenden örtlichen Gegebenheiten:

Der Schichtenaufbau beginnt im Bereich der Untersuchungsfläche mit schluffigen, stark humosen Feinsanden (Mutterboden) mit Mächtigkeiten von 0,30 bis 0,60 m. Darunter schließen sich schwach humose, schluffige Feinsande bis in Tiefen von 0,55 bis 0,90 m unter der Geländeoberfläche an. Darunter folgen, teilweise mittelsandige, Feinsande bis zur maximalen Bohrtiefe von 3,00 m unter der Geländeoberfläche.

In keiner der Bohrungen wurden anthropogene Auffüllungen beziehungsweise technogene Bestandteile erfasst.

Zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten wurde in den Bohrlöchern RKS 6 und RKS 7 oberflächennahes Grundwasser in Tiefen zwischen 1,30 und 1,40 m unter aktueller Geländeoberkante erfasst. Unter Berücksichtigung der Höhenvermessung lag die ermittelte Grundwasseroberfläche am 17.11.2022 zwischen 12,03 und 11,78 m NHN.

In dem neuen Pegel und an drei weiteren im Bereich der benachbarten Altablagerung vorhandenen Grundwassermessstellen wurde am 17.11.2022 eine Messung der Grundwasserstände ausgeführt. Auf der Basis dieser Stichtagsmessung wurde die Grundwasserfließrichtung ermittelt. Die Fließrichtung des oberflächennahen Grundwassers ist demnach in Richtung Nordwesten gerichtet. Die Grundwassermessstelle RP 1 im Bereich der Untersuchungsfläche liegt somit im Anstrom der Altablagerungsfläche.

Tabelle 6 Grundwasser | Stichtagsmessung 17.11.2022

Pegel		POK m NHN	GW in m u. POK	GW m NHN
RP 1		13,68	2,18	11,5
GWM 1	Altablagerung 451 008 4002	13,55	2,17	11,38
GWM 2		13,43	2,2	11,23
GWM 3		13,3	2,16	11,14

Die Messstellen GWM 1 bis GWM 3 (Benennung durch die Unterzeichner, siehe dazu Lageplan in Anhang 1) weisen einen schlechten Zustand auf. Ein Schutzdreieck ist defekt und der Boden rund um die Messstellen ist nicht auf Geländeniveau (angehoben).

8 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

Die im Rahmen der vorliegenden Erkundung ermittelten Analysenergebnisse werden zur Einordnung und Bewertung entsprechenden Beurteilungsgrundlagen gegenübergestellt. Dabei fanden die nachfolgend näher ausgeführten Beurteilungsgrundlagen Anwendung.

8.1 Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung (BBodSchV)

Seit dem 01.03.1999 gilt in der Bundesrepublik Deutschland das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz). In ihm sind die grundsätzlichen Rechte und Pflichten zum Schutz des Bodens geregelt. Als untergesetzliches Regelwerk ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) seit dem 17.07.1999 in Kraft. Die hierin genannten Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmenwerte wurden zur Bewertung der Analysenergebnisse herangezogen. In der aktuellen Fassung sind für 14 Parameter Prüfwerte für die Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Mensch benannt (vgl. Anhang 5.1).

Der ständige Ausschuss Altlasten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (BLAG) hat am 01.09.2008 ein Informationsblatt für den Vollzug der BBodSchV herausgegeben. In diesem Informationsblatt sind für insgesamt 47 in der BBodSchV nicht erfasste Parameter empfohlen werden. Es handelt sich dabei um Prüfwert-Vorschläge für 16 nichtflüchtige Stoffe, orientierende Hinweise auf Prüfwerte für 20 flüchtige Stoffe sowie behelfsmäßige Bodenorientierungswerte für 11 rüstungsspezifische Parameter. Die für den vorliegenden Bewertungsfall relevanten Prüfwert-Empfehlungen sind in Anhang 5.x wiedergegeben.

Das Niedersächsische Umweltministerium hat mit Erlass vom 24.08.2016 geänderte Beurteilungswerte für den Parameter Benzo(a)pyren eingeführt. Diese berücksichtigen nun auch die Stoffgefährlichkeit der weiteren PAK. Dadurch ergeben sich niedrigere Prüfwerte für Benzo(a)pyren (vgl. dazu Tabelle 7).

Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen zu verursachen. Dabei sind die Begriffe Gefahr, Nachteil bzw. Beeinträchtigung folgendermaßen zu verstehen:

- Gefahr: Zustand, der bei ungehindertem Geschehensablauf mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit den Eintritt eines Schadens verursachen wird;
- Nachteil: Die Beeinträchtigung eines Interesses liegt vor, ein unmittelbarer Schaden ist jedoch noch nicht eingetreten;
- Beeinträchtigung: Beeinträchtigungen des körperlichen und/oder seelischen Wohlbefindens unterhalb der Schwelle des Gesundheitsschadens.

Obwohl die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch insbesondere auf die oberflächennahe Bodenzone Bezug nehmen, wird im Folgenden der gesamte von organoleptischen Auffälligkeiten betroffene Bereich diesbezüglich beurteilt, da eine für die Zukunft nicht auszuschließende Änderung der Geländeform eine bodenschutzrechtliche Neubewertung erfordern könnte.

8.2 Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA)

Die von der LAWA 1994 herausgegebenen Prüfwerte für die Erkundung, die als ergänzende Bewertungsgrundlage verwendet werden. Auch wenn der Anwendungserlass in Niedersachsen außer Kraft gesetzt wurde, bietet der Vergleich im Rahmen einer orientierenden Erkundung eine erste Einschätzung der Quellstärke einer Bodenverunreinigung im Hinblick auf das Grundwasser (vgl. dazu Anhang 5.2).

Die LAWA-Empfehlungen unterscheiden für eine Reihe organischer Schadstoffe zwischen so genannten Prüf- und Maßnahmenschwellenwerten. Die Prüfwerte repräsentieren Konzentrationen, deren Unterschreitung den Gefahrenverdacht ausräumt, während die Überschreitung von Maßnahmenschwellenwerten in der Regel

eine auf den Einzelfall bezogene Veranlassung von Maßnahmen wie Überwachung, Sicherung und Sanierung notwendig machen kann.

Für die Bewertung von Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffkomponenten (LHKW und BETX-Aromaten i.e.S.) gelten noch keine, durch die BBodSchV geregelten Prüf- und Maßnahmenwerte. Hilfsweise können daher noch die orientierenden Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA-Empfehlungen (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden) herangezogen werden.

8.3 LAWA-6Yf]W'h B5V`Y]hi b[` j cb` ; Yf]b[Z [][_Y]hgkWk Y`Ybk YfhYb` Z f` XUg` Grundwasser | Stand: Dezember 2016|

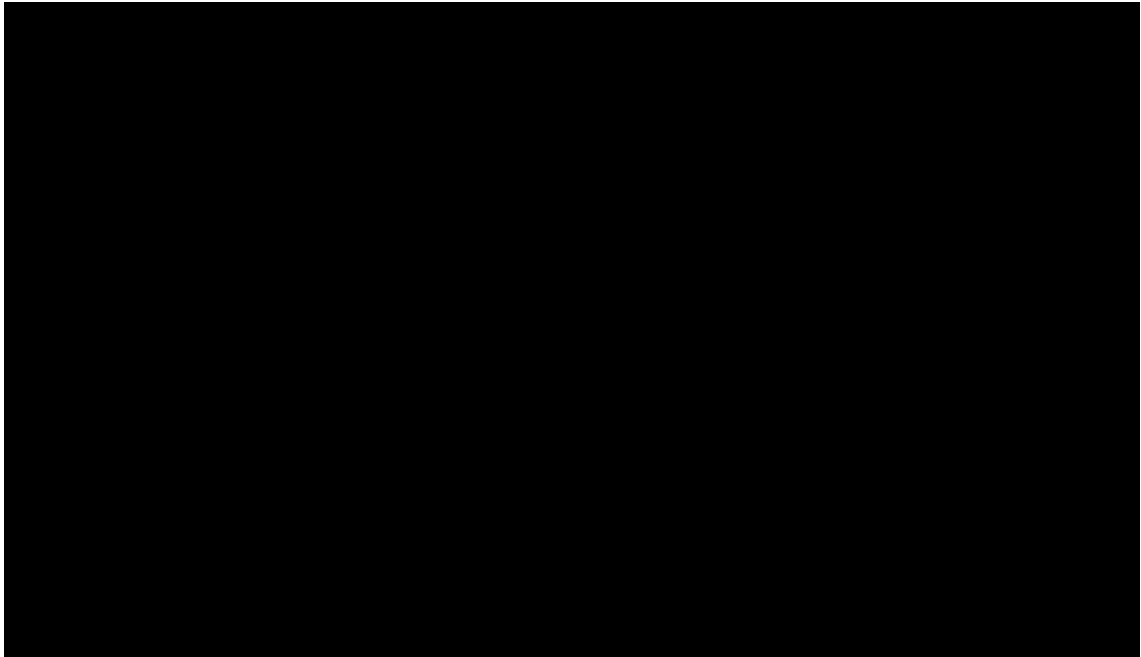
In Anhang 5.3 sind die von der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) erarbeiteten Geringfügigkeitsschwellenwerte zusammengestellt. Diese Werte dienen der bundeseinheitlichen Bewertung von Grundwasserverunreinigungen. Als Geringfügigkeitsschwelle wird jene Konzentration bezeichnet, bei der trotz einer Erhöhung gegenüber dem regionalen Hintergrundwert keine relevanten ökotoxischen Wirkungen auftreten können und die Anforderungen der Trinkwasserverordnung oder entsprechend abgeleiteter Werte eingehalten werden. Eine Überschreitung der Geringfügigkeitsschwellenwerte bedeutet das Vorliegen einer nachteiligen Veränderung des Grundwassers. Das Erreichen einer Gefahrenschwelle ist hiermit nicht in jedem Fall verbunden. In dem o.g. LAWA-Bericht werden für 20 anorganische Schadstoffparameter sowie für weitere organische Schadstoffe bzw. Stoffgruppen entsprechende Geringfügigkeitsschwellenwerte benannt.

Der Nachweis der Einhaltung der Geringfügigkeitsschwellenwerte erfolgt laut LAWA grundsätzlich durch Vergleich der ermittelten oder prognostizierten Stoffkonzentrationen im Grundwasser mit den Geringfügigkeitsschwellenwerten. Dieses muss jedoch für jeden Anwendungsfall spezifisch erfolgen. Zudem hält die LAWA fest, dass die Geringfügigkeitsschwellenwerte nicht als grundsätzliches Qualitätsziel für das Grundwasser missverstanden werden sollen, sondern im Wesentlichen als Maßstab für die Beurteilung lokal begrenzter Schadstoffeinträge dienen.

8.4 Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)

Die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) regeln die Verwendung und die Verwertung von Abfall- und Reststoffen. Für einige ausgewählte Parameter wurden sogenannte Zuordnungswerte ausgewiesen, nach denen die weiteren Verwertungsmöglichkeiten des untersuchten Materials eingestuft werden können. Für die Bewertung von Altstandorten und Altablagerungen gewinnen die Zuordnungswerte dann an Bedeutung, wenn Nutzungsänderungen mit entsprechenden erdbaulichen Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Eine Überschreitung entsprechender Zuordnungswerte könnte zum Beispiel bedeuten, dass mit nicht wiedereinbaufähigem Erdaushub zu rechnen ist. Solche Zuordnungswerte sind 1997 seitens der LAGA hinsichtlich der Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen aus dem Baubereich, Altlasten und Schadensfällen für die Materialklassen Boden, Straßenaufbruch sowie Bauschutt definiert worden.

Seitens des Bundesverwaltungsgerichtes wurde im April 2005 festgestellt, dass die von der LAGA im Jahr 1997 für Bodenmaterial formulierten Zuordnungswerte nicht die Anforderungen des geltenden Bodenschutzrechts berücksichtigen. Daher nutzen inzwischen diverse Bundesländer die Zuordnungswerte der im Jahr 2004 aktualisierten Fassung der Technischen Regeln (Teil II: Technische Regeln für die Verwertung; Bodenmaterial; Stand: 05.11.2004). Obwohl diesbezüglich noch keine bundeseinheitliche Regelung vorliegt, werden nachfolgend die aktualisierten Zuordnungswerte für die abfallrechtliche Bewertung der untersuchten Bodenproben verwendet. In Anhang 5.4 befindet sich eine Übersicht mit den Zuordnungswerten



8.5 Hintergrundwerte

Daten zur geogenen natürlichen Ausgangsbelastung von Böden und Grundwasser in Wiefelstede als zusätzliches Beurteilungskriterium liegen den Verfassern nicht vor. Es kann jedoch grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass in den anstehenden natürlich gewachsenen Böden keine signifikanten Vorbelastungen mit den untersuchten Parametern vorhanden sind. So sind bei Schwermetallen, Mineralölkohlenwasserstoffen und PAK in der Regel Gehalte im Bereich der Nachweisgrenze des eingesetzten Verfahrens zu erwarten.

9 DARSTELLUNG UND BEURTEILUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

9.1 Ergebnisse der Oberflächenmischproben





Zur Untersuchung wurden insgesamt zwei Oberflächenmischproben der chemischen Analytik übergeben. Die Analysenergebnisse der Bodenuntersuchung sind in der nachfolgenden Tabelle 7 den entsprechenden Vergleichswerten gegenübergestellt.

Die chemische Analytik der Bodenmischproben aus den beiden Oberflächenmischproben ergab beim Vergleich mit den Parametern der BBodSchV keine Überschreitungen der dort genannten Prüfwerte sowohl für eine sensible Nutzung als Kinderspielfläche oder Wohngebiet als auch als Gewerbegebiet. Auch die Vorsorgewerte der BBodSchV werden unterschritten.

Die Gehalte für den Parameter polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) liegen unterhalb der unteren Prüfwerte des PAK-Erlasses Niedersachsen.

Bei einer abfalltechnischen Einstufung im Vergleich mit den Werten der TR-LAGA Boden (2004) ergibt sich eine Einordnung in die Kategorie Z0/Z0*.

Tabelle 7 Einordnung der Analyseergebnisse der ausgewählten Bodenproben gemäß den Prüfwerten der BBodSchV, der TR-Boden (LAGA) sowie der LAWA

Feststoff	Einheit	Bodenmischprobe				LAGA-Richtlinie (Feststoff Boden)				LAWA		Vorsorgewerte BBodSchV			BBodSchV (Prüfwerte)			
		OMP 1		OMP 2		Z 0 (Sand)	Z 0*	Z 1	Z 2	PW	MSW	Ton	Lehm/ Schluff	Sand	Kinder- spiel- flächen	Wohn- gebiet	Park- und Freizeit- anlagen	Industrie- und Gewerbe- grund- stücke
										 	 	> 8% Humus / > 8% Humus			*Prüfwert für Gemische von PAK vertreten durch BAP (ALA/LABO)			
Trockenrückstand	% OS	70,6		85,1		---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Blei	mg/kg TR	34		26		40	140	210	700	---	---	100	70	40	200	400	1000	2000
Cadmium	mg/kg TR	0,6	z0*	0,2		0,4	1	3	10	---	---	1,5	1	0,4	10	20	50	60
Chrom	mg/kg TR	16		6,9		30	120	180	600	---	---	100	60	30	200	400	1000	1000
Kupfer	mg/kg TR	12		11		20	80	120	400	---	---	60	40	20	---	---	---	---
Nickel	mg/kg TR	3,2		1,9		15	100	150	500	---	---	70	50	15	70	140	350	900
Quecksilber	mg/kg TR	0,2	z0*	< 0,1		0,1	1	1,5	5	---	---	1	0,5	0,1	10	20	50	80
Zink	mg/kg TR	37		23		60	300	450	1500	---	---	200	150	60	---	---	---	---
Naphthalin	mg/kg TR	0,002		< 0,001		---	---	---	---	1 - 2	5	---	---	---	---	---	---	---
Benzo(a)pyren	mg/kg TR	0,006		0,008		0,3	0,6	0,9	3	---	---	1 / 0,3	1 / 0,3	1 / 0,3	2 0,5 *	4 1 *	10 1 *	12 5 *
Summe PAK ohne Naphthalin	mg/kg TR	0,128		0,127		---	---	---	---	2 - 10	10 - 100	---	---	---	---	---	---	---
Summe PAK mit Naphthalin	mg/kg TR	0,13		0,127		3	3	3 (9)	30	---	---	10 / 3	10 / 3	10 / 3	---	---	---	---
Summe PCB	mg/kg TR	n.n.		n.n.		0,05	0,1	0,15	0,5	0,1 - 1	1 - 10	0,1 / 0,05	0,1 / 0,05	0,1 / 0,05	0,4	0,8	2	40
Bewertung TR-LAGA		Z 0*		Z 0														

* PAK-Erlass Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (8/2016)

9.2 Ergebnisse der Grundwasseruntersuchung

Zur Überprüfung des lokalen Grundwassers wurden eine Wasserprobe (RP 1) entnommen. Die Untersuchungsergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle 8 den entsprechenden Vergleichswerten gegenübergestellt.

Hinsichtlich der Schwermetalle überschreiten die Parameter Arsen, Chrom und Zink den Geringfügigkeitsschwellenwert der LAWA-Richtlinie. Der Prüfwert der BBodSchV wird beim Parameter Arsen überschritten.

Alle anderen untersuchten Parameter weisen keine Auffälligkeiten auf.

Tabelle 8

**Einordnung der Analyseergebnisse der Grundwasserproben
gemäß den Prüfwerten der LAWA-Richtlinie sowie der BBodSchV**

Parameter	Einheit	Wasser- probe RP 1	LAWA-Empfehlungen (1997)		LAWA - GFS (2016)	BBodSchV (1999)	Grundwasser- Verordnung Schwellenwert
			PW	MSW	GFS-Wert	Prüfwerte 1)	
pH-Wert	---	7,1	---	---	---	---	---
Leitfähigkeit		208	---	---	---	---	---
DOC	mg/l	42	---	---	---	---	---
Kohlenwasserstoffe, n-C ₁₀₋₂₂	±g/l	< 100	100 - 200	400 - 1000	100	200	---
Kohlenwasserstoffe, n-C ₁₀₋₄₀	±g/l	< 100	100 - 200	400 - 1000	100	200	---
Benzol	±g/l	< 0,1	1 - 3	5 - 10	1	1	---
Toluol	±g/l	0,2	---	---	---	---	---
Ethylbenzol	±g/l	< 0,1	---	---	---	---	---
Xylole	±g/l	0,4	---	---	---	---	---
Trimethylbenzole	±g/l	0,2	---	---	---	---	---
Summe BTEX	±g/l	0,8	10 - 30	50 - 120	20	20	---
Arsen	±g/l	14	2 - 10	20 - 60	3,2	10	10
Blei	±g/l	0,8	10 - 40	80 - 200	1,2	25	10
Bor	±g/l	30	---	---	180	---	---
Cadmium	±g/l	< 0,2	1 - 5	10 - 20	0,3	5	0,5
Chrom	±g/l	5,2	10 - 50	100 - 250	3,4	50	---
Kupfer	±g/l	< 2,0	20 - 50	100 - 250	5,4	50	---
Nickel	±g/l	5,8	15 - 50	100 - 250	7	50	---
Quecksilber	±g/l	< 0,1	0,5 - 1	2 - 5	0,1	1	0,2
Zink	±g/l	76	100 - 300	500 - 2000	60	500	---
Chlorid	mg/l	12	---	---	250	---	250
Sulfat	mg/l	18	---	---	250	---	240
Summe PAK	±g/l	n.n.	---	---	---	---	---

1) Die Prüfwerte gelten für den Übergangsbereich von der ungesättigten zur wassergesättigten Bodenzone (Ort der Beurteilung)

1) ohne Naphthalin

GFS = Geringfügigkeitsschwelle

Projekt-Nr. 02-2987

Orientierende Erkundung Oldenburger Landstraße Wiefelstede

10 HANDLUNGSBEDARF UND EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORGEHENSWEISE

Im Rahmen der ausgeführten orientierenden Bodenuntersuchung wurden keine anthropogenen oder technogenen Fremdbestandteile in den Bohrungen ermittelt. Eine flächenhafte Auffüllung auf der Untersuchungsfläche ist damit auszuschließen.

Auch im nördlichen Bereich der Liegenschaft an der Grenze zur bekannten Altablagerung wurden keine Auffüllungen ermittelt. Die auf der angrenzenden Fläche bekannte Altablagerung reicht demnach nicht bis auf die Untersuchungsfläche.

Die untersuchten Oberflächenmischproben ergaben in der chemischen Analytik keine beurteilungsrelevante Ergebnisse.

Das oberflächennahe lokale Grundwasser wurde mit einer Messstelle im nördlichen Geländeabschnitt beprobt. Die untersuchten Parameter ergaben einen Hinweis auf eine mögliche Beeinflussung durch die benachbarte Altablagerung. Die Parameter Arsen, Chrom und Zink lagen bei der einmaligen Untersuchung in einer, die Geringfügigkeitsschwelle überschreitenden Konzentration vor. Handlungserfordernde Belastungen wurden nicht angetroffen.

Sofern jedoch bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen eine Grundwasserhaltung zur Absenkung erforderlich ist, ist gegebenenfalls mit einer Vorbehandlungspflicht des geförderten Grundwassers vor einer Einleitung zu rechnen. Bei längerfristigen Absenkungen könnten sich auch ansteigende Konzentrationen aus der Veränderung der Grundwasserfließrichtung ergeben. Eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis verpflichtend.

Auch andere Eingriffe in das Grundwasser, wie Drainagen o.ä. sowie Förderungen und Benutzungen sollten im Vorweg mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt werden.

Cloppenburg, den 29.11.2022

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Rubach und Partner

Bearbeiter:
Dipl.-Geogr. Regine Prepens
Dipl.-Geol. Bertold Rubach

Anerkannter Sachverständiger
nach §18 BBodSchG, SG2

11 VERWENDETE MATERIALIEN

11.1 Unterlagen

LANDKREIS AMMERLAND

Auszug aus dem Altlastenkataster

LANDKREIS AMMERLAND

Karten aus der Erkundung der Altablagerung

11.2 Literatur

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) (1998)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. BGBl. I/98, Seite 502.

und

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG (BBodSchV) (1999)

BgBl. 1999, Seite 1554 ff.

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL (LAGA) (1995)

Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen. Technische Regeln, 05.11.2004.

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT WASSER (LAWA) (1994)

Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden. Stuttgart.

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT WASSER (LAWA) (2016)

Ableitung von Geringfügigkeitsschwellenwerten für das Grundwasser. Aktualisierte und überarbeitete Fassung. Stuttgart. Stand 2016

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (2016):

Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch. Erlass vom 24.08.2016

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (Hrsg., 1993)
Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen Ì Altablagerungen,
Altlastenhandbuch, Hannover.

11.3 Karten

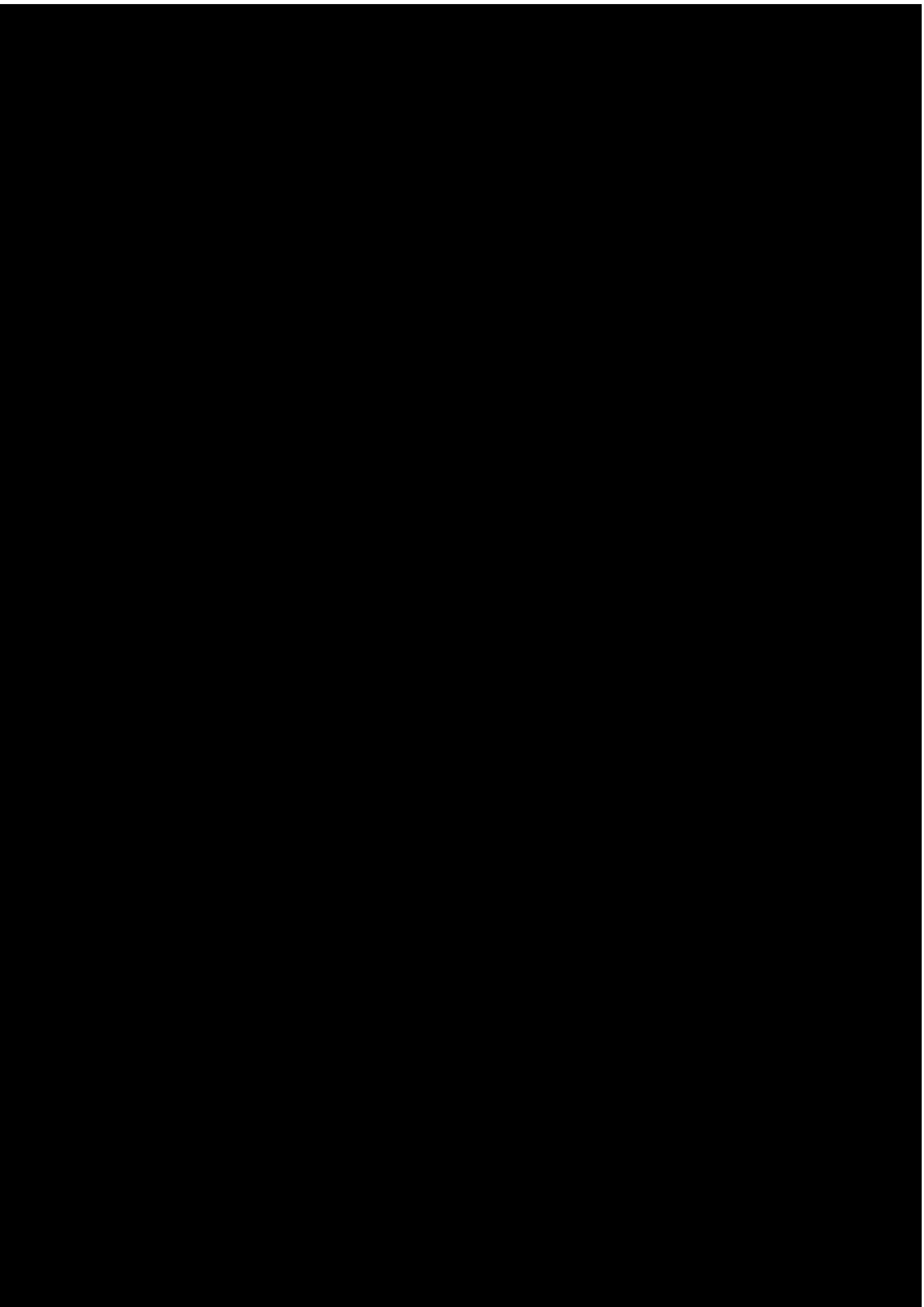
Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

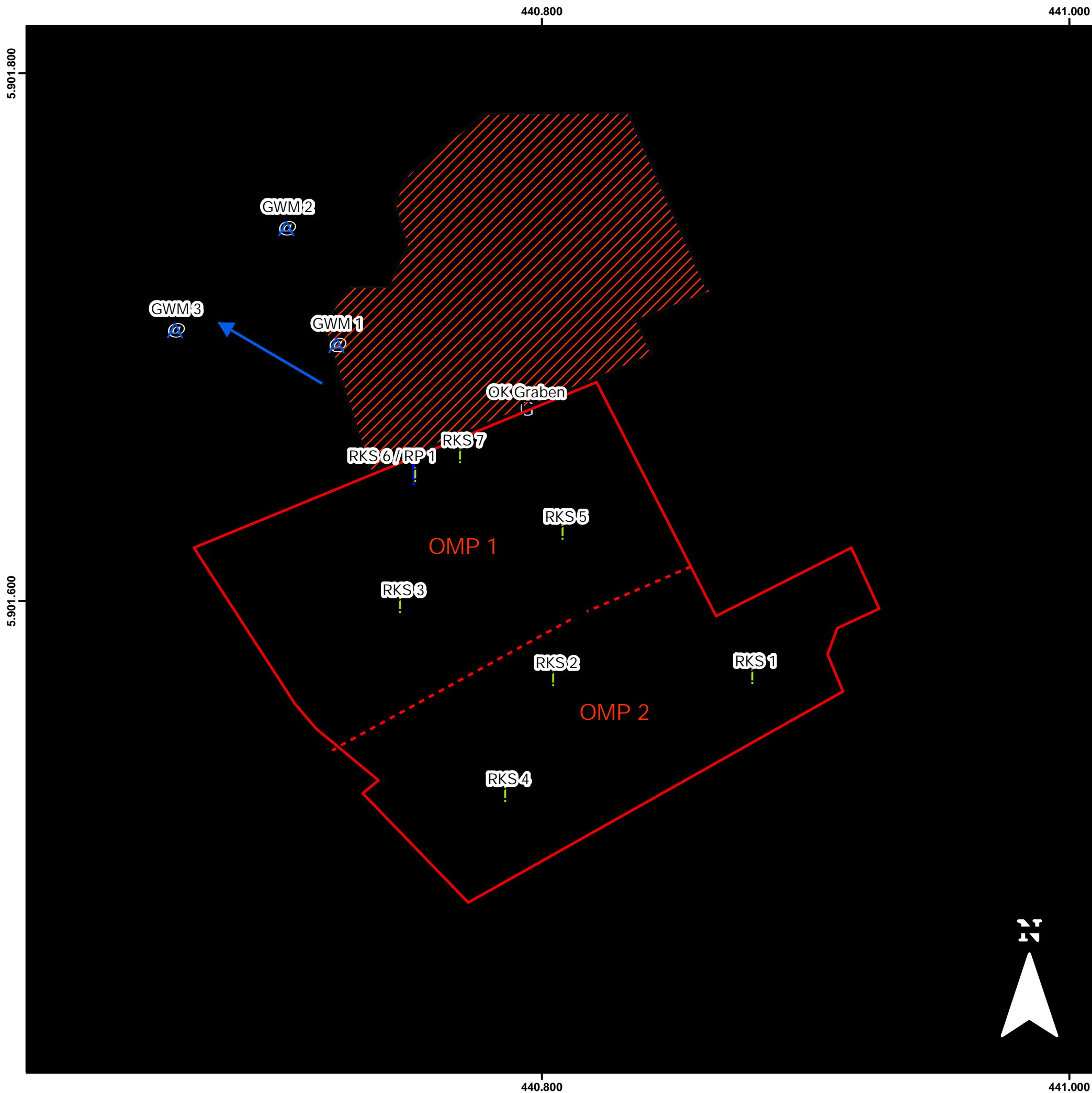
Mapservice der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV)

WMS-Dienste der Niedersächsischen Umweltverwaltung

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

-
- Anhang 5.2 Auszug aus: Länderarbeitsgemeinschaft Wasser |
"Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und
Behandlung von Grundwasserschäden", Stand: Januar 1994
- Anhang 5.3 Auszug aus: Länderarbeitsgemeinschaft Wasser |
B5V`Y]h b[` j cb ` ; Yf]b[Z [][_Y]hgWk Y`Ybk YffYb` Z f` XUg`
Gfi bXk UggYfł , Stand: Dezember 2004
- Anhang 5.4 Auszug aus: Länderarbeitsgemeinschaft Abfall -
"Anforderungen an die stoffliche Verwertung von
mineralischen Reststoffen/ Abfällen" - Technische Regeln,
Stand: 05.11.2004, Zuordnungswerte Feststoff/ Eluat für
Boden





Legende

- Rammkernsondierung (RKS)
- Rammpegel (RP)
- Oberflächenmischprobe (OMP)
- Grundwassermessstellen (GWM) (Erkundung Altlagerung)
- Grundwasserfließrichtung (Stichtagsmessung 17.11.22)
- Höhenmesspunkt (HBP)
- Lage der Altablagerung KRAUSS & Partner (1991)

Projekt-Nr.	02-2987	Anhang-Nr.	1
-------------	---------	------------	---

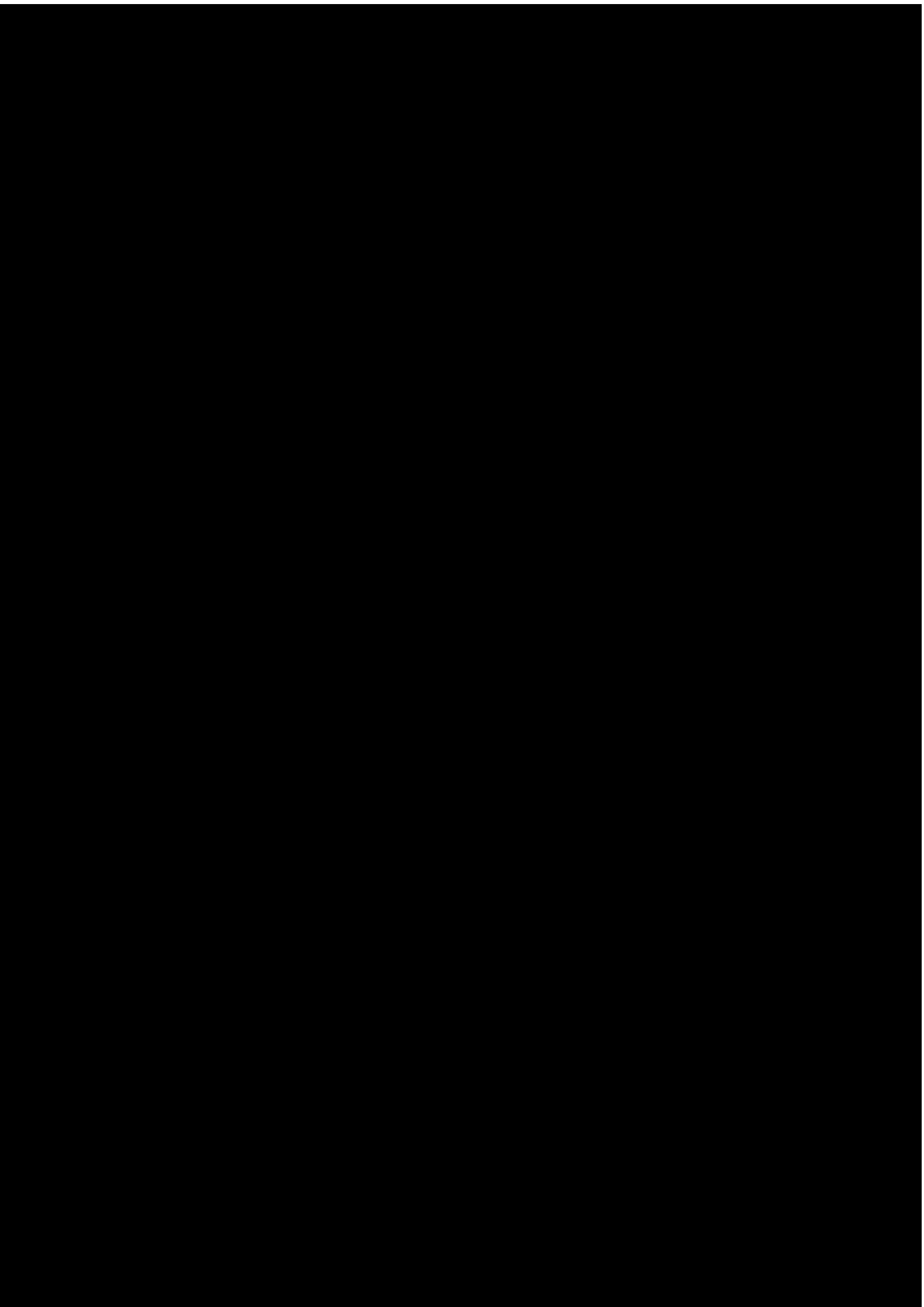
Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße
Wiefelstede

Lage der Bohraufschlüsse

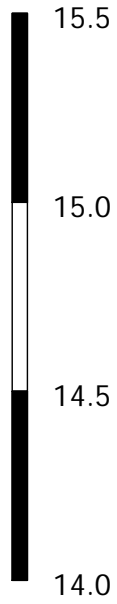
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022	Auftraggeber: ITG Immobilien-Treuhand GmbH & Co Immermannstraße 12 40210 Düsseldorf
Maßstab 1:1.500	Plangröße A3

Koordinatensystem ETRS 1989 UTM Zone 32N			
erstellt: 18.11.2022 Prepens	geändert:	geändert:	freigegeben: PL Prepens

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Rubach und Partner
Hilger Weg 47, 49661 Cloppenburg
04471 - 947570, Fax 04471 - 947580
© 2022, Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner

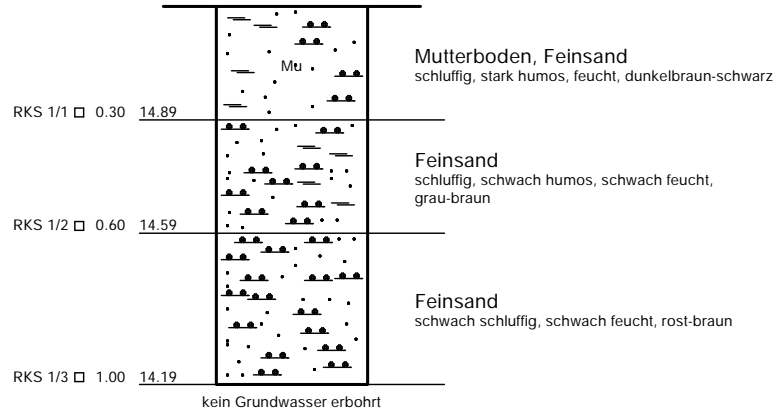


m NHN



RKS 1

15,19 m NHN



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung der
Bohrprofile gemäß DIN 4023

Projekt-Nr.: 02-2987

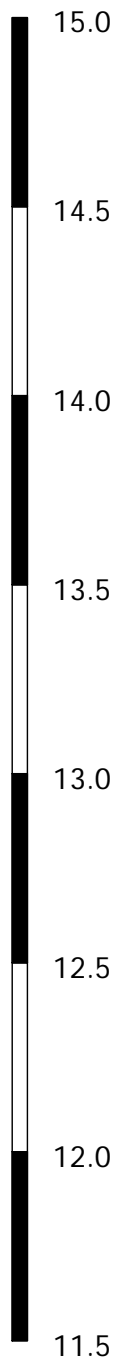
Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

Maßstab: 1: 20

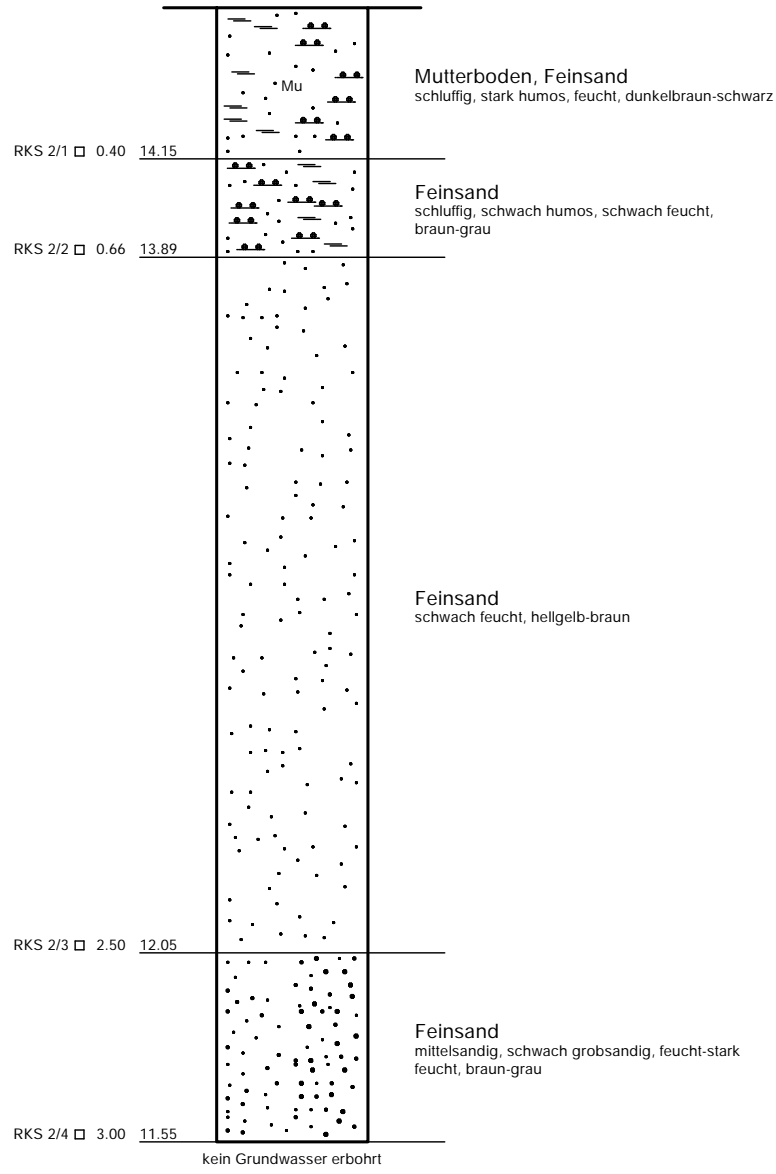
Bearbeiter: Frau Prepens

m NHN



RKS 2

14,55 m NHN



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung der
Bohrprofile gemäß DIN 4023

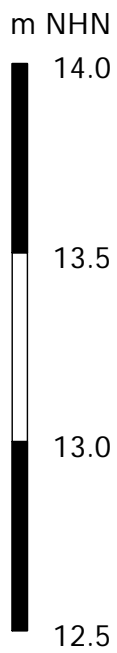
Projekt-Nr.: 02-2987

Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

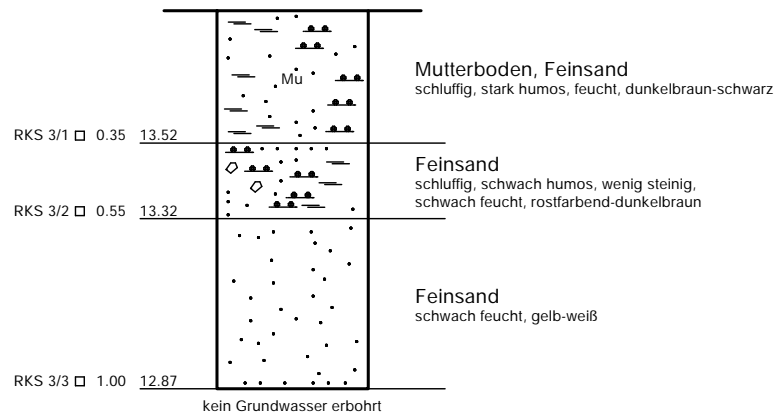
Maßstab: 1: 20

Bearbeiter: Frau Prepens



RKS 3

13,87 m NHN



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung der
Bohrprofile gemäß DIN 4023

Projekt-Nr.: 02-2987

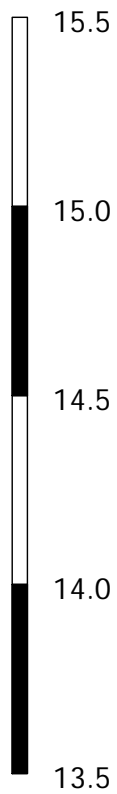
Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

Maßstab: 1: 20

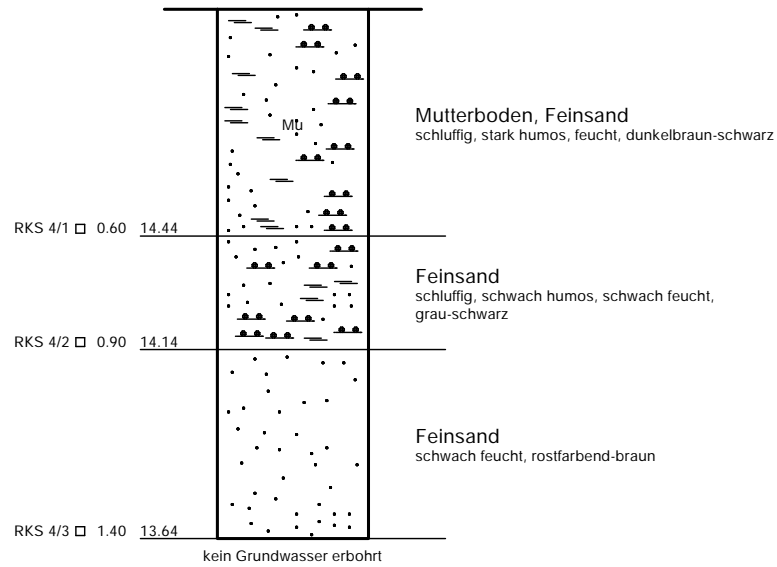
Bearbeiter: Frau Prepens

m NHN



RKS 4

15,04 m NHN



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung der
Bohrprofile gemäß DIN 4023

Projekt-Nr.: 02-2987

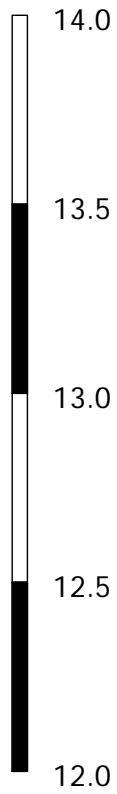
Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

Maßstab: 1: 20

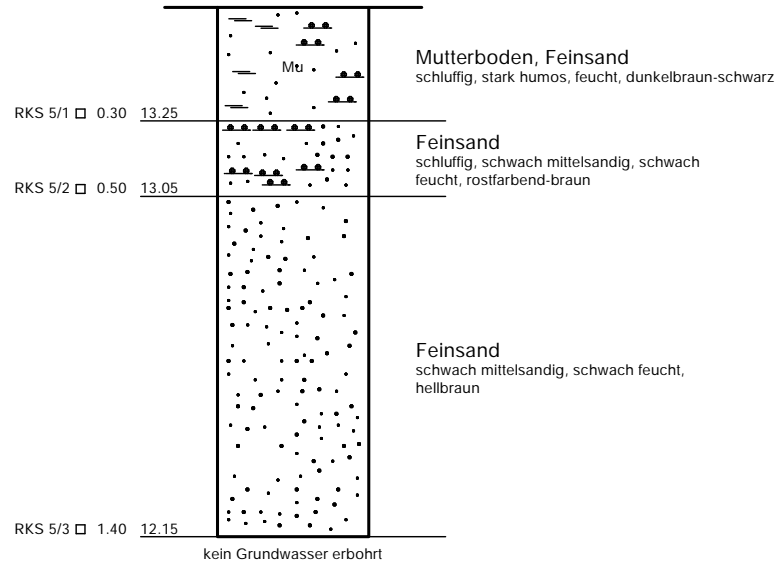
Bearbeiter: Frau Prepens

m NHN



RKS 5

13,55 m NHN



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung der
Bohrprofile gemäß DIN 4023

Projekt-Nr.: 02-2987

Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

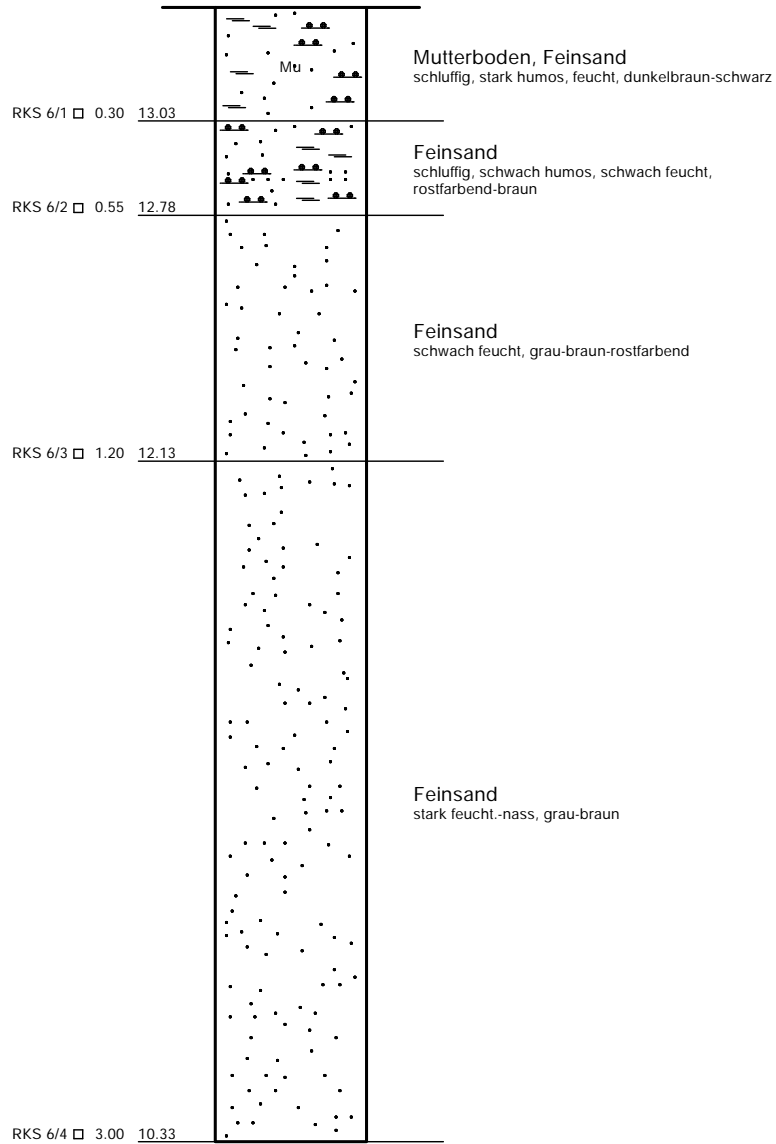
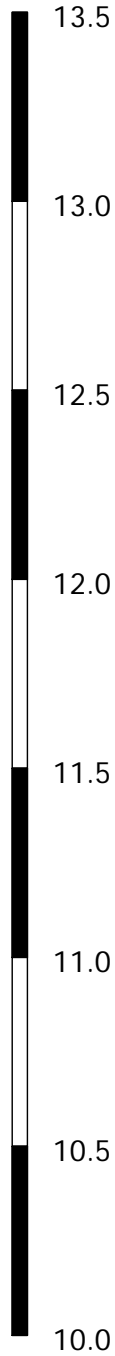
Maßstab: 1: 20

Bearbeiter: Frau Prepens

m NHN

RKS 6

13,33 m NHN



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung der
Bohrprofile gemäß DIN 4023

Projekt-Nr.: 02-2987

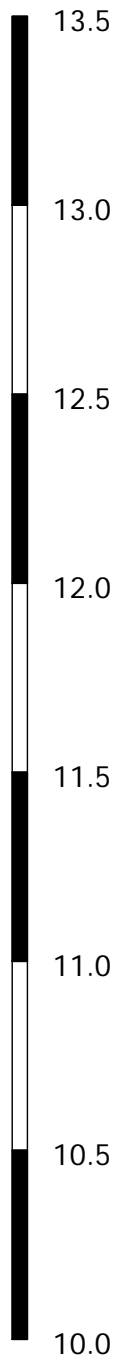
Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

Maßstab: 1: 20

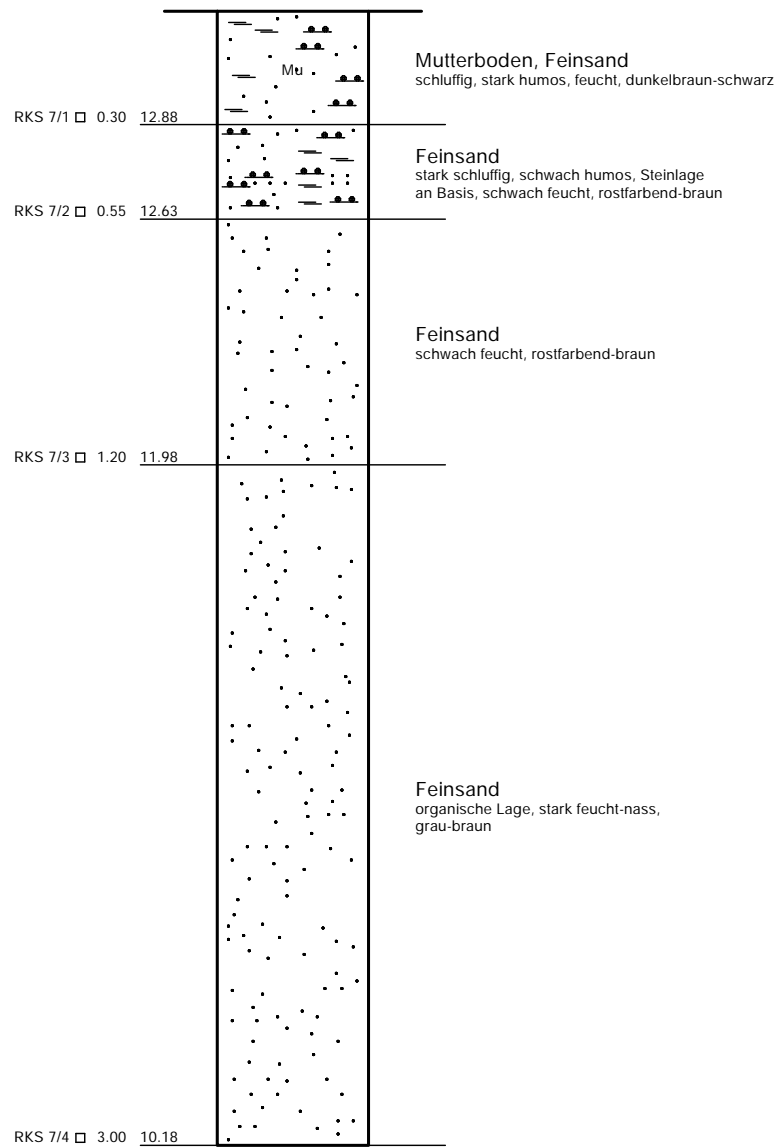
Bearbeiter: Frau Prepens

m NHN



RKS 7

13,18 m NHN



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung der
Bohrprofile gemäß DIN 4023

Projekt-Nr.: 02-2987

Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

Maßstab: 1: 20

Bearbeiter: Frau Prepens

	klüftig		G (Kies)		LI (Lösslehm)
	fest		fG (Feinkies)		Lo (Löss)
	halbfest - fest		mG (Mittelkies)		f (muddig)
	halbfest		gG (Grobkies)		fg (feinkiesig)
	steif - halbfest		F (Mudde)		fs (feinsandig)
	steif		S (Sand)		g (kiesig)
	weich - steif		fS (Feinsand)		gg (grobkiesig)
	weich		mS (Mittelsand)		gs (grobsandig)
	breiig - weich		gS (Grobsand)		h (humos)
	breiig		U (Schluff)		mg (mittelkiesig)
	naß		X (Steine)		ms (mittelsandig)
	sehr locker		T (Ton)		org (organisch)
	locker		H (Torf)		s (sandig)
	mitteldicht		Mu (Mutterboden)		t (tonig)
	dicht		A (Auffüllung)		u (schluffig)
	sehr dicht		GI (Geschiebelehm)		x (steinig)
			Gmg (Geschiebemergel)		

Sonderzeichen

2,45
28.02.2013 Grundwasser, angebohrt

2,45
28.02.2013 Grundwasser, nach Bohrende gemessen

2,45
28.02.2013 Ruhe-Wasserstand

gestörte Bodenprobe mit Analytik

gestörte Bodenprobe



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung der
Bohrprofile gemäß DIN 4023

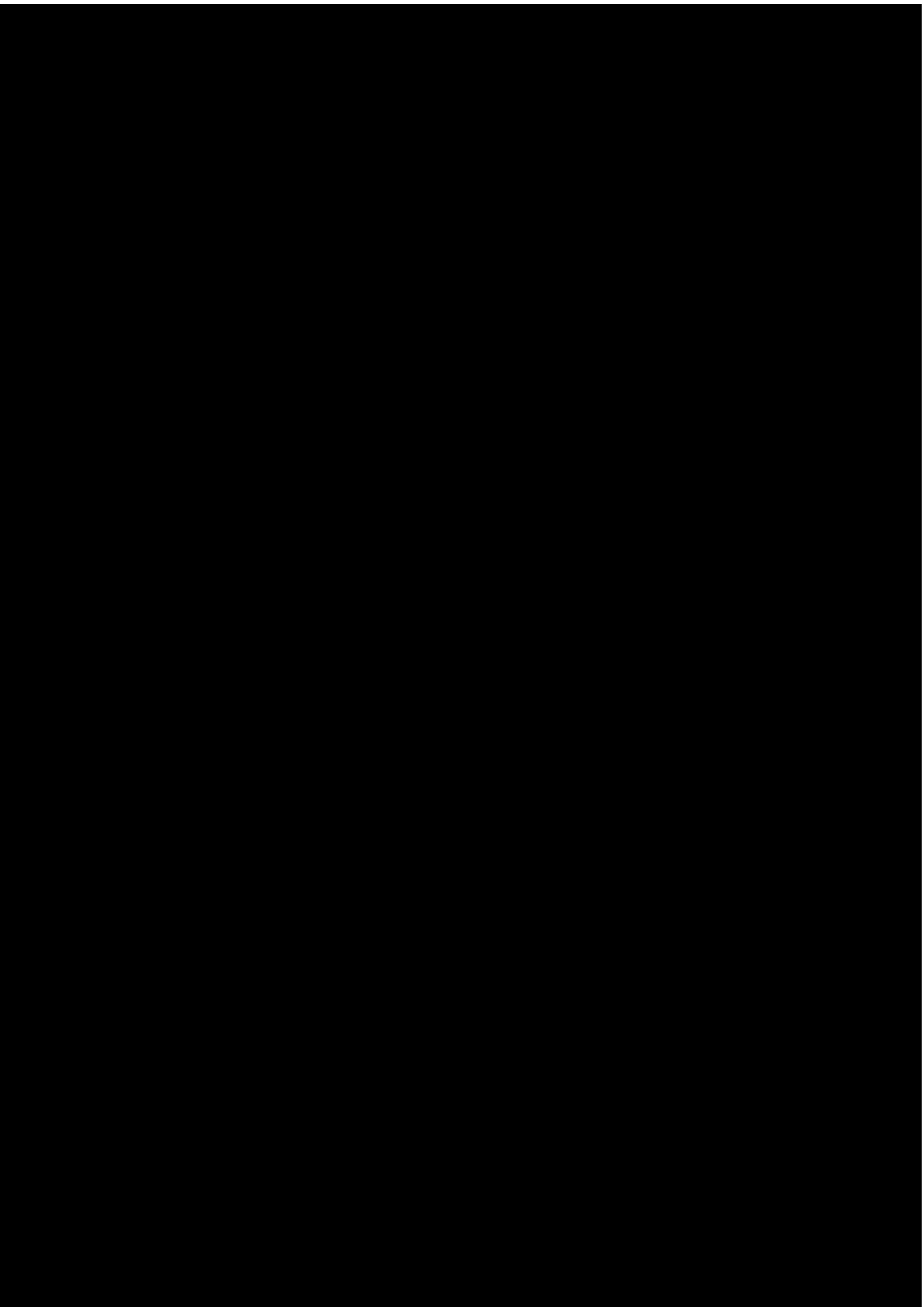
Projekt-Nr.: 02-2987

Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

Maßstab: 1: 20

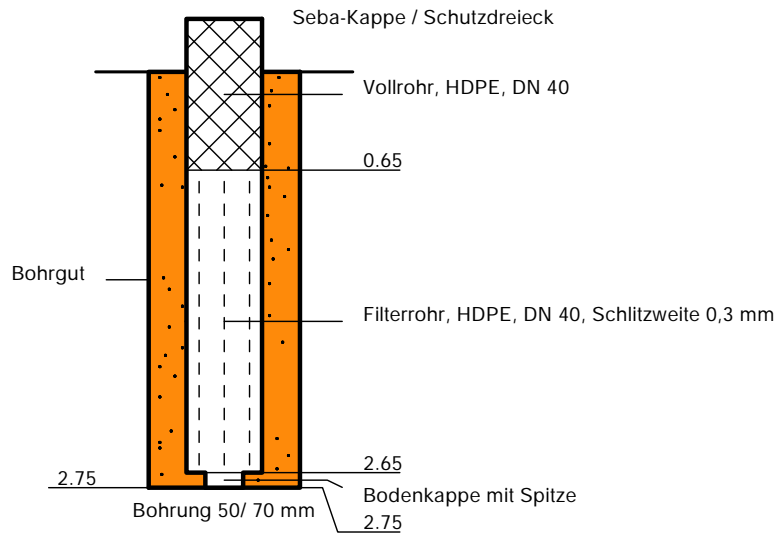
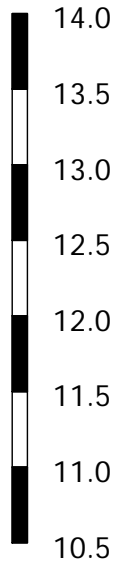
Bearbeiter: Frau Prepens



RP 1

13,68 m NHN (POK)
13,33 m NHN (GOK)

m NHN



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung des
Messstellenausbaus

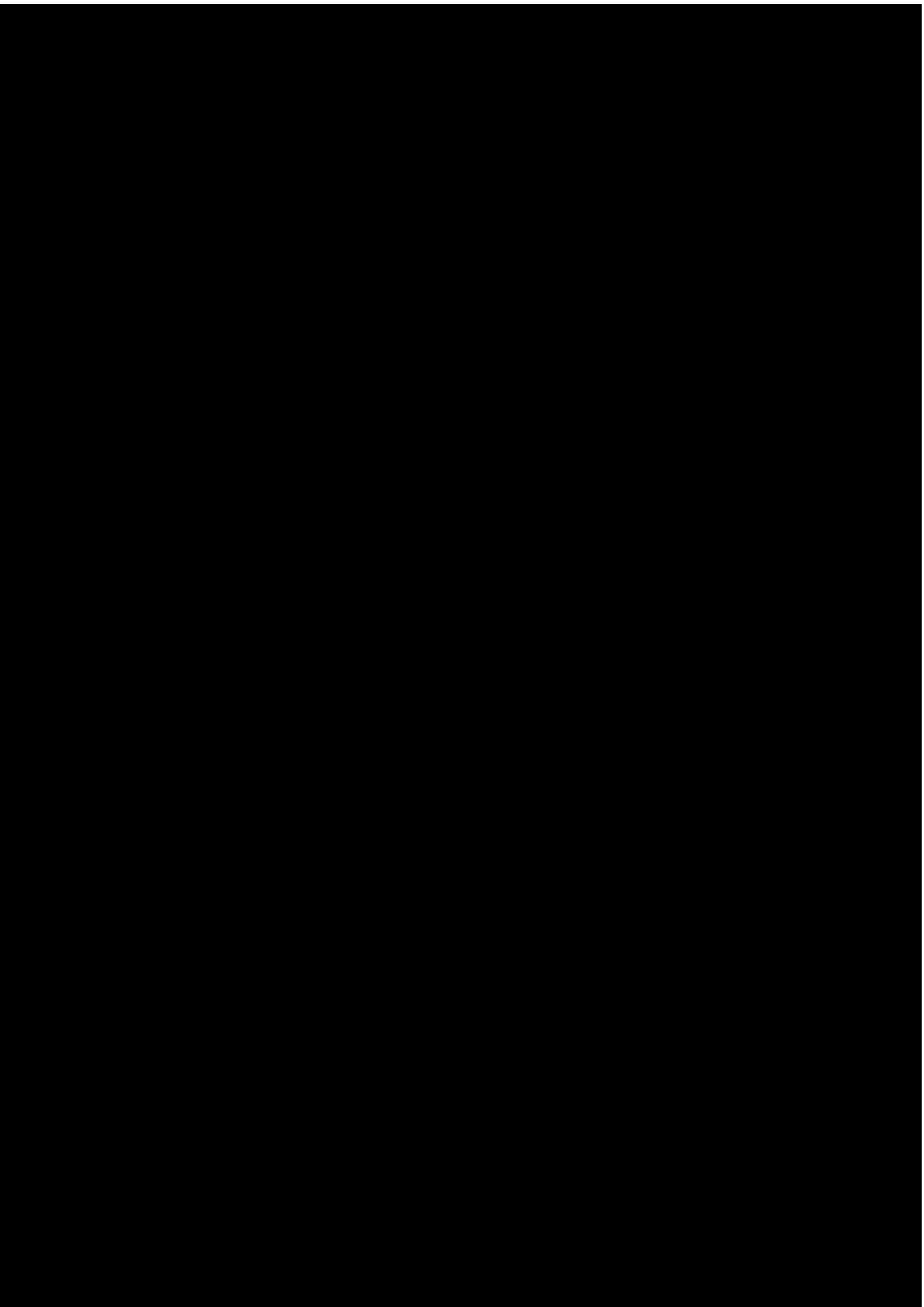
Projekt-Nr.: 02-2987

Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

Maßstab: 1:20

Bearbeiter: Frau Prepens



Probenahmeprotokoll für Flächenmischproben

Projektnummer	02-2987
Projektbezeichnung	OE Oldenburger Straße Wiefelstede

Probenahmeort	Wiefelstede
Probenahmedatum	17.11.2022
Probenahme durch	Prepens/ Ranke
Probenbezeichnung	OMP 1
Entnahmetiefe	0,00 ÷ 0,35 m
Anzahl der Einzelproben	25

Gesamtfläche	~25.000 m ²
Anzahl der Teilflächen (insgesamt)	2
Bezeichnung der relevanten Teilfläche	OMP 1
Größe der relevanten Teilfläche	ca. 15.000 m ²

Organoleptische Beschreibung der Probe:

Bodenart: schluffiger, stark humoser Feinsand

Anthropogene Beimengungen: keine

Übliche Benennung: Mutterboden

Farbe: dunkelbraun-schwarz

Geruch: erdig

Beschreibung der Geländeoberfläche (Versiegelung, Schotter, Vegetation, u.a.):

Grünland, nach Norden abfallend

Art der Probenahme Rammkernsonde

Handschappe

Stechrohr

Schaufel/ Spaten

sonstige

Besonderheiten/ organoleptische Auffälligkeiten einzelner Bodenproben:

keine

Probenahmeprotokoll für Flächenmischproben

Projektnummer	02-2987
Projektbezeichnung	OE Oldenburger Straße Wiefelstede

Probenahmeort	Wiefelstede
Probenahmedatum	17.11.2022
Probenahme durch	Prepens/ Ranke
Probenbezeichnung	OMP 2
Entnahmetiefe	0,00 ÷ 0,35 m
Anzahl der Einzelproben	25

Gesamtfläche	~25.000 m ²
Anzahl der Teilflächen (insgesamt)	2
Bezeichnung der relevanten Teilfläche	OMP 2
Größe der relevanten Teilfläche	ca. 10.000 m ²

Organoleptische Beschreibung der Probe:

Bodenart: schluffiger, stark humoser Feinsand

Anthropogene Beimengungen: keine

Übliche Benennung: Mutterboden

Farbe: dunkelbraun-schwarz

Geruch: erdig

Beschreibung der Geländeoberfläche (Versiegelung, Schotter, Vegetation, u.a.):

Grünland, nach Norden abfallend

Art der Probenahme Rammkernsonde

Handschappe

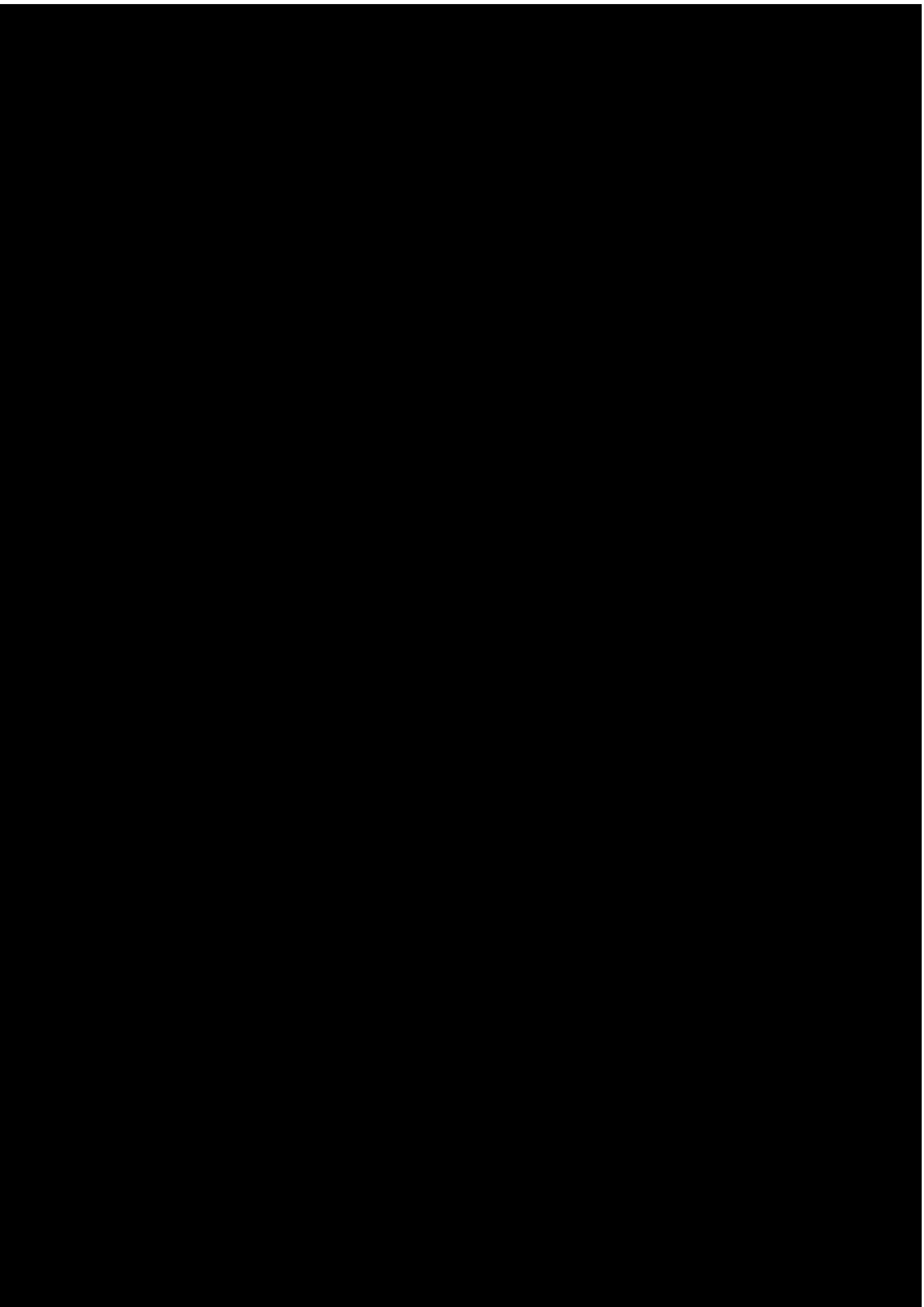
Stechrohr

Schaufel/ Spaten

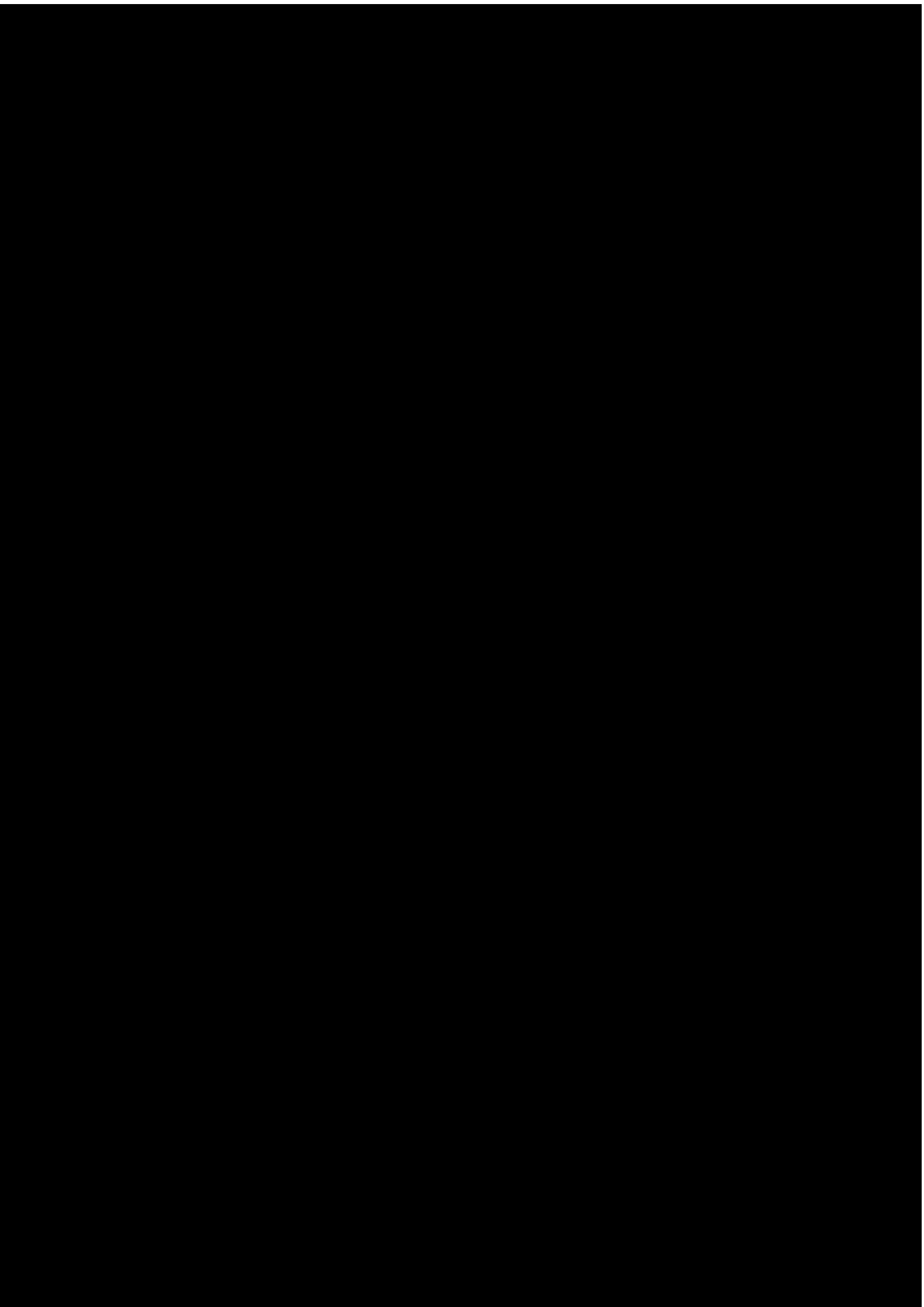
sonstige

Besonderheiten/ organoleptische Auffälligkeiten einzelner Bodenproben:

keine



Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner		Probenahmeprotokoll DIN 38402/13	
RP Geolabor und Umweltservice GmbH			
Projektnummer: 02-2987		OE Oldenburger Landstraße Wiefelstede	
Probenkennzeichnung	RP 1	Eigentümer	
Entnahmestelle	RP 1	Rechtswert	Hochwert
Datum	17.11.22	Uhrzeit	13:30
Art der Entnahmestelle	Messstelle		
Rohr-/Schachtdurchmesser	40		
Filterlage von	2,00	bis	3,00 m unter Pegeloberkante (POK)
Wasserspiegel unter POK	2,18	vorher	2,20 nachher
Entnahmetiefe	2,8	m unter POK	
Art der Probenahme		mit	Fußventilpumpe
Schüttung/ Förderstrom		Gesamtvol.	
Wahrnehmungen am geförderten Grundwasser			
Färbung	farblos	Trübung	etwas trüb
Bodensatz	schwach sandig	Geruch	neutral
Messungen Vorort			
Lufttemperatur °C		Wassertemperatur °C	10,2
pH-Wert	7,1	Redox-Spannung mV	
Leitfähigkeit ohne TK µS/cm		Leitfähigkeit mit TK µS/cm	208
Sauerstoffgehalt mg/l		Kohlensäure mg/l	
Konservierungsmaßnahmen			
Probenehmer	Ranke		
Unterschrift			
Bemerkungen	Keine kontinuierliche Förderung möglich		



Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Rubach und Partner
Niedriger Weg 47

49661 CLOPPENBURG

25. November 2022

PRÜFBERICHT 211122029

Auftragsnr. Auftraggeber: 02-2987 OE
Projektbezeichnung: Oldenburger Landstraße Wiefelstede
Probenahme: durch Auftraggeber am 17.11.2022
Probentransport: durch Laboratorien Dr. Döring GmbH am 17.11.2022
Probeneingang: 18.11.2022
Prüfzeitraum: 18.11.2022 – 25.11.2022
Probennummer: 172760 - 172762 / 22
Probenmaterial: Boden, Wasser
Verpackung: Weißglas (0,5 L), Braunglas (1 L)
Bemerkungen: -
Sonstiges: Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die Laboratorien Dr. Döring GmbH.

Analysenbefunde: Seite 3 - 5
Messverfahren: Seite 2
Qualitätskontrolle:

M. Sc. Dirk Schlüter
(Projektleiter)

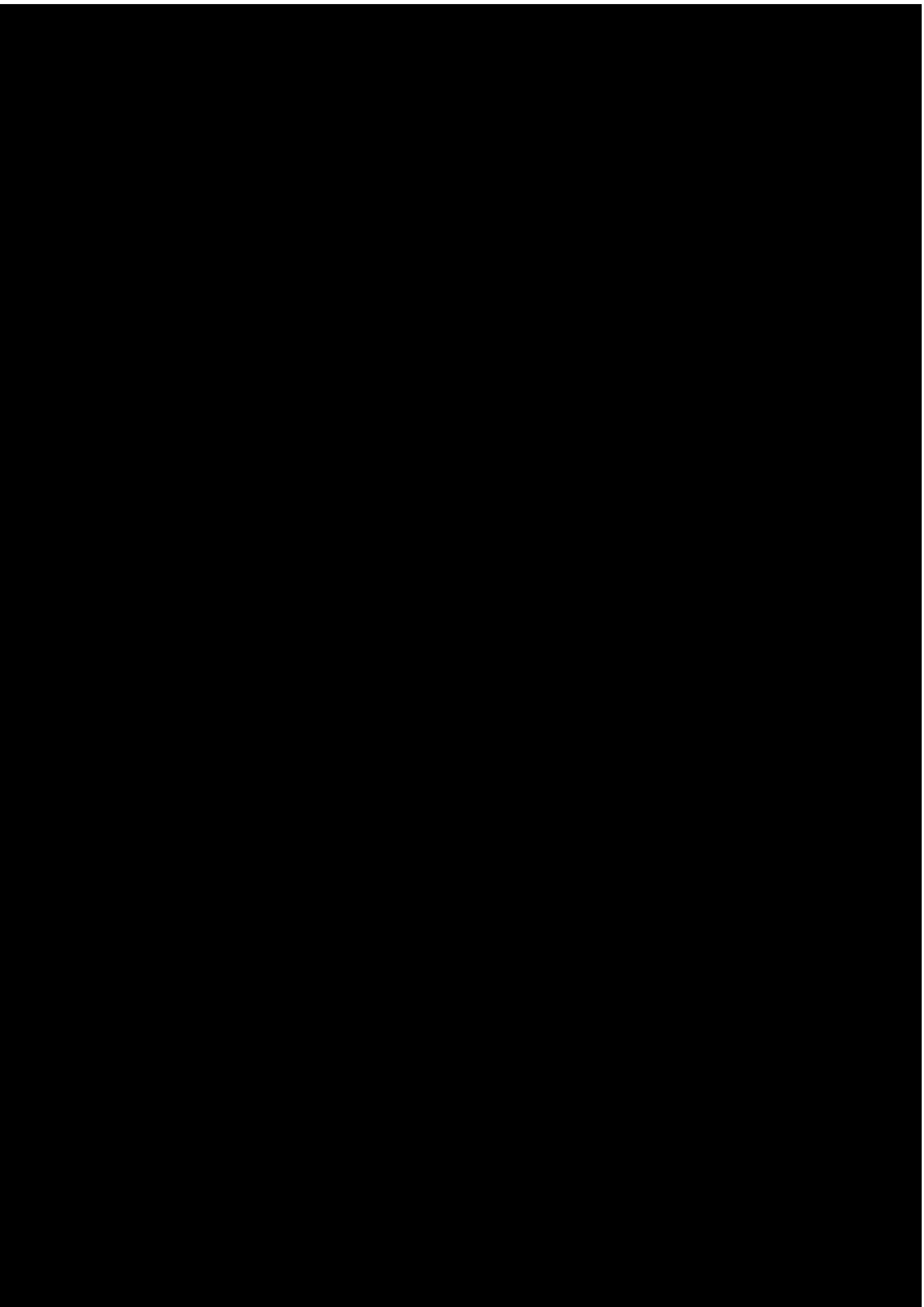
Dr. Joachim Döring
(Geschäftsführer)

Probenvorbereitung:		DIN 19747: 2009-07
Messverfahren:	Trockenmasse	DIN EN 14346: 2007-03
	Humusgehalt	DIN 38414-S3:1985-11
	Aufschluss	DIN EN 13657: 2003-01
	Blei	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	Cadmium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	Chrom	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	Kupfer	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	Nickel	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	Quecksilber	DIN EN ISO 12846 (E12): 2012-08
	Zink	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	PCB (F)	DIN EN 15308: 2016-12
	PAK (F)	DIN ISO 18287: 2006-05
	Nitrat	DIN EN ISO 10304-1 (D20): 2009-07
	Chlorid	DIN EN ISO 10304-1 (D20): 2009-07
	Sulfat	DIN EN ISO 10304-1 (D20): 2009-07
	Nitrit	DIN EN 26777 (D 10): 1993-04
	AOX	DIN EN ISO 9562 (H 14): 2005-02
	Mangan	DIN EN ISO 11885 (E 22): 2009-09
	Eisen	DIN EN ISO 11885 (E 22): 2009-09
	Natrium	DIN EN ISO 11885 (E 22): 2009-09
	Kalium	DIN EN ISO 11885 (E 22): 2009-09
	Kalzium	DIN EN ISO 11885 (E 22): 2009-09
	Magnesium	DIN EN ISO 11885 (E 22): 2009-09
	Bor	DIN EN ISO 11885 (E 22): 2009-09
	Phosphat	DIN EN ISO 6878 (D 11): 2004-09
	Kohlenwasserstoffe	DIN EN ISO 9377-2 (H 53): 2001-07
	DOC	DIN EN 1484 (H 3): 2019-04
	PAK (W)	DIN 38407-F 39: 2011-09
	BTEX (W)	DIN 38407-F 43: 2014-10
	Hydrogencarbonat	DIN 38404-8: 1985-09

Labornummer		172760	
Probenbezeichnung		RP 1	
Dimension		[µg/L]	
Arsen		14	
Blei		0,8	
Cadmium		< 0,2	
Chrom		5,2	
Kupfer		< 2,0	
Nickel		5,8	
Quecksilber		< 0,1	
Zink		76	
Eisen, gesamt		4.100	
Mangan		58	
Kalzium		4.600	
Magnesium		2.100	
Natrium		17.000	
Kalium		4.500	
Bor		30	
Chlorid		12.000	
Sulfat		18.000	
Nitrat		< 500	
Nitrit		< 20	
Phospat		40	
DOC		42.000	
AOX		< 10	
Hydrogencarbonat		38.000	

Labornummer		172760	
Probenbezeichnung		RP 1	
Dimension		[µg/L]	
Kohlenwasserstoffe, n-C ₁₀₋₂₂		< 100	
Kohlenwasserstoffe, n-C ₁₀₋₄₀		< 100	
Benzol		< 0,1	
Toluol		0,2	
Ethylbenzol		< 0,1	
Xylole		0,4	
Trimethylbenzole		0,2	
Summe BTEX		0,8	
Naphthalin		< 0,1	
Acenaphthylen		< 0,1	
Acenaphthen		< 0,1	
Fluoren		< 0,1	
Phenanthren		< 0,1	
Anthracen		< 0,1	
Fluoranthen		< 0,01	
Pyren		< 0,05	
Benz(a)anthracen		< 0,05	
Chrysen		< 0,05	
Benzo(b)fluoranthen		< 0,01	
Benzo(k)fluoranthen		< 0,01	
Benzo(a)pyren		< 0,01	
Indeno(1,2,3,c,d)pyren		< 0,01	
Dibenzo(a,h)anthracen		< 0,01	
Benzo(g,h,i)perylen		< 0,01	
Summe PAK		n.n.	

Labornummer	172761	172762	
Probenbezeichnung	OMP 1	OMP 2	
Fraktion	< 2 mm	< 2 mm	
Dimension	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	
Trockenmasse [%]	70,6	85,1	
Humusgehalt [%]	21	5,4	
Blei	34	26	
Cadmium	0,6	0,2	
Chrom	16	6,9	
Kupfer	12	11	
Nickel	3,2	1,9	
Quecksilber	0,2	< 0,1	
Zink	37	23	
PCB 28	< 0,001	< 0,001	
PCB 52	< 0,001	< 0,001	
PCB 101	< 0,001	< 0,001	
PCB 138	< 0,001	< 0,001	
PCB 153	< 0,001	< 0,001	
PCB 180	< 0,001	< 0,001	
Summe PCB (6 Kong.)	n.n.	n.n.	
Naphthalin	0,002	< 0,001	
Acenaphthylen	< 0,001	< 0,001	
Acenaphthen	< 0,001	< 0,001	
Fluoren	< 0,001	< 0,001	
Phenanthren	0,012	0,006	
Anthracen	0,002	0,001	
Fluoranthren	0,021	0,017	
Pyren	0,013	0,013	
Benzo(a)anthracen	0,006	0,007	
Chrysen	0,012	0,012	
Benzo(b)fluoranthren	0,025	0,029	
Benzo(k)fluoranthren	0,005	0,009	
Benzo(a)pyren	0,006	0,008	
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0,014	0,012	
Dibenzo(a,h)anthracen	0,002	0,002	
Benzo(g,h,i)perylene	0,010	0,011	
Summe PAK (EPA)	0,130	0,127	



Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Wirkungspfad Boden- Mensch

Prüfwerte

nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundesbodenschutzgesetzes für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Kinderspielflächen, in Wohngebieten, Park- und Freizeitanlagen und Industrie- und Gewerbegrundstücken
(in mg/kg Trockenmasse, Feinboden, Analytik nach Anhang 1)

Stoff	Kinderspielflächen	Wohngebiete	Park- und Freizeitanlagen	Industrie- und Gewerbegrundstücke
Arsen	25	50	125	140
Blei	200	400	1.000	2.000
Cadmium	10 ²⁾	20 ²⁾	50	60
Cyanide	50	50	50	100
Chrom	200	400	1.000	1.000
Nickel	70	140	350	900
Quecksilber	10	20	50	80
Aldrin	2	4	10	---
Benzo(a)pyren	2	4	10	12
DDT	40	80	200	---
Hexachlorbenzol	4	8	20	200
Hexochlorcyclohexan (HCH-Gemisch oder η -HCH)	5	10	25	400
Pentachlorphenol	50	100	250	250
Polychlorierte Biphenyle (PCB ₆) ¹⁾	0,4	0,8	2	40

¹⁾ Soweit PCB-Gesamtgehalte bestimmt werden, sind die ermittelten Meßwerte durch den Faktor 5 zu dividieren.

²⁾ In Haus- und Kleingärten, die sowohl als Aufenthaltsbereiche für Kinder als auch für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, ist für Cadmium der Wert von 2,0 mg/kg TM als Prüfwert anzuwenden.

Für die Bestimmung des Gehaltes der anorganischen Schadstoffe mit Ausnahme der Cyanide ist der Königswasserextrakt anzuwenden. Die Bestimmung des Gehaltes an organischen Schadstoffen erfolgt gemäß den Bodenextrakten laut BBodSchV, Nr. 3.1.3, Tabelle 5.

Auszug aus: Anhang 2

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Wirkungspfad Boden- Mensch

Maßnahmenwerte

nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes für die direkte Aufnahme von Dioxinen/Furanen auf Kinderspielflächen, in Wohngebieten, Park- und Freizeitanlagen und Industrie- und Gewerbegrundstücken
(in ng/kg Trockenmasse, Feinboden, Analytik nach Anhang 1)

Stoff	Maßnahmenwerte [ng I-TEq/kg TM] *)			
	Kinderspiel- flächen	Wohngebiete	Park- und Freizeitanlagen	Industrie- und Gewerbe- grundstücke
Dioxine/Furane (PCDD/PCDF)	100	1.000	1.000	10.000

*) Summe der 2, 3, 7, 8 – TCDD-Toxizitätsäquivalente (nach NATO/CCMS)

I-TEq = Internationale Toxizitätsäquivalente

Anwendung der Maßnahmenwerte

Nach Anhang 2 Nummer 2.3 BBodSchV erfolgt beim Vorliegen dioxinhaltiger Laugenrückstände aus Kupferschiefer („Kieselrot“) eine Anwendung der Maßnahmenwerte aufgrund der geringen Resorption im menschlichen Organismus nicht unmittelbar zum Schutz der menschlichen Gesundheit als vielmehr zum Zweck der nachhaltigen Gefahrenabwehr.

Auszug aus: Anhang 2

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Vorsorgewerte für Böden

Vorsorgewerte für Böden

nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 des Bundesbodenschutzgesetzes

„Werte, bei deren Überschreitung unter Berücksichtigung von geogenen oder großflächig siedlungsbedingten Schadstoffgehalten in der Regel davon auszugehen ist, daß die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung besteht (Vorsorgewerte).“

Vorsorgewerte für Metalle

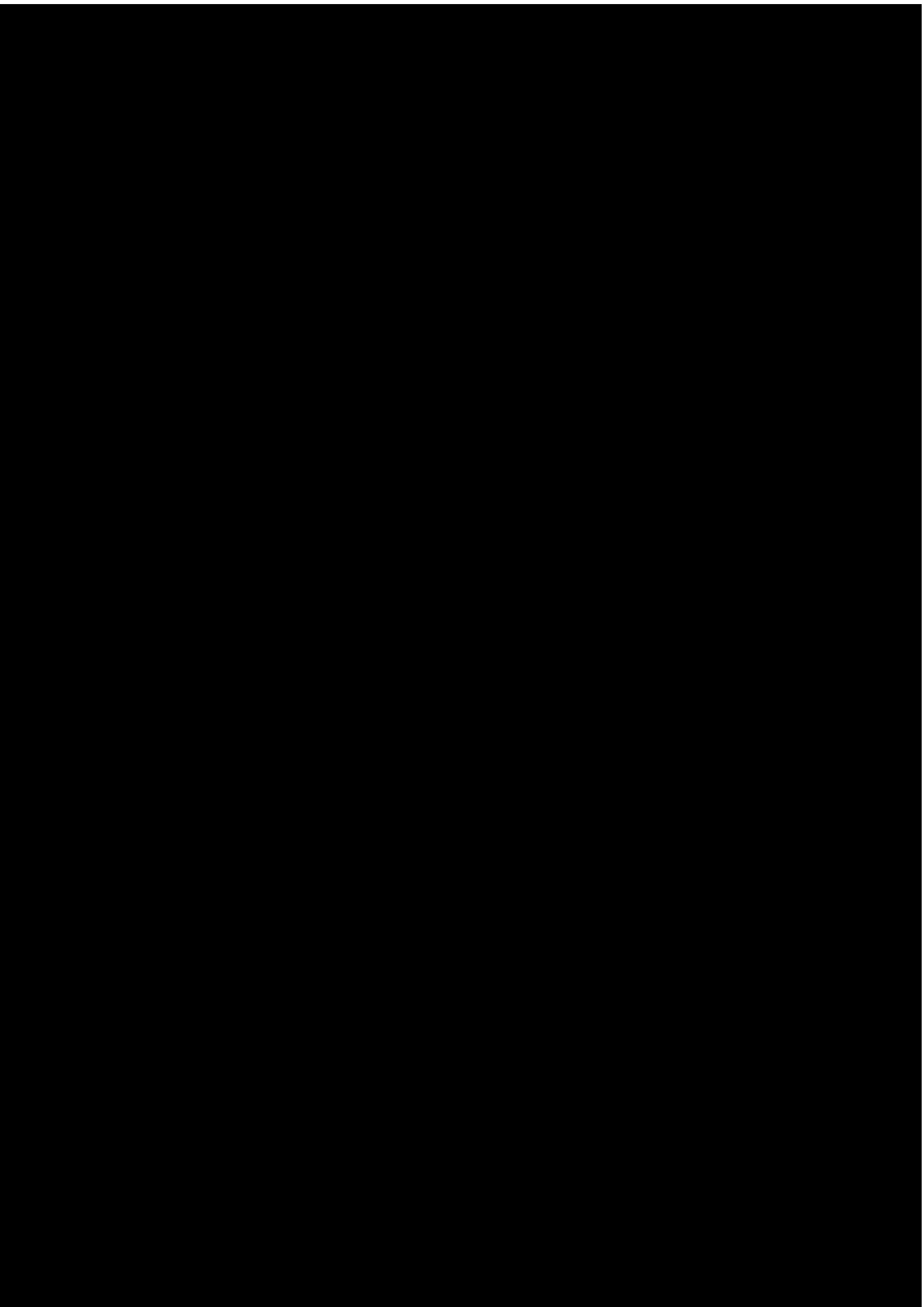
(in mg/kg Trockenmasse, Feinboden, Königswasseraufschluß)

Bodenart	Cadmium	Blei	Chrom	Kupfer	Queck- silber	Nickel	Zink
Ton	1,5	100	100	60	1	70	200
Lehm/ Schluff	1	70	60	40	0,5	50	150
Sand	0,4	40	30	20	0,1	15	60

Vorsorgewerte für organische Stoffe

(in mg/kg Trockenmasse, Feinboden)

Böden	Polychlorierte Biphenyle (PCB ₆)	Benzo(a)pyren	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK ₁₆)
Humusgehalt > 8%	0,1	1	10
Humusgehalt ≤ 8%	0,05	0,3	3



Auszug aus:

Länderarbeitsgemeinschaft Wasser
„Empfehlungen für die Erkundung,
Bewertung und Behandlung
von Grundwasserschäden“

Herausgegeben von der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA)
unter Vorsitz des Umweltministeriums Baden-Württemberg

Stuttgart, im Januar 1994

Tabelle 1:

Prüfwerte für Basisparameter zur Vor- und Hauptuntersuchung von Grundwasser

Tabelle 2:

Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte für einige Leitparameter
der Hauptuntersuchung von Grundwasser

Tabelle 3:

Orientierungswerte für Bodenbelastungen

Vorbemerkung:

Die Werte gelten für den Schadensschwerpunkt. Es wird dabei ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die in den Tabellen 1 - 3 aufgeführten Orientierungswerte keinesfalls schematisch angewendet werden dürfen. Sie können nur Ausgangspunkt für eine auf die örtlichen Bedingungen abgestimmte Bewertung des Einzelfalles sein.

In den Tabellen 2 und 3 werden für Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte Wertebereiche angegeben. Beim Prüfwert wird der obere Bereichswert von der Langtoxizität (z.B. Trinkwassergrenzwert) und der untere Bereichswert von einer deutlichen Überschreitung des Referenzwertes (geogener Hintergrund einschließlich der ubiquitären Belastung) abgeleitet.

Beim Maßnahmenschwellenwert entsprechen die Bereichswerte unter Berücksichtigung der Dosis-/ Wirkungsbeziehung einem Mehrfachen der Langzeittoxizitätswerte.

Länderarbeitsgemeinschaft Wasser

Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden

Tabelle 1: Prüfwerte für Basisparameter zur Vor- und Hauptuntersuchung von Grundwasser

Parameter	Einheit	Mindeständerung im Vergleich zum Oberstrom (Differenzwert)	Voruntersuchung ⁷⁾
Färbung (visuell) ¹⁾		Verfärbung	+
Trübung (visuell) ¹⁾		Eintrübung	+
Geruch (qualitativ) ¹⁾		deutlicher Fremdgeruch	+
Temperatur (t) ^{1) 2)}		deutliche Änderung	+
Leitfähigkeit (bei 20°) ¹⁾	±S/cm	+ 200 ³⁾	+
pH-Wert (bei t) ¹⁾		∂ 0,3 bis 1,0 ⁴⁾	+
Calcitlösekapazität (CaCO ₃)	mg/l	deutliche Änderung	
Säurekapazität bis pH 4,3 (KS 4,3)	mmol/l	∂ 1 ³⁾	+
Basekapazität bis pH 8,2 (KB 8,2)	mmol/l	∂ 0,5	+
Sauerstoff, gelöst (O ₂) ¹⁾	mg/l	- 3	+
Calcium	mg/l	+ 20 ³⁾	
Magnesium	mg/l	+ 10 ³⁾	
Natrium	mg/l	+ 20 ³⁾	
Kalium	mg/l	+ 10 ³⁾	
Mangan, gesamt	mg/l	deutliche Änderung	
Eisen, gesamt	mg/l	deutliche Änderung	
Ammonium	mg/l	+ 0,3 ⁵⁾	+
Chlorid	mg/l	+ 30 ³⁾	+
Sulfat	mg/l	∂ 30 ^{6) 3)}	+
Nitrat	mg/l	∂ 10	+
Nitrit	mg/l	+ 0,3	
Phosphat, ortho	mg/l	+ 0,2	
Kieselsäure	mg/l	+ 10	
Oxidierbarkeit (Permanentindex) O ₂	mg/l	+ 3 ⁵⁾	+
Gel. organisch geb. Kohlenstoff (DOC)	mg/l	+ 4 ⁵⁾	+
Spektr. Absorptionskoeffizient 436 nm	m ⁻¹	+ 5	
Spektr. Absorptionskoeffizient 254 nm	m ⁻¹	+ 5	
Leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW, gesamt)	±g/l	+ 5 ⁵⁾	+
Adsorbierbare org. geb. Halogene (AOX)	±g/l	+ 20 ⁵⁾	+
Leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW, gesamt)	±g/l	+ 5 ⁵⁾	+
Bor	mg/l	+ 0,1	+
Biotest (Daphnien- oder Leuchtbakterientest)		Toxische Wirkung im unverdünnten Grundwasser	
Kolonienzahl	l/ml	deutliche Änderung	

1) Bestimmung bei der Probenahme vor Ort

2) Bei Grundwassertemperaturänderungen sind ggf. die Einflüsse von Bauwerksgründungen und Oberflächenwasserinfiltration zu berücksichtigen.

3) In einigen Grundwasserleitern liegt aufgrund der geogenen Grundbelastung die natürliche Schwankungsbreite in der o.a. Größenordnung.

4) pH-Änderungen sind im Zusammenhang mit dem Pufferungsvermögen des Wassers zu bewerten.

5) Bei höherer Vorbelastung: + 25%

6) Bewertung einer Konzentrationsabnahme nur unter der Voraussetzung, daß auch eine Denitrifikation stattgefunden hat.

7) Im Rahmen der Voruntersuchung ist primär auf die mit + gekennzeichneten Parameter zu untersuchen.

Länderarbeitsgemeinschaft Wasser

Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden

Tabelle 2: Prüf- und Maßnahmenschwel­lenwerte für einige Leitparameter

der Hauptuntersuchung von Grundwasser

Parameter	Einheit	Prüfwert	Maßnahmenschwel­lenwert
Antimon	±g/l	2 - 10	20 - 60
Arsen	±g/l	2 - 10	20 - 60
Barium	±g/l	100 - 200	400 - 600
Blei	±g/l	10 - 40	80 - 200
Cadmium	±g/l	1 - 5	10 - 20
Chrom, gesamt	±g/l	10 - 50	100 - 250
Chrom VI	±g/l	5 - 20	30 - 40
Kobalt	±g/l	20 - 50	100 - 250
Kupfer	±g/l	20 - 50	100 - 250
Molybdän	±g/l	20 - 50	100 - 250
Nickel	±g/l	15 - 50	100 - 250
Quecksilber	±g/l	0,5 - 1	2 - 5
Selen	±g/l	5 - 10	20 - 60
Zink	±g/l	100 - 300	500 - 2000
Zinn	±g/l	10 - 40	80 - 200
Cyanid, gesamt	±g/l	30 - 50	100 - 250
Cyanid, leicht freisetzbar	±g/l	5 - 10	20 - 50
Fluorid	±g/l	500 - 1500	2000 - 3000
PAK, gesamt ¹⁾	±g/l	0,1 - 0,2	0,4 - 2
Naphthalin als Einzelstoff	±g/l	1 - 2	4 - 10
LHKW, gesamt ²⁾	±g/l	2 - 10	20 - 50
– LHKW, karzinogen ³⁾	±g/l	1 - 3	5 - 15
PBSM, gesamt ⁴⁾	±g/l	0,1 - 0,5	1 - 3
PCB, gesamt ⁵⁾	±g/l	0,1 - 0,5	1 - 3
Kohlenwasserstoffe ⁶⁾ (außer Aromaten)	±g/l	100 - 200	400 - 1000
BTX-Aromaten, gesamt ⁷⁾	±g/l	10 - 30	50 - 120
Benzol als Einzelstoff	±g/l	1 - 3	5 - 10
Phenole, wasserdampf­flüchtig	±g/l	10 - 20	30 - 100
Chlorphenole, gesamt ⁸⁾	±g/l	0,5 - 1	2 - 5
Chlorbenzole, gesamt ⁸⁾	±g/l	0,5 - 1	2 - 5

- 1) PAK, gesamt: Summe der polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe, in der Regel Summe von 16 Einzelsubstanzen nach der Liste der US Environmental Protection Agency (EPA) ohne Naphthalin; ggf. unter Berücksichtigung weiterer relevanter Einzelstoffe (z.B. Methylnaphthaline)
- 2) LHKW, gesamt: Leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe, d.h. Summe der halogenierten C₁- und C₂-Kohlenwasserstoffe
- 3) – LHKW, karzinogen: besondere Festlegung für die Summe der erwiesenermaßen karzinogenen LHKW Tetrachlormethan (CCl₄), Chlorethen (Vinylchlorid, C₂H₃Cl) und 1,2-Dichlorethan
- 4) PBSM, gesamt: Organisch-chemische Stoffe zur Pflanzenbehandlung und Schädlingsbekämpfung einschließlich ihrer toxischen Abbauprodukte
- 5) PCB, gesamt: Summe der polychlorierten Biphenyle; in der Regel 6 Kongenere nach Ballschmiter (bzw. Altöl-VO), ggf. unter Berücksichtigung weiterer relevanter Einzelstoffe
- 6) Bestimmung mittels IR-Spektroskopie nach DIN 38409-H18
- 7) BTX-Aromaten, gesamt: Leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (Benzol, Toluol, Xylole, Ethylbenzol, Styrol, Cumol, etc.); besondere Festlegung für Benzol
- 8) Wenn ein PBSM (z.B. PCP, HCB) oder ein Abbauprodukt eines PBSM vorliegt, dann gelten die o.a. Prüf- bzw. Sanierungsschwel­lenwerte für PBSM

Länderarbeitsgemeinschaft Wasser

Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden

Tabelle 3: Orientierungswerte für Bodenbelastungen ⁹

Parameter	Einheit	Prüfwert	Maßnahmen-schwellenwert
PAK gesamt ¹⁴	mg/kg	2 - 10	10 - 100
Naphthalin als Einzelstoff	mg/kg	1 - 2	5
LHKW, gesamt ¹⁵	mg/kg	1 - 5	5 - 25
— LHKW, karzinogen ¹⁶	mg/kg	0,1 - 1	0,1 - 5
LHKW, gesamt ² in der Bodenluft ⁸	mg/m ³	5 - 10	50
PCB, gesamt ¹⁸	mg/kg	0,1 - 1	1 - 10
Kohlenwasserstoffe ¹⁹ (außer Aromaten)	mg/kg	300 - 1000	1000 - 5000
BTX-Aromaten, gesamt ^{20 21}	mg/kg	2 - 10	10 - 30
Benzol als Einzelstoff	mg/kg	0,1 - 0,5	0,5 - 3
Phenole, wasserdampflich	mg/kg	1 - 10	10 - 25
Chlorphenole, gesamt	mg/kg	1 - 5	5 - 10
Chlorbenzole, gesamt	mg/kg	1 - 5	5 - 10

¹⁴ PAK, gesamt: Summe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe, in der Regel Summe von 16 Einzelsubstanzen nach der Liste der US Environmental Protection Agency (EPA) ohne Naphthalin; ggf. unter Berücksichtigung weiterer relevanter Einzelstoffe (z.B. Methylnaphthaline)

¹⁵ LHKW, gesamt: Leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe, d.h. Summe der halogenierten C₁- und C₂-Kohlenwasserstoffe

¹⁶ — LHKW, karzinogen: besondere Festlegung für die Summe der erwiesenermaßen karzinogenen LHKW Tetrachlormethan (CCl₄), Chlorethen (Vinylchlorid, C₂H₃Cl) und 1,2-Dichlorethan

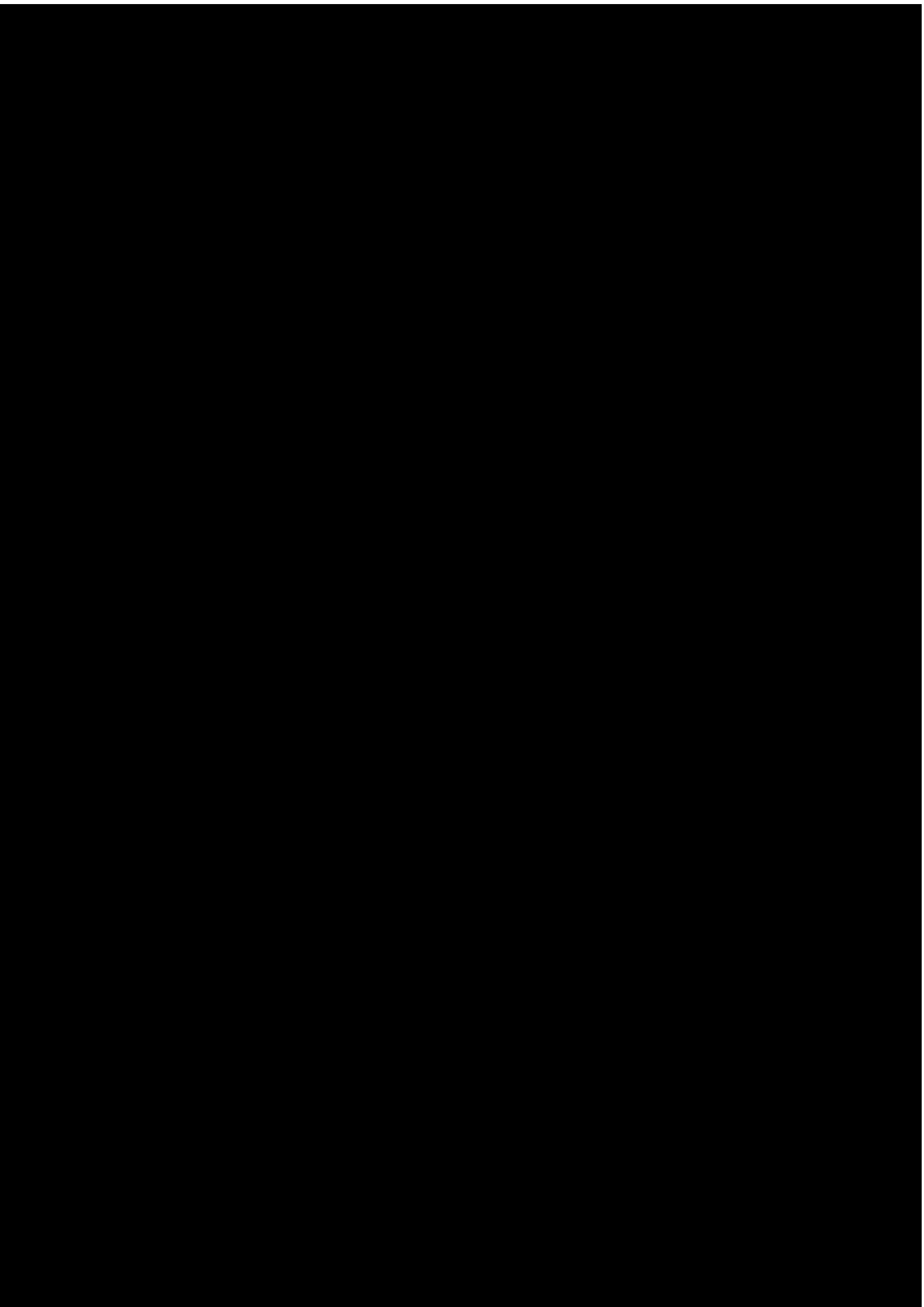
¹⁸ PCB, gesamt: Summe der polychlorierten Biphenyle; in der Regel 6 Kongenere nach Ballschmiter (bzw. Altöl-VO), ggf. unter Berücksichtigung weiterer relevanter Einzelstoffe

¹⁹ Bestimmung mittels IR-Spektroskopie nach DIN 38409-H18

²⁰ BTX-Aromaten, gesamt: Leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (Benzol, Toluol, Xylole, Ethylbenzol, Styrol, Cumol etc.); besondere Festlegung für Benzol

²¹ Die Orientierungswerte für LHKW in der Bodenluft können mit Einschränkung auch für die Beurteilung von Belastungen mit leichtflüchtigen BTX-Aromaten herangezogen werden.

⁹ Es sind nur Orientierungswerte für leichtflüchtige und lipophile organische Stoffe genannt. Die Tabelle gibt hilfsweise als Übergangslösung Hinweise zur Bewertung. Sie gilt, bis wissenschaftlich fundierte Gesamtgehalte oder einheitliche, aussagekräftige Elutionsverfahren für diese Stoffe vorgelegt werden.



Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA)
Ableitung von Geringfügigkeitsschwellen für das Grundwasser
Stand: Dezember 2004

Definition der Geringfügigkeitsschwelle:

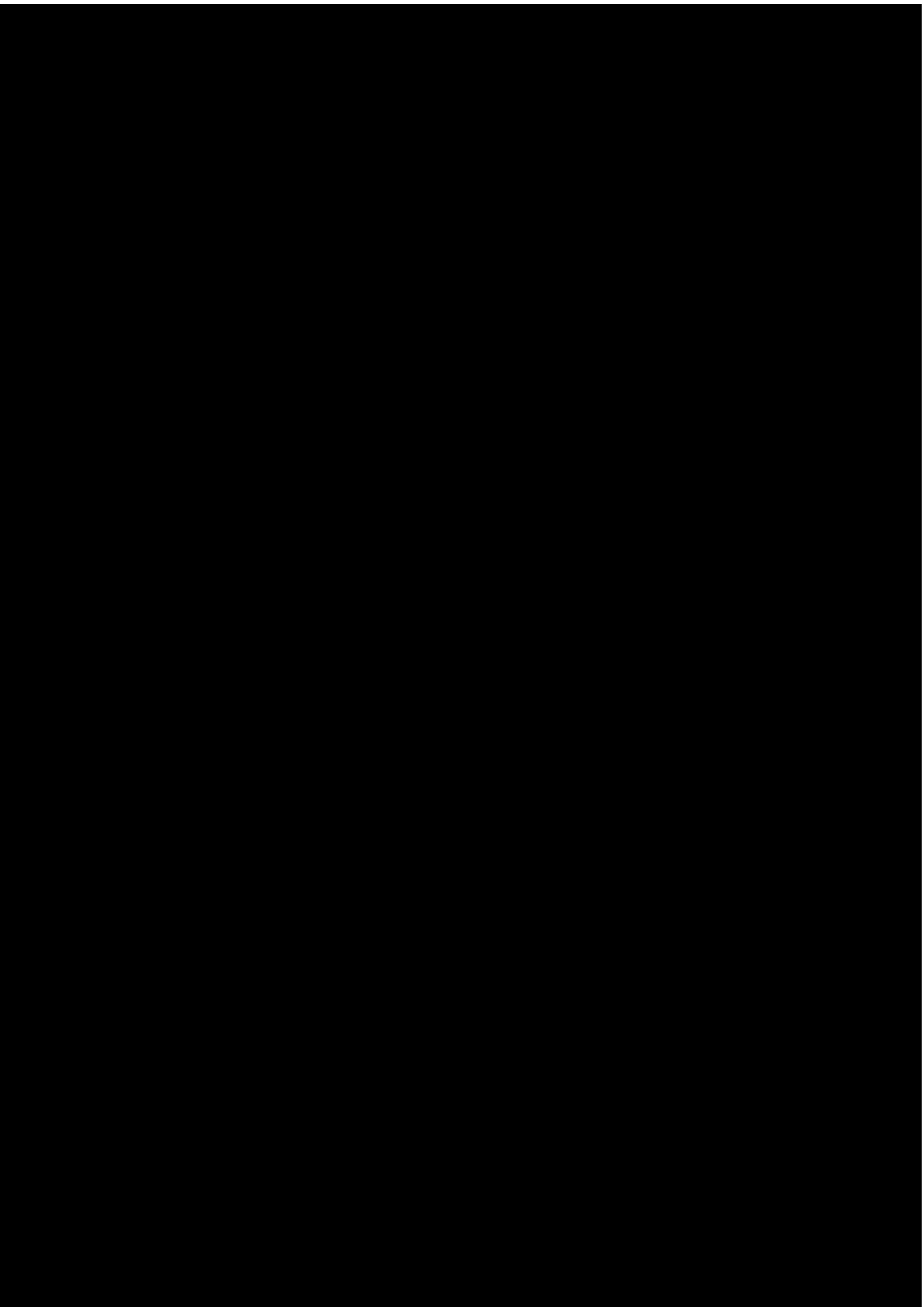
Konzentration, bei der trotz der Erhöhung der Stoffgehalte gegenüber regionalen Hintergrundwerten keine relevanten ökotoxischen Wirkungen auftreten können und die Anforderungen der Trinkwasserverordnung oder entsprechend abgeleiteter Werte eingehalten werden. Sie dient als Maßstab für die Beurteilung lokal begrenzter Schadstoffeinträge.

Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte)

Quelle: Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA): Ableitung von Geringfügigkeitsschwellen für das Grundwasser; Dezember 2004; Anhang 2, Teile 1 und 2.

Anorganische Stoffe	GFS-Wert [±g/l]	Organische Stoffe	GFS-Wert [±g/l]
Antimon	5	Summe PAK	0,2
Arsen	10	Anthracen, Benzo(a)pyren, Dibenz(a,h)anthracen	je 0,01
Barium	340	Benzo[b]fluoranthren, Benzo[k]- fluoranthren, Benzo[ghi]perylen, Fluoranthren, Indeno(123,cd)pyren	je 0,025
Blei	7	Summe Naphthalin und Methylnaphthaline	1
Bor	740	Summe LHKW	20
Cadmium	0,5	Summe Tri- und Tetrachlorethen	10
Chrom III	7	1,2-Dichlorethan	2
Kobalt	8	Chlorethen (=VC)	0,5
Kupfer	14	Summe PCB	0,01
Molybdän	35	Kohlenwasserstoffe	100
Nickel	14	Summe alkylierte Benzole	20
Quecksilber	0,2	Benzol	1
Selen	7	MTBE	15
Thallium	0,8	Phenol	8
Vanadium	4	Nonylphenol	0,3
Zink	58	Summe Chlorphenole	1
Chlorid	250.000	Hexachlorbenzol	0,01
Cyanid, gesamt	5 (50)	Summe Chlorbenzole	1
Fluorid	750	Epichlorhydrin	0,1
Sulfat	240.000		

In Teil 3 des Anhanges 2 werden des Weiteren für 15 Stoffe bzw. Stoffgruppen der Pflanzenschutzmittel und Biozidprodukte (PSMBP) sowie 17 sprengstofftypische Verbindungen Geringfügigkeitsschwellenwerte benannt.



Zuordnungswerte für die Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen - Feststoffgehalte im Bodenmaterial

Parameter	Dimension	Zuordnungswert			
		Z 0 (Sand)	Z0 (Lehm/Schluff)	Z0 (Ton)	Z0* ¹⁾
Arsen	mg/kg	10	15	20	15 ²⁾
Blei	mg/kg	40	70	100	140
Cadmium	mg/kg	0,4	1	1,5	1 ³⁾
Chrom ges.	mg/kg	30	60	100	120
Kupfer	mg/kg	20	40	60	80
Nickel	mg/kg	15	50	70	100
Thallium	mg/kg	0,4	0,7	1	0,7 ⁴⁾
Quecksilber	mg/kg	0,1	0,5	1	1
Zink	mg/kg	60	150	200	300
TOC	Masse-%	0,5 (1,0) ⁵⁾	0,5 (1,0) ⁵⁾	0,5 (1,0) ⁵⁾	0,5 (1,0) ⁵⁾
EOX	mg/kg	1	1	1	1 ⁶⁾
Kohlenwasserstoffe	mg/kg	100	100	100	200 (400) ⁷⁾
— BETX	mg/kg	1	1	1	1
— LHKW	mg/kg	1	1	1	1
PCB ₆	mg/kg	0,05	0,05	0,5	0,1
PAK ₁₆	mg/kg	3	3	3	3
Benzo(a)pyren	mg/kg	0,3	0,3	0,3	0,6

- 1) Maximale Feststoffgehalte für die Verfüllung von Abgrabungen unter Einhaltung bestimmter Randbedingungen.
- 2) Der Wert 15 mg/kg gilt für Bodenmaterial der Bodenarten Sand und Lehm/Schluff. Für Bodenmaterial der Bodenart Ton gilt der Wert 20 mg/kg.
- 3) Der Wert 1 mg/kg gilt für Bodenmaterial der Bodenarten Sand und Lehm/Schluff. Für Bodenmaterial der Bodenart Ton gilt der Wert 1,5 mg/kg.
- 4) Der Wert 0,7 mg/kg gilt für Bodenmaterial der Bodenarten Sand und Lehm/Schluff. Für Bodenmaterial der Bodenart Ton gilt der Wert 1,0 mg/kg.
- 5) Bei einem C:N-Verhältnis > 25 beträgt der Zuordnungswert 1 Masse-%.
- 6) Bei Überschreitung ist die Ursache zu prüfen.
- 7) Die angegebenen Zuordnungswerte gelten für Kohlenwasserstoffverbindungen mit einer Kettenlänge von C₁₀ bis C₂₂. Der Gesamtgehalt, bestimmt nach E DIN EN 14039 (C₁₀ bis C₄₀), darf insgesamt den in Klammern genannten Wert nicht überschreiten.



Zuordnungswerte für den eingeschränkten Einbau in technischen Bauwerken - Feststoffgehalte im Bodenmaterial

Parameter	Dimension	Zuordnungswert	
		Z1	Z2
Arsen	mg/kg	45	150
Blei	mg/kg	210	700
Cadmium	mg/kg	3	10
Chrom ges.	mg/kg	180	600
Kupfer	mg/kg	120	400
Nickel	mg/kg	150	500
Thallium	mg/kg	2,1	7
Quecksilber	mg/kg	1,5	5
Zink	mg/kg	450	1500
Cyanide, gesamt	mg/kg	3	10
TOC	Masse-%	1,5	5
EOX	mg/kg	3 ¹⁾	10
Kohlenwasserstoffe	mg/kg	300 (600) ²⁾	1000 (2000) ²⁾
— BETX	mg/kg	1	1
— LHKW	mg/kg	1	1
PCB ₆	mg/kg	0,15	0,5
PAK ₁₆	mg/kg	3 (9) ³⁾	30
Benzo(a)pyren	mg/kg	0,9	3

- 1) Bei Überschreitung ist die Ursache zu prüfen.
- 2) Die angegebenen Zuordnungswerte gelten für Kohlenwasserstoffverbindungen mit einer Kettenlänge von C₁₀ bis C₂₂. Der Gesamtgehalt, bestimmt nach E DIN EN 14039 (C₁₀ bis C₄₀), darf insgesamt den in Klammern genannten Wert nicht überschreiten.
- 3) Bodenmaterial mit Zuordnungswerten >3 mg/kg und ® 9 mg/kg darf nur in Gebieten mit hydrogeologisch günstigen Deckschichten eingebaut werden.



Eluatkonzentrationen für Bodenmaterial

Z0/Z0* - Zuordnungswerte für die Verwendung in bodenähnlichen
 Anwendungen

Z1.1/Z1.2/Z2 - Zuordnungswerte für den eingeschränkten Einbau in
 technischen Bauwerken

Parameter	Dimension	Zuordnungswert			
		Z 0/Z0*	Z 1.1	Z 1.2	Z 2
pH-Wert		6,5 – 9,5	6,5 – 9,5	6 - 12	5,5 - 12
elektrische Leitfähigkeit	±S/cm	250	250	1500	2000
Chlorid	mg/l	30	30	50	100 ¹⁾
Sulfat	mg/l	20	20	50	200
Cyanid ges.	±g/l	5	5	10	20
Arsen	±g/l	14	14	20	60 ²⁾
Blei	±g/l	40	40	80	200
Cadmium	±g/l	1,5	1,5	3	6
Chrom ges.	±g/l	12,5	12,5	25	60
Kupfer	±g/l	20	20	60	100
Nickel	±g/l	15	15	20	70
Quecksilber	±g/l	< 0,5	< 0,5	1	2
Zink	±g/l	150	150	200	600
Phenolindex	±g/l	20	20	40	100

- 1) Bei natürlichen Böden in Ausnahmefällen bis 300 mg/l.
- 2) Bei natürlichen Böden in Ausnahmefällen bis 120 ±g/l.





Begründung zur
136. Flächennutzungsplanänderung
(Bereich: „Bebauungsplan Nr. 154 „Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord““)

- Vorentwurf - (Stand: 12.03.2024)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	14
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	15
4.4	Sonstige städtebauliche Planungen	17
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	21
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	21
7.	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	22
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	22
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	22
8.2	Wasserwirtschaft.....	22
8.3	Verkehr	22
8.4	Wirtschaft	23
8.5	Immissionsschutz.....	23
8.6	Ver- und Entsorgung.....	24
8.7	Altlasten	24
8.8	Klimaschutz.....	24
9.	UMWELTBERICHT	26
9.1	Einleitung	26
9.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	26
9.3	Ziele des Umweltschutzes	26
9.3.1	Landschaftsrahmenplan	27
9.3.2	Landschaftsplan	28
9.3.3	Schutzgebiete und –objekte	28
9.3.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	28
9.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	28
9.4.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	28
9.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	29
9.4.2.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen.....	29
9.4.2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Benennung möglicher Kompensationsmaßnahmen.....	30
9.4.2.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	37
9.4.2.4	Besonderer Artenschutz	39
9.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung...	40
9.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	41
9.7	Zusätzliche Angaben	41
9.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	41
9.7.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	41
9.8	Zusammenfassung	42
9.9	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	43

- Anhang I:** Schalltechnische Immissionsprognose (lux planung, Oldenburg, Stand: 28.08.2023)
- Anhang II:** Verkehrsuntersuchung (lux planung, Oldenburg, Stand: 15.08.2023)
- Anhang III:** Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Vergleichsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023)
- Anhang IV:** Bericht / Dokumentation zur orientierenden Erkundung eines Grundstückes an der Oldenburger Landstraße (Flurstück 55/10) in 26215 Wiefelstede (Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Cloppenburg, Stand: 29.11.2022)
- Anhang V:** Biotoptypenkarte (Instara, Bremen, Stand: 15.02.2024)

Hinweis: Als Quelle für alle Kartendarstellungen der Begründung ist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benennen, auch wenn das Logo des LGLN nicht zusätzlich auf der Kartendarstellung selbst verzeichnet oder im Abbildungstext aufgeführt ist.

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am die Aufstellung der 136. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1:5.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 2,53 ha große Geltungsbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Wiefelstede in der gleichnamigen Gemeinde, westlich der Oldenburger Landstraße (L 824), östlich des Sport- und Freizeitzentrums Wiefelstede sowie südlich des Auerbachs. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

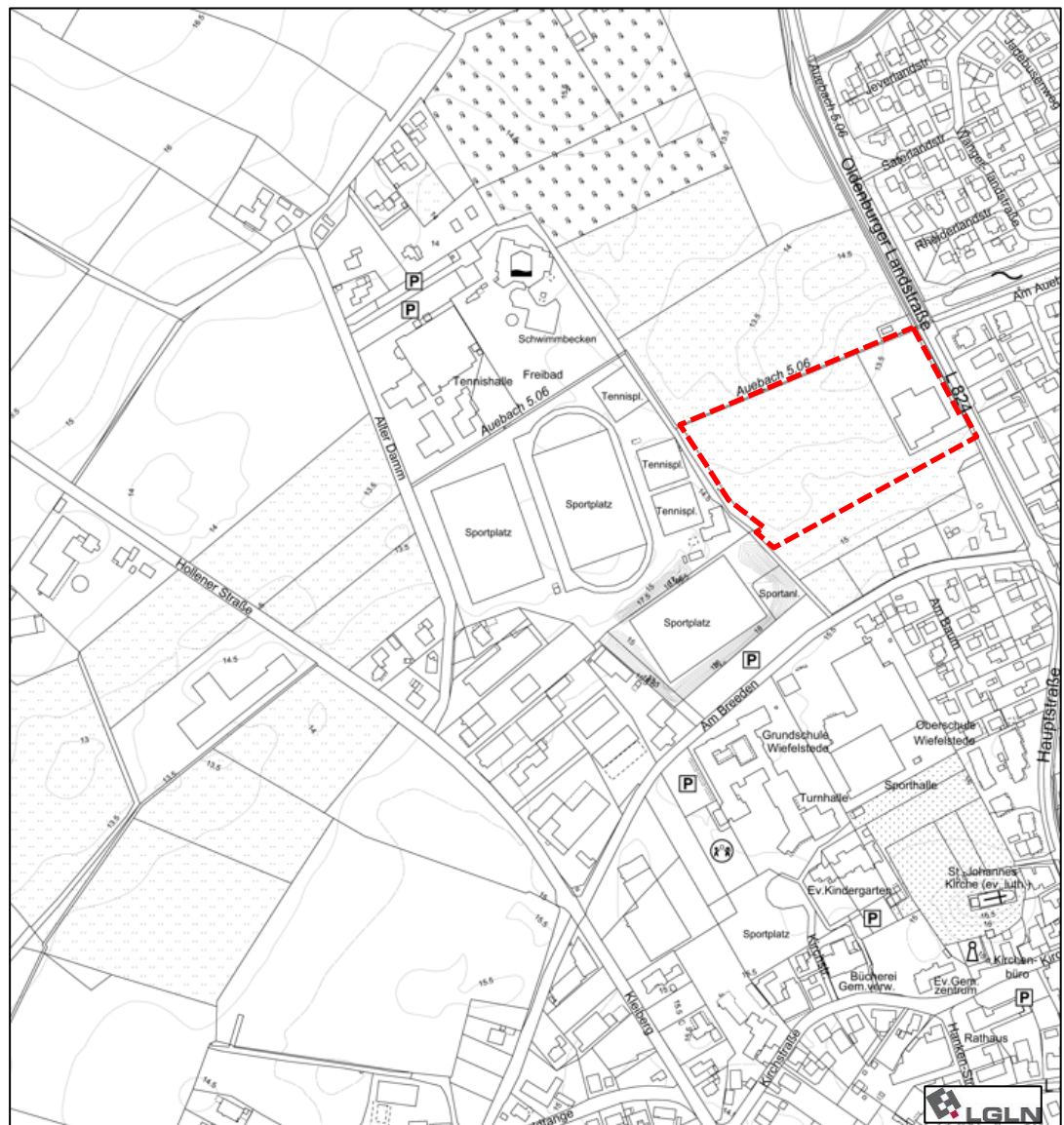


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: LGLN)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2017, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert. Zudem ist das **Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland 1996 (RROP)** zu berücksichtigen. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die **Ziele** (nachfolgend in **Fett-** und **Kursivschrift**) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind **Grundsätze** (nur **Kursivschrift**) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Im zeichnerischen Teil des LROP sind für das Plangebiet keine relevanten Darstellungen vorhanden.

Der Textteil enthält folgenden Vorgaben zur Entwicklung der Siedlungsstruktur:

LROP 2.1 01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

Das teilweise bereits bebaute Plangebiet befindet sich siedlungsstrukturell innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches von Wiefelstede und ist zudem bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Gemeinde für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll nun ein etablierter Lebensmittel-Nahversorgungsstandort weiterentwickelt werden, um bestehenden Betrieben eine räumliche Erweiterung zu ermöglichen. Zudem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des Einzelhandelsangebotes geschaffen werden, so dass ein attraktives Angebot insbesondere für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung steht und damit unnötige Fahrwege vermieden werden können.

Dem vorstehenden Grundsatz wird damit entsprochen.

LROP 2.1 02 *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden, sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“*

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Haltestelle „Am Tief“ an der Oldenburger Landstraße (Linien 330, 331, 338 und 349). Die Buslinien sind mit Ausnahme der Linie 330 zwar vorrangig auf die Schülerbeförderung ausgerichtet, können aber auch von anderen Fahrgästen genutzt werden, so dass der Einzelhandelsstandort sehr gut an das ÖPNV-System angebunden ist.

Das Plangebiet kann an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen sowie das vorhandene Straßensystem angeschlossen werden, so dass der Aufwand für Erschließungsmaßnahmen im Vergleich zu Gebieten außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches minimiert werden kann.

LROP 2.3 02 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“*

Der geplante Lebensmittelvollsortimenter liegt mit seiner Verkaufsfläche von maximal 2.250 m² bereits oberhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegten sog. „Regelvermutungs-grenze“. Diese besagt, dass ab einer Geschossfläche von 1.200 m² in der Regel davon auszugehen ist, dass mit dem Vorhaben nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verbunden sind. Im vorliegenden Planungsfall kommen zusätzlich noch die Verkaufsflächen eines Backshops mit 50 m², eines Lebensmitteldiscounters mit maximal 1.050 m², eines Drogeriemarktes mit maximal 750 m² sowie eines Getränkemarktes mit 700 m² hinzu. Im Sinne der Raumordnung handelt es sich somit um eine Agglomeration, so dass das Einzelhandels-

großprojekt in seiner Gesamtwirkung in Bezug auf die raumordnerischen Ver- und Gebote zu betrachten ist.

LROP 2.3 03

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). [...]

Eine wesentliche Überschreitung [...] ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde (Satz 5).

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt, als auch sortimentsbezogen einzuhalten (Satz 6).

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

Im Rahmen eines auf das Plangebiet bezogenen Verträglichkeitsgutachten wurde u. a. die Vereinbarkeit des Projektes mit den raumordnerischen Vorgaben bezüglich großflächiger Einzelhandelsprojekte untersucht. (Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Projekt in Bezug auf das Kongruenzgebot den raumordnerischen Vorgaben entspricht.

„Das Kongruenzgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten (max. 30 % des Vorhabenumsatzes). Hierbei wird zwischen periodischen und aperiodischen Sortimenten unterschieden.

In der Gemeinde Wiefelstede sind nach dem RROP 1996 derzeit mit dem Ortsteil Wiefelstede und dem Ortsteil Metjendorf zwei Grundzentren vorhanden. Die Gemeinde Wiefelstede soll Einkaufseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs für seinen grundzentralen Verflechtungsbereich vorhalten. Dabei besteht der grundzentrale Verflechtungsbereich des Grundzentrums Wiefelstede derzeit aus den nördlichen Ortsteilen Wiefelstede, Bokel, Conneforde, Gristede, Hassel, Lehe, Mansolt, Nuttel und Spohle. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist das Grundzentrum Wiefelstede demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit periodischen Sortimenten sowie für Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischem Schwerpunkt geeignet. Die projektierten Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben (Verbrauchermarkt, Lebensmittel-discounter, Drogeriefachmarkt, Getränkemarkt) sind damit dem Grundzentrum funktional richtig zugeordnet.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens setzt sich wie folgt zusammen:

- Die Zone 1 umfasst dabei den Ortsteil Wiefelstede.
 - Die Zone 2 setzt sich aus den Wiefelsteder Ortsteilen Bokel, Conneforde, Gristede, Hassel, Lehe, Mansolt, Nuttel und Spohle zusammen.
- Die Zonen 1 und 2 sind identisch mit dem sog. Kongruenzraum grundzentral.*
- Die Zone 3 umfasst angrenzende Bereiche der Ortsteile Neuenkrüge und Borbeck, die dem Grundzentrum Metjendorf zugeordnet sind sowie Bereiche der Gemeinde Rastede. Zudem werden Bereiche von Westerstede, Bad Zwischenahn und Bockhorn angeschnitten.

Die Umsatzherkunft mit Streukunden (z.B. aus den übrigen Bereichen des Landkreises einschl. Metjendorf sowie Touristen/Durchreisenden) ist mit 5 bis 12 % moderat. So sind diese Einwohner aufgrund der Attraktivitäts- und Standortvorteile des Angebots stärker auf Oldenburg und den eigenen zentralen Ort orientiert.

Bei den periodischen Sortimenten (gem. LROP; **Kongruenzraum grundzentral**) rekrutiert das Vorhaben knapp 74 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus den Zonen 1 und 2. Knapp 4 % des Umsatzes werden zusätzlich durch Übernachtungsgäste im Kongruenzraum erwirtschaftet. Damit stammen bei den **periodischen Sortimenten im Schnitt knapp 78 %** des Vorhabenumsatzes aus dem **Kongruenzraum Wiefelstede**. Etwa 20 % des Vorhabenumsatzes wird aus der Zone 3 generiert und gut 2 % des Umsatzes entfallen auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch Kunden aus den übrigen Bereichen rekrutiert werden.

In den aperiodischen Sortimenten (gem. LROP) rekrutiert das Vorhaben rd. 72 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus den Zonen 1 und 2. Knapp 4 % des Umsatzes werden zusätzlich durch Übernachtungsgäste im Kongruenzraum erwirtschaftet. Damit stammen bei den **aperiodischen Sortimenten im Schnitt rd. 76 %** des Vorhabenumsatzes aus dem Kongruenzraum Wiefelstede. Etwa 20 % des Vorhabenumsatzes wird aus der Zone 2 generiert. Etwa 4 % des Umsatzes entfällt auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch sonstige Kunden rekrutiert werden.

Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit sowohl für die nahversorgungsrelevanten Vorhaben (Verbrauchermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, Getränkemarkt) als auch für die zentrenrelevanten Vorhaben (Nachnutzung Edeka/Markant) entsprochen. Das Vorhaben mit knapp 7.000 qm VKF generiert seinen Umsatz maßgeblich aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich.“ (Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023))
Das Kongruenzgebot wird somit erfüllt.

LROP 2.3 04 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“**

⇒ Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Grundzentrums Wiefelstede.

Die Standortwahl entspricht somit dem raumordnerischen Konzentrationsgebot.

LROP 2.2 05 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadt-relevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein [...]“**

⇒ Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Projekt in Bezug auf das Integrationsgebot den raumordnerischen Vorgaben entspricht.

„Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in Niedersachsen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“

Der Vorhabenstandort befindet sich am nördlichen Pol des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Wiefelstede und wird dort als Potenzialfläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und arrondierender Fachmärkte geführt (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2022). Nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 liegt der Standort allerdings außerhalb der dargestellten integrierten Lage.

Allerdings muss darauf verwiesen werden, dass bereits das Einzelhandelskonzept aus 2012 zum begründeten Ergebnis kam, dass das Zentrum deutlich anders als vom Landkreis seinerzeit vorgesehen abzugrenzen sei. Die in 2022 leicht modifizierte Abgrenzung lehnt sich dabei eng an die vorherigen Abgrenzungen an und bezieht lediglich den Vorhabenstandort für Aldi und Edeka zu großen Teilen mit in das Zentrum ein. So konnten in dem Einzelhandelskonzept für die gesamte Gemeinde im Kern des Zentrums keine entsprechenden Flächenreserven für das Vorhaben von Edeka und Aldi vorgefunden werden. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des Alters des Regionalen Einzelhandelskonzepts (12 Jahre) sind die Darstellungen nach Einschätzungen des Gutachters daher abwägbar.

Damit ist eine städtebaulich integrierte Lage gegeben. Der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich mit wesentlichen Einwohneranteilen wird gewahrt. Der Vorhabenstandort ist aus den sich räumlich anschmiegenden Wohngebieten gut erreichbar. Die Nähe zu mehreren Bushaltestellen sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Die Erreichbarkeit im Modal Split ist bereits heute gegeben.

Das Vorhaben wird aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wiefelstede (Hauptzentrum) den Vorgaben des städtebaulichen Integrationsgebots gerecht. Das Vorhaben ist damit funktional richtig verortet. Das städtebauliche Integrationsgebot ist somit erfüllt. Andere großmaßstäbliche Flächenreserven, die moderne Vorhabenkonzepte aufnehmen können, konnten in den gewachsenen Standortlagen des Hauptzentrums in dem Einzelhandelskonzept aus 2022 demgegenüber weiterhin nicht aufgezeigt werden.“

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Wiefelstede und damit in einer städtebaulich integrierten Lage. Mit der Haltestelle „Am Tief“, die an der Oldenburger Landstraße liegt und somit unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, ist ein Anschluss an das ÖPNV-System vorhanden.

LR0P 2.2 07 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).“**

⇒ Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Beteiligungsschritte verbindlich vorgeschrieben und die Nachbarkommunen werden am Verfahren beteiligt, so dass das Abstimmungsgebot erfüllt wird.

LR0P 2.2 08 **„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“**

Das Verträglichkeitsgutachten setzt sich intensiv mit dem Aspekt „Beeinträchtungsverbot“ auseinander.

„Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten setzen voraus, dass **die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Grundversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine

Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die verbrauchernahe Versorgung gefährdet ist.

*Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer **Umsatzumverteilung von 10 %** mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).*

*Grundsätzlich muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass der Abwägungsschwellenwert hinsichtlich der Möglichkeit des Umschlagens in Wirkungen städtebaulicher Art genau interpretiert werden muss. So genießen z.B. Angebote mit (hoch) zentrenrelevanten Sortimenten, wie Hausrat und Bekleidung/Schuhe, außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen keinen unmittelbaren Schutzanspruch vor Wettbewerb. Auch der einzelne Betrieb wird in Zentren nicht geschützt, sondern die Versorgungsfunktion des Zentrums insgesamt. Demnach kann ein Vorhaben, welches ein Zentrum selbst stärkt, ohne negative Folgen auch zu Lasten dieses Zentrums **Umsatzrückgänge von 20 bis 30 %** induzieren. Auch muss beachtet werden, falls es sich nur um ein Nebensortiment handelt, welches von Umsatzrückgängen bedroht wird. In beiden Fällen können auch deutlich höhere Quoten als 10 % in Kauf genommen werden.*

*Neben der Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungen stellt zudem die **branchenspezifische Zentralitätskennziffer** einer Stadt oder Gemeinde (und in Bezug auf ihren Verflechtungsraum) und ihre Veränderung in Folge der Vorhabenrealisierung als Maßstab für die angemessene Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion eine wichtige Kenngröße dar.*

Das Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich von Wiefelstede wird eine durchschnittliche prospektive Umsatzumverteilungsquote von

- rd. 9,8 % bei Nahrungs- und Genussmittel und*
- rd. 33,8 % bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln*

innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den 10 %-Schwellenwert damit bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln überschreiten.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Gesamtvorhaben vorrangig gegen den zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede (=Vorhabenstandort) wirkt und auch hauptsächlich dort die 10 %-Schwelle überschritten wird. Vorrangig liegt bei dieser Standortlage der Bewertungsmaßstab zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Wiefelstede im Fokus der Untersuchung.

Bei der Abwägung von langfristigen Chancen und möglichen kurzfristigen Risiken kommt es auf das jeweilige Gewicht der konkurrierenden Interessen an: Das Vorhaben soll an einem durch Einzelhandel bereits vorgeprägten Standort innerhalb des Hauptzentrums der Gemeinde Wiefelstede realisiert werden. Bei den Lebensmittelkomponenten handelt es sich ausschließlich um die Absicherung bereits bestehender Angebote, mit der eine Verkaufsflächen-erweiterung auf heute übliche VKF-Größen einhergeht. Es soll ein zentraler Versorgungsbe- reich funktional gestärkt und v.a. im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels zukunftsfähig auf- gestellt werden.

Die differenzierte Betrachtung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Effekte stellt sich wie folgt dar:

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird das Vorhaben in der aktuellen Variante die vorhabenrelevante Angebotssituation im Kongruenzraum in Bewegung bringen, was sich an den Umsatzumverteilungen von bis zu 9,8 % (ZVB Wiefelstede: v.a. Lidl) und rd. 8,1 % (Streu- lagen KR Wiefelstede: v.a. Netto) widerspiegelt. Im ZVB Hahn-Lehmden werden die Umsatz- rückgänge < 0,1 Mio. € und damit unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen.

Die Vorhabenrealisierung ist v.a. hinsichtlich möglicher Risiken (insb. Beeinträchtigung des Lidl-Markts im ZVB Wiefelstede) auszuloten.

In Bezug auf das raumordnerische Gefüge sind darüber hinaus bei einem Umsatzrückgang von max. 4 % mehr als unwesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten. So sind die Angebote in der Ortsmitte von Rastede und Metjendorf innerhalb von Siedlungsstrukturen mit wesentlichen Einwohneranteilen integriert. Eine vorhabeninduzierte Umlenkung von Nachfrageströmen mit städtebaulichem Gewicht ist insbesondere aufgrund der Distanzsensibilität der Verbrauchernachfrage dieses Sortiments nicht zu erwarten.

Die Zentralität bei Nahrungs- und Genussmitteln wird durch das Vorhaben von aktuell 110 % um +11 % Punkte auf 121 % steigen (unter erfolgter Berücksichtigung der Einwohnerzuwächse und der Umsatzrückgänge). Der Wert liegt im oberen Bereich für Grundzentren; da jedoch gewürdigt werden muss, dass es sich bei dem Grundzentrum Wiefelstede um den gewachsenen Hauptort der Gemeinde handelt, der z.B. auch wegen anderer Besuchsanlässe (Verwaltung, etc.) regelmäßig von den Bürgern der gesamten Gemeinde aufgesucht wird, ist dieser Wert noch vertretbar.

Positiv gewürdigt werden muss, dass durch die Gemeinde im Grundzentrum eine nachhaltige Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels beabsichtigt ist. So sollen im Zuge der Vorhabenrealisierung, die v.a. das Ziel der Umsetzung eines zeitgemäß dimensionierten Verbrauchermarkts hat, der Edeka-Altstandort und der Markant-Standort branchenfremd nachgenutzt werden (anderweitige Nachnutzung oder Überplanung wurden durch das Einzelhandelskonzept als Voraussetzung für eine Vorhabenumsetzung formuliert). Durch das Vorhaben werden bei Nahrungs- und Genussmitteln bereits bestehende Anbieter vor Ort zukunftsfähig positioniert (Erweiterung um per Saldo + 878 qm VKF). In die Abwägung muss durch die Gemeinde jedoch noch eingestellt werden, ob dem Anbieter Lidl ausreichend Reserven für ggf. anstehende Anpassungen verbleiben. So muss mit Entwicklungsbegehren gerechnet werden, um den Anschluss an aktuelle Standards nicht zu verlieren. Zugleich wäre hierdurch im Kernort weiterhin eine räumlich ausgewogene Nahversorgung gesichert.

Im Sortiment **Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel** liegen die Umsatzumverteilungsquoten bei rd. 33,8 % im ZVB Wiefelstede und rd. 17,9 % im ZVB Hahn-Lehmden. Tangiert von den hohen Quoten sind ebenfalls die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe sowie Apotheken. Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel stellen jedoch lediglich ein Randsortiment der Verbrauchermärkte und Lebensmitteldiscounter dar, sodass keine ruinösen Wirkungen zu erwarten sind. So wird der Umsatzrückgang nur auf ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche dieser Anbieter eintreten. Eine Versorgungslücke aufgrund einer Verkaufsflächenreduzierung in diesem Sortiment ist auch nicht zu erwarten, da Gesundheits- und Pflegeartikel zum Standardsortiment von Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern gehören und nicht weitgehend ausgelistet werden. Gleiches gilt für Apotheken, die nur einen Teil ihres Umsatzes aus freiverkäuflichen Drogeriewaren generieren, deren Haupteinnahmequelle jedoch rezeptpflichtige Medikamente sind. Zulasten des Rossmann-Markts im ZVB Rastede werden überschlägig Werte von 10 % abgeschätzt. Dieser Anbieter ist aufgrund seiner Alleinstellung im Ort (und angrenzende Bereiche) als überdurchschnittlich stark zu bezeichnen, so dass dort durch das Ausbleiben von Zuflüssen aus Wiefelstede keine bestandsgefährdenden Wirkungen eintreten werden.

Die **Zentralität** bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln wird durch das Vorhaben von aktuell 104 % um +31 %-Punkte auf 135 % steigen (unter erfolgter Berücksichtigung der Einwohnerzuwächse und der Umsatzrückgänge). Der Wert liegt im üblichen Bereich für Grundzentren; zumal gewürdigt werden muss, dass es sich bei dem Grundzentrum Wiefelstede um den gewachsenen Hauptort der Gemeinde handelt, der z.B. auch wegen anderer Besuchsanlässe (Verwaltung, etc.) regelmäßig von den Bürgern der gesamten Gemeinde aufgesucht wird. Aufgrund der hohen „Apothekendichte“ sind jedoch freiverkäufliche Arzneimittel auf ein Minimum zu reduzieren (über Ausschluss von Apotheken im B-Plan).

Betrachtet man die Auswirkungen für den periodischen Bedarf insgesamt (also Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel), ergeben sich Umverteilungsquoten von etwa 11 % (rd. 12 % für den ZVB Wiefelstede). Damit liegen die Quoten ohnehin nur knapp über der 10 %-Marke. Hier sei nochmals darauf hingewiesen, dass v.a. das Drogeriesegment die Umverteilungsquoten „nach oben treibt“. Dieses wird aber in den vorhandenen Betrieben nur als Randsortiment geführt und damit auch weiterhin zur Komplettierung des Sortiments angeboten werden. Für die im Untersuchungsraum gelegenen Drogeriemärkte liegen die Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 %.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Heranziehung der 10 %-Marke als Beurteilungskriterium in dem Zusammenhang der Bewertung von Wirkungen städtebaulicher und raumordnerischer Art nur bedingt ein hilfreiches Instrument darstellt. Somit ist selbst bei sortimentspezifischen Umsatzumverteilungswirkungen von über 10 % keine Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe zu erwarten.

Demnach können ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche für die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel“ ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist nicht zu erwarten.

Im Bereich der sonstigen aperiodischen Neben- und Randsortimente wurde vor dem Hintergrund der moderaten Marktanteilszuwächse (im Schnitt 9 %-Punkte) und i.V.m. der integrierten Standortlage auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Dabei ist insbesondere auf die Lage des Vorhabens in dem wichtigsten zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde zu verweisen. Zudem handelt es sich bei den aperiodischen Einzelhandelskonzepten um Nachnutzungen von heutigen Einzelhandelsstandorten, was städtebaulich und funktional zu begrüßen ist. Die geplanten Mehrbranchenanbieter wiesen kein klares Sortimentskonzept auf, sondern sind sehr breit aufgestellt. Die jeweiligen Angebote in diesen Sortimenten sind u.E. nicht in der Lage, wesentliche überörtliche zusätzliche Frequenzen zu generieren. Vielmehr profitieren sie von den bestehenden Angeboten, runden diese ab und werden zu keinem regelmäßigen Besuchsanlass für Einwohner anderer Orte führen.

Ein Umschlagen der zum Teil erhöhten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.“

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LRÖP) in Kraft. **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: „Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“ Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden.

Da im vorliegenden Planungsfall ein vorhandener Einzelhandelsstandort räumlich erweitert werden soll, die Flächen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind und alternativ weder Brach- noch Konversionsflächen zur Verfügung stehen, wird auf eine teilweise bereits bebaute Fläche am Siedlungsrand zurückgegriffen. Durch die Konzentration mehrerer Einzelhandelsnutzungen an einem Standort kann dieser flächensparend entwickelt werden, so dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem vorgenannten Grundsatz vereinbar ist.

Weiterhin ist am 01.09.2021 zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die

nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen.

Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

„1. Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

⇒ Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Zudem liegt das Plangebiet gemäß den Umweltkarten Niedersachsen außerhalb der Küstenbereiche von Ems und Weser.

Auch bei äußerst seltenen extremen Ereignissen im Küstengebiet (HQ Extrem) ist nicht mit einer Überflutung zu rechnen, auch wenn keine Deiche vorhanden wären.

Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses als eher unwahrscheinlich einzustufen. Damit besteht kein Zielkonflikt.

„1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

⇒ Wie bereits erläutert ist das Eindringen von Meerwasser als sehr unwahrscheinlich einzustufen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes sowie unmittelbar westlich angrenzend verlaufen Entwässerungsgräben. Bei Starkregenereignissen besteht die Gefahr, dass die Gräben über die Ufer treten könnten. Im Rahmen der konkreten Objektplanung besteht die Möglichkeit, die Erdgeschossfußbodenhöhe des bzw. der Gebäude so anzuordnen, dass ein ausreichender Abstand zur Geländeoberkante vorhanden ist.

Auswirkungen durch den Klimawandel in Bezug auf Starkregenereignisse sind daher eher als gering einzustufen, da kein Überflutungsrisiko aufgrund äußerer Faktoren besteht. Es besteht lediglich ein allgemeines Risiko durch Starkregenereignisse.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland (RROP) stammt aus dem Jahr 1996. Dem zentralen Siedlungsbereich von Wiefelstede wird dort die Funktion eines *Grundzentrums* zugewiesen, welches darüber hinaus als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* sowie als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* gekennzeichnet ist. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes Trinkwassergewinnung.

Entsprechend dem zentrale Orte Prinzip stellen Grundzentren für die Einwohner im Verflechtungsbereich die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicher. Diese Daseinsvorsorge beinhaltet ein entsprechendes Angebot an öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, Bildung und Kultur, sozialer, medizinischer und pflegerischer Betreuung, Erholung, Sports und Freizeit sowie Verwaltung.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Funktion des Grundzentrums in Bezug auf die Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs gestärkt.

Der Textteil des RROP enthält zur besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung folgende Ausführungen:

„Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe ‘Erholung’ zu bestimmen, wobei die vorhandene natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot zu berücksichtigen sind.

Erhaltung und Verbesserung des bestehenden Angebotes an Erholungsgebieten und Fremdenverkehrseinrichtungen und deren Anpassung an den Bedarf haben dabei Vorrang vor der Entwicklung neuer Gebiete.“

Die vorliegende Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion.

Zum Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten führt das RROP aus:

„In der Gemeinde Wiefelstede sind zwei zentralörtliche Siedlungsbereiche vorhanden, die beide im RROP als Standorte von Grundzentren ausgewiesen werden. Neben dem Hauptort Wiefelstede ist dies der Siedlungsraum Metjendorf an der Grenze zur Stadt Oldenburg, dem von der Einwohnerzahl und den vorhandenen Versorgungseinrichtungen eine gleichrangige Bedeutung und Zentralität zukommt.

Beide Grundzentren nehmen Schwerpunktaufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten wahr, die sich aus der räumlichen Nachbarschaft zum Oberzentrum Oldenburg ergeben (Entlastungsfunktion).“

Die vorliegende Bauleitplanung trägt dazu bei ein modernes Angebot zur Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen und gewinnt dadurch an Attraktivität als Wohnstandort.

Auswirkungen auf das *Vorranggebiet Trinkwassergewinnung* sind bei ordnungsgemäßer Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht zu erwarten.

Insgesamt betrachtet ist die vorliegende Bauleitplanung mit den raumordnerischen Vorgaben vereinbar bzw. steht diesen nicht entgegen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der nordöstliche, bereits bebaute Teil des aktuellen Plangebiets als *gemischte Baufläche* und der übrige Bereich als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ dargestellt. Die *Sonderbaufläche* erstreckt sich auch auf die nördlich an das Plangebiet grenzenden Bereiche. Ein Teil davon wird überlagert von einer *Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen* mit der Zweckbestimmung „*Altablagerungen*“.

Der an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Auebach ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes als *öffentlicher Wasserzug II. Ordnung* dargestellt und die östlich gelegene Straße als *sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße*.

Westlich des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen *Bolzplatz, Sportplatz und Tennisplatz* sowie eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit den Zweckbestimmungen *Schule und Hallenbad* dargestellt. Daran schließt sich nordwestlich eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ an.

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nachzukommen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 „Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“ auch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung (136. FNP-Änderung) erforderlich. Gegenstand der Änderung ist die Darstellung einer *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ für den Bereich des Plangebietes.

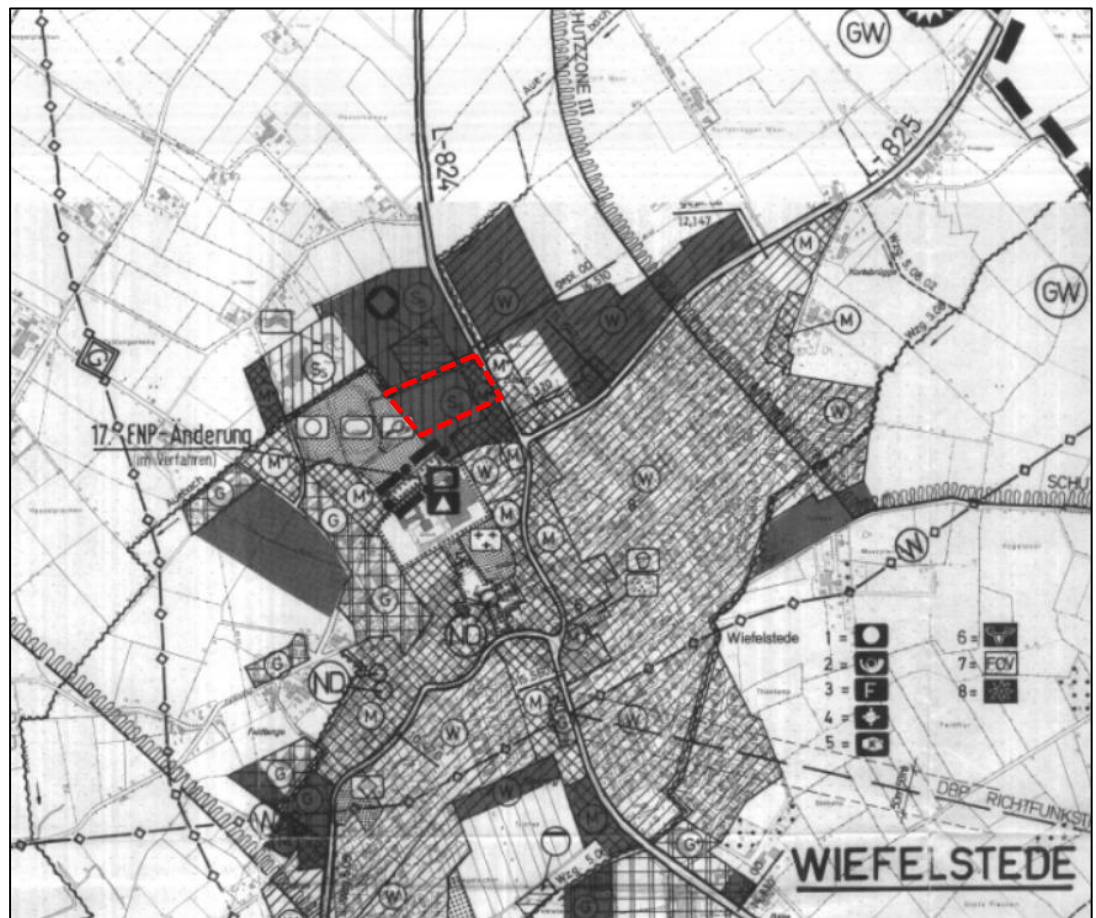


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede (Plangebiet ist rot gestrichelt gekennzeichnet)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den nordöstlichen, bereits bebauten Teil des Plangebiet liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Am Breeden / Oldenburger Landstraße in Wiefelstede - Aldi-Markt“ (Rechtskraft: 04.10.1996) vor.

Dieser setzt im Wesentlichen einen Verbrauchermarkt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest, der maximal ein Vollgeschoss aufweisen darf und in offener Bauweise, d. h. mit einer Gebäudelänge von maximal 50,0 m und seitlichem Grenzabstand zu errichten ist. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf.

Die Stellplatzflächen sind ebenfalls im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt und werden durch eine textliche Festsetzung zur Begrünung (je 7 Stellplätze ist ein großkroniger Baum anzupflanzen) ergänzt. Weitere standortgerechte heimische Anpflanzungen sind entlang der westlichen Grenzen verbindlich vorgesehen. Zudem ist die im Norden des Geltungsbereiches gelegene private Grünfläche von einer Bebauung freizuhalten.

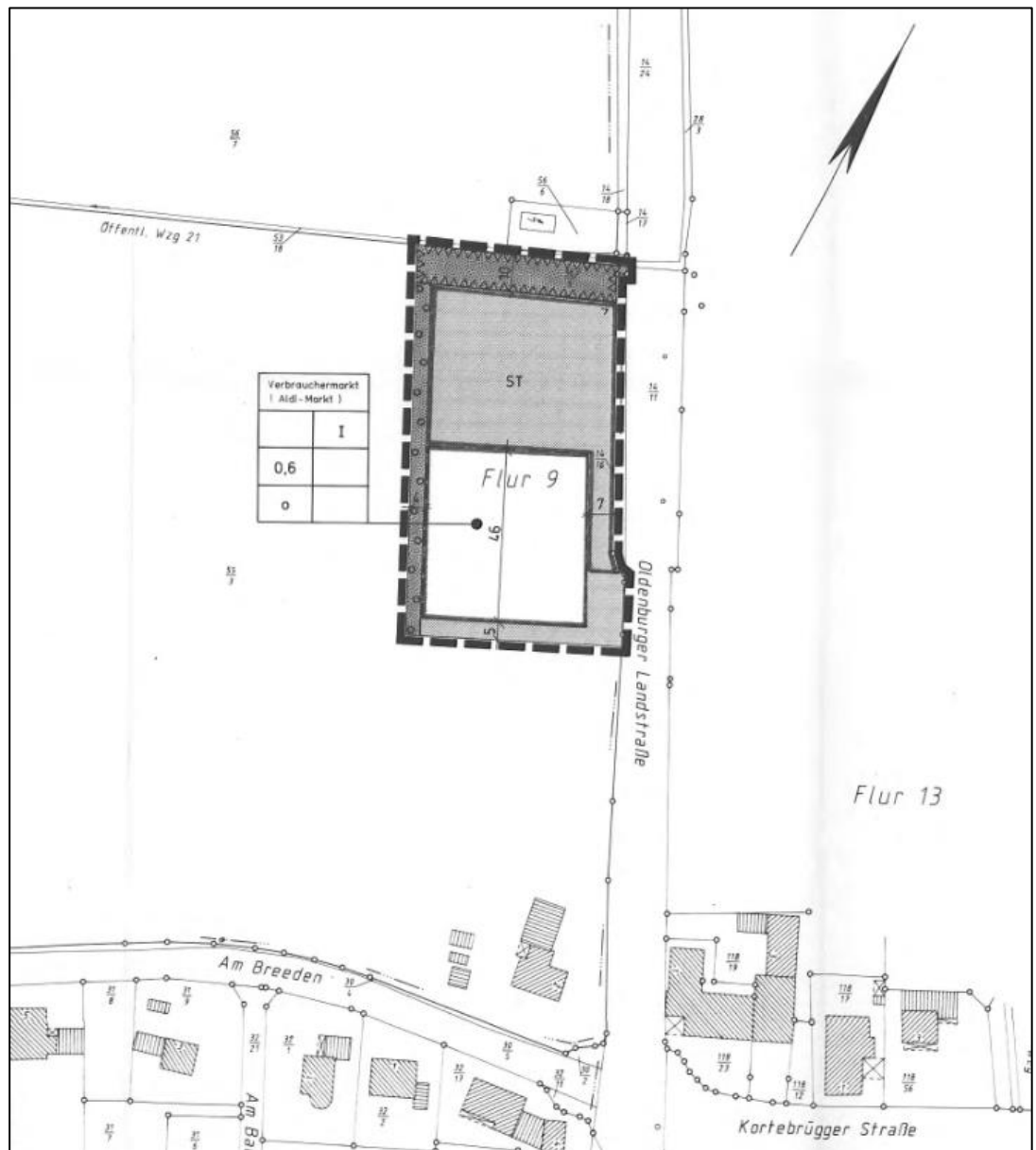


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 in dem Bereich „Am Breeden / Oldenburger Landstraße in Wiefelstede - Aldi-Markt“ (Rechtskraft: 04.10.1996)

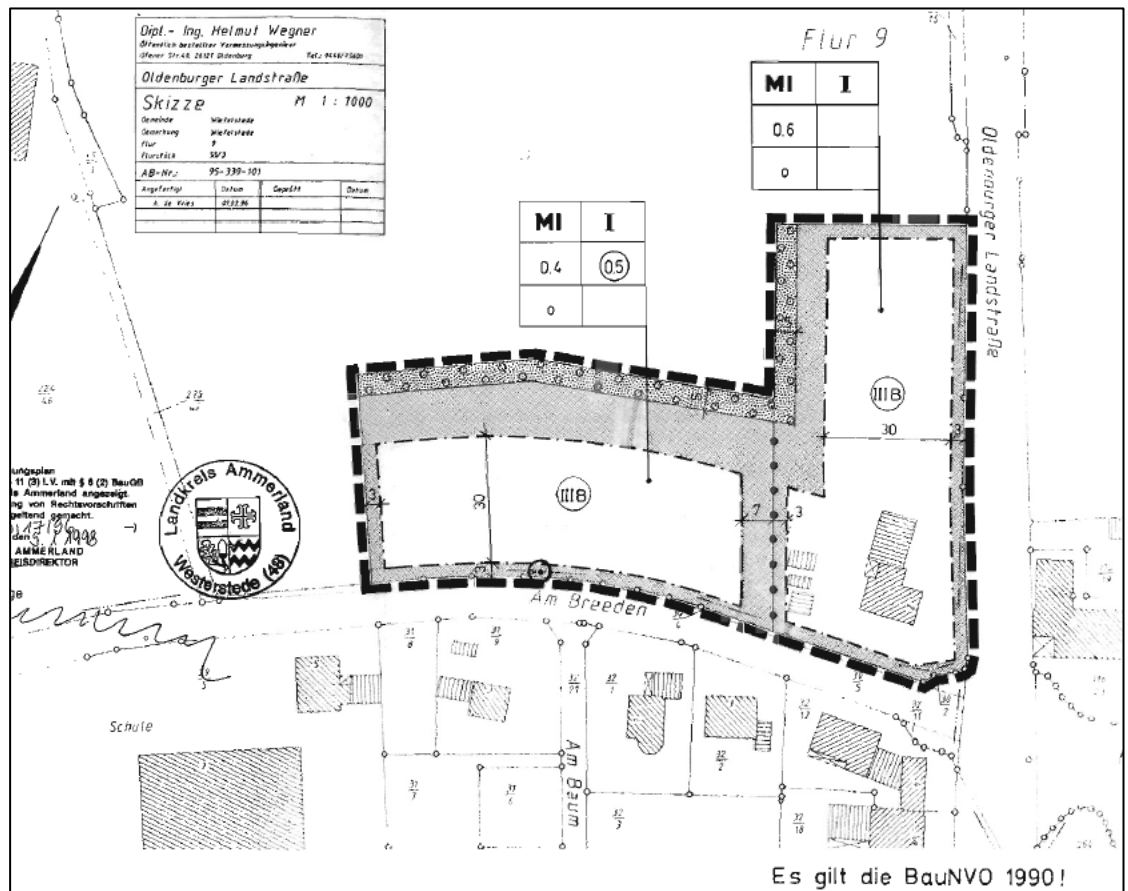


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 102 „Am Breeden / Oldenburger Landstraße“ (Rechtskraft: 30.01.1998)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Am Breeden / Oldenburger Landstraße“ (Rechtskraft: 30.01.1998) schließt sich im Südosten an das Plangebiet an und umfasst die unmittelbar an die Oldenburger Landstraße bzw. die Straße Am Breeden angrenzenden Bereiche. Der Bebauungsplan setzt hauptsächlich Mischgebiete fest, in denen Gebäude mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise (Gebäuelänge max. 50 m) errichtet werden dürfen. Für den Bereich an der Oldenburger Landstraße beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und für das übrige Plangebiet 0,4.

Entlang der Geltungsbereichsgrenze ist zudem zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft eine private Grünfläche, die von einem Pflanzgebot überlagert wird, festgesetzt.

Weitere Bebauungspläne im direkten Umfeld des Plangebietes liegen für die Bereiche östlich der Oldenburger Landstraße mit Festsetzung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten sowie im Bereich der Sportanlagen nordwestlich des Plangebietes vor.

4.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB liegt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede“ vom 17.10.2022 (Dr. Lademann & Partner, Hamburg) vor. Es handelt sich dabei um eine Aktualisierung und Fortschreibung des vorherigen Einzelhandelskonzeptes, welches vom Rat der Gemeinde Wiefelstede beschlossen wurde.

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden zwei Versorgungsbereiche definiert. Es handelt sich dabei um den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern

Wiefelstede und das Nahversorgungszentrum Ortskern Metjendorf. Das Hauptversorgungszentrum wird wie folgt abgegrenzt:

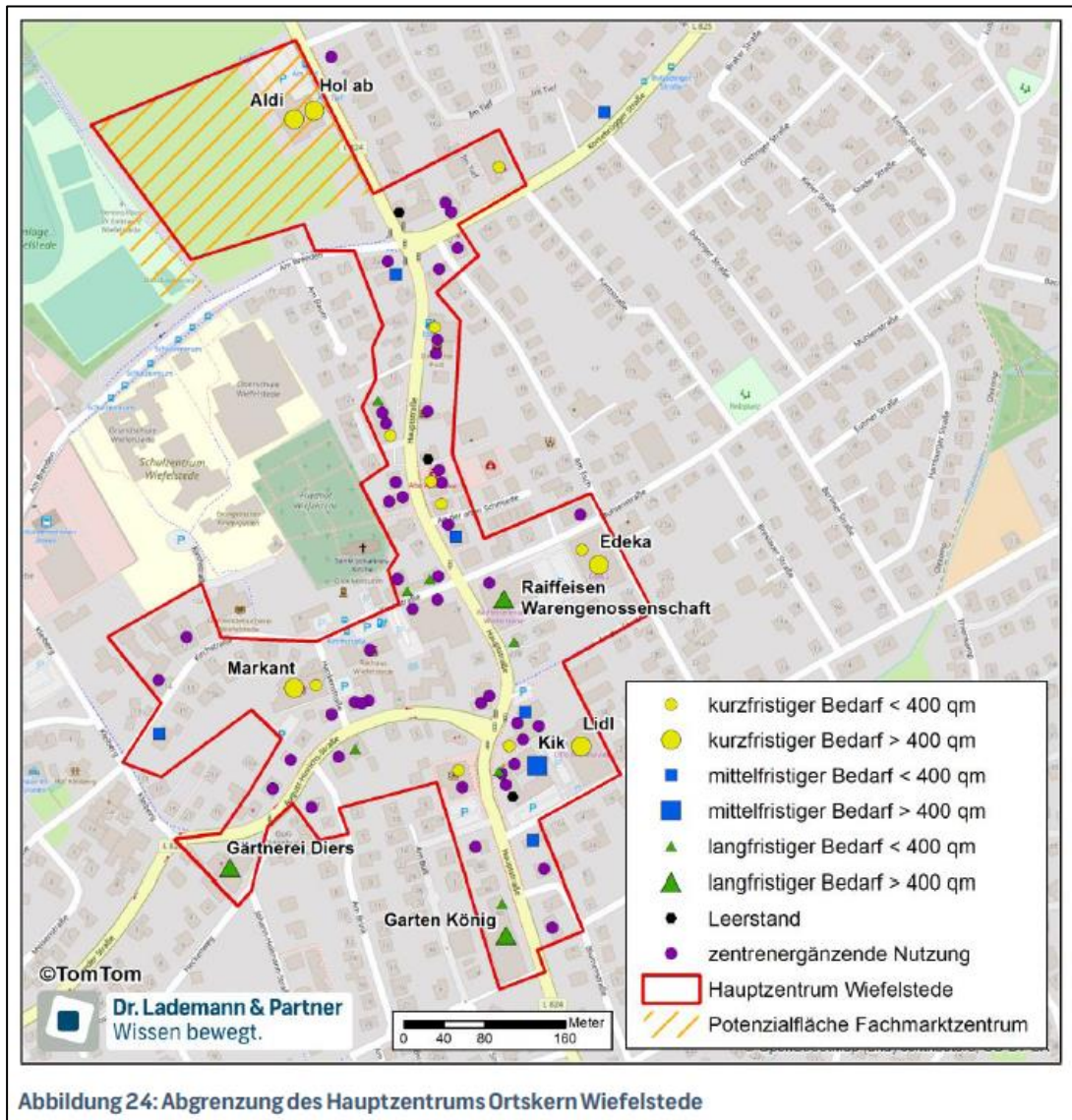


Abbildung 24: Abgrenzung des Hauptzentrums Ortskern Wiefelstede

Abb. 5: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern Wiefelstede (Quelle: „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede“, Dr. Lademann & Partner, Hamburg)

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches und ist in der Abbildung als Potenzialfläche Fachmarktzentrum dargestellt.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird u. a. als Schwäche des Hauptversorgungszentrums beschrieben, dass die vorhandenen „Lebensmittelmärkte nicht optimal aufgestellt (zu klein) [sind], wodurch bei den periodischen Sortimenten von überproportional hohen Abflüssen auszugehen ist (z. B. Richtung Rastede).“ Als Handlungsziel wird daher u. a. formuliert:

- „Angebotslücken im Bereich der aperiodischen Sortimente durch strukturprägende und sogstarke Konzepte abbauen; zur Umsetzung ist die Nachbarschaft zu mehreren (großflächigen) Lebensmittelmärkten erforderlich (Frequenzbringer); Umsetzung auf der identifizierten Potenzialfläche für ein Fachmarktzentrum prüfen“
- „Nachnutzung von Leerständen; frühzeitig abgängige Betriebe identifizieren und nach Lösungen suchen, um Leerstände zu verhindern.“

Im Rahmen des im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung erarbeiteten Verträglichkeitsgutachten (Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023) wurde auch die Kompatibilität der vorliegenden Planung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Konzept vereinbar ist.

„Über die landes- und regionalplanerischen Vorgaben hinaus, sind Einzelhandelsvorhaben in die gesamtstädtischen Entwicklungsabsichten der jeweiligen Standortkommune einzuordnen.

Für die Gemeinde Wiefelstede liegt ein (derzeit noch nicht beschlossenes)¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2022 vor, welches den Einzelhandel in der Gemeinde Wiefelstede auf konzeptioneller Ebene / gesamtheitlich betrachtet. Darin wird der Vorhabenstandort an der Oldenburger Landstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Wiefelstede ausgewiesen. Dieser soll großflächige Lebensmittelmärkte und Fachmarktkonzepte aufnehmen, sofern/da diese über keine Zukunftsperspektiven an den Altstandorten verfügen. Zudem heißt es weiter, dass die zukünftige Ausrichtung im Bereich des Einzelhandels auf die Ortskerne von Wiefelstede (räumlich definierte Zentren von Wiefelstede und Metjendorf) erfolgen soll, um eine Stärkung dessen zu gewährleisten. Dabei wird das Ziel formuliert, dass sich Wiefelstede selbst im Einzelhandel dynamischer entwickeln soll, was in der nächsten RROP-Fortschreibung einer Überprüfung der Zuweisung einer möglichen mittelzentralen Teilfunktion einhergehen müsste. Eine Verschlechterung der räumlichen Erreichbarkeit von Nahversorgungsstandorten ergibt sich bei der Verlagerung von Edeka ebenfalls nicht, vielmehr wird für die Einwohner im Ortsteil Wiefelstede die Angebotsvielfalt per Saldo qualifiziert (moderne Flächenkonzepte und Ansiedlung eines Drogeriemarkts).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 wird der zentrale Versorgungsbereich Wiefelstede auch weiterhin als Hauptzentrum eingestuft. Dieses gilt es zukunftsfristig abzusichern. Nach den Steuerungsempfehlungen sind prioritär nahversorgungsrelevante Sortimente im Ortskern von Wiefelstede uneingeschränkt zulässig. Gleichmaßen gilt der ZVB Wiefelstede als Investitionsvorranggebiet für zentrenrelevante Sortimente gemäß der Wiefelsteder Sortimentsliste.

Darüber hinaus wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein überschlägiger Entwicklungsrahmen von rd. 650 bis 2.050 qm im kurzfristigen Bedarf, rd. 100 bis 2.000 qm im mittelfristigen Bedarf sowie rd. 250 bis 2.050 qm im langfristigen Bedarf errechnet. Durch die Realisierung des Vorhabens werden diese Entwicklungspotenziale insbesondere im kurzfristigen Bedarf aufgrund der durch die Gemeinde beabsichtigten aperiodischen „Flächenverwertung“ der Altstandorte von Edeka und Markant bei weitem nicht ausgeschöpft, sodass auch für weitere Vorhaben (v.a. im Grundzentrum Metjendorf) rechnerische Entwicklungspotenziale verbleiben. Die verbleibenden, überschlägigen Potenziale von ca. 0 bis 650 qm VKF (kurzfristiger Bedarf) bzw. ca. 0 bis 1.670 qm VKF (mittel- und langfristiger Bedarf) entfallen aufgrund der derzeit durch das RROP vorgesehenen Gleichstellung beider Grundzentren auf den Kongruenzraum Metjendorf.“ (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023)

Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens (Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023) wurde die Vereinbarkeit des vorliegenden Projektes mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland EHK überprüft.

„Betrachtet man die für das Vorhaben relevanten Kriterien für die Einzelhandelsentwicklung in Wiefelstede, so ist Folgendes festzuhalten:

¹ Zwischenzeitlich ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede“ vom 17.10.2022 vor (Dr. Lademann & Partner, Hamburg) vom Rat der Gemeinde Wiefelstede beschlossen worden.

Der Vorhabenstandort befindet sich entgegen der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde (2022) laut REHK (2010) nicht in städtebaulich integrierter Lage. Bereits das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2015 und der verwaltungsinterne Entwurf aus 2019 hat jedoch die Erforderlichkeit einer deutlich abweichenden Abgrenzung begründet. Dr. Lademann & Partner konnten diese Zentrenabgrenzung in großen Teilen auf Aktualität bestätigen. Im Norden wurde lediglich die bereits ausgewiesene Potenzialfläche erweitert, um die Möglichkeit zur Neuaufstellung großflächiger Anbieter zu schaffen.

Es sei darauf hinzuweisen, dass das neue LROP 2017 sich noch nicht im RROP aus 1996 und im REHK aus 2010 wiederfindet. Nach der Arbeitshilfe zum LROP 2017 sind solche Lagen als integriert zu bezeichnen, die sich im zentralen Versorgungsbereich befinden. Integrierte Lagen gehen i.d.R. über die engere Abgrenzung hinaus. So können auch räumlich sich anschmiegende Lagen als integriert bezeichnet werden.

Der Vorhabenstandort liegt im Hauptzentrum der Gemeinde Wiefelstede (Abgrenzung 2022) und schmiegt sich zugleich an das Hauptzentrum an, sodass der Vorhabenstandort als städtebaulich integriert zu bezeichnen ist.

Die „Rasteder Liste“ entspricht zu großen Teilen der im Jahr 2022 modifizierten „Wiefelsteder Liste“. Nach dieser können die differenziert geprüften Hauptsortimente allesamt als nahversorgungsrelevant eingestuft werden.

Der Landkreis Ammerland bewertet Lebensmittelmärkte im Landkreis anhand der Verkaufsflächendichte, die im Jahr 2010 festgelegt wurde. So besteht das Ziel im jeweiligen Kongruenzraum in Bezug auf Lebensmittelmärkte ab 200 qm VKF einen Dichtewert von 500 qm je 1.000 Einwohner nicht zu übersteigen. Am 06. Dezember 2018 gab der Landkreis, Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung bekannt, dass der Wert nicht mehr als „unüberwindbare Demarkationslinie“ zu bewerten sei. Es bedarf vielmehr der Begründung, u.a. werden dabei die allgemein steigenden Flächenerfordernisse im Lebensmitteleinzelhandel berücksichtigt. [...]

Unter Berücksichtigung eines leichten Einwohnerwachstums wird die Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel (ohne Getränke- und Drogeriemärkte) im Jahr 2024 für das Grundzentrum bei rd. 575 qm je 1.000 Einwohner liegen (ohne in Rede stehenden Erweiterungen). Wenn man die erweiterte Verkaufsfläche von Edeka und Aldi miteinbezieht, unter der Voraussetzung, dass Marktant schließt und dieser Altstandort sowie der Altstandort von Edeka anderweitig nachgenutzt werden, würde sich damit die Verkaufsflächendichte leicht auf bis zu 620 qm je 1.000 Einwohner erhöhen.

Damit würde die im Jahr 2010 definierte Obergrenze von 500 qm nach wie vor überschritten. Der Zuwachs von max. + 8 % ist jedoch überschaubar. Einerseits muss konkret für das Grundzentrum Wiefelstede beachtet werden, dass es sich um das historisch gewachsene Zentrum für die gesamte Gemeinde handelt (vgl. Bestreben der Gemeinde der Würdigung im RROP der des Ortsteils Wiefelstede über den heutigen Kongruenzraum hinausgehenden Funktion). Andererseits haben sich die Bedarfe im Lebensmitteleinzelhandel in den letzten Jahren gewandelt (u.a. breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen, großzügigere Eingangsbereiche), was mit steigenden Flächenansprüchen dieser Anbieter einhergeht.

Insbesondere die hier geprüfte Neuaufstellung erscheint im Lichte des überschaubaren Flächenzuwachses bei Nahrungs- und Genussmitteln (aufgrund des Einbezugs nicht mehr marktfähiger Flächen) als eindeutige und maßstäbliche Maßnahme zur Umsetzung aktueller Marktkonzepte des Lebensmitteleinzelhandels.

Das Vorhaben in Wiefelstede ist mit den Kriterien für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Ammerland kompatibel.“ (Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Ortschaft Wiefelstede und dort westlich der Oldenburger Landstraße und nördlich der Straße Am Breeden. Im Westen wird das Plangebiet von einem Fuß- und Radweg begrenzt, der zu den westlich des Weges gelegenen Sportanlagen führt begrenzt.

Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete. Zudem werden die Bereiche entlang der Hauptstraße durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und kleinen Gewerbebetrieben geprägt. Das örtliche Schulzentrum (Grund- und Oberschule Wiefelstede) liegt an der Straße Am Breeden und somit Südlich des Plangebietes.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Auebach, ein Gewässer II. Ordnung. Es handelt sich dabei um einen gradlinig verlaufenden technisch ausgebauten Graben.

Das Plangebiet selbst wird wie die nördlich und direkt südlich angrenzenden Bereiche landwirtschaftlich genutzt. Lediglich der äußerste Nordosten des Gebietes ist gegenwärtig bereits bebaut. Es handelt sich dabei um ein eingeschossiges Marktgebäude eines Discounters sowie eines Getränkemarktes einschließlich der befestigten Flächen für die Kundenparkplätze. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Oldenburger Landstraße über zwei Zufahrten, wobei die südliche Zufahrt vorrangig von Lieferverkehr genutzt wird. Zwischen den Kundenparkplätzen sowie dem entlang der Oldenburger Landesstraße verlaufenden Fuß- und Radweg befindet sich ein kleiner mit Bäumen bewachsener Grünstreifen sowie eine Bushaltestelle.

Der Fuß- und Radweg auf der südwestlichen Seite der Oldenburger Landstraße verläuft durchgehend vom Ortskern in nordwestlicher Richtung. Der auf der gegenüberliegenden Seite gelegene Fuß- und Radweg endet im Kreuzungspunkt Oldenburger Landstraße / Am Auebach.

Am südöstlich, südwestlich und nordwestlichen Rand des jetzigen Einzelhandelsstandortes befinden sich Bäume und Sträucher. Die übrigen Bereiche sind durch die vorhandenen Gebäude, Stellplätze und deren Zufahrten versiegelt.

Nördlich des Auebaches befindet sich eine Elektrostation der EWE Netz GmbH. Das Gebäude verfügt über eine eigene Zuwegung von der Oldenburger Landstraße.

Die vorhandene Bebauung östlich der Oldenburger Landstraße ist heterogen und besteht aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss, Reihenhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede“ vom 17.10.2022 (Dr. Lademann & Partner, Hamburg) wurde sowohl die vorhandene Einzelhandelsstruktur analysiert, als auch Empfehlungen für deren Weiterentwicklung gegeben. Als Schwäche des vorhandenen großflächigen Lebensmitteleinzelhandels wurde ermittelt, dass die vorhanden Betriebe nicht optimal aufgestellt, d. h. die Verkaufsfläche zu gering ist.

Von Seiten der örtlich vertretenen Lebensmitteleinzelhändler Edeka und Aldi besteht bereits seit mehreren Jahren die Absicht sich durch eine Verkaufsflächenvergrößerung zukunftsfähig in Wiefelstede aufzustellen. Am bisherigen Standort des Edeka-Marktes ist eine Vergrößerung nicht mehr möglich. Zudem ist der gemeinsam mit dem Raiffeisenmarkt genutzte Kundenparkplatz insbesondere an verkaufsstarken Tagen nicht ausreichend. Konkreter Anlass für die vorliegende Bauleitplanung ist ein Antrag zur Verlagerung des Edeka-Marktes und zur Erweiterung des bestehenden Standortes mit Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt.

Städtebauliches Ziel ist die Weiterentwicklung und Vergrößerung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Neubaus geschaffen werden in welchem folgende Nutzungen realisiert werden können:

- Edeka-Markt mit ca. 2.250 m² VKF. zzgl. Bäcker (gegenwärtig: 1.375 m² VKF)
- Aldi-Markt mit ca. 1.050 qm VKF (gegenwärtig: 744 m² VKF)
- Hol ab-Getränkemarkt mit ca. 700 m² VKF (gegenwärtig: 406 m² VKF)
- Drogeriemarkt mit ca. 750 m² VKF

Die detaillierten Nutzungen werden auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 154 „Großflächiger Einzelhandel Wiefelstede-Nord“ verbindlich festgesetzt.

7. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die bisherigen Darstellungen als *gemischte Baufläche* (0,61 ha) und *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „sportliche Zwecke“ (1,92 ha) wird in *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (2,53 ha) geändert.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Für die Belange des Umweltschutzes ist zudem gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht darzulegen.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass kein Kompensationsdefizit entsteht.

8.2 Wasserwirtschaft

Nach jetzigem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser entweder vor Ort, z. B. über unterirdische Rigolen, versickert werden kann oder ggf. gedrosselt in den Auebach eingeleitet werden kann.

8.3 Verkehr

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben: Neubau Edeka und Aldi-Markt Hauptstraße; lux planung, Oldenburg, Stand: 15.08.2015) wurde das Verkehrsaufkommen auf Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte abgeschätzt sowie für die relevanten Knotenpunkte die Leistungsfähigkeit ermittelt und bewertet.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Der Knotenpunkt erreicht fast für alle Verkehrsströme und fast alle Stunden die Qualitätsstufe A. Lediglich in der Nachmittagsspitze von 16.00 bis 17.00 Uhr erreicht der Strom 4 (Ausfahrt vom Einkaufszentrum die L 824 Richtung Westerstede) die Qualitätsstufe B, hier ist somit von geringen Wartezeiten auszugehen.“

Somit sind hinsichtlich der Verkehrsabwicklung keine baulichen Maßnahmen auf der L 824 wie z.B. die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich.“

Als zusätzliche Maßnahme wird von Seiten des Gutachters empfohlen getrennte Rechts- und Linksabbiegestreife (Ausfahrt) mit einer Aufstelllänge von mindestens 5 Fahrzeugen vorzusehen. Diese Empfehlung betrifft die nachgeordnete Planungsebene der konkreten Objektplanung und wird dort berücksichtigt.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich an der Oldenburger Landstraße die ÖPNV-Haltestelle Am Tief (Linien 330, 331, 338 und 349). Die Buslinien sind mit Ausnahme der Linie 330 zwar vorrangig auf die Schülerbeförderung ausgerichtet, können aber auch von anderen Fahrgästen genutzt werden, so dass der Einzelhandelsstandort sehr gut an das ÖPNV-System angebunden ist.

Entlang der Oldenburger Landstraße verläuft beidseitig ein kombinierter Fuß- und Radweg. Insofern ist auch für Fußgänger und Radfahrer eine gute Erreichbarkeit des Standortes

gegeben. Zur Vernetzung der bestehenden Wegeverbindungen ist zudem ein Weg entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zwischen der Oldenburger Landstraße und dem Weg zu den Sportanlagen vorgesehen.

Vom Verkehrsgutachter wird empfohlen, zur sicheren Querung der Oldenburger Landstraße (L 824) eine Fußgänger- / Radfahrerampel neu anzulegen. Aus städtebaulicher Sicht sollten im weiteren Verfahren alternative Maßnahmen geprüft werden, da sich bereits etwa 110 m südlich des Plangebietes eine ampelgeregelte Quermöglichkeit im Bereich des Kreuzungspunktes Oldenburger Landstraße / Am Breeden / Kortebrügger Straße befindet. Als Alternative könnte eine Querungshilfe im Bereich der Oldenburger Landstraße unmittelbar am Plangebiet vorgesehen werden oder der Fuß- und Radweg auf der südwestlichen Seite der Oldenburger Landstraße in dem Abschnitt zwischen Am Breeden und dem Plangebiet könnte für beide Richtungen freigegeben werden.

8.4 **Wirtschaft**

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung insofern positiv berührt, als dass bestehender Einzelhandelsstandort sich heutigen Kundenwünschen entsprechend modern und großzügiger aufstellen und erweitern kann.

Damit verbunden ist die Sicherung und ggf. sogar Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Zudem kann die Kaufkraft in der Gemeinde gehalten und der zentralen Versorgungsbereich unterstützt werden.

8.5 **Immissionsschutz**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die potenziellen Schallemissionen des geplanten Einzelhandelsstandortes und seine Auswirkungen auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (Mischgebiet) untersucht (Schalltechnische Immissionsprognose Neubau Edeka-Markt, Aldi-Markt, Drogerie, Getränkemarkt; lux planung, Oldenburg, Stand: 28.08.2015).

In der schalltechnischen Untersuchung wird zum Verkehrslärm folgende ausgeführt:

„Für Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gelten die Absätze 2 bis 4. Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,

- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und

- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend

überschritten werden.

Die vorgenannten Bedingungen gelten kumulativ, d.h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs soweit wie möglich vermindert werden.“

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen umfasst ca. 2.500 zusätzliche Fahrbewegung, bzw. nach Abzug von Mitnahmeverkehren ca. 2.000 zusätzliche Fahrbewegungen pro Tag. Die daraus resultierenden Schallemissionen betragen weniger als 3 dB(A). Die vorgenannten Kriterien werden laut schalltechnischer Untersuchung somit eingehalten, so dass keine organisatorischen Maßnahmen erforderlich sind.

Bezüglich der gewerblichen Schallemissionen führt die schalltechnische Untersuchung aus, dass unter Berücksichtigung von Einkaufswagen mit Softdrive-Rollen sowie den Ausschuss von Nachtanlieferungen (Ausnahme: Zeitungsanlieferungen und Anlieferungen für den Bäcker

mit Sprinter / Klein-LKW die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.

Diese vorgeschlagenen Maßnahmen werden auf Ebene der Realisierung des konkreten Bauvorhabens berücksichtigt.

8.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonstigen zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern angeschlossen.

8.7 Altlasten

Aufgrund der Kenntnis über eine Altlast auf dem nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück wurde eine Altlastenerkundung durchgeführt. Sie prüft, ob diese Altlast Auswirkungen auf das Plangebiet hat (Bericht / Dokumentation zur orientierenden Erkundung eines Grundstückes an der Oldenburger Landstraße (Flurstück 55/10) in 26215 Wiefelstede (Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Cloppenburg, Stand: 29.11.2022).

Es wurden im Rahmen der Untersuchung nördlich des Plangebietes am Rand der Altablagerung Grundwassermessstellen eingerichtet und im Plangebiet mehrere Rammkernsondierungen durchgeführt.

Es wurde festgestellt, dass das Grundwasser in Richtung Nordwesten und damit weg vom Plangebiet fließt. Die oberflächennahe Untersuchung des lokalen Grundwassers auf dem nordwestlich des Plangebietes gelegenen Flurstück ergab, dass *„die untersuchten Parameter [...] einen Hinweis auf die mögliche Beeinflussung durch die benachbarte Altablagerung [ergaben]. Die Parameter Arsen, Chrom und Zink lagen bei der einmaligen Untersuchung in einer, die Geringfügigkeitsschwelle überschreitenden Konzentration vor. Handlungserfordernde Belastungen wurden nicht angetroffen.“*

Bezüglich zukünftiger Baumaßnahmen im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass bei einer Absenkung des Grundwassers eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgen muss. Das Abstimmungserfordernis betrifft auch andere Eingriffe in das Grundwasser, wie z. B. die Anlage von Drainagen oder die Förderung und Benutzung von Grundwasser.

Unter Beachtung der vorgenannten gutachterlichen Maßnahmen können Beeinträchtigungen durch die vorhandene Altlast vermieden werden.

8.8 Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels sowie sinkender Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang eine hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der EU-Gesetzgebung sowie in nationalen Gesetzen wider. In Deutschland gibt es umfangreiche Vorschriften, die bei der Neuerrichtung und / oder Modernisierung von Gebäuden zu berücksichtigen sind, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Regelungen erforderlich sind.

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind *„bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, [...] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (§ 32a NBauO).“* Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäude nach dem 31. Dezember 2024.

Der Absatz 3 des § 32a NBauO regelt weiter, dass *„bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge [...] über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren [ist]. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind [...]“*.

Die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Nach aktuellem Planungsstand soll im Bereich der Stellplatzflächen auf eine Überdachung durch Solaranlagen verzichtet werden, da

das Plangebiet am Ortrand liegt und sich aufgrund der Höhe derartiger Anlagen negative Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben würden. Zudem würden die Möglichkeiten zur Anordnung der Stellplätze und der Fahrgassen eingeschränkt.

In Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung sind insbesondere folgende Vorgaben des Baugesetzbuches relevant:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ (§1a Abs. 5 BauGB)

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplan sollen folgende Klimaschutzaspekte berücksichtigt werden:

Teilweise Begrünung der Dächer der Hauptgebäude

Nutzung von Solarenergie

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen im Bebauungsplan so angeordnet werden, dass Verschattungen der zukünftigen Gebäude vermieden werden und so für die Nutzung der Solarenergie keine Einschränkungen entstehen.

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Natur- und Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Prüfung in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zur 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede sind im Folgenden dargestellt. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

9.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede, sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen ca. 2,5 ha großen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Wiefelstede im Landkreis Ammerland. Der Änderungsbereich der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede, befindet sich im Nordwesten des Siedlungsgebiets der Gemeinde Wiefelstede.

Mit der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen bestehenden Einzelhandelsstandort zu modernisieren und zu erweitern. Ein bereits bestehender Einzelhandelsstandort soll aus zentraler Lage Wiefelstedes in den Änderungsbereich der 136. Änderung des Flächennutzungsplans in den Nordwesten der Gemeinde verlegt werden.

Durch die Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten am Vorhabenstandort, werden zukünftig Synergieeffekte genutzt und zusätzliche Verkehre vermieden.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist für den Osten des Änderungsbereichs derzeit eine *gemischte Baufläche* und für den übrigen Änderungsbereich der 136. Änderung des Flächennutzungsplans eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ dargestellt. Der an der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs verlaufende Auebach ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes als *öffentlicher Wasserzug II. Ordnung* dargestellt.

Die 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede hat zum Ziel, den Änderungsbereich als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ darzustellen, wodurch die Modernisierung und Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts sowie die Erweiterung der Nutzung durch sich zusätzlich ansiedelnde Einzelhändler, ermöglicht wird.

Die differenzierten Regelungen sind der Begründung zur 136. Flächennutzungsplanänderung und der dazugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

9.3 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen (Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.) dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen und Schutzverordnungen:

9.3.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Ammerland stammt aus dem Jahr 2021 (Planungsgruppe Umwelt, 2021). Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Übersicht über die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes

Arten und Biotope	<p>Der Änderungsbereich befindet sich in der Landschaftseinheit <i>Wapel-Jühdener Moorgeest</i>. Der Osten des Änderungsbereichs ist dem Siedlungsbereich zugehörig, während im zentralen und westlichen Bereich flächige Biotoptypen mit <i>sehr geringer</i> Bedeutung vorhanden sind.</p> <p>Nördlich und westlich des Änderungsbereichs sind <i>Bäche / Gräben</i> mit <i>sehr geringer Bedeutung</i> vorhanden. Östlich des Änderungsbereichs befinden sich Siedlungsbereiche Wiefelstedes. Südlich des Änderungsbereichs werden flächige Biotoptypen mit <i>sehr geringer</i> Bedeutung dargestellt.</p> <p>Die Bereiche südlich des Änderungsbereichs befinden sich, anders als der Änderungsbereich selbst, innerhalb der Landschaftseinheit <i>Wiefelsteder Geestplatte</i>.</p>
Landschaftsbild	<p>Der Osten des Änderungsbereichs ist dem Siedlungsbereich zugehörig, während im zentralen und im westlichen Bereich das <i>Landschaftserleben</i> eine <i>hohe Bedeutung</i> besitzt. Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft ein <i>Fließgewässer des Aktionsprogramms Nds. Gewässerlandschaften (NLWKN 2018)</i>.</p> <p>Westlich grenzt an den Änderungsbereich eine Wallhecke an. Nördlich des Änderungsbereichs wird das Vorhandensein einer <i>Altablagerung</i> dargestellt.</p>
Besondere Werte von Böden	<p>Der Änderungsbereich und seine nördliche, westliche und östliche Umgebung stellen <i>Potentielle Retentionsräume</i> dar. Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs ist ein <i>Fließgewässer des Aktionsprogramms Nds. Gewässerlandschaften</i> sowie <i>Gewässer II und III Ordnung</i> vorhanden.</p> <p>Nördlich des Änderungsbereichs besteht eine <i>Altablagerung</i>. Südlich des Änderungsbereichs befindet sich ein <i>Sonderstandort – mittel trocken, nährstoffarm</i>.</p>
Wasser- und Stoffretention	<p>Der Änderungsbereich stellt einen <i>Potentiellen Retentionsraum mit Dauervegetation</i> dar. Er besitzt eine <i>mittlere potenzielle Grundwasserneubildung und hohes Nitratauswaschungsrisiko</i>. Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs, wird ein Bereich als <i>naturferne Bäche / Flüsse</i> und als <i>Fließgewässer des Aktionsprogramms Nds. Gewässerlandschaften</i> dargestellt.</p> <p>Nördlich des Änderungsbereichs besteht <i>Potentieller Retentionsraum mit Dauervegetation</i>, welcher eine <i>mittlere potenzielle Grundwasserneubildung und hohes Nitratauswaschungsrisiko</i> besitzt. Nördlich des Änderungsbereichs ist das Vorhandensein von <i>Alltlasten</i> dargestellt. Nordöstlich des Änderungsbereichs sind <i>Potentielle Retentionsräume ohne Dauervegetation</i> vorhanden.</p> <p>Auf den Flächen südlich des Änderungsbereichs besteht eine <i>mittlere potenzielle Grundwasserneubildung und hohes Nitratauswaschungsrisiko</i>. Östlich des Änderungsbereichs befinden sich <i>Siedlungsflächen</i> und westlich eine <i>Siedlung im Überschwemmungsbereich (zum Teil durch Deiche geschützt)</i>.</p>
Klima und Luft	<p>Die Böden des Änderungsbereichs besitzen, sowie auch die nördlich und südlich des Änderungsbereichs befindlichen Böden, eine <i>mittlere Bedeutung</i> hinsichtlich der <i>Treibhausgasspeicherung von organischen Böden</i>.</p> <p>Für die westlich und östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Bereiche werden keine Darstellungen getroffen. .</p>
Zielkonzept	<p>Für den Änderungsbereich sowie seine nördliche und südliche Umgebung besteht das <i>Zielkonzept</i> der <i>Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden / Wasser, Klima / Luft</i>. Die westlich und östlich angrenzenden Flächen werden als Siedlungsbereiche dargestellt.</p> <p>Das entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs verlaufende <i>Fließgewässer</i> besitzt als <i>Zielkonzept</i> die <i>Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete</i>.</p>
Biotopverbund	<p>Der Änderungsbereich, sowie seine nördliche und südliche Umgebung, ist den <i>Verbindungsflächen</i> für <i>Offenland</i> zugeordnet. Für die westlich und östlich anschließenden Siedlungsbereiche wurden keine Darstellungen getroffen.</p> <p>Das entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs verlaufende <i>Fließgewässer</i> stellt ein <i>Lineares Vorranggebiet Biotopverbund LROP (Stand 2017)</i> dar. Das <i>Fließgewässer</i> und seine umliegenden Bereiche (einschließlich des Änderungsbereichs) sind der <i>Auenkulisse des Aktionsprogramms nds. Gewässerlandschaften</i> zugehörig.</p>
Schutzgebiete	<p>Für den Änderungsbereich werden keine Darstellungen getroffen.</p> <p>Das entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs befindliche <i>Fließgewässer</i> befindet sich in einem <i>Schwerpunktraum für Artenhilfsmaßnahmen</i>. Für die Wasserwirtschaft besteht im Bereich des <i>Fließgewässers</i> der Hinweis <i>Prioritäre Entwicklung eines guten chemischen Zustands sowie eines guten ökologischen Potenzials der Fließgewässer</i>.</p>

9.3.2 **Landschaftsplan**

Für den Änderungsbereich der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede wurde bisher noch kein Landschaftsplan erarbeitet.

9.3.3 **Schutzgebiete und –objekte**

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) sowie Objekte (geschützte Biotope, Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich im Änderungsbereich nicht.

Der Änderungsbereich befindet sich in der Aue eines WRRL-Prioritätsgewässers (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024), was jedoch nicht unmittelbar zu einem Schutzstatus führt. Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

9.3.4 **Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes**

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Änderungsbereichs durchgeführt.

9.4 **Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

9.4.1 **Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft**

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Änderungsbereichs bildet eine Biotoptypenkartierung, die im Februar 2024 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere (Arten und Lebensgemeinschaften)
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und –objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. In Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, werden in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das Modell des Niedersächsischen Städtetags in der aktuellen Fassung aus dem Jahr 2013 verwendet worden.

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* (Arten und Lebensgemeinschaften) sieht das Modell eine Bewertung in einer 6-stufigen Werteskala (0-5) vor. Hierbei gilt:

Tab. 2: Wertfaktoren nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (2013)

Wertfaktor 5:	Schutzgüter mit sehr hoher Bedeutung
Wertfaktor 4:	Schutzgüter mit hoher Bedeutung
Wertfaktor 3:	Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung
Wertfaktor 2:	Schutzgüter mit geringer Bedeutung
Wertfaktor 1:	Schutzgüter mit sehr geringer Bedeutung
Wertfaktor 0:	Schutzgüter weitgehend ohne Bedeutung

Die übrigen Schutzgüter werden verbal argumentativ beschrieben und in Anlehnung an die Wertfaktoren des Schutzguts *Pflanzen und Tiere* (Arten und Lebensgemeinschaften) mit derselben sechsstufigen Werteskala bewertet

9.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nachfolgend erfolgt eine Prognose der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bei einer Durchführung der Planung. Für die Prognose der Durchführung der Planung ist zwischen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Die Bewertung der prognostizierten Auswirkungen berücksichtigt die Anforderungen der „Eingriffsregelung“ gemäß §§ 13-19 BNatSchG. Darüber hinaus sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit eines stattfindenden Eingriffes in Natur und Landschaft sowie die Bemessung eines potentiellen Kompensationsumfanges richtet sich nach der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013). Entsprechend des ermittelten Kompensationsbedarfs sind geeignete Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene des der Flächennutzungsplanänderung nachgelagerten Planungsebene (Bebauungsplan) festzulegen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Flächennutzungsplanänderung handelt, ist nur eine grobe Einschätzung der Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft möglich, da der Detaillierungsgrad der Planung keine genaueren Aussagen zulässt. Deswegen konzentriert sich der Umweltbericht in diesem Fall auf die wesentlichen Beeinträchtigungen und die damit zusammenhängenden Vermeidungsmaßnahmen. Die Abschätzung des Kompensationsbedarfs erfolgt soweit wie möglich. Hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden lediglich Vorschläge zu möglichen Maßnahmen gemacht. Diese sind auf untergeordneten Planungsebenen zu konkretisieren.

9.4.2.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optischen Reizen durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, so dass sie sich nicht im gesamten Änderungs-

bereich gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. *Boden, Fläche, Pflanzen und Tiere, Wasser*) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge der Überbauung von bisher unversiegelter Fläche im zentralen und westlichen Änderungsbereich ergeben, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für den Bau von Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen sowie für die weitere Infrastruktur zu nennen. Dabei kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biototypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund der Festsetzung einer *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ im Rahmen der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede, ist auf der außerhalb des Änderungsbereichs befindlichen Oldenburger Landstraße (L824) und der zukünftig innerhalb des Änderungsbereichs befindlichen Stellplätze, mit einem steigenden Verkehrsaufkommen durch die Besucher des Einzelhandelsstandorts, insbesondere zu Stoßzeiten, und den damit verbundenen Schall- und Schadgasimmissionen zu rechnen. Weitere Schall- und Schadgasemission entstehen durch Anlieferungsverkehre und den allgemeinen Betrieb.

Schadgase werden aufgrund der relativ windexponierten Lage in Verbindung mit der gut durchdachten Verkehrsinfrastruktur keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben. Abfall wird in nutzungstypischer Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von qualifizierten Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

9.4.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Benennung möglicher Kompensationsmaßnahmen

Durch die Darstellung einer *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ werden Baumaßnahmen und Bodenversiegelungen ermöglicht, die zu einem vollständigen Verlust von Biototypen führen können. Für die Schutzgüter sind in der nachfolgenden Tabelle neben dem zu beurteilenden Umweltzustand sowie den prognostizierten Auswirkungen auch die voraussichtlich erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie der zu erwartende Kompensationsbedarf dargestellt.

Tab. 3: Gegenüberstellung des Umweltzustandes, der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, der Vermeidungsmaßnahmen sowie möglicher Kompensationsmaßnahmen

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Menschen	<p>Östlicher Änderungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung für die Versorgung von Menschen mit Lebensmitteln • Soziale Bedeutung als Arbeitsstandort. <p>Zentraler und westlicher Änderungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung für die Produktion von Lebensmitteln (landwirtschaftlich genutzte Fläche). • Bedeutung für die Gesundheit der Menschen durch Frischluftentstehung. 	<p>Östlicher Änderungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung für die Versorgung von Menschen mit Lebensmitteln bleibt erhalten. • Soziale Bedeutung als Arbeitsstandort bleibt erhalten. <p>Zentraler und westlicher Änderungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung für die Produktion von Lebensmitteln (landwirtschaftlich genutzte Fläche) entfällt. • Bedeutung für die Gesundheit der Menschen durch 	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen, welche in besonderer Weise dem Schutzgut Mensch, z. B. durch eine sehr hohe Bedeutung für dessen Gesundheit, zuträglich sind. • Eine Verlagerung von Einzelhandelsstandorten außerhalb des Gemeindegebiets wird vermieden. • Der Wegfall von Arbeitsplätzen wird durch die Modernisierung

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
	<ul style="list-style-type: none"> Vorbelastung durch landwirtschaftliche (Geruchs-)Emissionen <p>Das Schutzgut besitzt innerhalb des Änderungsbereichs eine mittlere Bedeutung.</p>	<p>Frischluftentstehung entfällt.</p> <ul style="list-style-type: none"> Vorbelastung durch landwirtschaftliche (Geruchs-)Emissionen entfällt. Entwicklung einer sozialen Bedeutung durch die Schaffung von Arbeitsplätzen. Entwicklung einer Bedeutung für die Versorgung von Menschen mit Lebensmitteln und Dingen des alltäglichen Bedarfs. <p>Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Dem Schutzgut kommt weiterhin eine mittlere Bedeutung zu.</p>	<p>bzw. den Neubau von Marktgebäuden vermieden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Bedarfsgerechte Größe des Änderungsbereichs, wodurch der Entwicklung eines übermäßig großen Einzelhandelsstandorts (z. B. einer sog. „Mall“) entgegengewirkt wird. Vermeidung des Anstiegs schädlicher Kfz-Emissionen durch die Nutzung eines etablierten Standorts, wodurch unvorhersehbare negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen vermieden werden. Anlage von Heckenstrukturen zur Eingrünung, wodurch das Wohlbefinden der am Standort arbeitenden Menschen gesteigert wird. <p>Das Schutzgut wird nicht in erheblicher Weise beeinträchtigt. Es besteht kein Kompensationsbedarf.</p>
Fläche	<p>Östlicher Änderungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> Es bestehen großflächige Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze. Das Bodenrelief ist eben und technisch geprägt. Es bestehen Beeinträchtigungen des Freiflächencharakters durch Gebäude. <p>Zentraler und westlicher Änderungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung konnte sich kein natürliches Bodenrelief ausbilden. Durch die Absenz von Gebäuden und Gehölzen besteht die Charakteristik einer Freifläche. In diesen Bereich bestehen keine Versiegelungen der Bodenoberfläche. <p>Das Schutzgut ist im östlichen Änderungsbereich von sehr geringer Bedeutung.</p> <p>Das Schutzgut ist im zentralen und westlichen Änderungsbereich von mittlerer Bedeutung.</p>	<p>Östlicher Änderungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> Es ergeben sich keine Änderungen zur bisherigen Nutzung. <p>Zentraler und westlicher Änderungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> Auch zukünftig kann sich kein natürliches Bodenrelief ausprägen. Der Charakter einer Freifläche bleibt nicht erhalten. Die Bodenoberfläche wird durch Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze versiegelt. <p>Die unversiegelt bleibenden Bereiche weisen weiterhin eine mittlere Bedeutung auf, wohingegen die zukünftig versiegelten Bereiche von sehr geringer Bedeutung sein werden.</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Befestigungen / Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß auf untergeordneter Planungsebene. Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen, sofern möglich. Nutzung eines Bereiches, der bereits eine deutliche Überprägung aufzeigt und nicht mehr die natürliche Bodengenese des ursprünglich vorkommenden Bodentyps aufweist. Festsetzungen von Flächen auf untergeordneter Planungsebene, welche frei von Versiegelungen bleiben und auf denen zukünftig eine naturnahe Bodengenese stattfinden kann. <p>Kompensationsmaßnahmen:</p> <p>Durch die Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf, da es sich nicht um eine Fläche handelt, für welche ein besonderer Schutzbedarf gem. Liste III des Städtetagmodells (2013) besteht.</p>

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Arten und Lebensgemeinschaften (Pflanzen und Tiere)	<p>Der Änderungsbereich umfasst die Biotoptypen <i>Strauch-Baumhecke (HFM)</i>, <i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)</i>, <i>Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)</i>, <i>Parkplatz (OVP)</i> und <i>Gewerbegebiet (OGG)</i>.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die <i>Strauch-Baumhecke (HFM)</i> ist von mittlerer Bedeutung und besitzt eine Fläche von ca. 369 m². Sie stellt die westliche Eingrünung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2 dar und bietet wildlebenden, störungstoleranten Arten einen Lebensraum. Das <i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)</i> ist von geringer Bedeutung und besitzt eine Fläche von ca. 19.667 m². Es befindet sich im bisher nicht durch den Bebauungsplan Nr. 2 beplanten Änderungsbereich. Der Biotoptyp ist als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften, aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, kaum geeignet. Die <i>Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)</i> ist von sehr geringer Bedeutung und besitzt eine Fläche von ca. 548 m². Sie befindet sich im Norden des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2. Der <i>Parkplatz (OVP)</i> und das <i>Gewerbegebiet (OGG)</i> ist von sehr geringer Bedeutung. Sie nehmen eine Fläche von ca. 4.685 m² ein und befinden sich innerhalb der Grenzen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2. 	<p>Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird die Überplanung der Biotoptypen <i>Strauch-Baumhecke (HFM)</i>, <i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)</i> und <i>Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)</i>, vorbereitet. Die biotoptypische Zuordnung der Biotoptypen <i>Parkplatz (OVP)</i> und <i>Gewerbegebiet (OGG)</i> bleibt bestehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die <i>Strauch-Baumhecke (HFM)</i> wird mit einer Sonderbaufläche (SO) überplant. Sonderbauflächen (SO) besitzen keine Bedeutung als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften, wodurch dem Bereich des Biotoptyps <i>Strauch-Baumhecke (HFM)</i> zukünftig nur noch eine sehr geringe Bedeutung zukommt. Das <i>Sonstige feuchte Intensivgrünland (GIF)</i> wird mit einer Sonderbaufläche (SO) überplant, wodurch der entsprechende Bereich zukünftig voraussichtlich keine Bedeutung als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften besitzt. Dem Biotoptyp kommt aufgrund des steigenden anthropogenen Einfluss zukünftig nur noch eine sehr geringe Bedeutung zu. Die <i>Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)</i> wird mit einer Sonderbaufläche (SO) überplant, wodurch der entsprechende Bereich zukünftig voraussichtlich keine Bedeutung als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften besitzt und somit weiterhin von sehr geringer Bedeutung ist. Die Biotoptypen <i>Parkplatz (OVP)</i> und <i>Gewerbegebiet (OGG)</i> bleiben bestehen und sind weiterhin von sehr geringer Bedeutung. 	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß. Inanspruchnahme bereits deutlich anthropogen geprägter Flächen, in welchen sich bisher lediglich störungstolerante Arten dauerhaft etablieren konnten. Diese Arten sind in der Lage sich an neue Umweltbedingungen zu adaptieren, wodurch das artenschutzrechtliche Konfliktpotential minimiert wird. Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten durch die Verlegung der Bauphase außerhalb der avifaunistischen Saison. Sollte dies nicht möglich sein, ist unmittelbar vor Rodungsbeginn durch eine fachkundige Person zu ermitteln ob sich geschützte Tierarten im Änderungsbereich befinden. Weitgehender Verzicht auf eine Inanspruchnahme von Biotoptypen mittlerer oder höherwertiger Biotoptypen (Wertfaktor 3-5). Die Inanspruchnahme des Biotoptyps <i>Strauch-Baumhecke (HFM)</i>, stellt einen vergleichsweise kleinen Eingriff dar, welcher sich gut, z. B. durch die Festsetzung einer <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> auf der nachgeordneten Planungsebene (Bebauungsplan) kompensieren lässt. <p>Kompensationsbedarf: Es entsteht ein voraussichtlicher Kompensationsbedarf von ca. 29.025 WE.</p>
Boden	<p>Nach Aussagen des Kartenservers des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) sind die Böden des Änderungsbereichs:</p> <ul style="list-style-type: none"> der Bodenlandschaft <i>Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen</i>, der Bodengroßlandschaft <i>Geestplatten und Endmoränen</i>, der Bodenregion <i>Geest</i> und den Bodentypen <i>Tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor</i> und <i>Mittlerer Podsol</i> zugehörig. Es besteht keine bis sehr geringe Gefährdung durch Wassererosion. Es besteht eine lediglich geringe Gefährdung durch Winderosion. 	<ul style="list-style-type: none"> Durch die Darstellung einer <i>Sonderbaufläche (SO)</i> wird eine Versiegelung des anstehenden Bodens ermöglicht, womit eine Beeinträchtigung des Bodens einhergeht. Durch die Festsetzung einer GRZ auf nachfolgender Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 154) wird die Versiegelung voraussichtlich auf einen Wert von 0,6 zzgl. einer Überschreitung durch Stellplätze, welche mit wasserdurchlässigen Material befestigt sein müssen, beschränkt. Auf nachfolgender Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 154) werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, wodurch die 	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Befestigungen / Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß auf untergeordneter Planungsebene. Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen, sofern möglich. Nutzung eines Bereiches, der bereits eine deutliche Überprägung aufzeigt und nicht mehr die natürliche Bodengeneese des ursprünglich vorkommenden Bodentyps aufweist. Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 154), welche frei von

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
	<ul style="list-style-type: none"> Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden <p>Der Boden ist durch seine langjährige Nutzung als Grünland- und Gewerbebestandort als bereits deutlich überprägt einzustufen.</p> <p>In den bisher unversiegelten Bereichen findet eine Bodenentwicklung statt. Niederschlagswasser kann hier in den Bodenkörper einsickern.</p> <p>Den Böden der bislang unversiegelten Bodenoberfläche kommt eine mittlere Bedeutung zu.</p> <p>Im Bereich der bestehender Versiegelungen kommt den Böden lediglich eine geringe Bedeutung zu.</p>	<p>Beeinträchtigung von Böden dieser Bereiche vermieden wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> Da es sich bei den im Änderungsbereich anstehenden Böden um Böden handelt, welche bereits langjährig einer starken anthropogenen Nutzung unterlagen, ergeben sich durch die Darstellung des <i>Sondergebiets (SO)</i> keine erheblichen Auswirkungen auf deren Wertigkeit. <p>Die unversiegelten Bereiche weisen in Zukunft eine mittlere Bedeutung auf, wohingegen die zukünftig versiegelten Böden von geringer Bedeutung sein werden.</p> <p>Im Bereich der zukünftig versiegelbaren Flächen kommt es durch Versiegelungen bzw. Überbauungen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.</p>	<p>Versiegelungen bleiben werden und auf der zukünftig eine naturnahe Bodengenese stattfinden kann.</p> <p>Kompensationsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> Durch erfolgende Flächenversiegelungen werden ca. 0,95 ha des Schutzguts Boden betroffen sein. Da es sich nicht um einen Boden mit besonderen Schutzbedarf gem. Liste III des Städtetagmodells (2013) handelt, entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.
Wasser	<p>Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) werden folgende Aussagen hinsichtlich des Schutzguts <i>Wasser</i> getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereichs vorhanden. Im 30-jährigen Mittel (1991 - 2020) ist für den Änderungsbereich eine vergleichsweise hohe Grundwasserneubildungsrate von 300 – 350 mm/a zu verzeichnen. Die Sickerwasserrate beträgt 200 – 300 mm/a. Die mittleren Grundwasserhochstände und Grundwassertiefstände befinden sich im südlichen Änderungsbereich unterhalb von 20 dm. Damit ist dieser Bereich als grundwasserfern (GWS 7) zu klassifizieren. <p>Der mittlere Grundwasserhochstand beträgt für den nördlichen Änderungsbereich ≤ 4 dm und der mittlere Grundwassertiefstand liegt hier zwischen 8-13 dm</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Trinkwasserschutzgebieten und Trinkwassergewinnungsgebieten. Entsprechend Liste III (Niedersächsisches Städtetagmodell, 2013) besteht für das Schutzgut Wasser aufgrund der hohen Grundwasserneubildungsrate besonderer Schutzbedarf. <p>Dem Änderungsbereich kommt aufgrund seiner hohen Grundwasserneubildungsrate eine mittlere Bedeutung zu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Es entstehen negative Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch die erfolgenden Versiegelungen der Bodenoberfläche. Die Bauleitplanung ruft eine erhebliche Beeinträchtigung (s. Liste IV, Niedersächsisches Städtetagmodell, 2013) des Schutzguts mit besonderem Schutzbedarf hervor. Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung stellt einen vergleichsweise geringen Eingriff in das Schutzgut Wasser dar, da die Fläche eine geringe Ausdehnung in Relation zu Grundwasserneubildungsprozessen besitzt. Zudem findet Grundwasserneubildung in ausreichendem Maß auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. <p>Der Änderungsbereich besitzt nach der Umsetzung des Planvorhabens weiterhin eine mittlere Bedeutung.</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß. Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend dem Niedersächsischen Wassergesetz. Befestigung der Bodenoberfläche mit wasserdurchlässigen Material wo möglich. <p>Kompensationsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> Festsetzung geeigneter Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans.

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der klimaökologischen Region des <i>Küstennahen Raumes</i> und ist maritim geprägt (niederschlagsreiche Sommer, milde Winter, geringe Temperaturschwankungen). • Die durchschnittliche Jahrestemperatur (1961 – 1990) beträgt 9,3°C (Norddeutsches Klimabüro, 2024). • Im bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2 beplanten Bereich des Änderungsbereichs, besteht eine Vorbelastung durch Kfz-bedingte Schall-, Licht- und Schadgasemissionen. • Die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche im zentralen und westlichen Änderungsbereich unterliegt temporär auftretenden Geruchsemissionen durch die Feldbearbeitung. <p>Dem Schutzgut kommt eine mittlere Bedeutung zu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es erfolgt eine Erwärmung und Verringerung der Abkühlungswirkung im Bereich der zukünftig versiegelbaren Flächen. • Es erfolgt eine Umleitung oberflächennaher Luftströme. • Durch die zukünftige Nutzung werden sich Kfz-bedingte Schall-, Licht- und Schadstoffemissionen erhöhen. • Temporäre Geruchsemissionen durch die Feldbearbeitung entfallen. • Erhebliche Auswirkungen ergeben sich auf das regionale Klima nicht. • Der zügige Luftaustausch kann weiterhin gewährleistet werden. • Das Schutzgut unterliegt keinem besonderen Schutzbedarf gem. Liste III des Niedersächsischen Städtetagmodells (2013). <p>Dem Schutzgut kommt nach der Umsetzung des Planvorhabens weiterhin eine mittlere Bedeutung zu.</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß. <p>Für das Schutzgut besteht kein Kompensationsbedarf.</p>

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Land-schafts-bild	<p>Das Landschaftsbild kann durch die vier Kriterien <i>Natürlichkeit</i>, <i>Vielfalt</i>, <i>Historische Kontinuität</i> und <i>Freiheit von Beeinträchtigungen</i> beschrieben werden.</p> <p><u>Natürlichkeit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Änderungsbereich wird nicht durch natürliche Lebensgemeinschaften geprägt. • Eine natürliche Dynamik ist nicht feststellbar. • Der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation sowie natürliche Lebenszyklen sind nicht erlebbar. • Wildlebende Tiere und ihre Lebensäußerungen sind nicht in natürlicher Dichte vorhanden. <p><u>Vielfalt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Vielfalt natürlicher Standorte wurde bereits nivelliert und ist kaum erkennbar. • Der Wechsel jahreszeitlicher Aspekte kann kaum erkannt werden. • Eine Vielfalt naturraum-, bzw. standorttypischer Arten ist nicht vorhanden. <p><u>Historische Kontinuität:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Landschaftsbildausschnitt wirkt in seiner Dimension und Maßstäblichkeit ungestört. • Der Landschaftsbildausschnitt wirkt harmonisch und ohne abrupte bzw. untypische Kontraste in Farbe und Form. • Einzelne, herausragende historische Kulturlandschaftselemente sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. • Die Landschaftsbildeinheit ist Teil einer großräumig durch Acker- und Grünlandflächen geprägten Kulturlandschaft. <p><u>Freiheit von Beeinträchtigungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Osten des Änderungsbereich besteht eine Vorbelastung durch nutzungsbedingte Schall-, Licht – und Schadgasemissionen. • Sonstige störende Geräusche, Gerüche oder Objekte sind nicht vorhanden. Landwirtschaftlich bedingte Geruchsemissionen treten temporär auf, entsprechen aber der Eigenart der Kulturlandschaft. <p>Dem Änderungsbereich kommt eine mittlere Bedeutung zu.</p>	<p><u>Natürlichkeit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Natürliche Lebensgemeinschaften können sich zukünftig innerhalb der <i>Sonderbaufläche (SO)</i> nicht etablieren. Eine natürliche Dynamik ist ebenso wie der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation nicht erlebbar. • Natürliche Lebenszyklen der Vegetation und Lebensäußerungen wildlebender Tiere in ihrer natürlichen Dichte, können bei entsprechend naturnaher Gestaltung von Eingrünungsmaßnahmen auf diesen erlebt werden. Eingrünungsmaßnahmen werden auf nachfolgender Planungsebene festgesetzt. <p><u>Vielfalt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des <i>Sondergebiets (SO)</i> kann auch zukünftig der jahreszeitliche Wechsel in Bezug auf Umwelt und Natur kaum erkannt werden. Die Vielfalt auf dieser Fläche bleibt gering, wird jedoch zukünftig von Bebauungen bestimmt. <p><u>Historische Kontinuität:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Historische Kontinuität als landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche, wird im zentralen und westlichen Änderungsbereich gebrochen. • Die weiteren Aspekte der historischen Kontinuität entsprechen dem Zustand vor der Planung. <p><u>Freiheit von Beeinträchtigungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Bebauungen des Änderungsbereichs stellen keine das Landschaftsbild beeinträchtigende Bauten dar, da sie sich in ihrer Maßstäblichkeit in das umgebende Landschaftsbild einfügen werden. • Landwirtschaftlich bedingte Geruchsemissionen entfallen. <p>Das Schutzgut unterliegt keinen besonderen Schutzbedarf gem. Liste III des Niedersächsischen Städtetagmodells (2013). Dem Änderungsbereich kommt zukünftig eine mittlere Bedeutung zu.</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verzicht auf eine Bebauung der <i>Sonderbaufläche (SO)</i> mit überdimensional hohen Gebäuden. <p>Für das Schutzgut Landschaftsbild besteht kein Kompensationsbedarf.</p>

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Im Änderungsbereich kommt lediglich eine geringe Anzahl von Lebensraumtypen vor. Es kommen keine Lebensraumtypen, welche das Vorkommen allgemein seltener und/ oder einer Fülle von Arten erwarten lassen im Änderungsbereich vor. Der Änderungsbereich bietet in seiner derzeitigen Bewirtschaftungsweise kaum Potential zur Nutzung als Lebensraum für Avifauna oder für Fledermäuse. Strukturen, welche durch wildlebende Tiere genutzt werden können, sowie Räume auf denen eine naturnahe Sukzession stattfinden kann, sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. <p>Dem Schutzgut kommt eine geringe Bedeutung zu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Auch zukünftig wird im Änderungsbereich lediglich eine geringe Anzahl von Lebensraumtypen vorkommen. Durch die Umsetzung der Planung werden keine Lebensraumtypen, welche das Vorkommen allgemein seltener und/ oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, entstehen. Der Änderungsbereich bietet auch zukünftig kaum Potential zur Nutzung als Lebensraum für Avifauna oder für Fledermäuse. Strukturen, welche durch wildlebende Tiere genutzt werden können, sowie Räume auf denen eine naturnahe Sukzession stattfinden kann, werden im Änderungsbereich durch die Darstellung einer <i>Sonderbaufläche (SO)</i> nicht entstehen. <p>Das Schutzgut besitzt zukünftig weiterhin eine geringe Bedeutung.</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans, wodurch die Biologische Vielfalt in diesen Bereichen gesteigert werden kann. <p>Für das Schutzgut besteht kein Kompensationsbedarf.</p>
Sonstige Sach- und Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> Im Änderungsbereich sind keine sonstigen Sach- und Kulturgüter vorhanden. <p>In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Im Änderungsbereich sind keine sonstigen Sach- und Kulturgüter vorhanden. <p>In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.</p>	Für das Schutzgut besteht kein Kompensationsbedarf .
Schutzgebiete und -objekte	<ul style="list-style-type: none"> Der Änderungsbereich ist weder Teil eines Schutzgebietes noch kommen Schutzobjekte darin vor. <p>In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Für den Änderungsbereich ist keine Änderung der bisherigen Situation absehbar. <p>In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.</p>	Für das Schutzgut besteht kein Kompensationsbedarf .
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, welche über das Maß des natürlichen Zusammenspiels hinausgehen, sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden. <p>In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, welche über das Maß des natürlichen Zusammenspiels hinausgehen, sind innerhalb des Änderungsbereichs auch nach Durchführung der Planvorhaben nicht zu erwarten. <p>In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.</p>	Für das Schutzgut besteht kein Kompensationsbedarf .

Zusammenfassende Darstellung der Tabelle

Die Tabelle zeigt, dass infolge der vorliegenden 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Arten und Lebensgemeinschaften (Pflanzen und Tiere)* sowie *Fläche, Boden und Wasser* hervorgerufen werden könnten. Weitere Schutzgüter sind nicht betroffen. Für die in Tabelle B, Spalte 6 der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013) aufgeführten Schutzgüter besteht, mit Ausnahme des Schutzguts *Wasser*, kein besonderer Schutzbedarf. Eine grobe Einschätzung des sich ergebenden Kompensationsbedarfs auf Ebene des Bebauungsplans kommt zu dem Ergebnis, dass durch eine Nutzung des Standorts als *Sonderbaufläche (SO)* Kompensationsmaßnahmen in Höhe von etwa **ca. 29.025** Werteinheiten (WE) entsprechend der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013) hervorgerufen werden.

Der genaue Kompensationsbedarf sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind auf untergeordneter Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 154) abschließend zu ermitteln und

konkret festzulegen. Grundsätzlich ist für die vorliegende Planungsebene festzustellen, dass die ermittelten Beeinträchtigungen sich kompensieren lassen.

9.4.2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans findet lediglich eine überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs statt. Die Berechnung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013). Eine detaillierte Berechnung des Kompensationsbedarfs für konkrete Planvorhaben, einschließlich der Bewertung und Betrachtung theoretisch und tatsächlich vorkommender Biotoptypen, findet auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungsplan) statt.

Zur Ermittlung des überschlägigen Kompensationsbedarfs

Für die vorbereitende Bauleitplanung wird im Folgenden ein überschlägiger Kompensationsbedarf ermittelt, welcher voraussichtlich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans auf der Fläche der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede entstehen würde. Da es sich um eine Prognose der zukünftigen Ausnutzung des Änderungsbereichs handelt, werden Annahmen getroffen, welche u. U. nicht denen des nachfolgenden Planverfahrens (Bebauungsplan) entsprechen.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist der östliche Änderungsbereich als *gemischte Baufläche* (ca. 0,6 ha) dargestellt. *Gemischte Bauflächen* können im Allgemeinen bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt werden. Unter dieser Annahme wären derzeit etwa 0,5 ha des östlichen (bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 154 beplanten Bereichs) versiegelbar.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede stellt im zentralen und im westlichen Änderungsbereich eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ dar. Durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede wurde dadurch die Festsetzung eines *Sondergebiets* auf der Ebene des Bebauungsplans bauleitplanerisch vorbereitet. *Sondergebiete* (SO) dürfen entspr. § 17 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt werden. Die im zentralen und westlichen Änderungsbereich im geltenden Flächennutzungsplan als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ dargestellte Fläche (ca. 1,9 ha) wäre demnach zu etwa 1,5 ha versiegelbar.

Durch die Umsetzung der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede wird der Änderungsbereich (ca. 2,5 ha) zukünftig als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ dargestellt. *Sondergebiete* sind im Allgemeinen bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelbar, wonach zukünftig ca. 2,0 ha versiegelbar wären.

Für die vorliegende Planung wird im Folgenden eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013) durchgeführt. Hierfür wird der Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) von dem Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung-Zustand) subtrahiert. Der dabei entstehende Flächenwert (in Werteinheiten) stellt den zu erwartenden Kompensationsbedarf auf nachgelagerter Planungsebene dar, insofern er den negativen Bereich erreicht.

Die Flächenwerte der Eingriffs- / Ausgleichsfläche werden durch die Multiplikation des jeweils betrachteten Biotoptyps mit dem in Liste II der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013) aufgeführten Wertfaktor, ermittelt.

Da die Detailschärfe des Flächennutzungsplans sich nicht bis auf die Ebene einzelner Biotoptypen erstreckt, werden die Ausprägungen von Natur und Umwelt lediglich in voraussichtlich versiegelte oder unversiegelte Flächen des Siedlungsbereichs unterteilt. Alle vegetationsbestimmten Biotoptypen innerhalb des Änderungsbereichs, sind auf der Ebene des Bebauungsplans den ihnen entsprechenden Biotoptypen zuzuordnen. Die Unterteilung auf Ebene

des Flächennutzungsplans erfolgt somit nur durch die Biotoptypen *Unversiegelte Flächen / Vegetationslose Flächen (TF)* und *Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X)*.

Die unversiegelte Fläche des Ist-Zustands ergibt sich aus der Summe der nicht versiegelbaren Flächen der *gemischten Baufläche* (0,1 ha) und der *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ (0,4 ha) und beträgt somit 0,5 ha.

Die versiegelbare Fläche des Ist-Zustands beträgt in der Summe 2,0 ha, wobei davon 0,5 ha auf die versiegelbaren Bereiche der *gemischten Baufläche* und 1,5 ha auf die *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ entfallen.

Die zukünftige Darstellung als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ ist voraussichtlich bis zu 2,0 ha versiegelbar, wodurch 0,5 ha unversiegelt bleiben würde.

Die nachfolgenden Tabelle beinhaltet die Berechnung des Flächenwerts der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand).

Tab. 4: Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen (Ist-Zustand)

Ist-Zustand der Biotoptypen		Flächen (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert
13.3	Unversiegelte Flächen / Vegetationslose Flächen (TF)	0,5	1	0,5
13.4	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X)	2,0	0	0
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) Σ x 10.000				5.000 WE

Die Berechnung des Flächenwerts der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) ist in unten stehender Tabelle dargestellt.

Tab. 5: Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen (Planung / Ausgleich)

Eingriffs- / Ausgleichsfläche		Flächen (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche
13.3	Unversiegelte Flächen / Vegetationslose Flächen (TF)	0,5	1	0,5
13.4	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X)	2,0	0	0
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) Σ x 10.000				5.000 WE

Tab. 6: Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen (Flächenwert für Ausgleich erbracht)

Bilanz (Flächenwert für Ausgleich erbracht)	
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)	5.000 WE
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)t	5.000 WE
(Flächenwert für Ausgleich erbracht)	0

Unter der Annahme einer bestehenden Nutzung als Sportstätte (*Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“) und *gemischter Baufläche*, entsprechend der Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans, wäre voraussichtlich kein Kompensationsbedarf auf nachgelagerter Planungsebene erforderlich.

Da bekanntermaßen bisher keine Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgte, und der im östlichen Änderungsbereich bestehende Bebauungsplan Nr. 2 Bepflanzungen des Plangebiets festsetzt, ist von einem deutlich höheren tatsächlich anfallenden Kompensationsbedarf im Zuge der Umsetzung des auf nachfolgender Planungsebene zu erarbeitenden Bebauungsplans auszugehen.

Ein besonderer Schutzbedarf für die in Tab. A und Tab. B der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag,

2013) aufgeführten Schutzgüter *Arten und Lebensgemeinschaften*², *Boden*, *Klima/Luft*, *Landschaftsbild/Erholung* kann für den Änderungsbereich der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede, nicht erkannt werden. Die hohe Grundwasserneubildungsrate führt nicht zu einem steigenden Kompensationsbedarf für das Schutzgut *Wasser*, da entsprechende Grundwasserneubildungsraten für den Naturraum typisch sind und keine besondere Ausprägungen darstellen.

Ergebnis

Unter der Annahme der erfolgten Umsetzung der Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans, verbleibt auf nachfolgender Planungsebene (Bebauungsplan) kein Kompensationsbedarf.

Da die tatsächliche Nutzung von der im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung abweicht, ist ein erheblich höherer Kompensationsbedarf auf Ebene des Bebauungsplan erwartbar.

9.4.2.4 Besonderer Artenschutz

Die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 2 im Osten des Änderungsbereichs der 136. Änderung des Flächennutzungsplans beplante Fläche, ist aufgrund deren bestehender Überbauung und der mit der Nutzung als Einkaufsmöglichkeit einhergehenden anthropogenen Störungen, lediglich als Habitat für störungstolerante Arten des Siedlungsbereichs nutzbar. Das natürliche Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten kann nahezu ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und Nr. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt.

Auf der bisher nicht mit einem Bebauungsplan beplanten Fläche des Änderungsbereichs, kann das Vorkommen besonders geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen werden, ist jedoch als unwahrscheinlich einzustufen. Hier besteht ebenfalls ein hoher Störungsdruck durch den östlich stattfindenden Einkaufsbetrieb sowie einer Sportplatznutzung westlich des Änderungsbereichs. Im zentralen und westlichen Änderungsbereich können sich lediglich stark an den Menschen angepasste Arten, wie beispielsweise Hausspatz (*Passer domesticus*), etablieren.

Bedingt durch die Nähe zum bestehenden Einkaufsmarkt, ist das Vorkommen besonders geschützter Tierarten auch im Grünland unwahrscheinlich. Das intensiv genutzte Grünland weist weder für Brutvögel noch für Fledermäuse Gehölze oder ähnliche Strukturen (Sitzwarten, Totholz, sonstige erhöhte Strukturelemente) auf. Daher finden sich keine Fledermausquartiere oder Nist-/ Brutplätze von auf Gehölzstrukturen angewiesenen Vogelarten innerhalb des Änderungsbereichs. Das Grünland stellt aufgrund seiner regelmäßiger Bewirtschaftung (Mahd) kein geeignetes Habitat für Bodenbrüter dar. Ebenso können sich aufgrund des hohen Störungsdrucks der angrenzenden Einkaufsmarktnutzung, keine anderen besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten dauerhaft ansiedeln und keine stabilen Populationen aufbauen.

Innerhalb des Änderungsbereichs ist das Vorkommen von Fledermausquartieren aufgrund der Gehölzarmut ausschließbar, jedoch könnten potentielle Brut-/ Niststätten störungstoleranter Vogelarten des Siedlungsbereichs vorhanden sein. Diese Vogelarten finden in unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereichs Ersatzhabitate in ausreichender Größe vor, wodurch ein dauerhaftes Absinken der vor Ort anzutreffenden Vogelpopulation unwahrscheinlich ist. Aufgrund der Meideabstände von ca. 100 m zu Straßen und Siedlungsbereichen eignet sich der Änderungsbereich nicht als Habitat für Feldlerchen (*Alauda arvensis*).

² Wird im vorliegenden Umweltbericht als Schutzgut *Pflanzen und Tiere* bezeichnet

Die Umsetzung des Planvorhabens geht mit Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt einher. Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG, müssen im Vorhinein ausgeschlossen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten:

1. wildlebenden 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,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der avifaunistischen Saison (Brutzeit von Vögeln) stattfinden, die am 01.03. beginnt und am 30.09 eines jeden Jahres endet. Damit kann eine Betroffenheit von Arten durch Baumaßnahmen ausgeschlossen werden.

Ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit nicht möglich, muss vor den Eingriff durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob sich aktuell genutzte Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten innerhalb der Baufelder vorhanden sind. In die Betrachtung sind unbenutzte aber dauerhaft nutzbare Vogelneester mit einzubeziehen. Sollten dabei in Nutzung befindliche Brut-/ Niststätten aufgefunden werden, so ist die Baufeldfreimachung in einen Zeitraum außerhalb der avifaunistischen Saison (d. h. in die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) zu verlegen oder das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Prüfung ist zu dokumentieren.

Das Auftreten geschützter Pflanzenarten gem. § 1 BArtSchV i. V. m. Anlage 1 BArtSchV kann aufgrund der bisher erfolgten landwirtschaftlichen Nutzung des Änderungsbereichs, welche den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln beinhaltete, ausgeschlossen werden.

9.5 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Der vollständige Verzicht auf das Planvorhaben hätte den Fortbestand der aktuellen Nutzung zur Folge. Im Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2 fände weiterhin eine gewerbliche Nutzung, einschließlich der von ihr ausgehenden Schall-, Schadgas- und Lichtemissionen, statt. Der Einzelhandelsstandort müsste auch bei Aufgabe des aktuellen Planvorhabens modernisiert werden, wodurch es in absehbarer Zeit dennoch zu Baumaßnahmen kommen würde.

Das Grünland im zentralen und im westlichen Änderungsbereich bliebe bei einem Verzicht auf die Umsetzung des Planvorhabens erhalten, jedoch wäre nicht auszuschließen, dass die Fläche für andere Bauvorhaben genutzt werden würde, da sie sich in günstiger Lage am Siedlungsrand Wiefelstedes befindet. Im Falle eines Planverzichts unterläge das Grünland weiterhin den Beeinträchtigungen, welche durch eine intensive Bewirtschaftung hervorgerufen werden würden (Eintrag von Düngemitteln, mechanische Bodenbearbeitung, mehrmaliger Schnitt im Jahresverlauf). Für den als Grünland genutzten Bereich besteht im aktuell geltenden Flächennutzungsplan eine gegensätzliche Darstellung als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“, wodurch die Nutzung dieses Bereichs planerisch nicht gesichert ist. Eine Nutzung entsprechend des geltenden Flächennutzungsplans als sportlich genutzte Fläche, würde eine stark anthropogen geprägte Umwelt bedingen.

Ein vollständiger Verzicht auf das vorliegende Planvorhaben hätte die Beibehaltung der jetzigen Situation für Natur und Umwelt vor Ort zur Folge, wobei eine spätere Überbauung mit den daraus resultierenden Beeinträchtigungen im Bereich des jetzigen Grünlands als nicht unwahrscheinlich einzustufen ist.

Ein teilweiser Verzicht auf das Planvorhaben würde nicht zu einer Verbesserung der Situation für Natur und Umwelt führen, da es sich bei den überplanten Flächen um Bereiche handelt,

die schon jetzt einer starken anthropogenen Prägung unterliegen und als Habitat für wildlebende Tierarten kaum geeignet sind. Auch durch einen (teilweisen) Verzicht auf die Planung könnten sich unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzung keine sich spontan ansiedelnden Pflanzen des Naturraums, abgesehen von typischen Pflanzenarten des Intensivgrünlands, dauerhaft etablieren.

9.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Durch einen vollständigen Verzicht auf die Planung bliebe die Darstellung des östliche Änderungsbereichs *gemischte Baufläche* und des zentralen und westlichen Änderungsbereichs als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ im Flächennutzungsplan bestehen. Dies stünde im Widerspruch zu der angedachten Nutzung des Änderungsbereichs für gewerbliche Zwecke, aber auch im Widerspruch zu der im zentralen und westlichen Änderungsbereich bisher stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch einen Verzicht auf die Planung könnte das Planvorhaben einer Akkumulation von Einzelhandelbetrieben an einem Standort, welche synergetische Effekte, wie z. B. eine Verringerung zusätzlicher Einkaufsfahrten, hervorrufen würde, nicht durchgeführt werden. Der vor Ort bereits bestehende Einzelhandel wäre hinsichtlich seiner Möglichkeiten der Modernisierung aufgrund des begrenzten Platzangebots sehr eingeschränkt, während sich weitere Einzelhändler nicht ansiedeln könnten. Die bisher nicht vor Ort vorhandenen Einzelhändler würden sich neue Standorte, ggf. auch außerhalb des Gemeindegebiets, zur Modernisierung bzw. Erweiterung suchen.

Ein Verzicht auf die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandorts hätte wirtschaftliche Nachteile zur Folge, wodurch auch die Wirtschaftskraft der Gemeinde Wiefelstede leiden würde.

9.7 Zusätzliche Angaben

9.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde am 15. Februar 2024 durchgeführt.

Hinsichtlich der Schutzgüter *Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (Planungsgruppe Umwelt, 2021) sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) und auf die Umweltkarten Niedersachsens (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

9.7.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/ Hochbaumaßnahme durch die Gemeinde

eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

9.8 Zusammenfassung

Die vorliegende 136. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Wiefelstede umfasst einen etwa 2,5 ha großen Änderungsbereich und sieht die Darstellung einer *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ im Nordwesten der Gemeinde vor. Mit der Umsetzung der 136. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine im Osten des Änderungsbereichs befindliche *gemischte Baufläche* und eine im zentralen und westlichen Änderungsbereich vorhandene *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ zukünftig als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ dargestellt.

Durch die 136. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Änderungsbereich als Einzelhandelsstandort durch mehrere Einzelhändler für gewerbliche Zwecke zu nutzen. Es besteht ein konkreter Bedarf an der Ausweisung der *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ durch vor Ort bereits vertretene Einzelhändler. Die ansiedlungswilligen Unternehmen können an ihrem bisherigen Standort, aufgrund eingeschränkter Flächenverfügbarkeit, keine zukunftssträchtigen Modernisierungen, die u. a. den Neubau von Gebäuden einschließt, verwirklichen. Der Änderungsbereich der 136. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für die ansiedlungswilligen Unternehmen und die bereits vor Ort vorhandenen Unternehmen die bestmögliche Alternative ihrer Vorhabenumsetzung dar.

Die Vorbereitung der Ansiedlung weiterer Einzelhändler am Vorhabenstandort sowie der Ermöglichung der Modernisierung bereits bestehender Einkaufsmöglichkeiten durch die 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede, soll der Abwanderung von Einzelhändlern, mit der damit einhergehenden Schwächung der Wirtschaftskraft, entgegenwirken.

Bestandteil der Begründung ist ein nach § 2a BauGB, zu erstellender Umweltbericht, in dem die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft beschrieben und hinsichtlich ihrer Kompensationserheblichkeit bewertet werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass sich für die durch die vorliegende 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede ermöglichten Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt, in der Summe nach dem hier angewandten Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetags (2013), voraussichtlich ein Kompensationsdefizit von ca. **23.217 WE** ergibt, welches auf nachgelagerter Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 154 der Gemeinde Wiefelstede) auszugleichen ist.

Der Kompensationsbedarf ist voraussichtlich in erster Linie auf externen Flächen zu leisten. Die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts *Wasser* wird auf nachfolgender Planungsebene berücksichtigt.

Der konkrete Kompensationsbedarf sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf untergeordneter Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 154 der Gemeinde Wiefelstede) genauer benannt.

Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ist auf der Fläche des Änderungsbereichs der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede,

unwahrscheinlich. Das Artenspektrum der Avifauna beschränkt sich auf stresstolerante, an den Siedlungsbereich des Menschen angepasste Vogelarten. Aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des zentralen und westlichen Änderungsbereichs sowie der im Osten des Änderungsbereichs bereits stattfindenden Einzelhandelsnutzung, ist von einem äußerst geringen Bestand der Avifauna auszugehen.

Das Auftreten von Fledermäusen ist im Änderungsbereich aufgrund der Abwesenheit von Gehölzen und Strukturelementen sehr unwahrscheinlich. Um Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG ausschließen zu können, ist das potentielle Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten auf der Ebene des Bebauungsplans erneut zu berücksichtigen.

9.9 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Ad-Hoc-AG Boden. (2005). *Bodenkundliche Kartieranleitung*, 5. Aufl. (B. f. Deutschland, Hrsg.) Hannover: E. Schweizerbart'sche Verlagsbuchhandlung (Nägele u. Obermiller).
- Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR. (Februar 2024). BGR-Geoviewer. Hannover. Abgerufen am 3. Februar 2024 von <https://geoportal.bgr.de/mapapps/resources/apps/geoportal/index.html?lang=de#/geoviewer>
- Köhler, B., & Preiß, A. (2000). Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*(1/00), S. S 3- 60.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2024). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 05. März 2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*. (N. Städtetag, Hrsg.) Hannover, Niedersachsen.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. (04. März 2024). *Umweltkarten Niedersachsen*. Hannover. Von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de> abgerufen
- Norddeutsches Klimabüro. (2024). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 07. März 2024 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>
- Planungsgruppe Umwelt. (2021). *Landschaftsrahmenplan des Landkreis Ammerland 2021*. (Landkreis Ammerland, Hrsg.) Westerstede.
- von Drachenfels, O. (2021). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020*. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.)

Die Begründung wurde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Wiefelstede ausgearbeitet:

Bremen, den 12.03.2024

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Wiefelstede, den

.....
(Pieper)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am XY in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom XY bis XY.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den

.....
(Pieper)
Bürgermeister

Anhang I: Schalltechnische Immissionsprognose (Luxplanung, Oldenburg, Stand:
28.08.2023)

Anhang II: Verkehrsuntersuchung (lux planung, Oldenburg, Stand: 15.08.2023)

Anhang III: Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023)

Anhang IV: Bericht / Dokumentation zur orientierenden Erkundung eines Grundstückes an der Oldenburger Landstraße (Flurstück 55/10) in 26215 Wiefelstede (Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Cloppenburg, Stand: 29.11.2022)

Anhang V: Biootypenkarte (Instara, Bremen, Stand: 15.02.2024)

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/2541/2024

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord"
hier: Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1
BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- Umwelt und Klimaausschuss	29.04.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.05.2024	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die Errichtung eines Fachmarktzentrums im Norden der Ortschaft Wiefelstede, 400 Meter vom Zentrum Wiefelstede entfernt wurde in der Sitzung des Bau- Umwelt- und Klimaausschusses am 29.11.2021 beraten. Der Aufstellungsbeschluss für die 136. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 154 wurde am 24.01.2022 durch den Verwaltungsausschuss gefasst.

Unstrittig ist der Umstand, dass der Edeka-Markt an der Mühlenstraße aufgrund der Größe nicht den heutigen Flächenanforderungen eines Vollsortimenters genügt und der Markt am Standort nicht erweitert werden kann, da die notwendige Parkplatzrichtgrößen bei einer Markterweiterung nicht dargestellt werden können. Durchgeführte Planungen und Gespräche mit dem unmittelbar betroffenen Markteigentümer haben zu keiner Lösung geführt. Hier werden die berechtigten unternehmerischen Interessen vertreten, die auch nicht angetastet werden können und sollen. Dieses wäre auch nicht im Interesse der Gemeinde Wiefelstede.

Für die Gemeinde Wiefelstede ist es von großem Interesse, die hier vorhandene Kaufkraft im Ort zu binden und eine möglichst hohe Zentralität, d. h. einen möglichst hohen Versorgungsgrad der Bevölkerung zu erreichen und dabei nachvollziehbare Wünsche aus der Bevölkerung zu berücksichtigen. Seit Schließung des Schlecker-Marktes an der Hauptstraße besteht der Wunsch, erneut einen Drogeriemarkt in Wiefelstede anzusiedeln. Dieser Wunsch konnte in der Vergangenheit nicht realisiert werden, da die Attraktivität für Drogeriemärkte an Standorten in der Größenordnung von Wiefelstede ausschließlich in der gemeinsamen Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsunternehmen rentabel sind. Aufgrund des fehlenden Drogeriemarktes nehmen Kunden lange Fahrtwege in Kauf um ihren Bedarf an Drogerieartikeln zu decken. Dieses führt automatisch auch dazu, dass auch die Kaufkraft für die täglichen Bedürfnisse des Lebens in die Nachbarorte abfließt. Weder der Kaufkraftabfluss noch die zusätzlichen Fahrten sind im Interesse der örtlichen Bevölkerung und der Gemeinde Wiefelstede.

Die ursprünglichen Planungen eines Investors sah neben der Ansiedlung des Edeka-Marktes, des Getränkemarktes, des Aldimarktes und eines Drogeriemarktes weitere kleinere Ladengeschäfte vor. Nach der Auseinandersetzung der Akteure mit dieser Planung und der Beteiligung des Gutachters Dr. Lademann und Partner wurde diese reduziert. Der ursprünglich beteiligte Investor hat inzwischen Abstand genommen, so dass die weitere Entwicklung nunmehr von Edeka und Aldi vorangetrieben werden. Nach der letzten Befassung hat sich im Einzelhandel in Wiefelstede mit dem Ausscheiden des Marktmarktes und der Ansiedlung des Tedi-Marktes eine deutliche Veränderung ergeben, die den Standort Wiefelstede nicht gestärkt hat.

Mit der Umsiedlung sowie Erweiterung des Edeka-Marktes, der Ansiedlung eines Drogeriemarktes, der Stärkung des Aldi- und Getränkemarktes werden die Stärken des Einzelhandelsstandortes Wiefelstede hervorgehoben und das Angebot durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes den Wünschen der Bürgerinnen und Bürger entsprechend vergrößert und damit verbessert.

Auf der Grundlage der politischen Beschlussfassung hat die Gemeinde Wiefelstede alle interessierten Bürger und Einwohner zu einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Juli 2023 eingeladen. Die dort vorgebrachten Einwände aber auch Befürwortungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Planungen wurden so weit vorangetrieben und konkretisiert, dass es beabsichtigt ist nun die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die Planung wird in der Sitzung vom Planungsbüro Instara aus Bremen vorgestellt.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zum Bebauungsplans Nr. 154 „Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“ zu.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

Anlagen

- B-Plan Nr. 154_Begründung
- B-Plan Nr. 154_Biotoptypenkarte
- B-Plan Nr. 154_Anhang I_Schall
- B-Plan Nr. 154_Anhang II_Verkehr
- B-Plan Nr. 154_Anhang III_Vertraeglichkeit
- B-Plan Nr. 154_Anhang IV_Altlasten

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Jessica zu Jeddelloh

Fachbereichsleiterin



Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 154

„Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

(zugleich Aufhebung des Vorhaben und Erschließungsplans
Nr. 2 in dem Bereich „Am Breeden / Oldenburger Land-
straße in Wiefelstede - Aldi-Markt“)

mit örtlicher Bauvorschrift

- Vorentwurf - (Stand: 13.03.2024)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	14
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	15
4.4	Sonstige städtebauliche Planungen	17
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	21
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	21
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	22
7.1	Art der baulichen Nutzung	22
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
7.4	Anschluss an Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten	23
7.5	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	23
7.6	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	24
7.7	Zulässigkeit von Stellplätzen	24
7.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
7.9	Flächenübersicht.....	24
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	24
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	25
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	25
9.2	Wasserwirtschaft.....	25
9.3	Verkehr	25
9.4	Wirtschaft	26
9.5	Immissionsschutz.....	26
9.6	Ver- und Entsorgung.....	27
9.7	Altlasten	27
9.8	Klimaschutz.....	27
10.	HINWEISE	28
11.	RECHTSFOLGEN	29
12.	UMWELTBERICHT	29
12.1	Einleitung	29
12.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	29
12.1.2	Ziele des Umweltschutzes	30
12.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	30
12.1.2.2	Landschaftsplan.....	31
12.1.3	Schutzgebiete und -objekte	31

12.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	31
12.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	31
12.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	31
12.2.2	Zusammenfassende Darstellung	39
12.2.3	Besonderer Artenschutz	39
12.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	40
12.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	41
12.2.5.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen.....	41
12.2.5.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen	42
12.2.5.3	Zusammenfassende Darstellung	46
12.2.6	Eingriffsbilanz.....	47
12.2.6.1	Rechtliche Grundlagen	47
12.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	48
12.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	48
12.2.6.4	Kompensationsmaßnahmen	50
12.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	50
12.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)	50
12.3	Zusätzliche Angaben	51
12.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	51
12.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	52
12.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	52
12.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	53
Anhang I:	Schalltechnische Immissionsprognose (lux planung, Oldenburg, Stand: 28.08.2023)	
Anhang II:	Verkehrsuntersuchung (lux planung, Oldenburg, Stand: 15.08.2023)	
Anhang III:	Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023)	
Anhang IV:	Bericht / Dokumentation zur orientierenden Erkundung eines Grundstückes an der Oldenburger Landstraße (Flurstück 55/10) in 26215 Wiefelstede (Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Cloppenburg, Stand: 29.11.2022)	
Anhang V:	Biotoptypenkarte (Instara, Bremen, Stand: 15.02.2024)	

Hinweis: Als Quelle für alle Kartendarstellungen der Begründung ist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benennen, auch wenn das Logo des LGLN nicht zusätzlich auf der Kartendarstellung selbst verzeichnet oder im Abbildungstext aufgeführt ist.

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 „Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 2,53 ha große Geltungsbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Wiefelstede in der gleichnamigen Gemeinde, westlich der Oldenburger Landstraße (L 824), östlich des Sport- und Freizeitzentrums Wiefelstede sowie südlich des Auerbachs. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

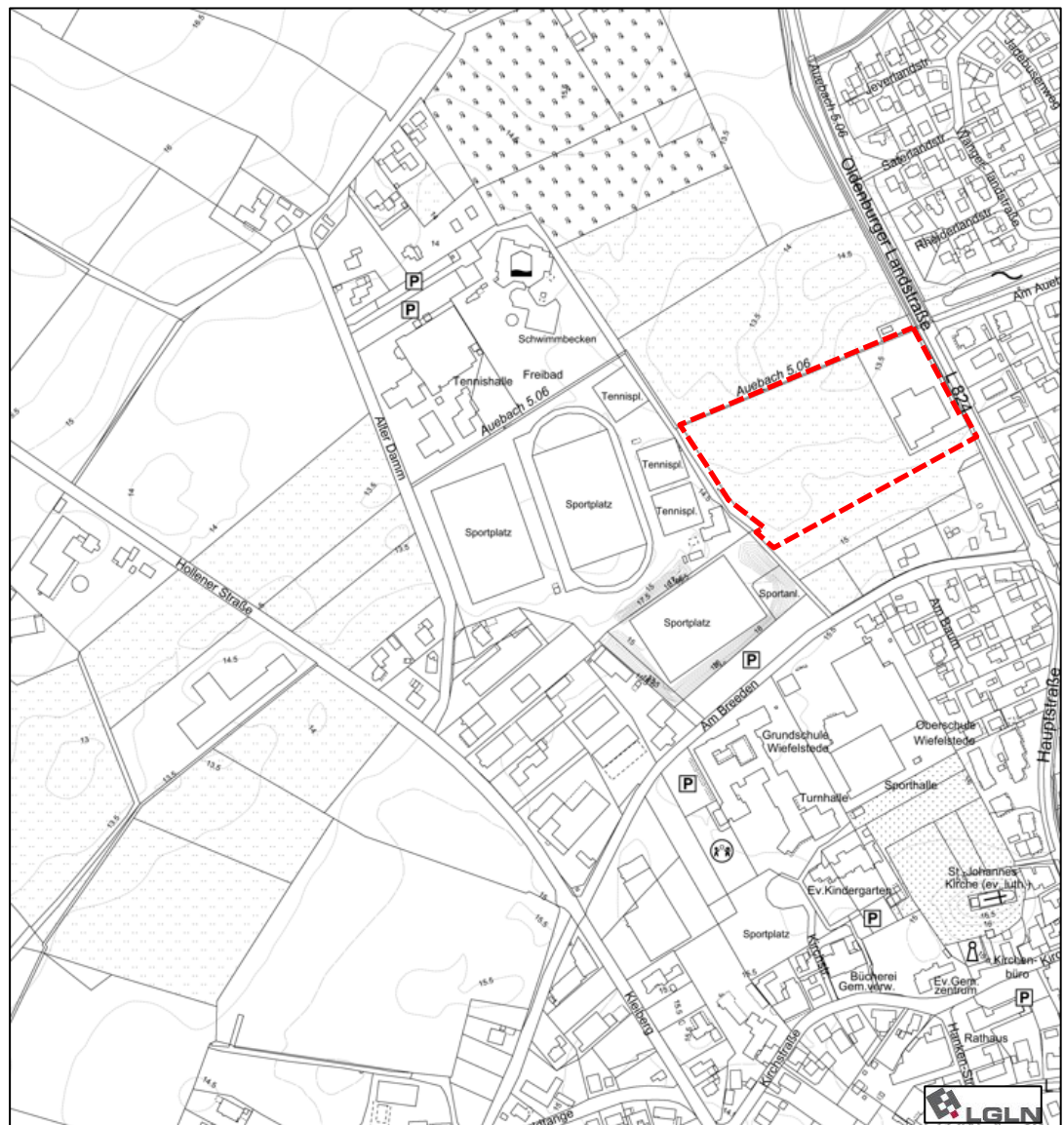


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: LGLN)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2017, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert. Zudem ist das **Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland 1996 (RROP)** zu berücksichtigen. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die **Ziele** (nachfolgend in **Fett-** und **Kursivschrift**) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind **Grundsätze** (nur **Kursivschrift**) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Im zeichnerischen Teil des LROP sind für das Plangebiet keine relevanten Darstellungen vorhanden.

Der Textteil enthält folgenden Vorgaben zur Entwicklung der Siedlungsstruktur:

LROP 2.1 01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

Das teilweise bereits bebaute Plangebiet befindet sich siedlungsstrukturell innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches von Wiefelstede und ist zudem bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Gemeinde für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll nun ein etablierter Lebensmittel-Nahversorgungsstandort weiterentwickelt werden, um bestehenden Betrieben eine räumliche Erweiterung zu ermöglichen. Zudem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des Einzelhandelsangebotes geschaffen werden, so dass ein attraktives Angebot insbesondere für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung steht und damit unnötige Fahrwege vermieden werden können.

Dem vorstehenden Grundsatz wird damit entsprochen.

LROP 2.1 02 *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden, sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“*

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Haltestelle „Am Tief“ an der Oldenburger Landstraße (Linien 330, 331, 338 und 349). Die Buslinien sind mit Ausnahme der Linie 330 zwar vorrangig auf die Schülerbeförderung ausgerichtet, können aber auch von anderen Fahrgästen genutzt werden, so dass der Einzelhandelsstandort sehr gut an das ÖPNV-System angebunden ist.

Das Plangebiet kann an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen sowie das vorhandene Straßensystem angeschlossen werden, so dass der Aufwand für Erschließungsmaßnahmen im Vergleich zu Gebieten außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches minimiert werden kann.

LROP 2.3 02 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“*

Der geplante Lebensmittelvollsortimenter liegt mit seiner Verkaufsfläche von maximal 2.250 m² bereits oberhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegten sog. „Regelvermutungs-grenze“. Diese besagt, dass ab einer Geschossfläche von 1.200 m² in der Regel davon auszugehen ist, dass mit dem Vorhaben nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verbunden sind. Im vorliegenden Planungsfall kommen zusätzlich noch die Verkaufsflächen von Backshops mit 50 m², von Lebensmitteldiscountern mit maximal 1.050 m², von Drogeriemärkten mit maximal 750 m² sowie von Getränkemärkten mit 700 m² hinzu. Im Sinne der Raumordnung handelt es sich somit um eine Agglomeration, so dass das Einzelhandelsgroßprojekt

in seiner Gesamtwirkung in Bezug auf die raumordnerischen Ver- und Gebote zu betrachten ist.

LROP 2.3 03

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). [...]

Eine wesentliche Überschreitung [...] ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde (Satz 5).

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt, als auch sortimentsbezogen einzuhalten (Satz 6).

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

Im Rahmen eines auf das Plangebiet bezogenen Verträglichkeitsgutachten wurde u. a. die Vereinbarkeit des Projektes mit den raumordnerischen Vorgaben bezüglich großflächiger Einzelhandelsprojekte untersucht. (Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Projekt in Bezug auf das Kongruenzgebot den raumordnerischen Vorgaben entspricht.

„Das Kongruenzgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten (max. 30 % des Vorhabenumsatzes). Hierbei wird zwischen periodischen und aperiodischen Sortimenten unterschieden.

In der Gemeinde Wiefelstede sind nach dem RROP 1996 derzeit mit dem Ortsteil Wiefelstede und dem Ortsteil Metjendorf zwei Grundzentren vorhanden. Die Gemeinde Wiefelstede soll Einkaufseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs für seinen grundzentralen Verflechtungsbereich vorhalten. Dabei besteht der grundzentrale Verflechtungsbereich des Grundzentrums Wiefelstede derzeit aus den nördlichen Ortsteilen Wiefelstede, Bokel, Conneforde, Gristede, Hassel, Lehe, Mansolt, Nuttel und Spohle. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist das Grundzentrum Wiefelstede demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit periodischen Sortimenten sowie für Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischem Schwerpunkt geeignet. Die projektierten Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben (Verbrauchermarkt, Lebensmittel-discounter, Drogeriefachmarkt, Getränkemarkt) sind damit dem Grundzentrum funktional richtig zugeordnet.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens setzt sich wie folgt zusammen:

- Die Zone 1 umfasst dabei den Ortsteil Wiefelstede.
- Die Zone 2 setzt sich aus den Wiefelsteder Ortsteilen Bokel, Conneforde, Gristede, Hassel, Lehe, Mansolt, Nuttel und Spohle zusammen.

Die Zonen 1 und 2 sind identisch mit dem sog. Kongruenzraum grundzentral.

- Die Zone 3 umfasst angrenzende Bereiche der Ortsteile Neuenkrüge und Borbeck, die dem Grundzentrum Metjendorf zugeordnet sind sowie Bereiche der Gemeinde Rastede. Zudem werden Bereiche von Westerstede, Bad Zwischenahn und Bockhorn angeschnitten.

Die Umsatzherkunft mit Streukunden (z.B. aus den übrigen Bereichen des Landkreises einschl. Metjendorf sowie Touristen/Durchreisenden) ist mit 5 bis 12 % moderat. So sind diese Einwohner aufgrund der Attraktivitäts- und Standortvorteile des Angebots stärker auf Oldenburg und den eigenen zentralen Ort orientiert.

Bei den periodischen Sortimenten (gem. LROP; **Kongruenzraum grundzentral**) rekrutiert das Vorhaben knapp 74 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus den Zonen 1 und 2. Knapp 4 % des Umsatzes werden zusätzlich durch Übernachtungsgäste im Kongruenzraum erwirtschaftet. Damit stammen bei den **periodischen Sortimenten im Schnitt knapp 78 %** des Vorhabenumsatzes aus dem **Kongruenzraum Wiefelstede**. Etwa 20 % des Vorhabenumsatzes wird aus der Zone 3 generiert und gut 2 % des Umsatzes entfallen auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch Kunden aus den übrigen Bereichen rekrutiert werden.

In den aperiodischen Sortimenten (gem. LROP) rekrutiert das Vorhaben rd. 72 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus den Zonen 1 und 2. Knapp 4 % des Umsatzes werden zusätzlich durch Übernachtungsgäste im Kongruenzraum erwirtschaftet. Damit stammen bei den **aperiodischen Sortimenten im Schnitt rd. 76 %** des Vorhabenumsatzes aus dem Kongruenzraum Wiefelstede. Etwa 20 % des Vorhabenumsatzes wird aus der Zone 2 generiert. Etwa 4 % des Umsatzes entfällt auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch sonstige Kunden rekrutiert werden.

Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit sowohl für die nahversorgungsrelevanten Vorhaben (Verbrauchermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, Getränkemarkt) als auch für die zentrenrelevanten Vorhaben (Nachnutzung Edeka/Markant) entsprochen. Das Vorhaben mit knapp 7.000 qm VKF generiert seinen Umsatz maßgeblich aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich.“ (Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023))
Das Kongruenzgebot wird somit erfüllt.

LROP 2.3 04 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“**

⇒ Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Grundzentrums Wiefelstede.

Die Standortwahl entspricht somit dem raumordnerischen Konzentrationsgebot.

LROP 2.2 05 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadt-relevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein [...]“**

⇒ Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Projekt in Bezug auf das Integrationsgebot den raumordnerischen Vorgaben entspricht.

„Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in Niedersachsen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Der Vorhabenstandort befindet sich am nördlichen Pol des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Wiefelstede und wird dort als Potenzialfläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und arrondierender Fachmärkte geführt (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2022). Nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 liegt der Standort allerdings außerhalb der dargestellten integrierten Lage.

Allerdings muss darauf verwiesen werden, dass bereits das Einzelhandelskonzept aus 2012 zum begründeten Ergebnis kam, dass das Zentrum deutlich anders als vom Landkreis seinerzeit vorgesehen abzugrenzen sei. Die in 2022 leicht modifizierte Abgrenzung lehnt sich dabei eng an die vorherigen Abgrenzungen an und bezieht lediglich den Vorhabenstandort für Aldi und Edeka zu großen Teilen mit in das Zentrum ein. So konnten in dem Einzelhandelskonzept für die gesamte Gemeinde im Kern des Zentrums keine entsprechenden Flächenreserven für das Vorhaben von Edeka und Aldi vorgefunden werden. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des Alters des Regionalen Einzelhandelskonzepts (12 Jahre) sind die Darstellungen nach Einschätzungen des Gutachters daher abwägbar.

Damit ist eine städtebaulich integrierte Lage gegeben. Der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich mit wesentlichen Einwohneranteilen wird gewahrt. Der Vorhabenstandort ist aus den sich räumlich anschmiegenden Wohngebieten gut erreichbar. Die Nähe zu mehreren Bushaltestellen sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Die Erreichbarkeit im Modal Split ist bereits heute gegeben.

Das Vorhaben wird aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wiefelstede (Hauptzentrum) den Vorgaben des städtebaulichen Integrationsgebots gerecht. Das Vorhaben ist damit funktional richtig verortet. Das städtebauliche Integrationsgebot ist somit erfüllt. Andere großmaßstäbliche Flächenreserven, die moderne Vorhabenkonzepte aufnehmen können, konnten in den gewachsenen Standortlagen des Hauptzentrums in dem Einzelhandelskonzept aus 2022 demgegenüber weiterhin nicht aufgezeigt werden.“

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Wiefelstede und damit in einer städtebaulich integrierten Lage. Mit der Haltestelle „Am Tief“, die an der Oldenburger Landstraße liegt und somit unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, ist ein Anschluss an das ÖPNV-System vorhanden.

LR0P 2.2 07 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).“**

⇒ Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Beteiligungsschritte verbindlich vorgeschrieben und die Nachbarkommunen werden am Verfahren beteiligt, so dass das Abstimmungsgebot erfüllt wird.

LR0P 2.2 08 **„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“**

Das Verträglichkeitsgutachten setzt sich intensiv mit dem Aspekt „Beeinträchtungsverbot“ auseinander.

„Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten setzen voraus, dass **die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Grundversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine

Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die verbrauchernahe Versorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer **Umsatzumverteilung von 10 %** mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Grundsätzlich muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass der Abwägungsschwellenwert hinsichtlich der Möglichkeit des Umschlagens in Wirkungen städtebaulicher Art genau interpretiert werden muss. So genießen z.B. Angebote mit (hoch) zentrenrelevanten Sortimenten, wie Hausrat und Bekleidung/Schuhe, außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen keinen unmittelbaren Schutzanspruch vor Wettbewerb. Auch der einzelne Betrieb wird in Zentren nicht geschützt, sondern die Versorgungsfunktion des Zentrums insgesamt. Demnach kann ein Vorhaben, welches ein Zentrum selbst stärkt, ohne negative Folgen auch zu Lasten dieses Zentrums **Umsatzrückgänge von 20 bis 30 %** induzieren. Auch muss beachtet werden, falls es sich nur um ein Nebensortiment handelt, welches von Umsatzrückgängen bedroht wird. In beiden Fällen können auch deutlich höhere Quoten als 10 % in Kauf genommen werden.

Neben der Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungen stellt zudem die **branchenspezifische Zentralitätskennziffer** einer Stadt oder Gemeinde (und in Bezug auf ihren Verflechtungsraum) und ihre Veränderung in Folge der Vorhabenrealisierung als Maßstab für die angemessene Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion eine wichtige Kenngröße dar.

Das Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich von Wiefelstede wird eine durchschnittliche prospektive Umsatzumverteilungsquote von

- rd. 9,8 % bei Nahrungs- und Genussmittel und
- rd. 33,8 % bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln

innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den 10 %-Schwellenwert damit bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln überschreiten.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Gesamtvorhaben vorrangig gegen den zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede (=Vorhabenstandort) wirkt und auch hauptsächlich dort die 10 %-Schwelle überschritten wird. Vorrangig liegt bei dieser Standortlage der Bewertungsmaßstab zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Wiefelstede im Fokus der Untersuchung.

Bei der Abwägung von langfristigen Chancen und möglichen kurzfristigen Risiken kommt es auf das jeweilige Gewicht der konkurrierenden Interessen an: Das Vorhaben soll an einem durch Einzelhandel bereits vorgeprägten Standort innerhalb des Hauptzentrums der Gemeinde Wiefelstede realisiert werden. Bei den Lebensmittelkomponenten handelt es sich ausschließlich um die Absicherung bereits bestehender Angebote, mit der eine Verkaufsflächen-erweiterung auf heute übliche VKF-Größen einhergeht. Es soll ein zentraler Versorgungsbe- reich funktional gestärkt und v.a. im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels zukunftsfähig auf- gestellt werden.

Die differenzierte Betrachtung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Effekte stellt sich wie folgt dar:

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird das Vorhaben in der aktuellen Variante die vorhabenrelevante Angebotssituation im Kongruenzraum in Bewegung bringen, was sich an den Umsatzumverteilungen von bis zu 9,8 % (ZVB Wiefelstede: v.a. Lidl) und rd. 8,1 % (Streu- lagen KR Wiefelstede: v.a. Netto) widerspiegelt. Im ZVB Hahn-Lehmden werden die Umsatz- rückgänge < 0,1 Mio. € und damit unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen.

Die Vorhabenrealisierung ist v.a. hinsichtlich möglicher Risiken (insb. Beeinträchtigung des Lidl-Markts im ZVB Wiefelstede) auszuloten.

In Bezug auf das raumordnerische Gefüge sind darüber hinaus bei einem Umsatzrückgang von max. 4 % mehr als unwesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten. So sind die Angebote in der Ortsmitte von Rastede und Metjendorf innerhalb von Siedlungsstrukturen mit wesentlichen Einwohneranteilen integriert. Eine vorhabeninduzierte Umlenkung von Nachfrageströmen mit städtebaulichem Gewicht ist insbesondere aufgrund der Distanzsensibilität der Verbrauchernachfrage dieses Sortiments nicht zu erwarten.

Die Zentralität bei Nahrungs- und Genussmitteln wird durch das Vorhaben von aktuell 110 % um +11 % Punkte auf 121 % steigen (unter erfolgter Berücksichtigung der Einwohnerzuwächse und der Umsatzrückgänge). Der Wert liegt im oberen Bereich für Grundzentren; da jedoch gewürdigt werden muss, dass es sich bei dem Grundzentrum Wiefelstede um den gewachsenen Hauptort der Gemeinde handelt, der z.B. auch wegen anderer Besuchsanlässe (Verwaltung, etc.) regelmäßig von den Bürgern der gesamten Gemeinde aufgesucht wird, ist dieser Wert noch vertretbar.

Positiv gewürdigt werden muss, dass durch die Gemeinde im Grundzentrum eine nachhaltige Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels beabsichtigt ist. So sollen im Zuge der Vorhabenrealisierung, die v.a. das Ziel der Umsetzung eines zeitgemäß dimensionierten Verbrauchermarkts hat, der Edeka-Altstandort und der Markant-Standort branchenfremd nachgenutzt werden (anderweitige Nachnutzung oder Überplanung wurden durch das Einzelhandelskonzept als Voraussetzung für eine Vorhabenumsetzung formuliert). Durch das Vorhaben werden bei Nahrungs- und Genussmitteln bereits bestehende Anbieter vor Ort zukunftsfähig positioniert (Erweiterung um per Saldo + 878 qm VKF). In die Abwägung muss durch die Gemeinde jedoch noch eingestellt werden, ob dem Anbieter Lidl ausreichend Reserven für ggf. anstehende Anpassungen verbleiben. So muss mit Entwicklungsbegehren gerechnet werden, um den Anschluss an aktuelle Standards nicht zu verlieren. Zugleich wäre hierdurch im Kernort weiterhin eine räumlich ausgewogene Nahversorgung gesichert.

Im Sortiment **Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel** liegen die Umsatzumverteilungsquoten bei rd. 33,8 % im ZVB Wiefelstede und rd. 17,9 % im ZVB Hahn-Lehmden. Tangiert von den hohen Quoten sind ebenfalls die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe sowie Apotheken. Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel stellen jedoch lediglich ein Randsortiment der Verbrauchermärkte und Lebensmitteldiscounter dar, sodass keine ruinösen Wirkungen zu erwarten sind. So wird der Umsatzrückgang nur auf ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche dieser Anbieter eintreten. Eine Versorgungslücke aufgrund einer Verkaufsflächenreduzierung in diesem Sortiment ist auch nicht zu erwarten, da Gesundheits- und Pflegeartikel zum Standardsortiment von Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern gehören und nicht weitgehend ausgelistet werden. Gleiches gilt für Apotheken, die nur einen Teil ihres Umsatzes aus freiverkäuflichen Drogeriewaren generieren, deren Haupteinnahmequelle jedoch rezeptpflichtige Medikamente sind. Zulasten des Rossmann-Markts im ZVB Rastede werden überschlägig Werte von 10 % abgeschätzt. Dieser Anbieter ist aufgrund seiner Alleinstellung im Ort (und angrenzende Bereiche) als überdurchschnittlich stark zu bezeichnen, so dass dort durch das Ausbleiben von Zuflüssen aus Wiefelstede keine bestandsgefährdenden Wirkungen eintreten werden.

Die **Zentralität** bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln wird durch das Vorhaben von aktuell 104 % um +31 %-Punkte auf 135 % steigen (unter erfolgter Berücksichtigung der Einwohnerzuwächse und der Umsatzrückgänge). Der Wert liegt im üblichen Bereich für Grundzentren; zumal gewürdigt werden muss, dass es sich bei dem Grundzentrum Wiefelstede um den gewachsenen Hauptort der Gemeinde handelt, der z.B. auch wegen anderer Besuchsanlässe (Verwaltung, etc.) regelmäßig von den Bürgern der gesamten Gemeinde aufgesucht wird. Aufgrund der hohen „Apothekendichte“ sind jedoch freiverkäufliche Arzneimittel auf ein Minimum zu reduzieren (über Ausschluss von Apotheken im B-Plan).

Betrachtet man die Auswirkungen für den periodischen Bedarf insgesamt (also Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel), ergeben sich Umverteilungsquoten von etwa 11 % (rd. 12 % für den ZVB Wiefelstede). Damit liegen die Quoten ohnehin nur knapp über der 10 %-Marke. Hier sei nochmals darauf hingewiesen, dass v.a. das Drogeriesegment die Umverteilungsquoten „nach oben treibt“. Dieses wird aber in den vorhandenen Betrieben nur als Randsortiment geführt und damit auch weiterhin zur Komplettierung des Sortiments angeboten werden. Für die im Untersuchungsraum gelegenen Drogeriemärkte liegen die Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 %.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Heranziehung der 10 %-Marke als Beurteilungskriterium in dem Zusammenhang der Bewertung von Wirkungen städtebaulicher und raumordnerischer Art nur bedingt ein hilfreiches Instrument darstellt. Somit ist selbst bei sortimentspezifischen Umsatzumverteilungswirkungen von über 10 % keine Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe zu erwarten.

Demnach können ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche für die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel“ ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist nicht zu erwarten.

Im Bereich der sonstigen aperiodischen Neben- und Randsortimente wurde vor dem Hintergrund der moderaten Marktanteilszuwächse (im Schnitt 9 %-Punkte) und i.V.m. der integrierten Standortlage auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Dabei ist insbesondere auf die Lage des Vorhabens in dem wichtigsten zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde zu verweisen. Zudem handelt es sich bei den aperiodischen Einzelhandelskonzepten um Nachnutzungen von heutigen Einzelhandelsstandorten, was städtebaulich und funktional zu begrüßen ist. Die geplanten Mehrbranchenanbieter wiesen kein klares Sortimentskonzept auf, sondern sind sehr breit aufgestellt. Die jeweiligen Angebote in diesen Sortimenten sind u.E. nicht in der Lage, wesentliche überörtliche zusätzliche Frequenzen zu generieren. Vielmehr profitieren sie von den bestehenden Angeboten, runden diese ab und werden zu keinem regelmäßigen Besuchsanlass für Einwohner anderer Orte führen.

Ein Umschlagen der zum Teil erhöhten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.“

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LRÖP) in Kraft. **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: „Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“ Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden.

Da im vorliegenden Planungsfall ein vorhandener Einzelhandelsstandort räumlich erweitert werden soll, die Flächen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind und alternativ weder Brach- noch Konversionsflächen zur Verfügung stehen, wird auf eine teilweise bereits bebaute Fläche am Siedlungsrand zurückgegriffen. Durch die Konzentration mehrerer Einzelhandelsnutzungen an einem Standort kann dieser flächensparend entwickelt werden, so dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem vorgenannten Grundsatz vereinbar ist.

Weiterhin ist am 01.09.2021 zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die

nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen.

Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

„1. Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

⇒ Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Zudem liegt das Plangebiet gemäß den Umweltkarten Niedersachsen außerhalb der Küstenbereiche von Ems und Weser.

Auch bei äußerst seltenen extremen Ereignissen im Küstengebiet (HQ Extrem) ist nicht mit einer Überflutung zu rechnen, auch wenn keine Deiche vorhanden wären.

Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses als eher unwahrscheinlich einzustufen. Damit besteht kein Zielkonflikt.

„1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

⇒ Wie bereits erläutert ist das Eindringen von Meerwasser als sehr unwahrscheinlich einzustufen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes sowie unmittelbar westlich angrenzend verlaufen Entwässerungsgräben. Bei Starkregenereignissen besteht die Gefahr, dass die Gräben über die Ufer treten könnten. Im Rahmen der konkreten Objektplanung besteht die Möglichkeit, die Erdgeschossfußbodenhöhe des bzw. der Gebäude so anzuordnen, dass ein ausreichender Abstand zur Geländeoberkante vorhanden ist.

Auswirkungen durch den Klimawandel in Bezug auf Starkregenereignisse sind daher eher als gering einzustufen, da kein Überflutungsrisiko aufgrund äußerer Faktoren besteht. Es besteht lediglich ein allgemeines Risiko durch Starkregenereignisse.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland (RROP) stammt aus dem Jahr 1996. Dem zentralen Siedlungsbereich von Wiefelstede wird dort die Funktion eines *Grundzentrums* zugewiesen, welches darüber hinaus als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* sowie als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* gekennzeichnet ist. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes Trinkwassergewinnung.

Entsprechend dem zentrale Orte Prinzip stellen Grundzentren für die Einwohner im Verflechtungsbereich die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicher. Diese Daseinsvorsorge beinhaltet ein entsprechendes Angebot an öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, Bildung und Kultur, sozialer, medizinischer und pflegerischer Betreuung, Erholung, Sports und Freizeit sowie Verwaltung.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Funktion des Grundzentrums in Bezug auf die Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs gestärkt.

Der Textteil des RROP enthält zur besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung folgende Ausführungen:

„Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe ‘Erholung’ zu bestimmen, wobei die vorhandene natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot zu berücksichtigen sind.

Erhaltung und Verbesserung des bestehenden Angebotes an Erholungsgebieten und Fremdenverkehrseinrichtungen und deren Anpassung an den Bedarf haben dabei Vorrang vor der Entwicklung neuer Gebiete.“

Die vorliegende Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion.

Zum Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten führt das RROP aus:

„In der Gemeinde Wiefelstede sind zwei zentralörtliche Siedlungsbereiche vorhanden, die beide im RROP als Standorte von Grundzentren ausgewiesen werden. Neben dem Hauptort Wiefelstede ist dies der Siedlungsraum Metjendorf an der Grenze zur Stadt Oldenburg, dem von der Einwohnerzahl und den vorhandenen Versorgungseinrichtungen eine gleichrangige Bedeutung und Zentralität zukommt.

Beide Grundzentren nehmen Schwerpunktaufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten wahr, die sich aus der räumlichen Nachbarschaft zum Oberzentrum Oldenburg ergeben (Entlastungsfunktion).“

Die vorliegende Bauleitplanung trägt dazu bei ein modernes Angebot zur Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen und gewinnt dadurch an Attraktivität als Wohnstandort.

Auswirkungen auf das *Vorranggebiet Trinkwassergewinnung* sind bei ordnungsgemäßer Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht zu erwarten.

Insgesamt betrachtet ist die vorliegende Bauleitplanung mit den raumordnerischen Vorgaben vereinbar bzw. steht diesen nicht entgegen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der nordöstliche, bereits bebaute Teil des aktuellen Plangebiets als *gemischte Baufläche* und der übrige Bereich als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ dargestellt. Die *Sonderbaufläche* erstreckt sich auch auf die nördlich an das Plangebiet grenzenden Bereiche. Ein Teil davon wird überlagert von einer *Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen* mit der Zweckbestimmung „*Altablagerungen*“.

Der an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Auebach ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes als *öffentlicher Wasserzug II. Ordnung* dargestellt und die östlich gelegene Straße als *sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße*.

Westlich des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen *Bolzplatz, Sportplatz und Tennisplatz* sowie eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit den Zweckbestimmungen *Schule und Hallenbad* dargestellt. Daran schließt sich nordwestlich eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ an.

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nachzukommen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auch eine Flächennutzungsplanänderung (136. FNP-Änderung) durchgeführt. Gegenstand der Änderung ist die Darstellung einer *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ für den Bereich des Plangebietes.

Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

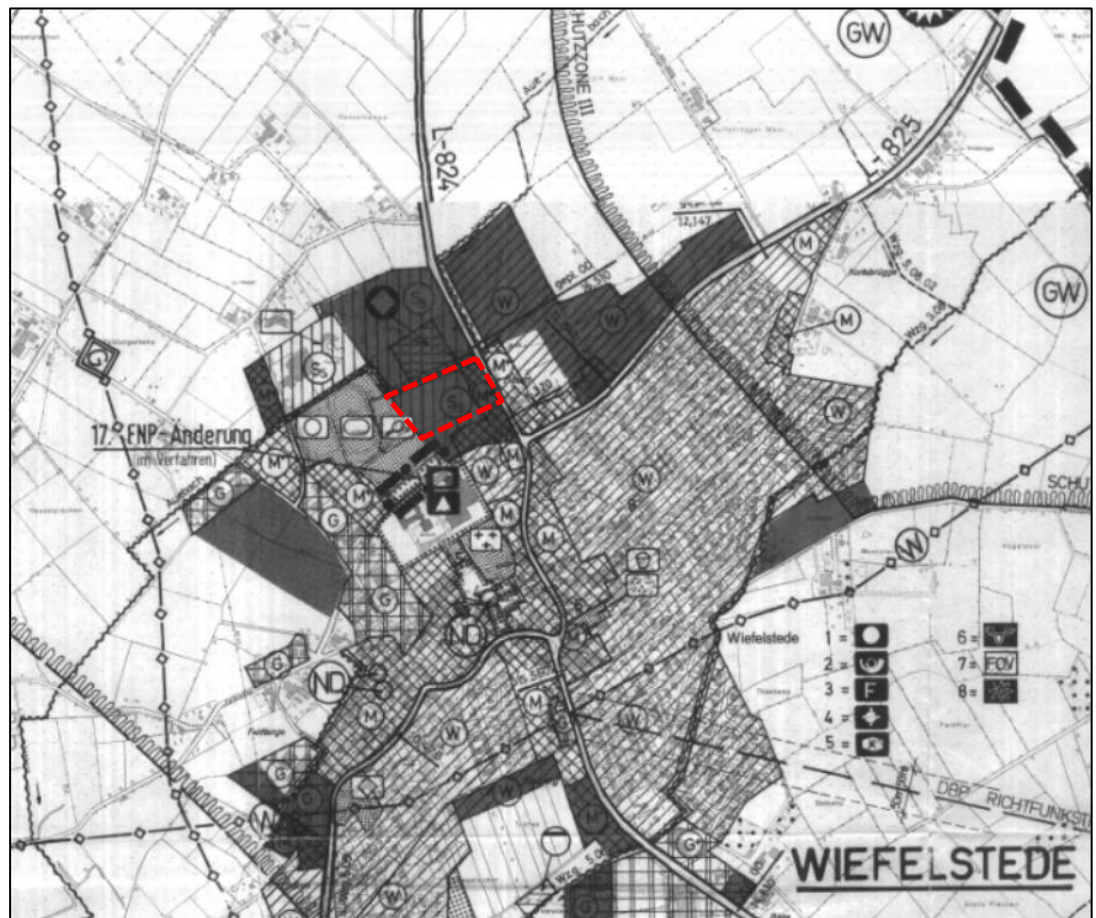


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede (Plangebiet ist rot gestrichelt gekennzeichnet)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den nordöstlichen, bereits bebauten Teil des Plangebiet liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Am Breeden / Oldenburger Landstraße in Wiefelstede - Aldi-Markt“ (Rechtskraft: 04.10.1996) vor.

Dieser setzt im Wesentlichen einen Verbrauchermarkt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest, der maximal ein Vollgeschoss aufweisen darf und in offener Bauweise, d. h. mit einer Gebäudelänge von maximal 50,0 m und seitlichem Grenzabstand zu errichten ist. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf.

Die Stellplatzflächen sind ebenfalls im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt und werden durch eine textliche Festsetzung zur Begrünung (je 7 Stellplätze ist ein großkroniger Baum anzupflanzen) ergänzt. Weitere standortgerechte heimische Anpflanzungen sind entlang der westlichen Grenzen verbindlich vorgesehen. Zudem ist die im Norden des Geltungsbereiches gelegene private Grünfläche von einer Bebauung freizuhalten.

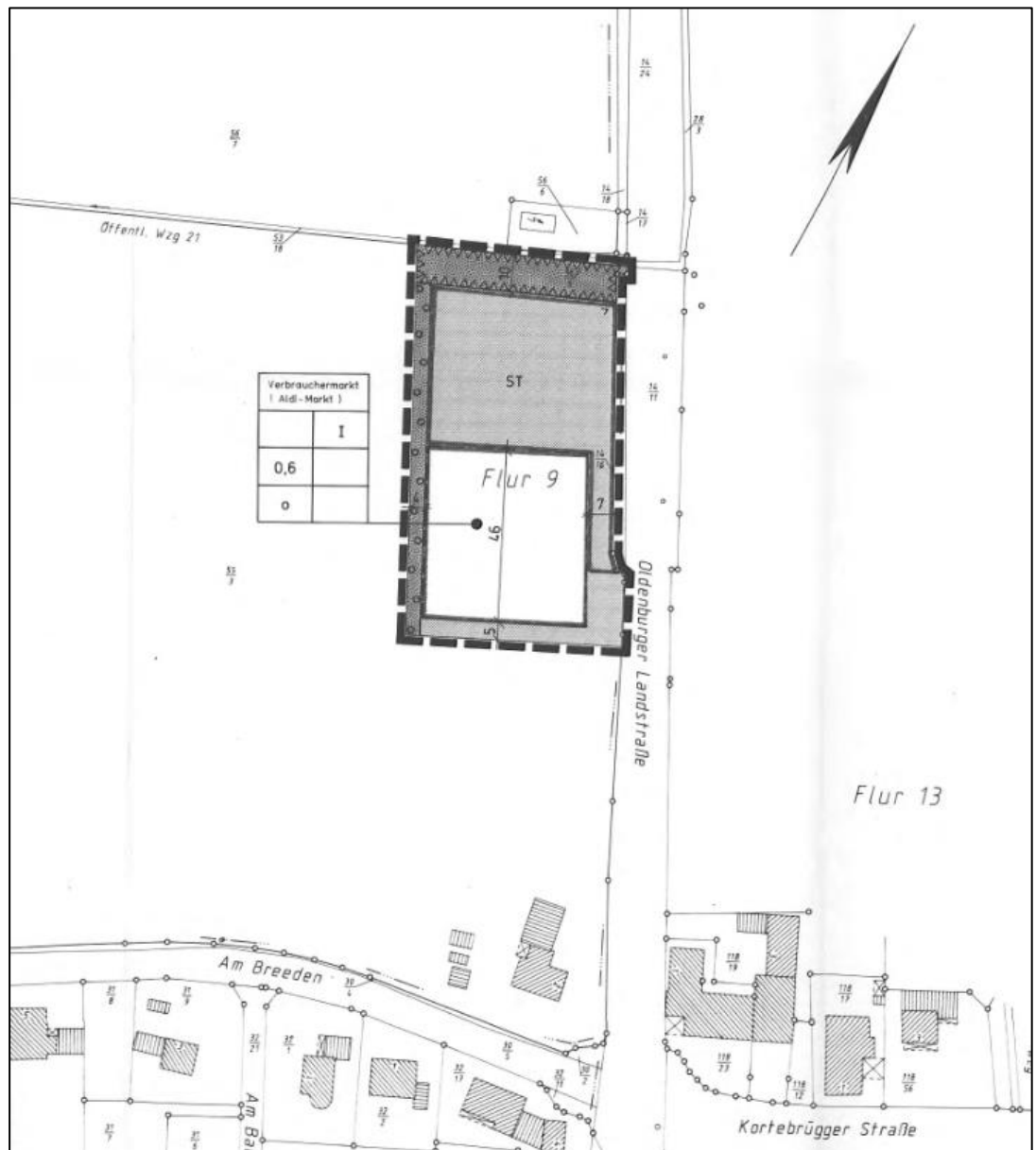


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 in dem Bereich „Am Breeden / Oldenburger Landstraße in Wiefelstede - Aldi-Markt“ (Rechtskraft: 04.10.1996)

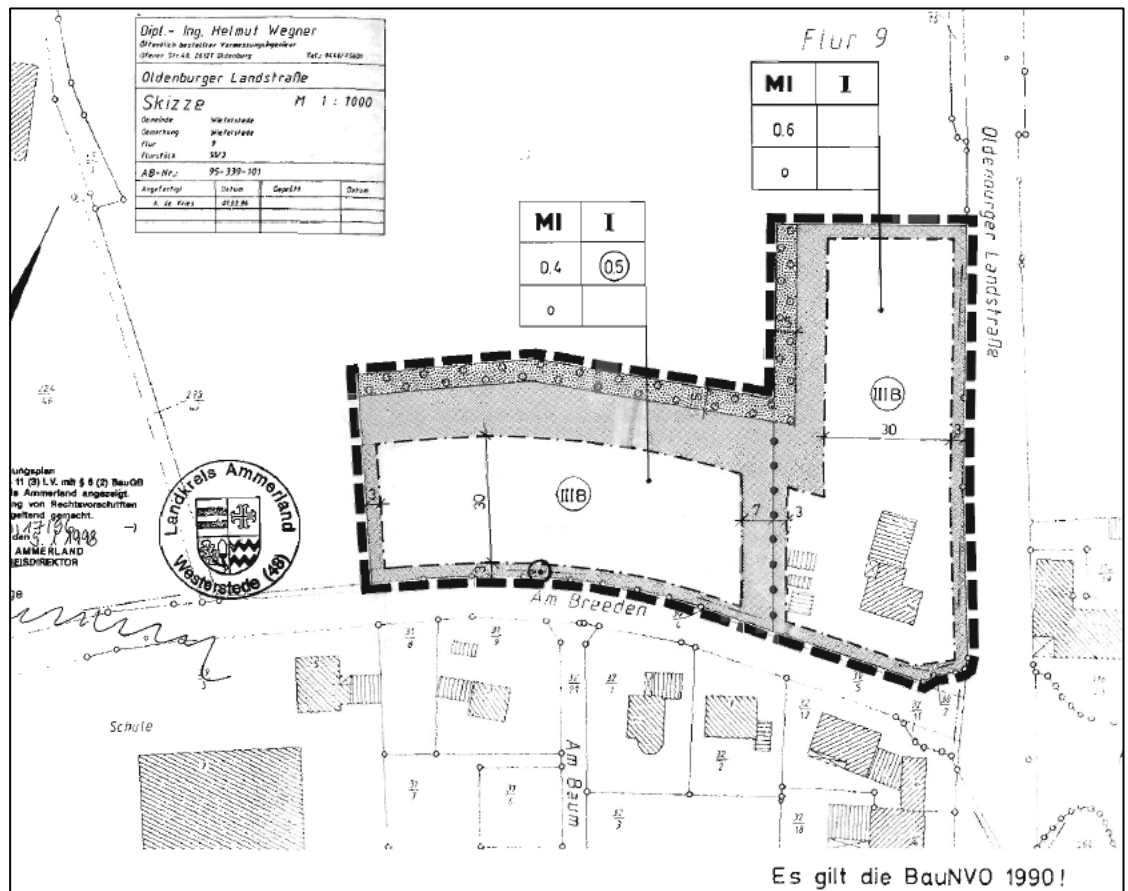


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 102 „Am Breeden / Oldenburger Landstraße“ (Rechtskraft: 30.01.1998)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Am Breeden / Oldenburger Landstraße“ (Rechtskraft: 30.01.1998) schließt sich im Südosten an das Plangebiet an und umfasst die unmittelbar an die Oldenburger Landstraße bzw. die Straße Am Breeden angrenzenden Bereiche. Der Bebauungsplan setzt hauptsächlich Mischgebiete fest, in denen Gebäude mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise (Gebäuelänge max. 50 m) errichtet werden dürfen. Für den Bereich an der Oldenburger Landstraße beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und für das übrige Plangebiet 0,4.

Entlang der Geltungsbereichsgrenze ist zudem zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft eine private Grünfläche, die von einem Pflanzgebot überlagert wird, festgesetzt.

Weitere Bebauungspläne im direkten Umfeld des Plangebietes liegen für die Bereiche östlich der Oldenburger Landstraße mit Festsetzung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten sowie im Bereich der Sportanlagen nordwestlich des Plangebietes vor.

4.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB liegt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede“ vom 17.10.2022 (Dr. Lademann & Partner, Hamburg) vor. Es handelt sich dabei um eine Aktualisierung und Fortschreibung des vorherigen Einzelhandelskonzeptes, welches vom Rat der Gemeinde Wiefelstede beschlossen wurde.

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden zwei Versorgungsbereiche definiert. Es handelt sich dabei um den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern

Wiefelstede und das Nahversorgungszentrum Ortskern Metjendorf. Das Hauptversorgungszentrum wird wie folgt abgegrenzt:

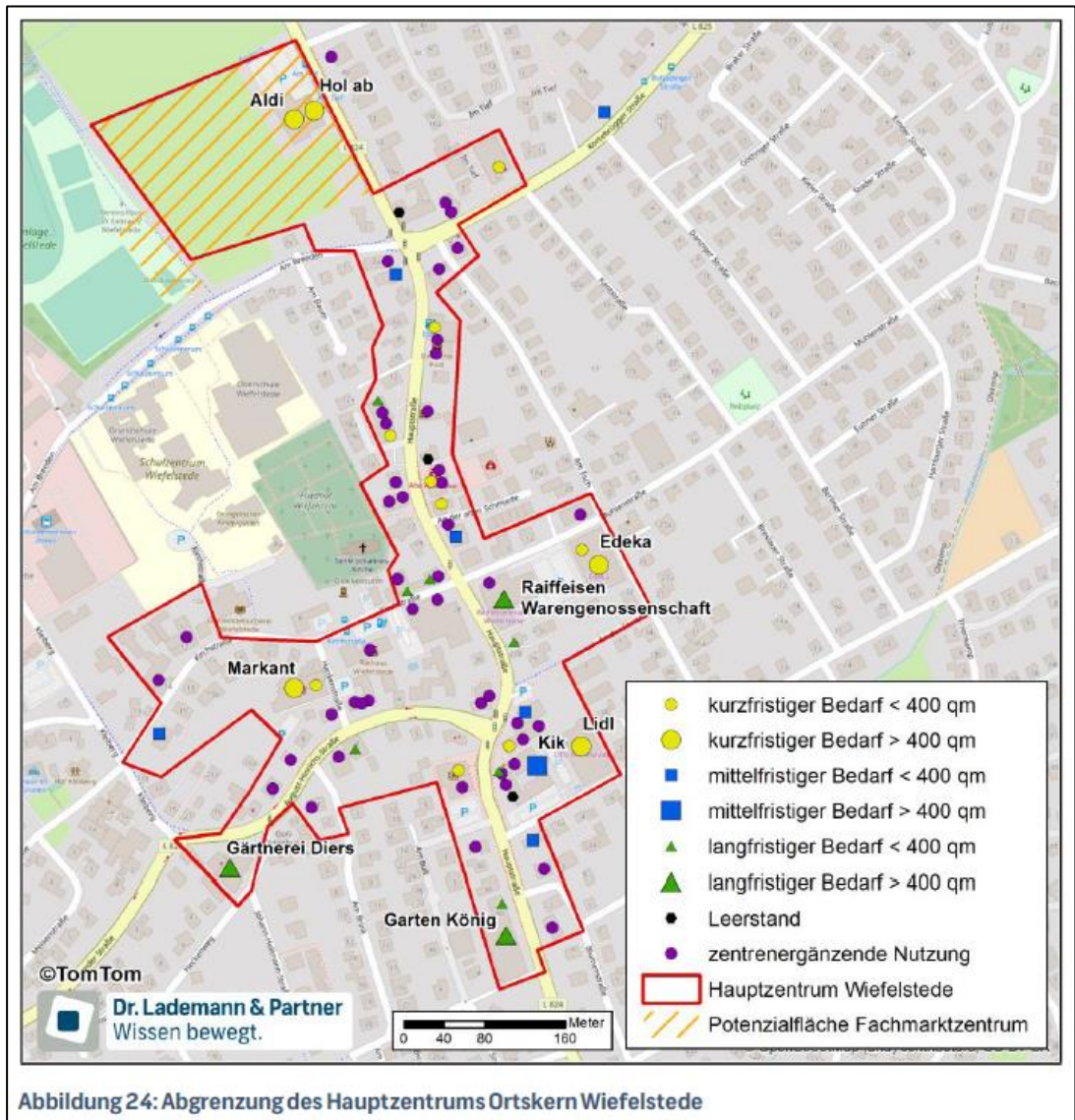


Abb. 5: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern Wiefelstede (Quelle: „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede“, Dr. Lademann & Partner, Hamburg)

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches und ist in der Abbildung als Potenzialfläche Fachmarktzentrum dargestellt.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird u. a. als Schwäche des Hauptversorgungszentrums beschrieben, dass die vorhandenen „Lebensmittelmärkte nicht optimal aufgestellt (zu klein) [sind], wodurch bei den periodischen Sortimenten von überproportional hohen Abflüssen auszugehen ist (z. B. Richtung Rastede).“ Als Handlungsziel wird daher u. a. formuliert:

- „Angebotslücken im Bereich der aperiodischen Sortimente durch strukturprägende und sogstarke Konzepte abbauen; zur Umsetzung ist die Nachbarschaft zu mehreren (großflächigen) Lebensmittelmärkten erforderlich (Frequenzbringer); Umsetzung auf der identifizierten Potenzialfläche für ein Fachmarktzentrum prüfen“
- „Nachnutzung von Leerständen; frühzeitig abgängige Betriebe identifizieren und nach Lösungen suchen, um Leerstände zu verhindern.“

Im Rahmen des im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung erarbeiteten Verträglichkeitsgutachten (Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023) wurde auch die Kompatibilität der vorliegenden Planung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Konzept vereinbar ist.

„Über die landes- und regionalplanerischen Vorgaben hinaus, sind Einzelhandelsvorhaben in die gesamtstädtischen Entwicklungsabsichten der jeweiligen Standortkommune einzuordnen.

Für die Gemeinde Wiefelstede liegt ein (derzeit noch nicht beschlossenes)¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2022 vor, welches den Einzelhandel in der Gemeinde Wiefelstede auf konzeptioneller Ebene / gesamtheitlich betrachtet. Darin wird der Vorhabenstandort an der Oldenburger Landstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Wiefelstede ausgewiesen. Dieser soll großflächige Lebensmittelmärkte und Fachmarktkonzepte aufnehmen, sofern/da diese über keine Zukunftsperspektiven an den Altstandorten verfügen. Zudem heißt es weiter, dass die zukünftige Ausrichtung im Bereich des Einzelhandels auf die Ortskerne von Wiefelstede (räumlich definierte Zentren von Wiefelstede und Metjendorf) erfolgen soll, um eine Stärkung dessen zu gewährleisten. Dabei wird das Ziel formuliert, dass sich Wiefelstede selbst im Einzelhandel dynamischer entwickeln soll, was in der nächsten RROP-Fortschreibung einer Überprüfung der Zuweisung einer möglichen mittelzentralen Teilfunktion einhergehen müsste. Eine Verschlechterung der räumlichen Erreichbarkeit von Nahversorgungsstandorten ergibt sich bei der Verlagerung von Edeka ebenfalls nicht, vielmehr wird für die Einwohner im Ortsteil Wiefelstede die Angebotsvielfalt per Saldo qualifiziert (moderne Flächenkonzepte und Ansiedlung eines Drogeriemarkts).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 wird der zentrale Versorgungsbereich Wiefelstede auch weiterhin als Hauptzentrum eingestuft. Dieses gilt es zukunftsfristig abzusichern. Nach den Steuerungsempfehlungen sind prioritär nahversorgungsrelevante Sortimente im Ortskern von Wiefelstede uneingeschränkt zulässig. Gleichmaßen gilt der ZVB Wiefelstede als Investitionsvorranggebiet für zentrenrelevante Sortimente gemäß der Wiefelsteder Sortimentsliste.

Darüber hinaus wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein überschlägiger Entwicklungsrahmen von rd. 650 bis 2.050 qm im kurzfristigen Bedarf, rd. 100 bis 2.000 qm im mittelfristigen Bedarf sowie rd. 250 bis 2.050 qm im langfristigen Bedarf errechnet. Durch die Realisierung des Vorhabens werden diese Entwicklungspotenziale insbesondere im kurzfristigen Bedarf aufgrund der durch die Gemeinde beabsichtigten aperiodischen „Flächenverwertung“ der Altstandorte von Edeka und Markant bei weitem nicht ausgeschöpft, sodass auch für weitere Vorhaben (v.a. im Grundzentrum Metjendorf) rechnerische Entwicklungspotenziale verbleiben. Die verbleibenden, überschlägigen Potenziale von ca. 0 bis 650 qm VKF (kurzfristiger Bedarf) bzw. ca. 0 bis 1.670 qm VKF (mittel- und langfristiger Bedarf) entfallen aufgrund der derzeit durch das RROP vorgesehenen Gleichstellung beider Grundzentren auf den Kongruenzraum Metjendorf.“ (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023)

Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens (Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023) wurde die Vereinbarkeit des vorliegenden Projektes mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland EHK überprüft.

„Betrachtet man die für das Vorhaben relevanten Kriterien für die Einzelhandelsentwicklung in Wiefelstede, so ist Folgendes festzuhalten:

¹ Zwischenzeitlich ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede“ vom 17.10.2022 vor (Dr. Lademann & Partner, Hamburg) vom Rat der Gemeinde Wiefelstede beschlossen worden.

Der Vorhabenstandort befindet sich entgegen der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde (2022) laut REHK (2010) nicht in städtebaulich integrierter Lage. Bereits das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2015 und der verwaltungsinterne Entwurf aus 2019 hat jedoch die Erforderlichkeit einer deutlich abweichenden Abgrenzung begründet. Dr. Lademann & Partner konnten diese Zentrenabgrenzung in großen Teilen auf Aktualität bestätigen. Im Norden wurde lediglich die bereits ausgewiesene Potenzialfläche erweitert, um die Möglichkeit zur Neuaufstellung großflächiger Anbieter zu schaffen.

Es sei darauf hinzuweisen, dass das neue LROP 2017 sich noch nicht im RROP aus 1996 und im REHK aus 2010 wiederfindet. Nach der Arbeitshilfe zum LROP 2017 sind solche Lagen als integriert zu bezeichnen, die sich im zentralen Versorgungsbereich befinden. Integrierte Lagen gehen i.d.R. über die engere Abgrenzung hinaus. So können auch räumlich sich anschmiegende Lagen als integriert bezeichnet werden.

Der Vorhabenstandort liegt im Hauptzentrum der Gemeinde Wiefelstede (Abgrenzung 2022) und schmiegt sich zugleich an das Hauptzentrum an, sodass der Vorhabenstandort als städtebaulich integriert zu bezeichnen ist.

Die „Rasteder Liste“ entspricht zu großen Teilen der im Jahr 2022 modifizierten „Wiefelsteder Liste“. Nach dieser können die differenziert geprüften Hauptsortimente allesamt als nahversorgungsrelevant eingestuft werden.

Der Landkreis Ammerland bewertet Lebensmittelmärkte im Landkreis anhand der Verkaufsflächendichte, die im Jahr 2010 festgelegt wurde. So besteht das Ziel im jeweiligen Kongruenzraum in Bezug auf Lebensmittelmärkte ab 200 qm VKF einen Dichtewert von 500 qm je 1.000 Einwohner nicht zu übersteigen. Am 06. Dezember 2018 gab der Landkreis, Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung bekannt, dass der Wert nicht mehr als „unüberwindbare Demarkationslinie“ zu bewerten sei. Es bedarf vielmehr der Begründung, u.a. werden dabei die allgemein steigenden Flächenerfordernisse im Lebensmitteleinzelhandel berücksichtigt. [...]

Unter Berücksichtigung eines leichten Einwohnerwachstums wird die Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel (ohne Getränke- und Drogeriemärkte) im Jahr 2024 für das Grundzentrum bei rd. 575 qm je 1.000 Einwohner liegen (ohne in Rede stehenden Erweiterungen). Wenn man die erweiterte Verkaufsfläche von Edeka und Aldi miteinbezieht, unter der Voraussetzung, dass Marktant schließt und dieser Altstandort sowie der Altstandort von Edeka anderweitig nachgenutzt werden, würde sich damit die Verkaufsflächendichte leicht auf bis zu 620 qm je 1.000 Einwohner erhöhen.

Damit würde die im Jahr 2010 definierte Obergrenze von 500 qm nach wie vor überschritten. Der Zuwachs von max. + 8 % ist jedoch überschaubar. Einerseits muss konkret für das Grundzentrum Wiefelstede beachtet werden, dass es sich um das historisch gewachsene Zentrum für die gesamte Gemeinde handelt (vgl. Bestreben der Gemeinde der Würdigung im RROP der des Ortsteils Wiefelstede über den heutigen Kongruenzraum hinausgehenden Funktion). Andererseits haben sich die Bedarfe im Lebensmitteleinzelhandel in den letzten Jahren gewandelt (u.a. breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen, großzügigere Eingangsbereiche), was mit steigenden Flächenansprüchen dieser Anbieter einhergeht.

Insbesondere die hier geprüfte Neuaufstellung erscheint im Lichte des überschaubaren Flächenzuwachses bei Nahrungs- und Genussmitteln (aufgrund des Einbezugs nicht mehr marktfähiger Flächen) als eindeutige und maßstäbliche Maßnahme zur Umsetzung aktueller Marktkonzepte des Lebensmitteleinzelhandels.

Das Vorhaben in Wiefelstede ist mit den Kriterien für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Ammerland kompatibel.“ (Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Ortschaft Wiefelstede und dort westlich der Oldenburger Landstraße und nördlich der Straße Am Breeden. Im Westen wird das Plangebiet von einem Fuß- und Radweg begrenzt, der zu den westlich des Weges gelegenen Sportanlagen führt begrenzt.

Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete. Zudem werden die Bereiche entlang der Hauptstraße durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und kleinen Gewerbebetrieben geprägt. Das örtliche Schulzentrum (Grund- und Oberschule Wiefelstede) liegt an der Straße Am Breeden und somit südlich des Plangebietes.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Auebach, ein Gewässer II. Ordnung. Es handelt sich dabei um einen gradlinig verlaufenden technisch ausgebauten Graben.

Das Plangebiet selbst wird wie die nördlich und direkt südlich angrenzenden Bereiche landwirtschaftlich genutzt. Lediglich der äußerste Nordosten des Gebietes ist gegenwärtig bereits bebaut. Es handelt sich dabei um ein eingeschossiges Marktgebäude eines Discounters sowie eines Getränkemarktes einschließlich der befestigten Flächen für die Kundenparkplätze. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Oldenburger Landstraße über zwei Zufahrten, wobei die südliche Zufahrt vorrangig von Lieferverkehr genutzt wird. Zwischen den Kundenparkplätzen sowie dem entlang der Oldenburger Landesstraße verlaufenden Fuß- und Radweg befindet sich ein kleiner mit Bäumen bewachsener Grünstreifen sowie eine Bushaltestelle.

Der Fuß- und Radweg auf der südwestlichen Seite der Oldenburger Landstraße verläuft durchgehend vom Ortskern in nordwestlicher Richtung. Der auf der gegenüberliegenden Seite gelegene Fuß- und Radweg endet im Kreuzungspunkt Oldenburger Landstraße / Am Auebach.

Am südöstlich, südwestlich und nordwestlichen Rand des jetzigen Einzelhandelsstandortes befinden sich Bäume und Sträucher. Die übrigen Bereiche sind durch die vorhandenen Gebäude, Stellplätze und deren Zufahrten versiegelt.

Nördlich des Auebaches befindet sich eine Elektrostation der EWE Netz GmbH. Das Gebäude verfügt über eine eigene Zuwegung von der Oldenburger Landstraße.

Die vorhandene Bebauung östlich der Oldenburger Landstraße ist heterogen und besteht aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss, Reihenhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede“ vom 17.10.2022 (Dr. Lademann & Partner, Hamburg) wurde sowohl die vorhandene Einzelhandelsstruktur analysiert, als auch Empfehlungen für deren Weiterentwicklung gegeben. Als Schwäche des vorhandenen großflächigen Lebensmitteleinzelhandels wurde ermittelt, dass die vorhanden Betriebe nicht optimal aufgestellt, d. h. die Verkaufsfläche zu gering ist.

Von Seiten der örtlich vertretenen Lebensmitteleinzelhändler Edeka und Aldi besteht bereits seit mehreren Jahren die Absicht sich durch eine Verkaufsflächenvergrößerung zukunftsfähig in Wiefelstede aufzustellen. Am bisherigen Standort des Edeka-Marktes ist eine Vergrößerung nicht mehr möglich. Zudem ist der gemeinsam mit dem Raiffeisenmarkt genutzte Kundenparkplatz insbesondere an verkaufsstarken Tagen nicht ausreichend. Konkreter Anlass für die vorliegende Bauleitplanung ist ein Antrag zur Verlagerung des Edeka-Marktes und zur Erweiterung des bestehenden Standortes mit Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt.

Städtebauliches Ziel ist die Weiterentwicklung und Vergrößerung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Neubaus geschaffen werden in welchem folgende Nutzungen realisiert werden können:

- Edeka-Markt mit ca. 2.250 m² VKF. zzgl. Bäcker (gegenwärtig: 1.375 m² VKF)
- Aldi-Markt mit ca. 1.050 qm VKF (gegenwärtig: 744 m² VKF)
- Hol ab-Getränkemarkt mit ca. 700 m² VKF (gegenwärtig: 406 m² VKF)
- Drogeriemarkt mit ca. 750 m² VKF

Die vorliegende Bauleitplanung orientiert sich an Bebauungskonzept das für den Standort entwickelt worden ist.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Wiefelstede als *sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*großflächiger Einzelhandel*“ festgesetzt. Die innerhalb des Gebietes zulässigen Nutzungen werden einzelnen Flächen des Sondergebietes zugewiesen und detailliert in einer textlichen Festsetzung wie folgt verbindlich festgelegt:

Im Teilgebiet 1 sind folgende Nutzungen zulässig: großflächige Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.250 m² sowie Backshops mit einer Verkaufsfläche von 50 m² mit Bistro- / Gastronomiebereich

Im Teilgebiet 2 sind folgende Nutzungen zulässig: Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 750 m²,

Im Teilgebiet 3 sind folgende Nutzungen zulässig: Getränkemarkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m²,

Im Teilgebiet 4 sind folgende Nutzungen zulässig: großflächige Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m².

Die jeweiligen Verkaufsflächengrößen sowie der Standort wurden im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens untersucht und auch in Bezug auf die raumordnerischen Vorgaben und die vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB überprüft. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die gewählten Verkaufsflächen an diesem Standort realisiert und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden werden können.

Durch die gezielte Festsetzung der jeweils zulässigen Nutzungen in den Teilgebieten stellt die Gemeinde Wiefelstede sicher, dass nur solche Vorhaben realisiert werden, die ihren städtebaulichen Zielen entsprechen. Dementsprechend ist hier ausdrücklich kein Einkaufszentrum gewollt.

Zudem können Stellplätze / Stellplatzflächen, Werbepylon, Fahnenmasten sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen, im Sondergebiet realisiert werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte **Grundflächenzahl** (GRZ) sowie die maximal **zulässige Höhe baulicher Anlagen** bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf.

Im Sondergebiet wird eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,6 festgesetzt und damit der Orientierungswert für die Bodenversiegelung in Sondergebieten gemäß § 17 BauNVO von 0,8 nicht ausgeschöpft. Da bedingt durch die festgesetzte Einzelhandelsnutzung davon auszugehen ist, dass aufgrund der erforderlichen Stellplätze weitere Teile des Grundstückes befestigt werden müssen, macht die Gemeinde Wiefelstede von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch und lässt eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auch über die so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten zu.

Das städtebauliche Erfordernis für die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 ergibt sich aus dem Gebietstypus und dem dadurch resultierenden Stellplatzbedarf, der zu einem hohen Versiegelungsgrad des Baugrundstückes führt. Bedingt durch das Bebauungskonzept, welches dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, entstehen Synergieeffekte durch die Agglomeration von mehreren Einzelhandelsnutzungen an einem Standort, so dass insgesamt weniger Flächen versiegelt werden, als wenn die Einzelhandelsnutzungen an verschiedenen Standorten realisiert werden würden. Eine Überschreitung der „Kappungsgrenze“ an diesem Standort ist daher aus städtebaulicher Sicht vertretbar, zumal die Befestigung des Bodens nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig ist.

Für den Bereich des Sondergebietes wird eine maximal **zulässige Höhe baulicher Anlagen** von 23,5 m über NHN (dies entspricht in etwa einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 8,8 m) festgesetzt, da einerseits für Lebensmittelmärkte, unabhängig von der Anzahl der Geschosse, eine gewisse Gebäudehöhe üblicherweise erforderlich ist, um die technischen und konstruktiven Anforderungen an derartige Gebäude zu erfüllen. Andererseits soll sich das Gebäude in den vorhandenen Siedlungsbestand einfügen.

Eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile um 1,5 m ist innerhalb der Sondergebiete zulässig, da z. B. Lüftungsanlagen, sonstige technische Anlagen aus konstruktiven Gründen über die Dachfläche hinausragen müssen. Diese Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Außenfassade einhalten, so dass davon auszugehen ist, dass sich keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben werden.

Die zulässige Höhe eines Werbepylons sowie von Fahnenmasten wird innerhalb des Sondergebietes auf 26 m über NHN begrenzt, so dass sie sowohl ihrer Funktion gerecht werden können als auch nicht zu dominant wirken.

7.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan zeichnerisch durch **Baugrenzen** festgesetzt und orientieren sich an dem Bebauungskonzept für die geplante Nutzung. Durch die Festlegung der Baufenster wird sichergestellt, dass nur ein zulässiger Betrieb dort angesiedelt werden kann.

Da entsprechend dem Bebauungskonzept die geplanten Nutzungen innerhalb eines zusammenhängenden Gebäudes realisiert werden sollen, ist es erforderlich für diesen Bereich eine abweichende **Bauweise** (a) festzusetzen, um Gebäudelängen von über 50,0 m zu ermöglichen.

7.4 **Anschluss an Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten**

Aufgrund der Erschließung des Plangebietes über die Oldenburger Landesstraße (L 824) sowie der vorgesehenen Neuordnung der Grundstücksein- und Ausfahrten werden für die Zufahrt zum Kundenparkplatz sowie für die Anlieferung separate Ein- und Ausfahrtsbereiche in der Planzeichnung festgesetzt. Dadurch kann der Verkehr geordnet gelenkt werden und es werden Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Landesstraße vermieden.

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

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft der Auebach, ein Gewässer II. Ordnung. Die genaue Lage des Grabens einschließlich seiner Böschungen wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme für die Katastergrundlage zum Bebauungsplan Nr. 154 eingemessen. Er verläuft auf der Grenze. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan der im Plangebiet gelegene Teil des Grabens einschließlich seiner Böschung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Der Graben ist somit einschließlich des teilweise vorhandenen Gehölzbestandes zu erhalten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand ist vom Grundstückseigentümer in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode oberhalb des Böschungsrands eine einreihige freiwachsende Laubgehölzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Eingrünung des Plangebietes wird der Übergang vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft gestaltet.

7.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die vorgesehene Hecke entlang des Auebaches wird im Westen durch eine weitere Heckenanpflanzung ergänzt, um die rückwärtige Seite des geplanten Einzelhandelsstandortes gegenüber dem außerhalb des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweges abzuschirmen.

7.7 Zulässigkeit von Stellplätzen

Die Anordnung von Kundenstellplätzen soll im nordöstlich und südöstlichen Teil des Sondergebietes erfolgen. Die dafür vorgesehene Fläche ist in der Planzeichnung als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Innerhalb des „Baufensters“ ist die Anlage von Stellplätzen ebenfalls zulässig.

7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Verwendung von umweltfreundlichen und insektenfreundlichen Leuchtmitteln hat die vorsorgliche Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote nach §§ 39 Abs. 1 und 44 Abs. 1 BNatSchG zum Ziel. Die Errichtung bzw. der Betrieb einer Beleuchtungsanlage kann insbesondere gegen die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes verstoßen, da naturwissenschaftlich hinreichend belegt ist, dass besonders und streng geschützte Arten – insbesondere Vögel, Fledermäuse und Insekten – negativ auf künstliches Licht reagieren. Künstliches Licht kann direkt zum Tode führen, indem Tiere an den Beleuchtungsanlagen durch Hitze, Erschöpfung oder Prädation ums Leben kommen können. Indirekt können Beleuchtungsanlagen zu solchen Veränderungen im Verhalten führen, dass dies etwa den Störungstatbestand erfüllt, wenn Habitate durch Beleuchtung nicht mehr nutzbar sind. Im engeren Sinne sind diese Tatbestände in der Regel nur erfüllt, wenn signifikante Erhöhungen des Tötungsrisikos vorliegen oder der Erhaltungszustand der Arten negativ beeinflusst wird.

Aus naturwissenschaftlichen Grundsatzüberlegungen heraus wird dieser Nachweis jedoch nur in wenigen Einzelfällen tatsächlich möglich sein. Dem allgemeinen Vorsorgeprinzip folgend und da entsprechende Produkte inzwischen problemlos verfügbar sind, wird deshalb angenommen, dass die Verwendung von umweltfreundlichen Leuchtmitteln inzwischen dem Stand der Technik entspricht und als Teil allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen generell umzusetzen ist.

7.9 Flächenübersicht

SO „Großflächiger Einzelhandel“	ca. 23.838 m ²
Fläche zum Erhalt	ca. 882 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 551 m ²
Gesamtfläche	ca. 25.271 m ²

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße (L 824), Oldenburger Landstraße, wurde aus Gründen der Ortsgestaltung eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, die Regelungen zur Dachbegrünung sowie zu Werbeanlagen enthält.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet auf das Kleinklima ist ein Teil der Dachflächen der Hauptgebäude extensiv zu begrünen. Eine

Ausnahme wurde in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die beinhaltet, dass der Anteil der begrünter Dachfläche auf bis zu 10 % reduziert werden kann, wenn auf dem Dach Anlagen zur Nutzung von Solarenergie angebracht werden. Dadurch wird erstens die aus energetischer Sicht sinnvolle Realisierung von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ermöglicht, zweitens bleibt zumindest eine teilweise Begrünung der Dachflächen erhalten.

Viele oder uneinheitliche Werbeanlagen können negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Daher wird die Anzahl der frei stehenden Werbeanlagen auf einen Werbepylon und 5 Fahnenmasten beschränkt. Weitere Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden zulässig.

Ergänzend werden Werbeanlagen mit Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen ausgeschlossen, da diese besonders negativ auf das Ortsbild wirken.

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Für die Belange des Umweltschutzes ist zudem gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht darzulegen.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass ein Kompensationsdefizit von etwa **ca. 29.025 WE** entsteht, das auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss

9.2 Wasserwirtschaft

Nach jetzigem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser entweder vor Ort, z. B. über unterirdische Rigolen, versickert werden kann oder ggf. gedrosselt in den Auebach eingeleitet werden kann.

9.3 Verkehr

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben: Neubau Edeka und Aldi-Markt Hauptstraße; lux planung, Oldenburg, Stand: 15.08.2023) wurde das Verkehrsaufkommen auf Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte abgeschätzt sowie für die relevanten Knotenpunkte die Leistungsfähigkeit ermittelt und bewertet.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Der Knotenpunkt erreicht fast alle Verkehrsströme und fast alle Stunden die Qualitätsstufe A. Lediglich in der Nachmittagsspitze von 16.00 bis 17.00 Uhr erreicht der Strom 4 (Ausfahrt vom Einkaufszentrum die L 824 Richtung Westerstede) die Qualitätsstufe B, hier ist somit von geringen Wartezeiten auszugehen.

Somit sind hinsichtlich der Verkehrsabwicklung keine baulichen Maßnahmen auf der L 824 wie z.B. die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich.“

Als zusätzliche Maßnahme wird von Seiten des Gutachters empfohlen getrennte Rechts- und Linksabbiegestreife (Ausfahrt) mit einer Aufstelllänge von mindestens 5 Fahrzeugen vorzusehen. Diese Empfehlung betrifft die nachgeordnete Planungsebene der konkreten Objektplanung und wird dort berücksichtigt.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich an der Oldenburger Landstraße die ÖPNV-Haltestelle Am Tief (Linien 330, 331, 338 und 349). Die Buslinien sind mit Ausnahme der Linie 330 zwar vorrangig auf die Schülerbeförderung ausgerichtet, können aber auch von anderen Fahrgästen genutzt werden, so dass der Einzelhandelsstandort sehr gut an das ÖPNV-System angebunden ist.

Entlang der Oldenburger Landstraße verläuft beidseitig ein kombinierter Fuß- und Radweg. Insofern ist auch für Fußgänger und Radfahrer eine gute Erreichbarkeit des Standortes gegeben. Zur Vernetzung der bestehenden Wegeverbindungen ist zudem ein Weg entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zwischen der Oldenburger Landstraße und dem Weg zu den Sportanlagen vorgesehen.

Vom Verkehrsgutachter wird empfohlen, zur sicheren Querung der Oldenburger Landstraße (L 824) eine Fußgänger- / Radfahrerampel neu anzulegen. Aus städtebaulicher Sicht sollten im weiteren Verfahren alternative Maßnahmen geprüft werden, da sich bereits etwa 110 m südlich des Plangebietes eine ampelgeregelte Quermöglichkeit im Bereich des Kreuzungspunktes Oldenburger Landstraße / Am Breeden / Kortebrügger Straße befindet. Als Alternative könnte eine Querungshilfe im Bereich der Oldenburger Landstraße unmittelbar am Plangebiet vorgesehen werden oder der Fuß- und Radweg auf der südwestlichen Seite der Oldenburger Landstraße in dem Abschnitt zwischen Am Breeden und dem Plangebiet könnte für beide Richtungen freigegeben werden.

9.4 **Wirtschaft**

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung insofern positiv berührt, als dass bestehender Einzelhandelsstandort sich heutigen Kundenwünschen entsprechend modern und großzügiger aufstellen und erweitern kann.

Damit verbunden ist die Sicherung und ggf. sogar Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Zudem kann die Kaufkraft in der Gemeinde gehalten und der zentralen Versorgungsbereich unterstützt werden.

9.5 **Immissionsschutz**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die potenziellen Schallemissionen des geplanten Einzelhandelsstandortes und seine Auswirkungen auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (Mischgebiet) untersucht (Schalltechnische Immissionsprognose Neubau Edeka-Markt, Aldi-Markt, Drogerie, Getränkemarkt; lux planung, Oldenburg, Stand: 28.08.2023).

In der schalltechnischen Untersuchung wird zum Verkehrslärm folgende ausgeführt:

„Für Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gelten die Absätze 2 bis 4. Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- *sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,*
- *keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und*
- *die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.*

Die vorgenannten Bedingungen gelten kumulativ, d.h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs soweit wie möglich vermindert werden.“

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen umfasst ca. 2.500 zusätzliche Fahrbewegung, bzw. nach Abzug von Mitnahmeverkehren ca. 2.000 zusätzliche Fahrbewegungen pro Tag. Die daraus resultierenden Schallemissionen betragen weniger als 3 dB(A). Die vorgenannten Kriterien werden laut schalltechnischer Untersuchung somit eingehalten, so dass keine organisatorischen Maßnahmen erforderlich sind.

Bezüglich der gewerblichen Schallemissionen führt die schalltechnische Untersuchung aus, dass unter Berücksichtigung von Einkaufswagen mit Softdrive-Rollen sowie den Ausschuss

von Nachtanlieferungen (Ausnahme: Zeitungsanlieferungen und Anlieferungen für den Bäcker mit Sprinter / Klein-LKW die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.

Diese vorgeschlagenen Maßnahmen werden auf Ebene der Realisierung des konkreten Bauvorhabens berücksichtigt.

9.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonstigen zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern angeschlossen.

9.7 Altlasten

Aufgrund der Kenntnis über eine Altlast auf dem nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück wurde eine Altlastenerkundung durchgeführt. Sie prüft, ob diese Altlast Auswirkungen auf das Plangebiet hat (Bericht / Dokumentation zur orientierenden Erkundung eines Grundstückes an der Oldenburger Landstraße (Flurstück 55/10) in 26215 Wiefelstede (Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Cloppenburg, Stand: 29.11.2022).

Es wurden im Rahmen der Untersuchung nördlich des Plangebietes am Rand der Altablagerung Grundwassermessstellen eingerichtet und im Plangebiet mehrere Rammkernsondierungen durchgeführt.

Es wurde festgestellt, dass das Grundwasser in Richtung Nordwesten und damit weg vom Plangebiet fließt. Die oberflächennahe Untersuchung des lokalen Grundwassers auf dem nordwestlich des Plangebietes gelegenen Flurstück ergab, dass *„die untersuchten Parameter [...] einen Hinweis auf die mögliche Beeinflussung durch die benachbarte Altablagerung [ergaben]. Die Parameter Arsen, Chrom und Zink lagen bei der einmaligen Untersuchung in einer, die Geringfügigkeitsschwelle überschreitenden Konzentration vor. Handlungserfordernde Belastungen wurden nicht angetroffen.“*

Bezüglich zukünftiger Baumaßnahmen im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass bei einer Absenkung des Grundwassers eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgen muss. Das Abstimmungserfordernis betrifft auch andere Eingriffe in das Grundwasser, wie z. B. die Anlage von Drainagen oder die Förderung und Benutzung von Grundwasser.

Unter Beachtung der vorgenannten gutachterlichen Maßnahmen können Beeinträchtigungen durch die vorhandene Altlast vermieden werden.

9.8 Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels sowie sinkender Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang eine hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der EU-Gesetzgebung sowie in nationalen Gesetzen wider. In Deutschland gibt es umfangreiche Vorschriften, die bei der Neuerrichtung und / oder Modernisierung von Gebäuden zu berücksichtigen sind, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Regelungen erforderlich sind.

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind *„bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, [...] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (§ 32a NBauO).“* Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäude nach dem 31. Dezember 2024.

Der Absatz 3 des § 32a NBauO regelt weiter, dass *„bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge [...] über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren [ist]. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind [...]“.*

Die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Nach aktuellem Planungsstand soll im

Bereich der Stellplatzflächen auf eine Überdachung durch Solaranlagen verzichtet werden, da das Plangebiet am Ortrand liegt und sich aufgrund der Höhe derartiger Anlagen negative Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben würden. Zudem würden die Möglichkeiten zur Anordnung der Stellplätze und der Fahrgassen eingeschränkt.

In Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung sind insbesondere folgende Vorgaben des Baugesetzbuches relevant:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ (§1a Abs. 5 BauGB)

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Klimaschutzaspekte berücksichtigt:

Teilweise Begrünung der Dächer der Hauptgebäude

Nutzung von Solarenergie

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden im Bebauungsplan so angeordnet, dass Verschattungen der zukünftigen Gebäude vermieden werden und so für die Nutzung der Solarenergie keine Einschränkungen bestehen.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes geben lediglich den Rahmen für eine klimaangepasste Bebauung vor und lassen viel individuellen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudegestaltung sowie der technischer Gebäudeausstattung.

10. HINWEISE

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die Polizei, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen. Bei Bekanntwerden möglicher Schädlicher Bodenverunreinigungen ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Archäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein

gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen sind im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbehebungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

11. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

12. UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

12.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Wiefelstede im Landkreis Ammerland. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 154 „Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“ befindet sich im Nordwesten des Siedlungsgebiets der Gemeinde.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154, soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen bestehenden Einzelhandelsstandort zu modernisieren. Ein weiterer bereits bestehender Einzelhandelsstandort soll aus zentraler Lage Wiefelstedes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 in den Nordwesten der Gemeinde verlegt werden. Die Modernisierung bzw. die Verlegung der Einzelhandelsstandorte sind aufgrund der bisher stark limitierten Verkaufsflächen erforderlich. Die Modernisierung des im Geltungsbereich bereits bestehenden Einzelhandelsstandorts geht mit dem Rückbau bestehender Gebäude und Anlagen mit anschließenden Neubau der Marktgebäude und Nebenanlagen einher. Durch die Verlegung eines bisher im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Wiefelstede befindlichen Einzelhändlers geht ebenfalls mit dem Neubau eines Marktgebäudes sowie Nebenanlagen und Stellplätzen einher.

Durch die Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe werden Synergieeffekte genutzt und Verkehre vermieden.

Der östliche Bereich des Plangebiets wird bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Am Breeden / Oldenburger Landstraße in Wiefelstede - Aldi-Markt“, welcher seine Rechtskraft am 04. Oktober 1996 erlangte, beplant.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 154 der Gemeinde Wiefelstede, erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt 25.271 m². Der Bebauungsplan Nr. 154 setzt *Sondergebiete (SO)*, welche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überbaut werden dürfen, fest. Die GRZ darf bis zu einer GRZ von 0,9 durch Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden, insofern die Überschreitung der GRZ durch wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung erfolgt.

Neben den *Sondergebieten (SO)* setzt der Bebauungsplan Nr. 154 eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* entlang der westlichen und eine *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* entlang der nördlichen Plangebietsgrenze fest. Beide Flächen befinden sich außerhalb der *Sondergebiete (SO)*.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht, vor.

12.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen² dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

12.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Ammerland stammt aus dem Jahr 2021 (Planungsgruppe Umwelt, 2021). Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des LRP Ammerland zum Plangebiet

Arten und Biotope	Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit <i>Wapel-Jühdener Moorgeest</i> . Der Osten des Plangebiets ist dem Siedlungsbereich zugehörig, während im zentralen und westlichen Bereich flächige Biototypen mit <i>sehr geringer</i> Bedeutung vorhanden sind. Nördlich und westlich des Plangebiets bestehen <i>Bäche / Gräben</i> mit <i>sehr geringer Bedeutung</i> . Östlich des Plangebiets befinden sich Siedlungsbereiche Wiefelstedes. Südlich des Plangebiets werden flächige Biototypen mit <i>sehr geringer</i> Bedeutung dargestellt. Die Bereiche südlich des Plangebiets befinden sich, anders als das Plangebiet selbst, innerhalb der Landschaftseinheit <i>Wiefelsteder Geestplatte</i> .
Landschaftsbild	Der Osten des Plangebiets ist dem Siedlungsbereich zugehörig, während im zentralen und im westlichen Bereich das <i>Landschaftserleben</i> eine <i>hohe Bedeutung</i> besitzt. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein <i>Fließgewässer des Aktionsprogramms Nds. Gewässerlandschaften (NLWKN 2018)</i> . Westlich grenzt an das Plangebiet eine Wallhecke an. Nördlich des Plangebiets wird das Vorhandensein einer <i>Altablagerung</i> dargestellt.
Besondere Werte von Böden	Das Plangebiet und seine nördliche, westliche und östliche Umgebung stellen <i>Potentielle Retentionsräume</i> dar. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets ist ein <i>Fließgewässer des Aktionsprogramms Nds. Gewässerlandschaften sowie Gewässer II und III Ordnung</i> vorhanden. Nördlich des Plangebiets besteht eine <i>Altablagerung</i> . Südlich des Plangebiets befindet sich ein <i>Sonderstandort – mittel trocken, nährstoffarm</i> .

² Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

Wasser- und Stoffretention	<p>Das Plangebiet stellt einen <i>Potentiellen Retentionsraum mit Dauervegetation</i> dar. Es besitzt eine <i>mittlere potenzielle Grundwasserneubildung und hohes Nitratauswaschungsrisiko</i>. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird ein Bereich als <i>naturferne Bäche / Flüsse</i> und als <i>Fließgewässer des Aktionsprogramms Nds. Gewässerlandschaften</i> dargestellt.</p> <p>Nördlich des Plangebiets besteht <i>Potentieller Retentionsraum mit Dauervegetation</i>, welcher eine <i>mittlere potenzielle Grundwasserneubildung und hohes Nitratauswaschungsrisiko</i> besitzt. Nördlich des Plangebiets ist das Vorhandensein von <i>Alllasten</i> dargestellt. Nordöstlich des Plangebiets sind <i>Potentielle Retentionsräume ohne Dauervegetation</i> vorhanden.</p> <p>Auf den Flächen südlich des Plangebiets besteht eine <i>mittlere potenzielle Grundwasserneubildung und hohes Nitratauswaschungsrisiko</i>. Östlich des Plangebiets befinden sich <i>Siedlungsflächen</i> und westlich eine <i>Siedlung im Überschwemmungsbereich (zum Teil durch Deiche geschützt)</i>.</p>
Klima und Luft	<p>Die Böden des Plangebiets besitzen, sowie auch die nördlich und südlich des Plangebiets befindlichen Böden, eine <i>mittlere Bedeutung</i> hinsichtlich der <i>Treibhausgasspeicherung von organischen Böden</i>.</p> <p>Für die westlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden keine Darstellungen getroffen.</p>
Zielkonzept	<p>Für das Plangebiet sowie seine nördliche und südliche Umgebung besteht das <i>Zielkonzept der Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden / Wasser, Klima / Luft</i>. Die westlich und östlich angrenzenden Flächen werden als <i>Siedlungsbereiche</i> dargestellt.</p> <p>Das entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets verlaufende <i>Fließgewässer</i> besitzt als <i>Zielkonzept die Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete</i>.</p>
Biotopverbund	<p>Das Plangebiet, sowie seine nördliche und südliche Umgebung, ist den <i>Verbindungsflächen für Offenland</i> zugeordnet. Für die westlich und östlich anschließenden <i>Siedlungsbereiche</i> wurden keine Darstellungen getroffen.</p> <p>Das entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets verlaufende <i>Fließgewässer</i> stellt ein <i>Lineares Vorranggebiet Biotopverbund LROP (Stand 2017)</i> dar. Das <i>Fließgewässer</i> und seine umliegenden Bereiche (einschließlich des Plangebiets) sind der <i>Auenkulisse des Aktionsprogramms nds. Gewässerlandschaften</i> zugehörig.</p>
Schutzgebiete	<p>Für das Plangebiet wurden keine Darstellungen getroffen.</p> <p>Das entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets befindliche <i>Fließgewässer</i> befindet sich in einem <i>Schwerpunktraum für Artenhilfsmaßnahmen</i>. Für die <i>Wasserwirtschaft</i> besteht im Bereich des <i>Fließgewässers</i> der Hinweis <i>Prioritäre Entwicklung eines guten chemischen Zustands sowie eines guten ökologischen Potenzials der Fließgewässer</i>.</p>

12.1.2.2 Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 „Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“ der Gemeinde Wiefelstede wurde bisher noch kein Landschaftsplan erarbeitet.

12.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) sowie Objekte (geschützte Biotope, Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich im Plangebiet nicht.

Das Plangebiet befindet sich in der Aue eines WRRL-Prioritätsgewässers (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024), was jedoch nicht unmittelbar zu einem Schutzstatus führt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

12.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

12.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

12.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben

des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Breeden / Oldenburger Landstraße in Wiefelstede - Aldi-Markt“ (Rechtskraft: 04.10.1996). Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt im Wesentlichen einen Verbrauchermarkt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Durch die Textliche Festsetzung 1 ist geregelt, dass pro 7 Stellplätze ein großkroniger Baum gepflanzt werden muss. Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt zudem eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* fest.

Für die bisher nicht beplanten Bereiche des Plangebiets wurde eine Biotoptypenkartierung am 15. Februar 2024 durchgeführt. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuchs erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- *Menschen*
- *Fläche*
- *Pflanzen und Tiere*
- *Boden*
- *Wasser*
- *Klima / Luft*
- *Landschaftsbild*
- *Biologische Vielfalt*
- *Sonstige Sach- und Kulturgüter*
- *Schutzgebiete und -objekte*
- *Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.*

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. In Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, werden in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das sog. „Städtetagmodell“ in der aktuellen Fassung aus dem Jahr 2013 (Niedersächsischer Städtetag, 2013) verwendet worden.

Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Pflanzen und Tiere) sieht das Modell eine Bewertung in einer 6-stufigen Werteskala (0-5) vor. Hierbei gilt:

Tab. 2: Wertfaktoren nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (2013)

Wertfaktor 5:	Schutzgüter mit sehr hoher Bedeutung
Wertfaktor 4:	Schutzgüter mit hoher Bedeutung
Wertfaktor 3:	Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung
Wertfaktor 2:	Schutzgüter mit geringer Bedeutung
Wertfaktor 1:	Schutzgüter mit sehr geringer Bedeutung
Wertfaktor 0:	Schutzgüter weitgehend ohne Bedeutung

Die übrigen Schutzgüter werden verbal argumentativ beschrieben und in Anlehnung an die Wertfaktoren des Schutzguts *Pflanzen und Tiere* (Arten und Lebensgemeinschaften) mit derselben sechsstufigen Werteskala bewertet.

a) Menschen

Der Osten des Plangebiets wird derzeit als Einzelhandelsstandort genutzt, wodurch ihm eine Bedeutung für Menschen hinsichtlich ihrer Versorgung mit Nahrungsmitteln und Dingen des täglichen Bedarfs zukommt. Der Standort besitzt eine soziale Funktion als Arbeitsstätte in einer ländlich geprägten Umgebung.

Der bisher unbeplante Bereich des Plangebiets besitzt als Ort der Frischluftentstehung eine Bedeutung für das Schutzgut *Mensch*, welche jedoch durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung, welche mit temporär auftretenden Geruchsbelastungen einhergehen kann, geschmälert wird. Das Plangebiet besitzt keine Erholungsfunktion.

Ortsprägende Strukturen die zu einem gesteigerten Heimatgefühl der lokalen Bevölkerung führen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Dem Schutzgut kommt sowohl im bereits beplanten, als auch im bisher unbeplanten Bereich des Plangebiets eine mittlere Bedeutung zu.

b) Fläche

Unter dem Schutzgut *Fläche* ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut *Boden* zu beurteilen ist.

Der im bereits durch den Bebauungsplan Nr. 2 beplante Bereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 154, weist Versiegelungen der Bodenoberfläche durch Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen auf. Ein natürliches Bodenrelief ist nicht mehr vorhanden.

Die erfolgende Bebauung unterbricht das Erscheinungsbild der bisher nicht mit einem Bebauungsplan beplanten Freifläche im zentralen und westlichen Plangebiet.

In dem bisher nicht mit einem Bebauungsplan beplanten Bereich des Plangebiets, ist das Oberflächenrelief eben und weist keine Überbauung oder Bestockung durch Gehölze auf, sodass hier das Erscheinungsbild einer Freifläche besteht. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung konnte sich jedoch auch hier kein naturnahes Oberflächenrelief ausprägen.

⇒ Dem Schutzgut kommt im Plangebiet außerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2 eine mittlere Bedeutung zu.

⇒ Dem Schutzgut kommt im Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2 eine sehr geringe Bedeutung zu.

c) Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2 „Am Breeden / Oldenburger Landstraße in Wiefelstede - Aldi-Markt“, sowie der am 15. Februar 2024 vor Ort erfassten Biotoptypen des bisher nicht mit einem Bebauungsplan beplanten Bereichs des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 154, statt.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2021) in Verbindung mit dem sog. „Städtetagmodell“ (Niedersächsischer Städtetag, 2013).

Strauch-Baumhecke (HFM)

Der Bebauungsplans Nr. 2 setzt im Westen als Eingrünung eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Privaten Grünfläche* fest. Entsprechend den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 (1996) ist eine „dreireihige Anpflanzung des Siedlungsrandes“ zu entwickeln, welche aus standortgerechten,

heimischen Gehölzen besteht. Unter der Annahme einer ordnungsgemäßen Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2 ist demnach von dem Bestand des Biotyps *Strauch-Baumhecke (HFM)* auf der im Bebauungsplan Nr. 2 (1996) festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* auszugehen.

Strauch-Baumhecken (HSM) bieten wildlebenden Tieren in einer stark anthropogen geprägten Umgebung einen Rückzugsraum und stellen, wenn auch eingeschränkt, Platz zur spontanen Ansiedlung von typischen Pflanzen des Naturraums bereit.

Die *Strauch-Baumhecke (HFM)* befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Stellplatzflächen des bestehenden Einkaufsmarktes bzw. des Marktgebäudes selbst. Die daraus resultierenden Emissionen (v. a. Belastung durch Schall- und Schadgase) führen zu einer Minderung der Habitatqualität, sodass lediglich von dem Vorkommen störungstoleranter Arten des Siedlungsbereich ausgegangen werden kann.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biototyp eine mittlere Bedeutung zu.

Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)

Der Bereich des Plangebiets, welcher bisher noch nicht durch einen Bebauungsplan beplant wurde, befindet sich in einer intensiven Grünlandnutzung. Durch die konventionelle Bewirtschaftung, welche mit dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mineralischen Düngemitteln und tiefgreifenden mechanischen Bodenbearbeitungsverfahren einhergeht, ist die Fläche als Habitat für störungssensitive Tierarten kaum geeignet. Durch die Bewirtschaftung können sich standortgerechte Pflanzenarten des Naturraums lediglich kurzzeitig in Randbereichen ansiedeln.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biototyp eine geringe Bedeutung zu.

Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)

Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt im Norden eine *Private Grünfläche* fest, welche von einer Bebauung freizuhalten ist. Da sonst keine restriktiven Aussagen zur Entwicklung der Grünfläche getroffen werden, muss davon ausgegangen werden, dass die Grünfläche einer intensiven Pflege, welche mit mehrmaliger Mahd im Jahresverlauf einhergeht, unterliegt und somit als Habitat für wildlebende Tierarten nicht geeignet ist. Durch die häufig erfolgende Mahd wird zudem der Aufwuchs von sich spontan ansiedelnder heimischer Vegetation verhindert.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biototyp eine sehr geringe Bedeutung zu.

Parkplatz (OVP)

Der Bebauungsplan Nr. 2 (1996) setzt *Flächen für Stellplätze* fest. Diese Flächen eignen sich aufgrund ihrer großflächigen Versiegelung und des darauf stattfindenden Kfz-Verkehrs nicht als Habitat für wildlebende Tierarten und stellen keinen Raum für sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums bereit.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biototyp eine sehr geringe Bedeutung zu.

Gewerbegebiet (OGG)

Die Gebäude und Nebenanlagen des Einzelhandelsstandorts eignen sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der äußerst starken anthropogenen Prägung kaum als Habitat für wildlebende Tierarten. Nur vereinzelt können siedlungsaffine Tierarten den Lebensraum nutzen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biototyp eine sehr geringe Bedeutung zu.

d) Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) entnehmen:

Tab. 4: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

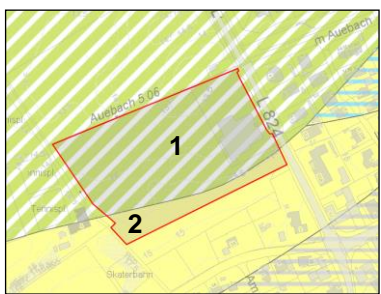
Bodentyp 1	Tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor	
Bodentyp 2	Mittlerer Podsol	
Bodenlandschaft	Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen	
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen	
Bodenregion	Geest	

Abb. 6: Bodentypen des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 154 befindet sich innerhalb der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024). Es ist der Landschaftseinheit der Wapel-Jühdener Moorgeest zugehörig (Planungsgruppe Umwelt, 2021).

In der Wapel-Jühdener Moorgeest sind vorrangig feuchte, grundwasserbeeinflusste Sandböden (Podsol und Pseudogley-Podsol) vorhanden (Planungsgruppe Umwelt, 2021). In der Landschaftseinheit befinden sich im Bereich von Moorinseln meist entwässerte feuchte bis nasse Erd-Hochmoorböden (ebd.). Das Plangebiet weist, in Übereinstimmung mit den Angaben des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Ammerland, entwässerte Hochmoorböden im Norden und im zentralen Plangebiet, sowie Podsolböden im Süden auf.

Entsprechend der Angaben des NIBIS-Kartenservers (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) wurden die im Norden und im zentralen Plangebiet befindlichen Hochmoorböden tief umgebrochen, wodurch der anthropogene Bodentyp *Tiefumbruchboden* entstand.

Die Böden des Plangebiets weisen keine bis sehr geringe Gefährdung durch Wassererosion und eine geringe Gefährdung durch Winderosion auf (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024). Grundsätzlich besteht für Podsolböden, im Gegensatz zu Hochmoorböden, eine hohe Nitratauswaschungsfahr.

Die Böden des Plangebiets befinden sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden (ebd.).

Der Norden und das zentrale Plangebiet weist eine Sickerwasserrate von 200-250 mm/a auf und besitzt eine mittlere Grundwasserstufe (GWS 3, mittlerer Grundwasserhochstand ≤ 4 dm, mittlerer Grundwassertiefstand $> 8 - 13$ dm). Im Süden des Plangebiets liegt die Sickerwasserrate bei 250 -300 mm/a, wobei diese Bereiche als grundwasserfern (GWS 7, mittlerer Grundwasserhochstand und -tiefstand > 20 dm) gelten (ebd.).

Der Boden im Osten des Plangebiets, wurde aufgrund der dort stattfindenden Nutzung mit der damit einhergehenden, großflächigen Versiegelung der Bodenoberfläche bereits irreversibel geschädigt.

⇒ Innerhalb der nicht versiegelbaren Bereiche des Bebauungsplans Nr. 2, sowie der bisher nicht mit einem Bebauungsplan beplanten Flächen des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 154, kommt dem Schutzgut *Boden* eine mittlere Bedeutung zu.

⇒ Dem Schutzgut kommt in den versiegelbaren Bereichen des Bebauungsplans Nr. 2 lediglich eine geringe Bedeutung zu.

e) Wasser

Das Schutzgut *Wasser* ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser.

Da sich im Geltungsbereich der Bauleitplanung keine Oberflächengewässer befinden, beschränkt sich die folgende Beschreibung auf das Grundwasser.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser, ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und/ oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in den bereits versiegelten Bereichen nicht möglich. Die im nördlichen und zentralen Plangebiet anstehenden Tiefenurbruchböden aus Hochmoor sind in der Lage den Abfluss von Wasser zu puffern. Sie besitzen eine mittlere Grundwasserstufe (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024). Das südliche Plangebiet ist grundwasserfern (ebd.) und neigt zu einer schnellen Auswaschung von Düngemitteln (Nitrate, Phosphate) und sonstigen Schadstoffen. Der Podsolboden im Süden des Plangebiets ist in der Lage Niederschlagswasser schnell zu versickern.

⇒ Dem Schutzgut kommt eine mittlere Bedeutung zu.

f) Klima / Luft

Das Plangebiet kann klimatisch der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zugeordnet werden, die durch mittelfeuchtes Klima gekennzeichnet ist. Die Jahrestemperaturschwankungen und die durchschnittliche Lufttemperatur ($9,3^{\circ}\text{C}$)³ weisen vergleichsweise kleine Amplituden auf. Charakteristisch ist zudem ein mittlerer Wasserüberschuss in der klimatischen Wasserbilanz bei einem geringen Defizit im Sommerhalbjahr. Im Vergleich zu ausgesprochen binnenländlichen Regionen weist das Norddeutsche Flachland, als im weiteren Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf. In diesen Gebieten ist hinsichtlich der Qualität der örtlichen Luft von einer weitestgehenden Schadstofffreiheit auszugehen.

Im Osten des Plangebiets besteht durch die Nutzung als Einzelhandelsstandort, mit den dazugehörigen Stellplatzflächen, eine Beeinträchtigung der Luftreinheit durch Kfz-bedingte Schadstoffe sowie Schall- und Lichtemissionen.

Während der Zeiten landwirtschaftlicher Bearbeitung der Grünlandfläche kommt es zu Luftschadstoff-, Geruchs- und Schallemissionen, welche jedoch zügig abtransportiert werden können und eine typische Ausprägung innerhalb des ländlichen Bereichs darstellen.

⇒ Dem Schutzgut kommt eine mittlere Bedeutung zu.

g) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- Historische Kontinuität

³ Norddeutscher Klimamonitor, 2024. <https://www.norddeutscher-klimamonitor.de/klima/1986-2015/jahr/durchschnittliche-temperatur/norddeutschland/e-obs-14-0.html>

- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Kriterium Natürlichkeit

Innerhalb der bereits durch den Bebauungsplan Nr. 2 überplanten Bereiche ist keine Natürlichkeit vorhanden.

Das im zentralen und westlichen Plangebiet befindliche Grünland wird aufgrund der intensiven Bewirtschaftung nicht von natürlichen Lebensgemeinschaften geprägt. Eine natürliche Dynamik, der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation ist lediglich äußerst kleinflächig in Randbereichen vorhanden. Wildlebende Tiere und ihre Lebensäußerungen sind nicht in natürlicher Dichte erlebbar.

Kriterium Vielfalt

Die Vielfalt der natürlichen Standorte wurde im Osten des Plangebiets durch dessen Überbauung und im zentralen sowie im westlichen Plangebiet durch Tiefenumbruch bereits nivelliert. Ein jahreszeitlicher Wechsel lässt sich kaum beobachten. Es ist keine Vielfalt naturraum- und standorttypischer Arten vorhanden.

Kriterium Historische Kontinuität

Die Landschaftsgestalt ist in ihrer historisch gewachsenen Dimension und ihrer Maßstäblichkeit ungestört. Die bestehende Bebauung fügt sich gut in das Landschaftsbild ein. Im Plangebiet sind keine einzelnen, herausragende historische Kulturlandschaftselemente erhalten und als solche erkennbar. Die Landschaftsbildeinheit bildet die großräumige Kulturlandschaft gut ab.

Kriterium Freiheit von Beeinträchtigungen

Das westliche und das zentrale Plangebiet sind frei von störenden Beeinträchtigungen durch Strommasten, Windräder und überdimensional hohen Bauwerken. Durch die stattfindende Einzelhandelsnutzung im Osten des Plangebiets, treten störende Geräusche und Gerüche (v. a. Kfz-bedingt) auf.

⇒ Dem Schutzgut kommt im zentralen und im westlichen Plangebiet eine mittlere Bedeutung zu.

⇒ Im bereits mit den Bebauungsplan Nr. 2 überplanten Bereich des Bebauungsplans Nr. 154 ist das Landschaftsbild lediglich von geringer Bedeutung.

h) Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Dies ist durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung des westlichen und zentralen Plangebiets sowie der im Osten bereits vorhandenen Bebauung bedingt. Hierbei ist festzuhalten, dass vor allem das Grünland für das nordwestdeutsche Flachland naturraumtypisch ist.

Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen nicht um Biotoptypen handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/ oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

⇒ Dem Schutzgut kommt eine geringe Bedeutung zu.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Das Vorhandensein von sonstigen Sach- und Kulturgütern ist im Plangebiet nicht bekannt.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Schutzgebiete und/ oder -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

12.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 3 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung
Menschen	Gesamtgebiet	mittel
Fläche	Westliches und zentrales Plangebiet (außerhalb des Bebauungsplans Nr. 2)	mittel
	Östliches Plangebiet (Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2)	sehr gering
Pflanzen und Tiere	Strauch-Baumhecke (HFM)	mittel
	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)	gering
	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	sehr gering
	Parkplatz (OVP)	sehr gering
	Gewerbegebiet (OGG)	sehr gering
Boden	Bisher unversiegelte Bodenoberfläche	mittel
	versiegelbare Bodenoberfläche (innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2)	gering
Wasser	Gesamtgebiet	mittel
Klima / Luft	Gesamtgebiet	mittel
Landschaftsbild	Westliches und zentrales Plangebiet (außerhalb des Bebauungsplans Nr. 2)	mittel
	Östliches Plangebiet (Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2)	gering
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	gering
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

12.2.3 Besonderer Artenschutz

Die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 2 im Osten des Plangebiets des Bebauungsplan Nr. 154 beplante Fläche ist, aufgrund deren bestehender Überbauung und der mit der Nutzung als Einkaufsmöglichkeit einhergehenden anthropogenen Störungen, lediglich als Habitat für störungstolerante Arten des Siedlungsbereichs nutzbar. Das natürliche Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten kann nahezu ausgeschlossen werden.

Auf der bisher nicht mit einem Bebauungsplan beplanten Fläche des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 154, kann das Vorkommen besonders geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen werden, ist jedoch als unwahrscheinlich einzustufen. Auch hier besteht ein hoher Störungsdruck durch den Einkaufsbetrieb und durch einen westlich des Plangebiets befindlichen Sportplatz. Im zentralen und westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 154 können sich lediglich stark an den Menschen angepasste Arten, wie beispielsweise Hausspatz (*Passer domesticus*), etablieren.

Bedingt durch die Nähe zum bestehenden Einkaufsmarkt, ist das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, auch im Grünland, unwahrscheinlich. Das intensiv genutzte Grünland weist weder für Brutvögel noch für Fledermäuse Gehölze oder ähnliche Strukturen (Sitzwarten, Totholz, sonstige erhöhte Strukturelemente) auf. Daher finden sich keine Fledermausquartiere oder Nist-/ Brutplätze von auf Gehölzstrukturen angewiesenen Vogelarten innerhalb des Plangebiets. Das Grünland stellt aufgrund seiner regelmäßiger Bewirtschaftung (Mahd) kein geeignetes Habitat für Bodenbrüter dar. Ebenso können sich aufgrund des hohen Störungsdrucks der angrenzenden Einkaufsmarktnutzung, keine anderen besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten dauerhaft ansiedeln und keine stabilen Populationen aufbauen.

Innerhalb des Plangebiets ist das Vorkommen von Fledermausquartieren aufgrund der Gehölzarmut ausschließbar, jedoch könnten potentielle Brut-/ Niststätten störungstoleranter

Vogelarten des Siedlungsbereichs vorhanden sein. Diese Vogelarten finden in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets Ersatzhabitate in ausreichender Größe vor, wodurch ein dauerhaftes Absinken der vor Ort anzutreffenden Vogelpopulation unwahrscheinlich ist. Aufgrund der Meideabstände von ca. 100 m zu Straßen und Siedlungsbereichen eignet sich das Plangebiet nicht als Habitat für Feldlerchen (*Alauda arvensis*).

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 154 geht mit Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt einher. Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG, müssen im Vorhinein ausgeschlossen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten:

1. wildlebenden 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,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden, die am 01.03. beginnt und am 30.09 eines jeden Jahres endet. Damit kann eine Betroffenheit von Arten durch Baumaßnahmen ausgeschlossen werden.

Ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit nicht möglich, muss vor den Eingriff durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob sich aktuell genutzte Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten innerhalb der Baufelder vorhanden sind. In die Betrachtung sind unbenutzte aber dauerhaft nutzbare Vogelnester mit einzubeziehen. Sollten dabei in Nutzung befindliche Brut-/ Niststätten aufgefunden werden, so ist die Baufeldfreimachung in einen Zeitraum außerhalb der avifaunistischen Saison (d. h. in die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) zu verlegen oder das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Prüfung ist zu dokumentieren.

Das Auftreten geschützter Pflanzenarten gem. § 1 BArtSchV i. V. m. Anlage 1 BArtSchV kann aufgrund der bisher erfolgten landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets, welche den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln einschloss, ausgeschlossen werden.

12.2.4 **Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Der vollständige Verzicht auf das Planvorhaben hätte den Fortbestand der aktuellen Nutzung zur Folge. Im Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2 fände weiterhin eine gewerbliche Nutzung, einschließlich der von ihr ausgehenden Schall-, Schadgas- und Lichtemissionen, statt. Der Einzelhandelsstandort müsste auch bei Aufgabe des aktuellen Planvorhabens modernisiert werden, wodurch es in absehbarer Zeit dennoch zu Baumaßnahmen kommen würde.

Das Grünland im zentralen und im westlichen Plangebiet bliebe bei einem Verzicht auf die Umsetzung des Planvorhabens erhalten. Sodann wäre jedoch nicht auszuschließen, dass die Fläche für andere Bauvorhaben genutzt werden würde, da sie sich in günstiger Lage am Siedlungsrand Wiefelstedes befindet. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede stellt eine angestrebte Nutzung als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ dar, welche durch das Planvorhaben der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede in eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ überführt werden soll. Die landwirtschaftliche Nutzung steht somit vor und nach der 136. Änderung des Flächennutzungsplans nicht in Einklang mit einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Im Falle eines Planverzichts des Bebauungsplans Nr. 154, unterläge das Grünland weiterhin den Beeinträchtigungen, welche durch eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung

hervorgerufen werden würden (Eintrag von Düngemitteln, mechanische Bodenbearbeitung, mehrmaliger Schnitt im Jahresverlauf).

Ein vollständiger Verzicht auf das vorliegende Planvorhaben hätte die Beibehaltung der jetzigen Situation für Natur und Umwelt vor Ort zur Folge. Eine spätere Überbauung mit den daraus resultierenden Beeinträchtigungen im Bereich des jetzigen Grünlands ist als nicht unwahrscheinlich einzustufen.

Ein teilweiser Verzicht würde nicht zu einer Verbesserung der Situation für Natur und Umwelt führen. Es handelt sich bei den überplanten Flächen um Bereiche, die schon jetzt einer starken anthropogenen Prägung unterliegen und als Habitat für wildlebende Tierarten kaum geeignet sind. Auch durch einen (teilweisen) Verzicht auf die Planung könnten sich, unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzung, keine spontan ansiedelnden Pflanzen des Naturraums, dauerhaft etablieren. Ausgenommen davon sind typische Pflanzenarten des Intensivgrünlands.

12.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

12.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optischen Reizen durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs. Sie können sich negativ auf die Schutzgüter auswirken. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, sodass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. *Boden, Fläche, Pflanzen und Tiere, Wasser*) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für den Bau der Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze sowie für die weitere Infrastruktur zu nennen. Sie ergeben sich in Folge der Überbauung von bisher unversiegelter Fläche im zentralen und westlichen Plangebiet. Dabei kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge dessen ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund der Erweiterung des Einzelhandelsstandorts ist auf der außerhalb des Plangebiets befindlichen Oldenburger Landstraße (L824) und den Stellplätzen im Plangebiet mit einem steigenden Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es wird durch die Besucher des Einzelhandelsstandorts, insbesondere zu Stoßzeiten induziert. Damit einher gehen entsprechende Schall- und Schadgasimmissionen. Weitere Emissionen dieser Art entstehen durch Anlieferungsverkehr und dem allgemeinen Betrieb.

Schadgase werden aufgrund der relativ windexponierten Lage in Verbindung mit der gut durchdachten Verkehrsinfrastruktur keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben. Abfall wird in nutzungstypischer Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von qualifizierten Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

12.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

a) Menschen

Die Bedeutung des Plangebiets, hinsichtlich der Versorgung von Menschen mit Nahrungsmitteln und Dingen des täglichen Bedarfs sowie die soziale Bedeutung als Arbeitsstätte in einer ländlich geprägten Region, wird gestärkt.

Die Frischluftentstehung im zentralen und westlichen Bereich des Plangebiets wird durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zugunsten des Einzelhandelsstandorts vermindert. In der Umgebung Wiefelstedes ist durch Grünlandwirtschaft geprägt, sodass die Verringerung der Frischluftproduktion keinen merklichen Effekt auf die Luftreinheit besitzen wird. Temporär auftretende Geruchsbelastungen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des zentralen und westlichen Bereich des Plangebiets entfallen mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen. Dies zieht jedoch aufgrund der angestrebten Nutzung eines Großteil der Fläche als Stellplatz für Kraftfahrzeuge keinen positiven Effekt auf die Luftreinheit nach sich.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens entsteht keine Erholungsfunktion für Menschen.

Ortsprägende Strukturen die zu einem gesteigerten Heimatgefühl der lokalen Bevölkerung führen könnten, entstehen durch die Umsetzung des Planvorhabens ebenfalls nicht.

⇒ Dem Schutzgut kommt zukünftig eine mittlere Bedeutung zu.

b) Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr, deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Die als Grünland genutzte Freifläche im zentralen und westlichen Plangebiet wird mit Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen überbaut. Zukünftig besitzt das komplette Plangebiet das typische Erscheinungsbild eines Siedlungsbereichs. Der zukünftig zusätzlich überbaubare Bereich des Plangebiets schließt sich an den bereits bebauten Bereich ohne Lücke an, sodass eine in sich geschlossene Siedlungsfläche entsteht. Die Bodenoberfläche wird im Plangebiet zukünftig auf den überbaubaren Flächen stark anthropogen geprägt sein.

⇒ Dem Schutzgut kommt in seinen unversiegelt bleibenden Bereichen eine mittlere Bedeutung zu.

⇒ Dem Schutzgut kommt in seinen zukünftig versiegelbaren Bereichen eine sehr geringe Bedeutung zu.

c) Pflanzen und Tiere

Strauch-Baumhecke (HFM)

Die im Westen des Bebauungsplans Nr. 2 festgesetzte *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* wird durch den Bebauungsplan Nr. 154 durch ein *Sondergebiet (SO)* überplant. Dadurch tritt ein Verlust der Bedeutung des Biotoptyps für Natur und Umwelt ein. Der Bereich der *Strauch-Baumhecke (HFM)* eignet sich zukünftig nicht mehr als Habitat für wildlebende, störungstolerante Tierarten, sondern unterliegt voraussichtlich einer Versiegelung.

Zukünftig ist der Bereich der *Strauch-Baumhecke (HFM)* dem Biotoptyp *Gewerbegebiet (OGG)* zugehörig und durch die erfolgende Überbauung nicht als Lebensraums für wildlebende Tiere und sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums geeignet.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp zukünftig eine sehr geringe Bedeutung zu.

Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)

An die Stelle des Biotoptyps *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* treten die Biotoptypen *Strauchhecke (HFS)*, *Parkplatz (OVP)* und *Gewerbegebiet (OGG)*.

Strauchhecken werden als westliche (*Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*) und nördliche (*Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*) Eingrünung des Plangebiets entwickelt. Der Biotoptyp *Strauchhecke (HFS)* stellt für wildlebende, störungstolerante Tierarten einen geeigneten Lebensraum in einer stark anthropogen geprägten Umgebung dar. Kleinflächig können sich spontan ansiedelnde, natürlicherweise vorkommende Pflanzen des Naturraums dauerhaft etablieren.

An die Stelle des Grünlands treten in den Bereichen, welche nicht durch die *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* oder die *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* eingenommen werden, die Biotoptypen *Parkplatz (OVP)* und *Gewerbegebiet (OGG)*. Diese Biotoptypen stellen keine für wildlebende Tierarten nutzbare Lebensräume dar und bieten keinen Platz zur Etablierung sich spontan ansiedelnder Vegetation des Naturraums.

- ⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* als Biotoptyp *Strauchhecke (HFM)* zukünftig eine mittlere Bedeutung zu.
- ⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* als Biotoptyp *Parkplatz (OVP)* oder *Gewerbegebiet (OGG)* zukünftig eine sehr geringe Bedeutung zu.

Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)

Der Biotoptyp wird im Norden mit einer *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* überplant, wodurch sich zukünftig eine naturraumtypische Vegetation entwickeln kann und die Möglichkeit der Ansiedlung wildlebender, störungstoleranter Tiere des Naturraums geschaffen wird.

Der Süden des Biotoptyps wird mit einem *Sondergebiet (SO)* was dem Biotoptyp *Gewerbegebiet (OGG)* zugehörig sein wird überplant und bietet wildlebenden Tieren und sich spontan ansiedelnden Pflanzen des Naturraums kein geeignetes Habitat.

- ⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp *Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)* als Biotoptyp *Strauchhecke (HFM)* zukünftig eine mittlere Bedeutung zu.
- ⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp *Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)* als Biotoptyp *Gewerbegebiet (OGG)* zukünftig eine sehr geringe Bedeutung zu.

Parkplatz (OVP)

Der Biotoptyp *Parkplatz (OVP)* wird zukünftig den Biotoptypen *Parkplatz (OVP)* und *Gewerbegebiet (OGG)* zugehörig sein. Beide Biotoptypen eignen sich nicht als Lebensraum für wildlebende Tierarten und bieten keinen Platz zur spontanen Ansiedlung und Etablierung einheimischer, naturraumtypischer Pflanzenarten.

- ⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp auch zukünftig eine sehr geringe Bedeutung zu.

Gewerbegebiet (OGG)

Der Biotoptyp *Gewerbegebiet (OGG)* wird zukünftig den Biotoptypen *Parkplatz (OVP)* und *Gewerbegebiet (OGG)* zugehörig sein. Beide Biotoptypen eignen sich nicht als Lebensraum für wildlebende Tierarten und bieten keinen Platz zur spontanen Ansiedlung und Etablierung einheimischer, naturraumtypischer Pflanzenarten.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp auch zukünftig eine sehr geringe Bedeutung zu.

d) Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 154 kommt es zu einer Versiegelung bisher unversiegelter Bodenoberfläche im zentralen und westlichen Plangebiet. Dadurch kommt es zum Verlust von Bodenfunktionen wie der Wasserspeicherfähigkeit und der Pufferwirkung. In den zukünftig versiegelten Bereichen ist von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen.

Im Bereich der festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* und der *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*, bleibt der dort vorhandene Boden erhalten, sodass hier keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut entstehen.

⇒ Innerhalb der nicht versiegelbaren Bereiche des Bebauungsplans Nr. 154, kommt dem Schutzgut *Boden* zukünftig eine mittlere Bedeutung zu.

⇒ Dem Schutzgut kommt in den zukünftig versiegelbaren Bereichen des Bebauungsplans Nr. 154 eine geringe Bedeutung zu.

e) Wasser

Durch die Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Durch die erfolgende Versiegelung bisher unversiegelter Bodenoberfläche wird die Grundwasserneubildung, Filtrierfähigkeit und Pufferwirkung der im Plangebiet vorhandenen Böden verringert.

In Anbetracht der in Bezug auf das Schutzgut *Wasser* geringen Flächenausdehnung der für eine Überbauung zugelassenen Böden, werden diese Beeinträchtigungen jedoch nicht als erheblich angesehen.

⇒ Dem Schutzgut kommt weiterhin eine mittlere Bedeutung zu.

f) Klima / Luft

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des zentralen und westliche Plangebiets entfallen die dafür typischen Geruchsemissionen. Stattdessen ist mit der Nutzung als Parkplatz und als Einzelhandelsstandort ein Anstieg Kfz-bedingter Schadstoffemissionen verbunden. Die Lage des Plangebiets am Ortsrand Wiefelstedes begünstigt den schnellen Luftaustausch, sodass übermäßig hohe Konzentrationen an Luftschadstoffen dennoch ausgeschlossen werden können.

Durch die Bebauung verändert sich das Kleinklima. So sind stärkere Temperaturschwankungen im Tagesverlauf durch die fehlende Pufferwirkung der Böden anzunehmen. Durch die Gebäude werden zudem bodennahe Luftströme umgelenkt.

Erhebliche Auswirkungen auf das über die Grenzen des Plangebiets hinausreichende Regionalklima ergeben sich jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit des zusätzlich überbauten Bereichs, in Relation zu regionalen Klimaprozessen, nicht.

⇒ Dem Schutzgut kommt weiterhin eine mittlere Bedeutung zu.

g) Landschaftsbild

Kriterium Natürlichkeit

Innerhalb der zukünftig durch den Bebauungsplan Nr. 154 überplanten Bereiche ist, mit Ausnahme der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* und der *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*, keine Natürlichkeit vorhanden. Natürliche Lebensgemeinschaften finden sich lediglich auf der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* und der *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie*

von Gewässern, wobei diese lediglich als Habitat für störungstolerante Arten des Siedlungsbereichs geeignet sein werden.

Eine natürliche Dynamik, der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation ist lediglich auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorhanden. Wildlebende Tiere und ihre Lebensäußerungen sind auch zukünftig nicht in natürlicher Dichte zu erlebbar.

Kriterium Vielfalt

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 154 ist zukünftig keine Vielfalt an naturraumtypischen Tieren, Pflanzen, Objekten oder Strukturen vorhanden.

Ein jahreszeitlicher Wechsel wird kaum beobachtbar sein. Auch zukünftig besitzt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 154 keine Vielfalt naturraum- und standorttypischer Arten.

Kriterium Historische Kontinuität

Das Plangebiet wird sich in seiner Maßstäblichkeit gut in die historisch gewachsenen Dimensionen einfügen und Teil der Kulturlandschaft werden. Das Plangebiet wird auch weiterhin keine besonderen Kulturlandschaftselemente beinhalten.

Kriterium Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Plangebiet wird auch zukünftig frei von überdimensional hohen Bauwerken sein. Durch die Einzelhandelsnutzung treten jedoch störende Geräusche und Gerüche (v. a. Kfz-bedingt) auf.

⇒ Dem Schutzgut kommt in der Summe zukünftig lediglich eine geringe Bedeutung zu.

h) Biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Planung kommt es im Bereich des Grünlandes und der *Strauch-Baumhecke (HFM)* zu einer Veränderung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Da diese Biotoptypen in den vorliegenden Ausprägungen keine seltenen Arten mit hohem Spezialisierungsgrad erwarten lassen und die zu erwartenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Dem Schutzgut kommt auch zukünftig lediglich eine geringe Bedeutung zu.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Das Vorhandensein von sonstigen Sach- und Kulturgütern ist im Plangebiet nicht bekannt.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Schutzgebiete und/ oder -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet auch zukünftig nicht vorhanden.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt auch zukünftig nicht erkannt werden.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

12.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 4: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	mittel	mittel
Fläche	Bisher unversiegelt, zukünftig unversiegelt	mittel	mittel
	Bisher unversiegelt, zukünftig versiegelt	mittel	sehr gering
	Bisher versiegelt, zukünftig unversiegelt	sehr gering	mittel
	Bisher versiegelt, zukünftig versiegelt	sehr gering	sehr gering
Pflanzen und Tiere	Strauch-Baumhecke (HFM), zukünftig Gewerbegebiet (OGG)	mittel	sehr gering
	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF), zukünftig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	gering	mittel
	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF), zukünftig Parkplatz (OVP) oder Gewerbegebiet (OGG)	gering	sehr gering
	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA), zukünftig Strauchhecke (HFM)	sehr gering	mittel
	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA), zukünftig Gewerbegebiet (OGG)	sehr gering	sehr gering
	Parkplatz (OVP), zukünftig Parkplatz (OVP) oder Gewerbegebiet (OGG)	sehr gering	sehr gering
	Gewerbegebiet (OGG), zukünftig Parkplatz (OVP) oder Gewerbegebiet (OGG)	sehr gering	sehr gering
Boden	Bisher unversiegelt, zukünftig unversiegelt	mittel	mittel
	Bisher unversiegelt, zukünftig versiegelt	mittel	gering
	Bisher versiegelt, zukünftig unversiegelt	gering	mittel
	Bisher versiegelt, zukünftig versiegelt	gering	gering
Wasser	Gesamtgebiet	mittel	mittel
Klima / Luft	Gesamtgebiet	mittel	mittel
Landschaftsbild	Westliches und zentrales Plangebiet (außerhalb des Bebauungsplans Nr. 2)	mittel	gering
	Östliches Plangebiet (Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2)	gering	gering
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	gering	gering
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

12.2.6 Eingriffsbilanz

12.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend⁴ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbar räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Plannhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

⁴ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potentiellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den sog. „Städtetagmodell“ (Niedersächsischer Städtetag, 2013).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

12.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf eine Maß von 23,5 m ü. NHN, zzgl. einer Überschreitung durch untergeordnete Anlagen um max. 1,5 m.
- Festsetzung einer Fläche mit *Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* im Norden des Plangebiets, wodurch das Plangebiet eingegrünt wird und ein dort befindlicher Uferbereich eines Grabens erhalten bleibt. Zudem bleibt ein für wildlebende Tiere nutzbarer Lebensraum bestehen und wird weiter entwickelt.
- Festsetzung einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* im Westen des Plangebiets, wodurch das Plangebiet eingegrünt wird und für wildlebende Tiere ein Lebensraum entsteht.
- Ausnutzung einer bereits stark anthropogen geprägten Fläche im Osten des Plangebiets, für welche bereits Baurecht (Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Wiefelstede) besteht.
- Nutzung bestehender Infrastruktur (v. a. Oldenburger Landstraße und Energienetze), wodurch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden wird.

12.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Für die vorliegende Planung wird im Folgenden eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013) durchgeführt. Hierfür wird der Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) von dem Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung-Zustand) subtrahiert. Der dabei entstehende Flächenwert (in Werteinheiten) ist auszugleichen, insofern er den negativen Bereich erreicht.

Die Flächenwerte der Eingriffs- / Ausgleichsfläche werden durch die Multiplikation des jeweils betrachteten Biotoptyps mit dem in Liste II der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013) aufgeführten Wertfaktor, ermittelt. Die Klassifikation der Biotoptypen richtet sich nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) und Liste II der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013).

Die nachfolgenden Tabelle beinhaltet die Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand).

Tab. 5: Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen (Ist-Zustand)

Ist-Zustand der Biotoptypen		Flächen (in m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
2.10.2	Strauch-Baumhecke HFM	368,6	3	1.105,8
9.6.4	Sonstiges feuchtes Intensiv- grünland GIF	19.666,6	2	39.333,2
12.12.2	Sonstige Grünanlage ohne Alt- bäume PZA	547,8	2	1.095,6
13.3	Unversiegelte Flächen / Vegetationslose Flächen TF <i>[einschl. Parkplatz (OVP) und Gewerbegebiet (OGG), unversiegelt]</i>	1.324,3	1	1.324,3
13.4	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude X <i>[einschl. Parkplatz (OVP) und Gewerbegebiet (OGG), versie- gelt; GRZ=0,6]</i>	3.361,0	0	0
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) Σ				42.858,9

Die Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) ist in unten stehender Tabelle dargestellt.

Tab. 6: Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen (Planung / Ausgleich)

Eingriffs- / Ausgleichsfläche		Flächen (in m ²)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche
2.10.1	Strauchhecke HFS	1.432,7	3	4.298,1
13.3	Unversiegelte Flächen / Vegetationslose Flächen TF <i>[einschl. Parkplatz (OVP) und Gewerbegebiet (OGG), unversiegelt]</i>	9.535,5	1	9.535,5
13.4	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude X <i>[einschl. Parkplatz (OVP) und Gewerbegebiet (OGG), versiegelt; GRZ=0,6]</i>	14.303,2	0	0
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) Σ				13.833,6

Tab. 7: Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen (Flächenwert für Ausgleich erbracht)

Bilanz (Flächenwert für Ausgleich erbracht)	
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)	13.833,6
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)t	42.858,9
(Flächenwert für Ausgleich erbracht)	-29.025,3

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von etwa **ca. 29.025 WE**, das auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss.

Ein besonderer Schutzbedarf für die in Tab. A und Tab. B der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013) aufgeführten Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften⁵, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild/Erholung kann für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 154 nicht erkannt werden.

Ergebnis

Der Kompensationsbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt beträgt insgesamt **29.025 WE**.

12.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden zu einem späteren Zeitpunkt des Planverfahrens benannt.

Denkbar wäre z. B. eine Entwicklung von Acker zu Extensivgrünland (etwa 1,5 ha), von Intensivgrünland zu Extensivgrünland (etwa 3 ha), Intensivgrünland zu hochwertigen Wald (etwa 1 ha) oder Acker zu hochwertigen Wald (etwa 0,75 ha).

12.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben in Frage.

Durch einen Verzicht auf die Planung bliebe die Nutzung im bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2 beplanten Bereichs im Osten des Plangebiets bestehen. Eine zeitgemäße Modernisierung des bestehenden Einzelhandelsstandorts entfielen, wodurch sich die Attraktivität des Standorts auf Einkaufsmarktbesucher verringern würde. Energetische Einsparpotentiale, welche durch die Modernisierung eintreten würden, blieben ungenutzt.

Ein Verzicht auf die randlichen Eingrünungen zur Optimierung der Flächenausnutzung hätte einen negativen Effekt auf das Landschaftsbild zu Folge. Durch die randliche Eingrünung fügt sich Plangebiet gut in den umgebenden Siedlungsbereich ein. Die im Westen des Bebauungsplans Nr. 154 festgesetzte *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* stellt zudem eine Pufferzone zu den westlich der Fläche befindlichen Gehölzen dar. Die im Norden des Plangebiets festgesetzte *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* führt entlang eines dort verlaufenden Grabens, wodurch dieser vor negativen Auswirkungen der angestrebten Nutzung als Sondergebiet geschützt wird.

Die Überschreitung der GRZ zum Zweck der Errichtung von Stellplätzen ist insofern unverzichtbar, als dass sonst anderweitig Stellplatzflächen geschaffen werden müssten, wodurch es wiederum zu einer Flächeninanspruchnahme kommen würde. Eine Konzentration der Stellplatzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 wirkt somit einem übermäßigen Flächenverbrauch entgegen.

12.2.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)

Das Plangebiet wird als Einzelhandelsstandort mit Marktgebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Gebäude und Nebenanlagen somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR, 2024). Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

⁵ Wird im vorliegenden Umweltbericht als Schutzgut *Pflanzen und Tiere* bezeichnet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024). Daher werden negative Auswirkungen durch Überschwemmungen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude und Nebenanlagen gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, sodass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände aufgrund eines Abstandes von etwa 650 m zum nächsten Waldbestand (entlang des Wegs Olekamp im Osten der Gemeinde Wiefelstede) ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter *Menschen, Klima / Luft* sowie *Pflanzen und Tiere* kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden von Wohngebäuden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen, was jedoch als allgemeines Lebensrisiko zu bewerten ist.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt werden, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die entstehenden Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2024). Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

12.3 **Zusätzliche Angaben**

12.3.1 **Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren**

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde am 15. Februar 2024 durchgeführt.

Hinsichtlich der Schutzgüter *Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (Planungsgruppe Umwelt, 2021) sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) und auf die Umweltkarten Niedersachsens (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

12.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen, entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB, erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/ Hochbaumaßnahme durch die Gemeinde eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

12.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll ein bestehender Einzelhandelsstandort erweitert und modernisiert werden. Hierfür wird im Osten des Plangebiets eine bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2 beplante, in Nutzung befindlichen Fläche, sowie eine bisher unversiegelte Grünlandfläche im zentralen und westlichen Plangebiet in Anspruch genommen.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind die Schutzgüter *Fläche, Pflanzen und Tiere* sowie *Boden* betroffen.

Die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* sind von Flächenversiegelungen, welche zur Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen unumgänglich sind, betroffen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 154 kommt es zu Versiegelungen der Bodenoberfläche, wodurch in diesen Bereichen die Funktion des Bodens auf Natur und Umwelt stark eingeschränkt wird.

Das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* wird durch die Überplanung *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (Bebauungsplan Nr. 2) auf welcher sich der Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* auf einer Fläche von 369 m² entwickelte, beeinträchtigt. Die weiteren im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen besitzen lediglich eine geringe oder geringe bis allgemeine Bedeutung für das Schutzgut, sodass hieraus keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgte unter der Anwendung des sog. „Städte-tagmodells“ nach der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013). Unter der Anwendung des Kompensationsmodells ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 29.025 WE, welche durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Kompensationsmaßnahmen befinden sich derzeit in Erarbeitung und werden zu einem späteren Zeitpunkt hier aufgeführt.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig ausgeglichen gelten.

12.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR. (Februar 2024). BGR-Geoviewer. Hannover. Abgerufen am 3. Februar 2024 von <https://geoportal.bgr.de/mapapps/resources/apps/geoportal/index.html?lang=de#/geoviewer>
- Köhler, B., & Preiß, A. (2000). Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*(1/00), S. S 3- 60.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2024). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 05. März 2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*. (N. Städtetag, Hrsg.) Hannover, Niedersachsen.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. (04. März 2024). Umweltkarten Niedersachsen. Hannover. Von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de> abgerufen
- Norddeutsches Klimabüro. (2024). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 07. März 2024 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>
- Planungsgruppe Umwelt. (2021). *Landschaftsrahmenplan des Landkreis Ammerland 2021*. (Landkreis Ammerland, Hrsg.) Westerstede.
- von Drachenfels, O. (2021). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.)

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Wiefelstede ausgearbeitet:

Bremen, den 13.03.2024

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Wiefelstede, den

.....
(Pieper)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am XY in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom XY bis XY.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den

.....
(Pieper)
Bürgermeister

Anhang I: Schalltechnische Immissionsprognose (lux planung, Oldenburg, Stand: 28.08.2023)

Anhang II: Verkehrsuntersuchung (lux planung, Oldenburg, Stand: 15.08.2023)

Anhang III: Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023)

Anhang IV: Bericht / Dokumentation zur orientierenden Erkundung eines Grundstückes an der Oldenburger Landstraße (Flurstück 55/10) in 26215 Wiefelstede (Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Cloppenburg, Stand: 29.11.2022)

Anhang V: Biotoptypenkarte (Instara, Bremen, Stand: 15.02.2024)



Legende

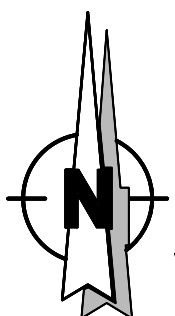
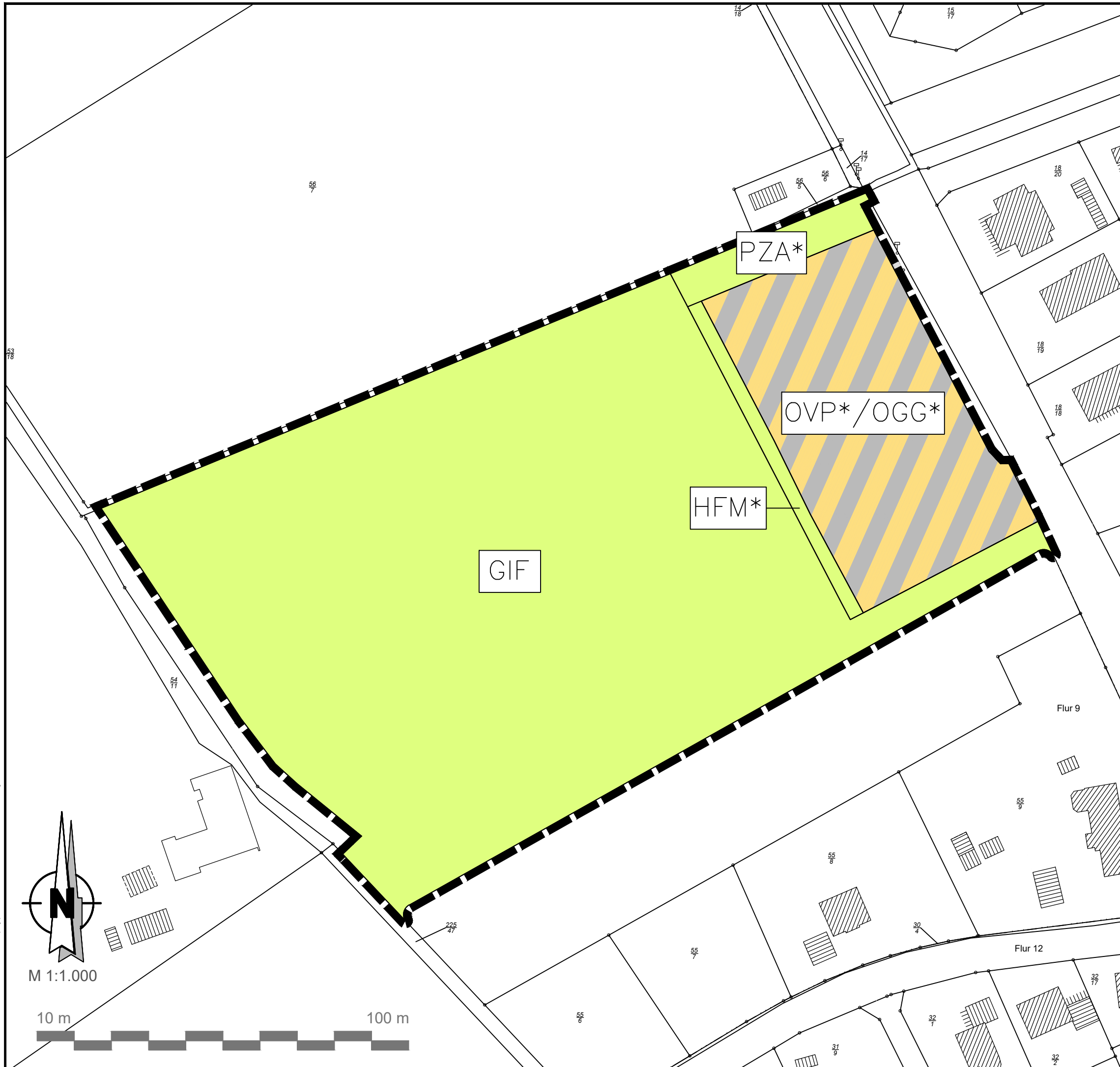
- Grünland und durch Grasarten dominierte Bereiche**
- GIF Sonstiges feuchtes Intensivgrünland
- PZA* Sonstiges Grünland ohne Altbäume
- HFM* Strauch-Baumhecke

Nutzungstypen der bebauten Bereiche

- OVP* Parkplatz
- OGG* Gewerbegebiet

* erwartbare Biotoptypen auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.2 der Gemeinde Wiefelstede (1996)

Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 154



M 1:1.000



Gemeinde Wiefelstede, Biotoptypenkarte zu BB 154, Proj. 26215-006, Größe A3
Gemeinde Wiefelstede, Biotoptypenkarte zur 136. FNPA, Proj. 26215-008, Größe A3

Bremen, den 12.03.2024

instara

Vahrer Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84

28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Schalltechnische Immissionsprognose

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt

Gemeinde Wiefelstede

2023-08-28

Auftragsnummer: 23082

INHALT

1	AUFTRAGGEBER	3
2	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	3
3	BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN	4
3.1	VERWENDETE NORMEN, RICHTLINIEN UND UNTERLAGEN	4
3.2	BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN, IMMISSIONSRICHTWERTE	5
3.2.1	<i>Gewerbelärm</i>	5
3.2.2	<i>Verkehrslärm</i>	5
3.3	SCHUTZBEDÜRFTIGE NUTZUNGEN.....	6
4	GEWERBELÄRM - FACHMARKTZENTRUM WERKTAGS	7
4.1	HAUPTGERÄUSCHQUELLEN	7
4.2	STELLPLATZANLAGE	7
4.3	LKW-ANLIEFERUNG	9
4.3.1	<i>Lkw-Fahrten</i>	9
4.3.2	<i>Lkw-Kühlaggregate</i>	10
4.3.3	<i>Sonstige Lkw-Geräusche</i>	11
4.4	LADEGERÄUSCHE	11
4.4.1	<i>Außenrampe Verbrauchermarkt (EDEKA)</i>	12
4.4.2	<i>Haupteingang/Windfang Verbrauchermarkt (Vorkassenbäcker)</i>	13
4.4.3	<i>Discounter (ALDI) Innenrampe</i>	14
4.4.4	<i>Ladegeräusche Getränkemarkt</i>	15
4.4.5	<i>Ladegeräusche Drogerie</i>	15
4.5	SPRINTER-ANLIEFERUNG (ZEITUNG/VORKASSENBÄCKER)	16
4.5.1	<i>Sprinter-Fahrten</i>	16
4.5.2	<i>Sprinter-Stellgeräusche</i>	16
4.6	TECHNIK.....	17
4.6.1	<i>Verbrauchermarkt (EDEKA)</i>	17
4.6.2	<i>Discounter (ALDI)</i>	17
4.6.3	<i>Drogerie</i>	17
4.6.4	<i>Getränkemarkt</i>	18
4.7	EINKAUFSWAGENSAMMELSTATIONEN	18
4.7.1	<i>Verbrauchermarkt (EDEKA)</i>	18
4.7.2	<i>Discounter (ALDI)</i>	18
4.7.3	<i>Drogerie</i>	19
4.7.4	<i>Getränkemarkt</i>	19
4.8	PAPIERPRESSE.....	19
4.8.1	<i>Verbrauchermarkt</i>	19
4.8.2	<i>Discounter</i>	20
4.9	SONSTIGES, BÄCKER SONNTAG	20
5	VERKEHRSLÄRM AUF ÖFFENTLICHEN STRAßEN UND SCHIENENWEGEN	22
6	QUALITÄT DER ERGEBNISSE	23
7	ERGEBNISSE	24

1 Auftraggeber

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Expansion / Standortsicherung

Edekastr. 1

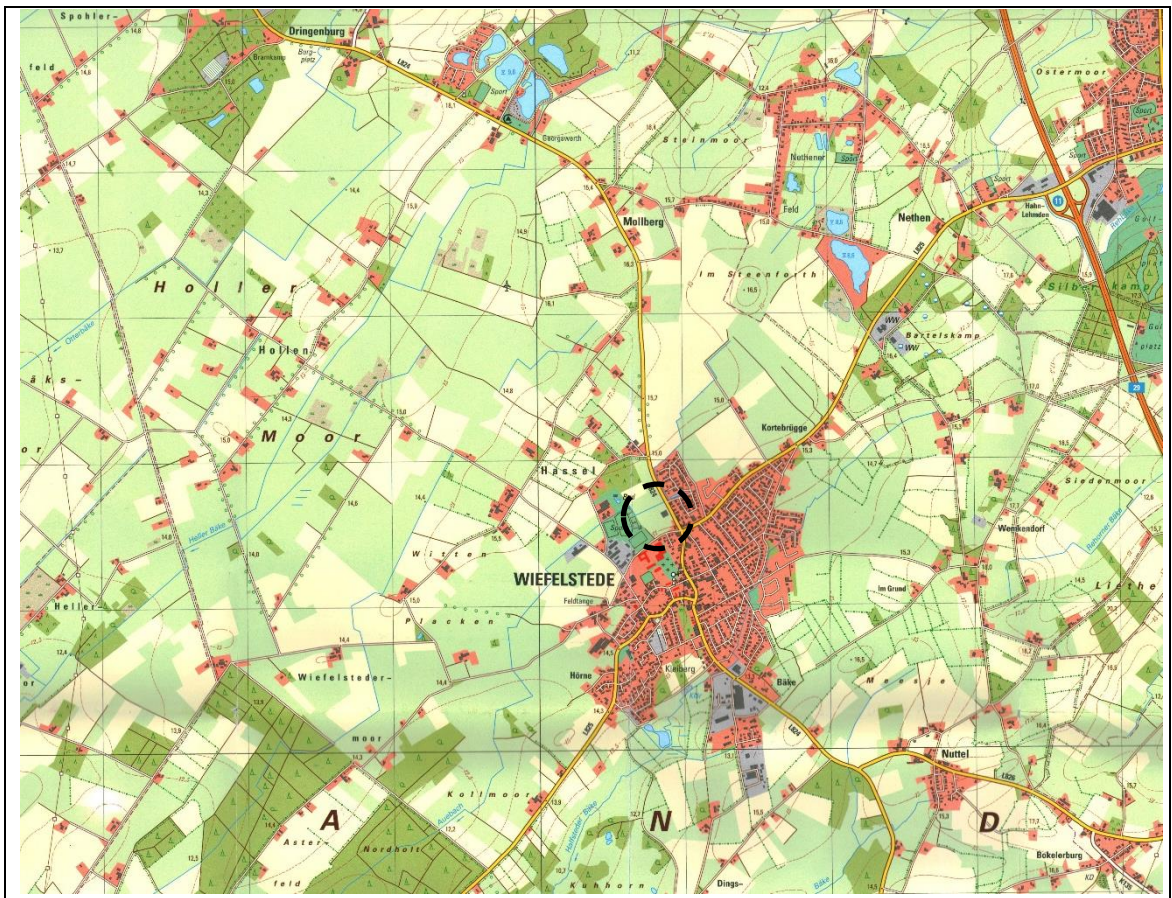
26215 Wiefelstede

2 Grundlagen der Planaufstellung

In der Gemeinde Wiefelstede befindet sich an der Oldenburger Straße ein ALDI-Markt und ein Getränkemarkt. Hier soll ein neues Einkaufszentrum mit EDEKA-Markt, Drogeriemarkt und Neubau ALDI- und Getränkemarkt entstehen.

In dem schalltechnischen Gutachten sind die potenziellen Schallemissionen des Fachmarktzentrum und seine Einwirkungen auf die benachbarte schutzbedürftige Nutzung zu untersuchen. Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm.

Übersichtsplan 1:25.000



3 Beurteilungsgrundlagen

3.1 Verwendete Normen, Richtlinien und Unterlagen

Für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation werden folgende Normen, Richtlinien und Unterlagen herangezogen:

Beiblatt 1 zur DIN 18005 Ausg. 2023-07	Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung –
RLS-19 Ausgabe 2019	„Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“
TA Lärm Ausg. 26.08.98 geändert 01.06.2017	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
ISO 9613 Teil 2 1996	„Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien“, Allgemeines Berechnungsverfahren
Technischer Bericht 1995	Zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen
Technischer Bericht 2005	Zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten
Parkplatzlärmstudie 2007	Empfehlung zur Berechnung von Schallemissionen auf Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen (6. überarb. Auflage)

Grundlage für die lärmtechnische Berechnung sind zudem folgende Unterlagen:

- Bebauungspläne Nr. 77 „Kortebrügger Straße/Baum“, Nr. 102 „Am Breeden/Oldenburger Landstraße“
- Lageplan - EDEKA-Markt, Drogerie, Getränkemarkt und ALDI-Markt, Wiefelstede vom 01.06.2023, beyer+Freitag+zeh, Emden
- EDEKA-Markt Wiefelstede vom 06.06.2023, Planungsgruppe EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, Minden

Die Berechnung der Immissionspegel erfolgt mit Hilfe des Computerprogramms „Sound-Plan“ 9.0 vom August 2023, SoundPLAN GmbH, Backnang.

Die relevanten örtlichen Gegebenheiten (Gebäude, Geländetopographie, Straßen usw.) wurden im Rahmen eines Ortstermins aufgenommen und anschließend, soweit notwendig, anhand der Planunterlagen digitalisiert.

3.2 Beurteilungsgrundlagen, Immissionsrichtwerte

3.2.1 Gewerbelärm

Gemäß der TA Lärm "Allgemeine Verwaltungsvorschrift über genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 16 der Gewerbeordnung - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" gelten folgende Immissionsrichtwerte, die zahlenmäßig auch mit denen in der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, "Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" genannten Orientierungswerte für Gewerbelärm übereinstimmen:

Immissions-orte	Gebiets-einstufung	TA Lärm Immissionsrichtwerte			
		Tag	Nacht	Spitzen- pegel tags	Spitzenpegel nachts
	MI	60	45	90	65
	WA	55	40	85	60

Tab. 1: Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich tags auf die Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts auf die Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr. Sie gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung in der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel.

Der Immissionsrichtwert Tags gilt für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden (6.00 – 22.00 Uhr). Für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) ist die lauteste, volle Nachtstunde maßgeblich. Weiterhin ist bei Geräuscheinwirkungen auf allgemeine Wohngebiete, Kurgemeinden u. ä. in der Zeit von 06.00 bis 07.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr die erhöhte Störwirkung durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu den jeweiligen Mittelungspegeln der Teilzeiten zu berücksichtigen. Sonntags gilt dieses für die erweiterten Ruhezeiten im Zeitraum von 6.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr.

Für die Nachtzeit wird der erhöhten Störwirkung bereits durch den niedrigeren Richtwert Rechnung getragen.

3.2.2 Verkehrslärm

„Für Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gelten die Absätze 2 bis 4. Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die vorgenannten Bedingungen gelten kumulativ, d.h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs soweit wie möglich vermindert werden.

„Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist zu berechnen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90.“

„Der Beurteilungspegel für Schienenwege ist zu ermitteln nach der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - Ausgabe 1990 - Schall 03.“ (TA Lärm)

Nach der Verkehrslärmschutzverordnung gelten folgende Grenzwerte:

Gebiets- einstufung	Grenzwerte		
	Tag	Nacht	
MI	64	54	

Tab. 2: Grenzwerte der 16. BImSchV

3.3 Schutzbedürftige Nutzungen

In der Nachbarschaft des Vorhabens liegen schutzbedürftige Nutzungen. Es handelt sich um Mischgebiete.

Es werden an den umliegenden Fassaden Immissionsorte mit dem Schutzstatus gesetzt.

4 Gewerbelärm - Fachmarktzentrum werktags

4.1 Hauptgeräuschquellen

Nachfolgend werden die einzelnen Hauptgeräuschquellen betrachtet. Als Geräuschquellen sind zu betrachten:

- Stellplatzanlage mit Pkw-Fahrvorgängen,
- Lkw-Fahrvorgänge,
- Be- und Entladevorgänge,
- Lüftungsöffnungen,
- sonstige Lärmquellen

Es sind folgende Marktöffnungszeiten (Verbrauchermarkt + Fachmärkte/Discounter) geplant:

Betriebszeiten: 06.00 bis 22.00 Uhr (werktags)

Marktöffnungszeiten: 07.00 bis 22.00 Uhr (werktags) EDEKA-Markt

07.00 bis 22.00 Uhr (werktags) ALDI-Markt

06.00 bis 20.00 Uhr werktags Bäcker

07.00 bis 17.00 Uhr sonntags Bäcker

08.00 bis 20.00 Uhr (werktags) Drogerie, Getränkemarkt

Wir gehen nach Betreiberangaben von einer täglichen Kundenfrequenz von

- EDEKA-Markt 1.500 Kunden
- ALDI-Markt 1.000 Kunden
- Drogerie 500 Kunden
- Getränkemarkt 250 Kunden

4.2 Stellplatzanlage

Es stehen für die Kunden des Discounters, Verbrauchermarktes und der Fachmärkte eine Stellplatzanlage mit insgesamt 294 Kundenstellplätzen zur Verfügung.

Parkplatzart

Nach der „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden verschiedene Parkplatznutzungen unterschieden (z. B. Parkplätze an Einkaufszentren, Parkplätze an Diskotheken, P+R-Parkplätze usw.). Für unseren Fall wird die Platzart „Discountmarkt“ in die Berechnung eingestellt.

Parkplatzfrequentierung:

Die wesentliche Eingangsgröße für die Berechnung der Schallleistungspegel eines Parkplatzes ist die Bewegungshäufigkeit. Eine Fahrbewegung beinhaltet eine An- oder Abfahrt einschließlich Rangieren, Türenschiagen usw., d.h. ein vollständiger Parkvorgang mit An- und Abfahrt besteht aus zwei Fahrbewegungen. Es wird das sogenannte zusammengefasste Rechenverfahren (der Normalfall der Parkplatzlärmstudie) angewandt. Der Fahrgassenverkehr wird über die Anzahl der Stellplätze und die Fahrbewegungshäufigkeit als Zuschlag ermittelt und in das zusammengefasste Verfahren mit eingestellt.

Laut Betreiber sind täglich höchstens 1.000 Kunden für den Discounter, 1.500 Kunden für den Verbrauchermarkt und 750 für die Fachmärkte (Drogerie/Getränkemarkt) zu erwarten, davon ca. 70 % mit dem Pkw. Wir gehen für den Discounter mit Verbrauchermarkt und Fachmärkten, da zusätzlich auch untereinander Mitnahmeeffekte bestehen, von ca. 3.000 Kunden bzw. 2.100 Pkw-Kunden täglich aus. Somit ergeben sich 4.200 Fahrbewegungen/Tag. Für Mitarbeiter-/Kundenverkehre in der Tagesrandzeit (6.00 bis 7.00 Uhr) und für die erste und letzte Nachtstunde (5.00 bis 6.00 Uhr und 22.00 bis 23.00 Uhr) werden jeweils zusätzlich 20 Fahrten/Stunde eingestellt.

Zuschlag für die Impulshaltigkeit

Bei impulshaltigen Geräuschen ist gemäß TA Lärm der Taktmaximalpegel heranzuziehen. Für einen Vorgang je Stunde ist bei „Discountermarkt“ folgender Zuschlag einzubeziehen:

K_I 4,0 dB(A)

Zuschlag für die Parkplatzart

Für einen Vorgang je Stunde ist für die Nutzungsart „Discountmarkt“ (mit Einkaufswagen über Pflaster) folgender Zuschlag einzubeziehen.

K_{PA} 3,0 dB(A) lärmarme Einkaufswagen (Softrollen)

Zuschlag für den Fahrbahnbelag

Die Decke der Fahrgassen besteht aus Pflaster. *„Der Zuschlag entfällt bei Parkplätzen an Einkaufsmärkten mit asphaltierter oder mit Betonsteinen gepflasterter Oberfläche, da die Pegelerhöhung durch klappernde Einkaufswagen pegelbestimmend ist und im Zuschlag K_{PA} für die Parkplatzart bereits berücksichtigt ist.“* [Parkplatzlärmstudie] Hier ist somit kein Zuschlag einzubeziehen:

K_{Stro} 0,0 dB(A)

Zuschläge für Fahrgassen

Der Fahrgassenverkehr wird über die Anzahl der Stellplätze und die Fahrbewegungshäufigkeit als Zuschlag ermittelt und in das zusammengefasste Verfahren mit eingestellt. Das zusammengefasste Rechenverfahren ergibt tendenziell höhere Werte als das Verfahren mit getrennter Ermittlung der Fahrverkehre über Fahrgassen.

K_D 6,2 dB(A)

Aus genannten Eckdaten resultiert für den Stellplatz ein Referenz-Schalleistungspegel für 1 Fahrbewegung/Stellpl./Stunde von

$$L_{WA} = 101,0 \text{ dB(A)}$$

Die Anzahl der Fahrbewegungen wird über einen Tagesgang in die Berechnung eingestellt.

Es wird folgender Spitzenpegel zugrunde gelegt:

$$L_{WA, \max} = 99,5 \text{ dB(A) Spitzenpegel (Kofferraumschließen)}$$

4.3 Lkw-Anlieferung

4.3.1 Lkw-Fahrten

Die Emissionskenndaten werden dem "Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten" – 2005 entnommen. Der für ein Fahrzeug je Stunde auf einen Meter Fahrstrecke bezogene Schalleistungspegel (längenbezogener Pegel) beträgt danach für Lkw > 105 kW:

$$L_{wa'} = 63 \text{ dB(A)/m (plus Rangierzuschlag von 3 dB(A) auf Rückwärtsstrecke)}$$

Der Rangierzuschlag wird sicherheitshalber jeweils auf die komplette Linienquelle (d.h. auch auf die Vorwärtsfahrbewegungen) aufgeschlagen. Im Bereich der Anlieferungsrampen erfolgen je Lkw 2 Fahrbewegungen (Ein- und Ausfahrt getrennt), im Bereich des Eingangs/Windfangs 1 Fahrbewegung (Ein- und Ausfahrt als durchgehende Fahrspur). Es werden eingestellt:

Ereignisse:

EDEKA Anlieferung Rampe:

7 Lkw + 2 Kühl-Lkw (Sprinter sicherheitshalber als Lkw eingestellt),
(davon 1 Lkw + 1 Kühl-Lkw innerhalb der Ruhezeit 6.00 – 7.00 Uhr)

Anlieferung Eingang/Windfang:

3 Lkw (Verbrauchermarkt/Vorkassenbäckerei),
(davon 2 Lkw innerhalb der Ruhezeit 6.00 – 7.00 Uhr)

ALDI Anlieferung Rampe:

2 Lkw + 2 Kühl-Lkw,
(davon 2 Lkw + 1 Kühl-Lkw innerhalb der Ruhezeit 6.00 – 7.00 Uhr)

Getränkemarkt Anlieferung Rampe

2 Lkw (außerhalb der Ruhezeiten)

Drogerie Anlieferung Rampe

1 Lkw (außerhalb der Ruhezeiten)

Art: Linienquellen

Höhe: 1,5 m über Gelände

$L_{WA, \max} = 108 \text{ dB(A)}$ bei Lkw-Bremsvorgängen

4.3.2 Lkw-Kühlaggregate

Lkws, welche z.B. das Frischwarensortiment anliefern, haben ein Kühlaggregat, das meist zwischen Fahrerhaus und dem Aufsatzkoffer angeordnet ist. Das Aggregat wird bei der Entladung nicht ausgeschaltet.

Für die Einwirkzeit im Bereich der Ladezone wird entsprechend „Merkblätter Nr. 25“ der Wert für übliche Kälteanlagen angesetzt. Hier ist z.B. der Emissionspegel von 77 dB(A) in Messentfernung von 7 m angegeben, daraus resultiert ein Schalleistungspegel von

$L_{WA} = 102 \text{ dB(A)}$

Art: Punktquelle

Einwirkung:

EDEKA Anlieferung Rampe:
40 Min. (2 x 20 Min.),
(davon 20 Min. innerhalb der Ruhezeit 6.00 – 7.00 Uhr)

ALDI Anlieferung Rampe: bei Aldi wird ein Stromanschluss vorgehalten und die Kühlanlage über Strom während der Entladung vorsorgt und damit entfallen hier die Standgeräusche der Lkw-Kühlanlage.

Höhe: 2,5 m über Gelände

Unabhängig vom Standgeräusch bei Betrieb des Kühlaggregates sind zusätzliche Geräusche dadurch zu erwarten, dass der Lkw mit laufendem Dieselmotorkühlaggregat das Grundstück befährt und wieder verlässt.

Deshalb wird zusätzlich der Schalleistungspegel von 102 dB(A) des Lkws auf eine Fahrspur mit einer Geschwindigkeit von 10 km/h berechnet, es ergibt sich durch das Kühlaggregat des Lkws eine zusätzliche Emission dieser Fahrspur von

$L_{WA'} = 63 \text{ dB(A)/m}$.

Art: Linienquelle

Je Lkw erfolgen 2 Fahrbewegungen (Ein- und Ausfahrt).

Ereignisse:

EDEKA Anlieferung Rampe:
2 Kühl-Lkw
(davon 1 Kühl-Lkw innerhalb der Ruhezeit 6.00 – 7.00 Uhr)

ALDI Anlieferung Rampe:
2 Kühl-Lkw,
(davon 1 Kühl-Lkw innerhalb der Ruhezeit 6.00 – 7.00 Uhr)

Höhe: 2,5 m über Gelände

4.3.3 Sonstige Lkw-Geräusche

Zu den sonstigen Lkw-Geräuschen zählen das Anlassen, das Türeenschlagen, das Leerlaufgeräusch und das Bremsenentlüften.

Geräuschquellen	Schalleistung dB	Einwirkzeit je Ereignis in sec	Ereignisse	Schalleistungspegel je LKW dB(A)
Anlassen	100	5	1	71,4
Bremse	108	5	1	79,4
Türeenschlagen	100	5	2	74,4
Leerlauf	94	10	1	68,4
				81,3

$$L_{wa} = 81,3 \text{ dB(A)}$$

Ereignisse:

EDEKA Anlieferung Rampe:

7 Lkw + 2 Kühl-Lkw (Sprinter sicherheitshalber als Lkw eingestellt),
 (davon 1 Lkw + 1 Kühl-Lkw innerhalb der Ruhezeit 5.00 – 6.00 Uhr)

Anlieferung Eingang/Windfang:

3 Lkw (Verbrauchermarkt/Vorkassenbäckerei),
 (davon 2 Lkw innerhalb der Ruhezeit 6.00 – 7.00 Uhr)

ALDI Anlieferung Rampe:

2 Lkw + 2 Kühl-Lkw (sicherheitshalber, i.d.R. 1 Kühl-Lkw am Tag)
 (davon 2 Lkw + 1 Kühl-Lkw innerhalb der Ruhezeit 6.00 – 7.00 Uhr)

Getränkemarkt Anlieferung Rampe

2 Lkw (außerhalb der Ruhezeiten)

Drogerie Anlieferung Rampe

1 Lkw (außerhalb der Ruhezeiten)

Art der Lärmquelle: Punktquellen

Höhe: 1,5 m über Gelände

Spitzenpegel: $L_{WA, \max} = 108 \text{ dB(A)}$ bei Bremsvorgängen

4.4 Ladegeräusche

Die Lkws fahren rückwärts in die Ladezonen bzw. halten in unmittelbarer Nähe der Eingangsbe-
 reiche. Die Verladung erfolgt auf kurzem Wege in das Gebäude.

Es sind neben den einzelnen Betriebsgeräuschen von Lkw- und Hubfahrzeugen im Wesentlichen die Verladerampen relevant. Hier treten die Geräusche durch das Ziehen von Palettenhubwagen/Rollwagen auf, entsprechend wird die Anzahl der Ereignisse den Gesamtschallleistungspegel dieses Geräusches bestimmen. Zusätzlich sind die entsprechenden Rollgeräusche auf dem Wagenboden mit zu berücksichtigen.

Hier ergeben sich als anzusetzende Schallleistungspegel für einzelne Geräuschquellen folgende Ansätze:

- Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand: $L_{WA,lb} = 88 \text{ dB(A)}$
- Rollcontainer über fahrzeugeigene Ladebordwand: $L_{WA,lb} = 78 \text{ dB(A)}$
- Palettenhubwagen über Überladebrücke (Außenrampe): $L_{WA,lb} = 85 \text{ dB(A)}$
- Palettenhubwagen über Überladebrücke (Innenrampe): $L_{WA,lb} = 80 \text{ dB(A)}$
- Rollgeräusche auf dem Wagenboden: $L_{WA,lb} = 75 \text{ dB(A)}$

4.4.1 Außenrampe Verbrauchermarkt (EDEKA)

Es wird die fahrzeugeigene Ladebordwand genutzt, sodass mit jeder Überfahrt ein auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel von 88 dB(A) sowie für Rollgeräusche auf dem Wagenboden jeweils 75 dB(A) zu erwarten sind.

Laut Betreiberangaben sind an Spitzentagen bis höchstens 78 Paletten pro Tag theoretisch zu erreichen, im Mittel sind etwa 65 Paletten zu erwarten.

Sicherheitshalber werden 80 Paletten, d.h. daraus insgesamt 160 Überfahrten von Palettenhubwagen über die Ladebordwand, in die Berechnung eingestellt. Bezieht man diese Geräusche auf eine Stunde so ist durch die Verladevorgänge ein Schallleistungspegel zu erwarten von $L_{WA} = 110 \text{ dB(A)}$ für Palettenhubwagen über die fahrzeugeigene Ladebordwand bzw. $L_{WA} = 97 \text{ dB(A)}$ Rollgeräusche auf dem Wagenboden.

1. Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand

$L_{WA} = 110 \text{ dB(A)}$ Ladegeräusche 107

Höhe: 1,5 m über Gelände

2. Rollgeräusche auf dem Wagenboden

$L_{WA} = 97 \text{ dB(A)}$

Höhe: 1,5 m über Gelände

Einwirkzeit: 30 % innerhalb der Ruhezeit, 6.00 - 7.00 Uhr, 70 % außerhalb der Ruhezeiten

Spitzenpegel: $L_{WA, \max} = 102 \text{ dB(A)}$ (Überfahren von Kanten, Rinnen mit einem leeren Handhubwagen)

4.4.2 **Haupteingang/Windfang Verbrauchermarkt (Vorkassenbäcker)**

Laut Betreiberangaben werden die Backwaren des Vorkassenbäckers und evtl. ein Teil der Blumen über den Eingangsbereich/Windfang beliefert.

- Backwaren 3 bis 5 Rollwagen
- Blumen 1 bis 2 Rollwagen

Es wird die fahrzeugeigene Ladebordwand genutzt. Sicherheitshalber werden die höheren Werte für Palettenhubwagen angesetzt, sodass mit jeder Überfahrt ein auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel von 88 dB(A) sowie für Rollgeräusche auf dem Wagenboden jeweils 75 dB(A) zu erwarten sind.

Es ergeben sich somit im Mittel 6 Paletten und 6 Rollwagen, d.h. insgesamt 12 Überfahrten von Palettenhubwagen über die Ladebordwand, angesetzt. Bezieht man diese Geräusche auf eine Stunde so ist durch die Verladevorgänge ein Schallleistungspegel zu erwarten von $L_{WA} = 102$ dB(A) für Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand bzw. $L_{WA} = 89$ dB(A) Rollgeräusche auf dem Wagenboden.

1. Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand

$L_{WA} = 99$ dB(A) Ladegeräusche

Höhe: 1,5 m über Gelände

2. Rollgeräusche auf dem Wagenboden

$L_{WA} = 86$ dB(A)

Höhe: 1,5 m über Gelände

Einwirkzeit: 75 % innerhalb der Ruhezeit 6.00 - 7.00 Uhr, 25 % außerhalb der Ruhezeiten

Spitzenpegel: $L_{WA, \max} = 102$ dB(A) (Überfahren von Kanten, Rinnen mit einem leeren Handhubwagen)

Haupteingang/Windfang Nachtanlieferung (Vorkassenbäcker)

Laut Betreiberangaben werden ein Teil der Backwaren des Vorkassenbäckers im Nachtzeitraum (5.00 bis 6.00 Uhr) per Sprinter angeliefert.

- Backwaren 3 bis 5 Rollwagen

Sprinter verfügen über keine Ladebordwand, die Rollwagen werden per Hand aus den Wagen gehoben. Es werden nur die Rollgeräusche auf dem Wagenboden angesetzt, sodass mit jeder Überfahrt ein auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel von jeweils 75 dB(A) zu erwarten sind.

Es werden 5 Rollwagen, d.h. daraus insgesamt 10 Fahrten angesetzt. Bezieht man diese Geräusche auf eine Stunde so ist durch die Verladevorgänge ein Schallleistungspegel zu erwarten von $L_{WA} = 85$ dB(A) für Rollgeräusche auf dem Wagenboden.

1. Rollgeräusche auf dem Wagenboden

$$L_{WA} = 85 \text{ dB(A)}$$

Höhe: 1,5 m über Gelände

Einwirkzeit: 100 % innerhalb der Nachtzeitzeit 5.00 - 6.00 Uhr.

Spitzenpegel: $L_{WA, \max} = 102 \text{ dB(A)}$ (Überfahren von Kanten, Rinnen mit einem leeren Handhubwagen)

4.4.3 Discounter (ALDI) Innenrampe

Laut Betreiberangaben kann im Bereich der Anlieferung im Mittel mit folgenden Ansätzen gerechnet werden:

- Trockensortiment: ca. 33 Paletten
- Frische Artikel: ca. 5 bis 6 Paletten
- Tiefkühlkost: ca. 3 bis 4 Paletten
- Brot: ca. 1 Paletten

Beim Discounter ist eine Innenrampe mit integrierter Überladebrücke und Torrandabdichtung geplant, sodass mit jeder Überfahrt ein auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel von 80 dB(A) sowie für Rollgeräusche auf dem Wagenboden jeweils 75 dB(A) zu erwarten sind.

Im mittleren Ansatz ergeben sich somit 42,5 Paletten. Sicherheitshalber werden 45 Paletten, d.h. daraus insgesamt 90 Überfahrten von Palettenhubwagen über die Überladebrücke, in die Berechnung eingestellt. Bezieht man diese Geräusche auf eine Stunde so ist durch die Verladevorgänge ein Schallleistungspegel zu erwarten von $L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$ für Palettenhubwagen über die Überladebrücke bzw. $L_{WA} = 95 \text{ dB(A)}$ Rollgeräusche auf dem Wagenboden.

1. Palettenhubwagen über Überladebrücke

$$L_{WA, lh} = 100,0 \text{ dB(A) Ladegeräusche}$$

Höhe: 1,5 m über Gelände

2. Rollgeräusche auf dem Wagenboden

$$L_{WA, lh} = 95,0 \text{ dB(A)}$$

Höhe: 1,5 m Gelände

Einwirkzeit: 95 % innerhalb der Ruhezeit 6.00 - 7.00 Uhr, 5 % außerhalb der Ruhezeiten

Spitzenpegel: $L_{WA, \max} = 102 \text{ dB(A)}$ (Überfahren von Kanten, Rinnen mit einem leeren Handhubwagen)

4.4.4 Ladergeräusche Getränkemarkt

Beim Getränkemarkt ist eine Innenrampe mit integrierter Überladebrücke und Torrandabdichtung geplant, sodass mit jeder Überfahrt ein auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel von 80 dB(A) sowie für Rollgeräusche auf dem Wagenboden jeweils 75 dB(A) zu erwarten sind.

Es werden für den Getränkemarkt 20 Paletten, d.h. daraus insgesamt 40 Überfahrten, in die Berechnung eingestellt. Bezieht man diese Geräusche auf eine Stunde so ist durch die Verladevorgänge ein Schallleistungspegel zu erwarten von $L_{WA} = 96$ dB(A) für Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand bzw. $L_{WA} = 91$ dB(A) Rollgeräusche auf dem Wagenboden.

1. Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand

$L_{WA, lh} = 96$ dB(A) Ladergeräusche

Höhe: 1,5 m über Gelände

2. Rollgeräusche auf dem Wagenboden

$L_{WA, lh} = 91$ dB(A)

Höhe: 1,5 m über Gelände

Einwirkzeit: 100% außerhalb der Ruhezeiten 7.00 bis 21.00 Uhr

Spitzenpegel: $L_{WA, max} = 102$ dB(A) (Überfahren von Kanten, Rinnen mit einem leeren Handhubwagen)

4.4.5 Ladergeräusche Drogerie

Es wird die fahrzeugeigene Ladebordwand genutzt. Sicherheitshalber werden die höheren Werte für Palettenhubwagen angesetzt, sodass mit jeder Überfahrt ein auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel von 88 dB(A) sowie für Rollgeräusche auf dem Wagenboden jeweils 75 dB(A) zu erwarten sind.

Es werden 10 Paletten bzw. 20 Überfahrten in die Berechnung eingestellt. Bezieht man diese Geräusche auf eine Stunde so ist durch die Verladevorgänge ein Schallleistungspegel zu erwarten von $L_{WA} = 101$ dB(A) für Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand bzw. $L_{WA} = 88$ dB(A) Rollgeräusche auf dem Wagenboden.

1. Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand

$L_{WA, lh} = 101$ dB(A) Ladergeräusche

Höhe: 1,5 m über Gelände

2. Rollgeräusche auf dem Wagenboden

$L_{WA, lh} = 88$ dB(A)

Höhe: 1,5 m über Gelände

Einwirkzeit: 100% außerhalb der Ruhezeiten 7.00 bis 21.00 Uhr

Spitzenpegel: $L_{WA, \max} = 102 \text{ dB(A)}$ (Überfahren von Kanten, Rinnen mit einem leeren Handhubwagen)

4.5 **Sprinter-Anlieferung (Zeitung/Vorkassenbäcker)**

Nachts ist für den Verbrauchermarkt (EDEKA) und den Discounter (ALDI) je 1 Sprinterfahrt für Zeitschriften sowie eine weitere Sprinterfahrt für den Vorkassenbäcker (EDEKA) vorgesehen. Die Zeitschriften werden im Bereich der Haupteingänge abgeliefert. Die Verladung erfolgt auf kurzem Wege in das Gebäude.

Sprinter-Anlieferungen im Bereich der Haupteingänge/Windfänge während der Tagzeit werden durch den Stellplatzlärm miterfasst.

4.5.1 **Sprinter-Fahrten**

$L_{wa} = 57 \text{ dB(A)/m}$

Ereignisse:

EDEKA Anlieferung Eingang/Windfang:

2 Sprinter innerhalb der Nachtzeit 5.00 – 6.00 Uhr (Zeitung, Bäcker)

ALDI Anlieferung Eingang/Windfang:

1 Sprinter innerhalb der Nachtzeit 5.00 – 6.00 Uhr (Zeitung)

Art: Linienquelle

Höhe: 1,0 m über Gelände

$L_{wa, \max} = 95,0 \text{ dB(A)}$ Spitzenpegel (Anfahren)

4.5.2 **Sprinter-Stellgeräusche**

Es werden für die Sprinter Stellgeräusche eingestellt.

$L_{wa} = 78,1 \text{ dB(A)}$

Art: Punktquellen

Ereignisse:

EDEKA Anlieferung Eingang/Windfang:

ALDI Anlieferung Eingang/Windfang:

Höhe: 1,0 m über Gelände

Einwirkzeit: 10 min. je Sprinter (2 x EDEKA und 1 x ALDI)

$L_{wa, \max} = 99,5 \text{ dB(A)}$ Spitzenpegel (Türen-/Kofferraumschließen)

4.6 Technik

4.6.1 Verbrauchermarkt (EDEKA)

Gaskühler:

Der Gaskühler Güntner S-GGHV CD 080.2NF/23E-28 hat laut Datenblatt einen Schalleistungspegel von

$$L_{wa*} = 60 \text{ dB(A)}$$

Art: Punktquellen

Höhe: 1,50 m über Dach, entspricht 7,50 m über Gelände

Einwirkzeit: 24 Stunden

Sonstige HLS-Technik

Beim Edeka gibt es keine HLS-Technik (Heizung, Lüftung, und Sanitär) die Lärm imitiert.

4.6.2 Discounter (ALDI)

Beim Discountmarkt wird eine Kälteanlage betrieben werden, der Gaskühler auf dem Dach über der Ladezone stehen.

Gaskühler: Güntner GGHV CD 080.2NF/13E-30 hat laut Datenblatt einen Schalleistungspegel von

$$L_{wa*} = 62 \text{ dB(A)}.$$

Art: Punktquellen

Höhe: 1,80 m

Einwirkzeit: 24 Stunden

Sonstige HLS-Technik

Beim ALDI-Markt gibt es keine HLS-Technik (Heizung, Lüftung, und Sanitär) die Lärm imitiert.

4.6.3 Drogerie

Liegen noch keine Daten vor, wir gehen von einem Gaskühler mit integrierter Wärmepumpe mit einem Schalleistungspegel von

$$L_{wa*} = 62 \text{ dB(A)} \text{ aus.}$$

Art: Punktquellen

Höhe: 1,80 m über Gelände

Einwirkzeit: 24 Stunden

4.6.4 Getränkemarkt

Liegen noch keine Daten vor, wir gehen von einem Gaskühler mit integrierter Wärmepumpe mit einem Schalleistungspegel von

$L_{wa*} = 62 \text{ dB(A)}$ aus.

Art: Punktquellen

Höhe: 1,80 m über Gelände

Einwirkzeit: 24 Stunden

4.7 Einkaufswagensammelstationen

Eine weitere relevante Geräuschquelle sind die Einkaufswagensammelboxen durch das Auseinander- und Zusammenschieben der Einkaufswagen. Die zu erwartenden Geräusche beziehen sich hier auf jedes einzelne Ereignis des Auseinander- bzw. Einschubens eines Einkaufswagens, d.h. pro Kunde 2 Stapelvorgänge.

Für Einkaufswagen mit Metallkörben ist ein Schalleistungspegel einschl. Impulszuschlag von $L_{WA,lb} = 72 \text{ dB(A)}$ pro Ereignis und Stunde anzusetzen.

Der Spitzenpegel beträgt für Einkaufswagen mit Metallkörben $L_{wa,max} = 106 \text{ dB(A)}$.

4.7.1 Verbrauchermarkt (EDEKA)

Bei ca. 1.500 Kunden täglich, von denen ca. 20 % keinen Einkaufswagen nehmen, ergeben sich ca. 2.400 Stapelvorgänge bzw. ca. 150 pro Stunde (7.00 bis 22.00 Uhr). Das ergibt einen Schalleistungspegel von $L_{wa*} = 94,3 \text{ dB(A)}$.

Die Einkaufswagensammelstation ist im Parkplatzbereich vorgesehen.

$L_{wa*} = 93,8 \text{ dB(A)}$

$L_{wa,max} = 106 \text{ dB(A)}$ Spitzenpegel (Metallkörbe)

Art der Quelle: Punktquelle

Einwirkzeit: 07.00 bis 22.00 Uhr (werktags)

Höhe: 1,0 m

4.7.2 Discounter (ALDI)

Bei ca. 1.000 Kunden täglich, von denen ca. 20 % keinen Einkaufswagen nehmen, ergeben sich ca. 1.600 Stapelvorgänge. Es werden 106,7 Stapelvorgänge pro Stunde (7.00 bis 22.00 Uhr) eingestellt. Das ergibt einen Schalleistungspegel von $L_{wa*} = 92,3 \text{ dB(A)}$.

Die Einkaufswagensammelstation ist im Eingangsbereich vorgesehen.

$L_{wa*} = 92,3 \text{ dB(A)}$ je Stunde Betriebszeit

$L_{wa,max} = 106 \text{ dB(A)}$ Spitzenpegel (Metallkörbe)

Art der Quelle: Punktquelle

Einwirkzeit: 07.00 bis 21.30 Uhr (werktags)

Höhe: 1,0 m

4.7.3 Drogerie

Für den Drogeriemarkt ist keine Einkaufswagensammelstation vorgesehen, den Kunden werden Einkaufswagen und -körbe im Markt zur Verfügung gestellt.

4.7.4 Getränkemarkt

Bei ca. 250 Kunden täglich, von denen ca. 10 % keinen Einkaufswagen nehmen, ergeben sich ca. 450 Stapelvorgänge bzw. ca. 32,2 pro Stunde. Das ergibt einen Schallleistungspegel von $L_{wa*} = 88,0 \text{ dB(A)}$.

Die Einkaufswagensammelstation ist im Eingangsbereich vorgesehen.

$L_{wa*} = 87,1 \text{ dB(A)}$

$L_{wa,max} = 106 \text{ dB(A)}$ Spitzenpegel: Metallkörbe

Art der Quelle: Punktquelle

Einwirkzeit: 07.00 bis 21.00 Uhr (werktags)

Höhe: 1,0 m

4.8 Papierpresse

4.8.1 Verbrauchermarkt

Es soll eine Papierentsorgung mit Container und Presse im Bereich der Ladezone betrieben werden.

$L_{wa*} = 86,9 \text{ dB(A)}$

$K_I = 4,8 \text{ dB(A)}$ Zuschlag für Impulshaltigkeit

Art: Punktquelle

Einwirkzeit: 60 Min. täglich außerhalb der Ruhezeiten (7.00 bis 21.00 Uhr)

Höhe der Presse: 2,0 m über Boden

Die Anlieferung und Abholung des Presscontainers ist in Kapitel 6.1 LKW-Fahrten unter Verbrauchermarkt Anlieferung Außenrampe berücksichtigt worden.

4.8.2 **Discounter**

Die Papierentsorgung erfolgt mit Papierpresse im Lager, es gehen somit keine Schallemissionen nach außen ab.

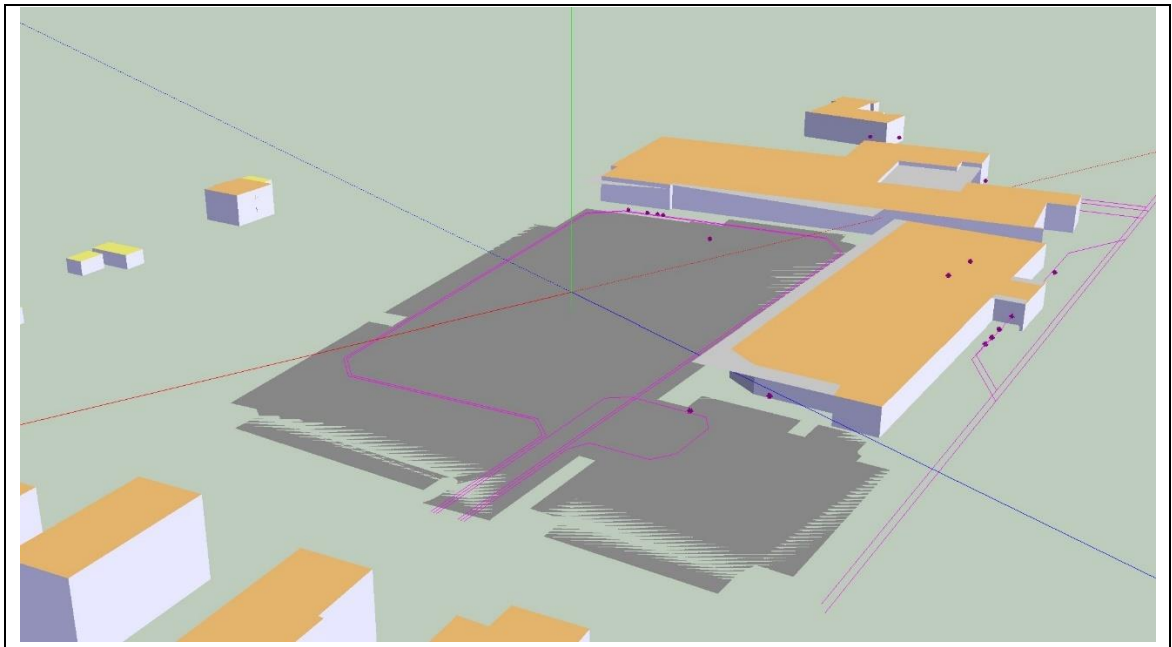
4.9 **Sonstiges, Bäcker Sonntag**

Die Stellplatzanlage, der Anlieferbereich für die LKWs und die Anlieferzonen werden als schallharter Bereich (Pflaster) eingestellt.

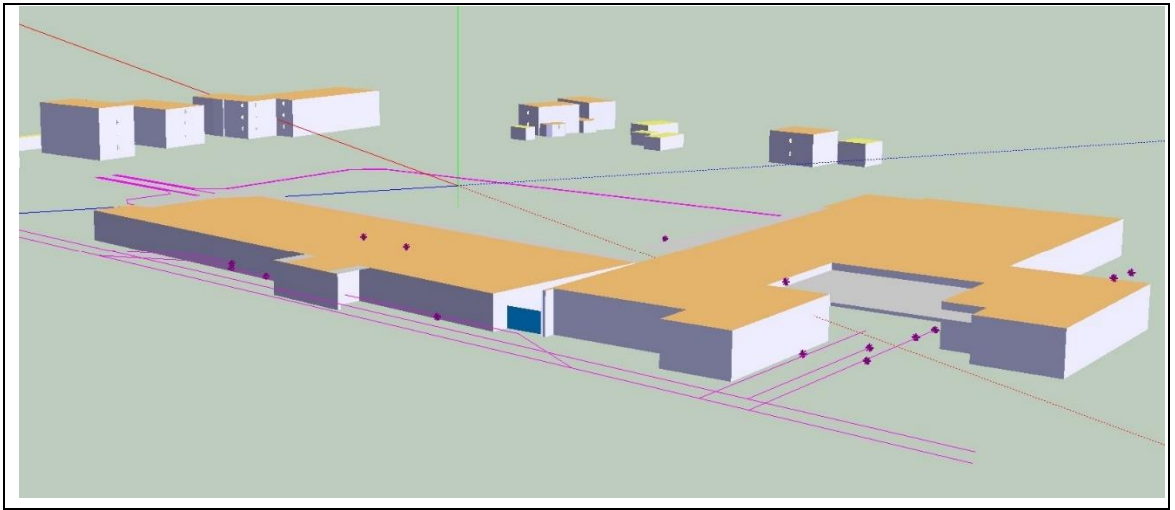
Bäcker am Sonntag

Die Öffnungszeiten des Bäckers am Sonntag wurden nicht berechnet, da die Lärmquellen der Anlieferung abseits von Wohnnutzungen liegen und die Fahrten von Mitarbeitern und Kunden als untergeordnet anzusehen sind. Somit ist von keinen Konflikten auszugehen.

Ansicht Einkaufszentrum



Ansicht Ladezonen Einkaufszentrum



5 Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen und Schienenwegen

Somit verbleibt der Betriebsverkehr auf öffentlichen Straßen. Es ist zu prüfen, ob die unter Kap. 3.3 genannten 3 Bedingungen der 16. BImSchV erfüllt sind.

Laut Verkehrsprognose ist die L 824 künftig mit bis zu 4.800 Kfz in 24 Std. belastet.

Auf dem Standort befindet sich bereits heute ein ALDI- und ein Getränkemarkt. Durch den Neubau des Einkaufszentrums kann mit etwa 3.300 Kfz-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) zu rechnen. An Bestandsverkehren kann von etwa 800 Kfz-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) ausgegangen werden.

Somit ergeben sich höchstens 2.500 zusätzliche Fahrbewegungen, nach Abzug von Mitnahmeverkehren können sich bis 2.000 zusätzliche Fahrbewegungen ergeben. Somit ist eine wesentliche Änderung der Immissionssituation mit einer Steigerung um 3 dB(A) auf der L 824 nicht zu erwarten. Dies würde etwa eine Verdoppelung der Verkehre voraussetzen.

Eine Verlegung der Zufahrt ist somit nicht erforderlich, zudem ist die L 824 als Landesstraße grundsätzlich für ein Einkaufszentrum geeignet.

6 Qualität der Ergebnisse

Ungenauigkeiten bei der Ermittlung der Beurteilungspegel können durch die verwendeten Ausbreitungsalgorithmen und durch Messunsicherheiten bei der Schallleistungspegelbestimmung entstehen.

Die Dämpfung von Schall, der sich im Freien zwischen einer feststehenden Quelle und einem Rufpunkt ausbreitet, fluktuiert aufgrund der Schwankungen in den Witterungsbedingungen auf dem Ausbreitungsweg. Werden nur Ausbreitungsbedingungen mit leichtem Mitwind betrachtet, beschränkt dies die Auswirkung veränderlicher Witterungsbedingungen auf die Dämpfung auf ein sinnvolles Maß.

Nach DIN ISO 9613-2 [3] ergeben sich bei der Ausbreitungsrechnung die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten geschätzten Genauigkeiten.

Höhe, h *	Abstand, d	
	0 < d < 100 m	100 m < d < 1.000 m
0 < h < 5 m	±3 dB	±3 dB
5 m < h < 30 m	±1 dB	±3 dB

* h ist die mittlere Höhe von Quelle und Empfänger;

* d ist der Abstand zwischen Quelle und Empfänger.

Anmerkung: Diese Schätzungen basieren auf Situationen, wo weder Reflexionen noch Abschirmung auftreten.

Tab.3: Geschätzte Genauigkeit für Pegel LAT (DW) von Breitbandquellen, berechnet unter Anwendung der DIN ISO 9613-2

Tendenziell ist an den untersuchten Immissionsorten mit geringeren Immissionspegeln zu rechnen, da ein konservativer Ansatz gewählt wurde.

7 Ergebnisse

Die Lage der Lärmquellen und die Gesamtsituation ist dem Lageplan im Anhang zu entnehmen, ebenfalls die Ergebniswerte und die Schallausbreitung. Die Darstellung der Isolinien in den Rasterlärmkarten ist durch Interpolation mit Ungenauigkeiten behaftet, es kann hier zu Abweichungen am Einzelpunkt um bis zu 3 dB(A) kommen.

Die Beurteilungspegel halten - bei Einhaltung der o.g. Eingangsdaten – die jeweiligen Immissionsrichtwerte ein. Die Immissionsrichtwerte für die kurzzeitige Geräuschspitzen werden ebenfalls eingehalten.

Es sind folgende Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Es sind Einkaufswagen mit Softdrive-Rollen (statt der standardmäßigen Kunststoffrollen) zu verwenden.
- Nachtanlieferungen sind nicht zulässig. Eine Ausnahme stellen die Zeitungsanlieferungen und die Anlieferungen für den Vorkassenbäcker mit Sprinter/Klein-Lkw dar.

Bei Einhaltung der o.g. Eckdaten ist das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 28.08.2023

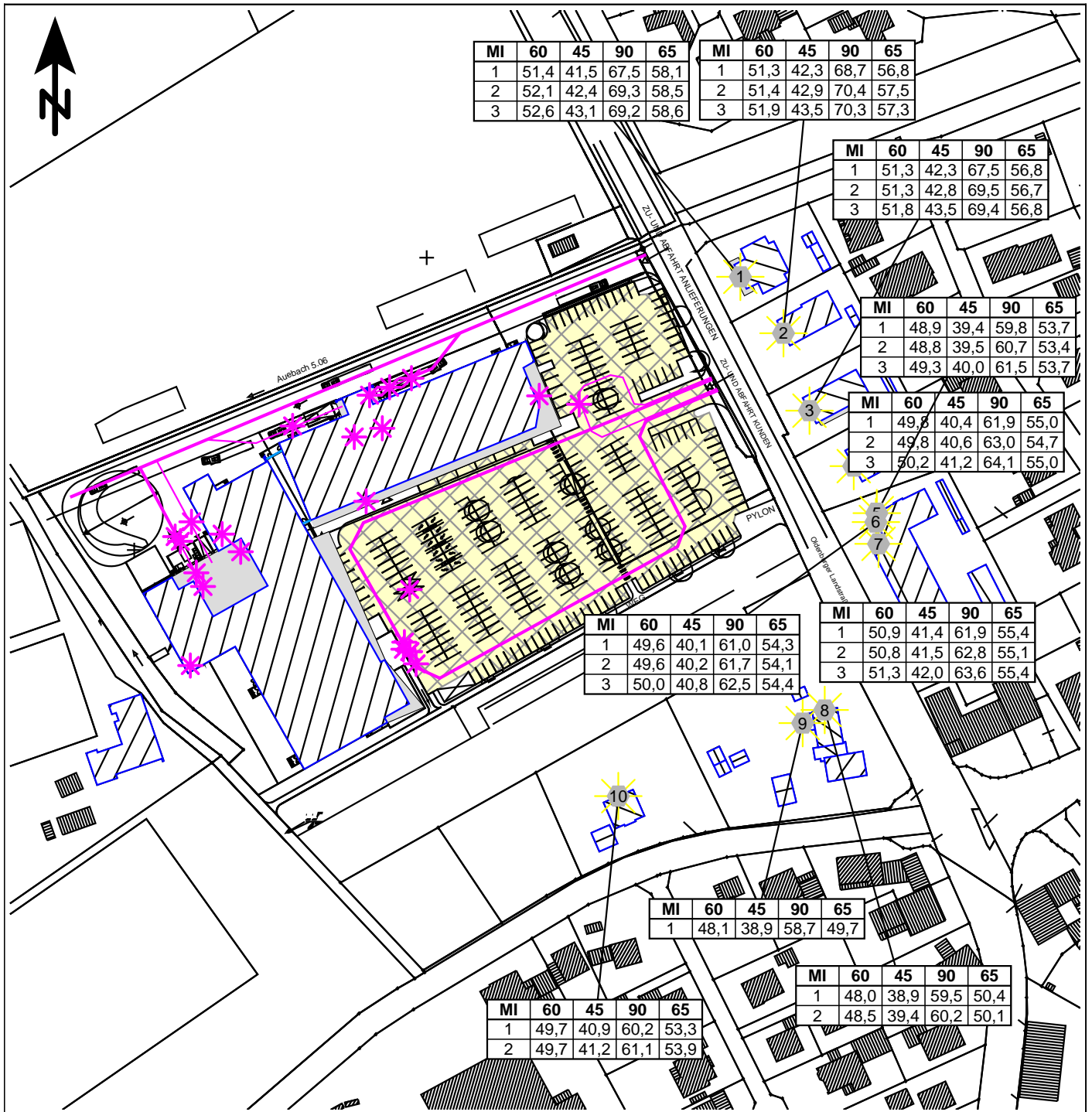
M. Lux – Dipl.-Ing. –

Anlagen Gewerbelärm werktags

Karten und Datenblätter

Neubau Verbrauchermarkt-Einkaufszentrum, Wiefelstede

Gewerbelärm gem. TA Lärm, werktags



Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Immissionsort
- Fassadenpunkt
- Parkplatz
- Wand
- Schwebender Schirm
- Schirmfläche

Erläuterungen

xxx

Maßstab 1:2000



Technische Zeichnung
 2022.08.14
 1:2000
 M. Lux



Datum: 28.08.2023

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt

Beurteilungspegel Gewerbelärm

2

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T	RW,N	RW,T,max	RW,N,max	LrT	LrN	LT,max	LN,max
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Am Breeden 2	MI	EG	N	60	45	90	65	48,0	38,9	59,5	50,4
		1.OG		60	45	90	65	48,5	39,4	60,2	50,1
Am Breeden 2	MI	EG	W	60	45	90	65	48,1	38,9	58,7	49,7
Am Breeden 2A	MI	EG	NW	60	45	90	65	49,7	40,9	60,2	53,3
		1.OG		60	45	90	65	49,7	41,2	61,1	53,9
Oldenburger Landstraße 47	MI	EG	SW	60	45	90	65	51,4	41,5	67,5	58,1
		1.OG		60	45	90	65	52,1	42,4	69,3	58,5
		2.OG		60	45	90	65	52,6	43,1	69,2	58,6
Oldenburger Landstraße 49	MI	EG	SW	60	45	90	65	51,3	42,3	68,7	56,8
		1.OG		60	45	90	65	51,4	42,9	70,4	57,5
		2.OG		60	45	90	65	51,9	43,5	70,3	57,3
Oldenburger Landstraße 51	MI	EG	SW	60	45	90	65	51,3	42,3	67,5	56,8
		1.OG		60	45	90	65	51,3	42,8	69,5	56,7
		2.OG		60	45	90	65	51,8	43,5	69,4	56,8
Oldenburger Landstraße 53	MI	EG	SW	60	45	90	65	49,8	40,4	61,9	55,0
		1.OG		60	45	90	65	49,8	40,6	63,0	54,7
		2.OG		60	45	90	65	50,2	41,2	64,1	55,0
Oldenburger Landstraße 55/55A	MI	EG	NW	60	45	90	65	48,9	39,4	59,8	53,7
		1.OG		60	45	90	65	48,8	39,5	60,7	53,4
		2.OG		60	45	90	65	49,3	40,0	61,5	53,7
Oldenburger Landstraße 55/55A	MI	EG	SW	60	45	90	65	49,6	40,1	61,0	54,3

	lux planung Technologiepark 4 26129 Oldenburg	1
--	---	---

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt

Beurteilungspegel Gewerbelärm

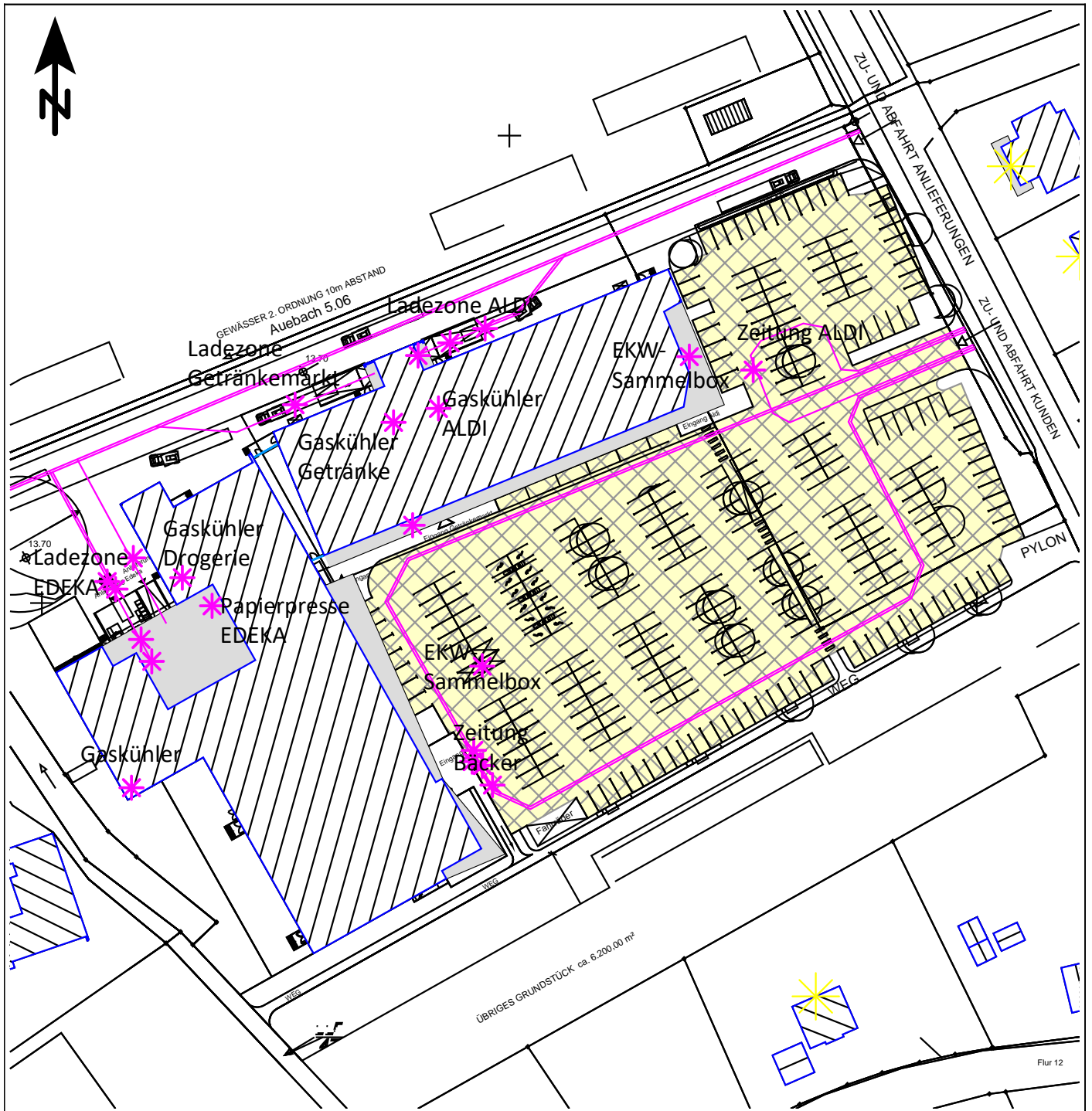
2

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	RW,T,max dB(A)	RW,N,max dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)
Oldenburger Landstraße 55/55A	MI	1.OG	NW	60	45	90	65	49,6	40,2	61,7	54,1
		2.OG		60	45	90	65	50,0	40,8	62,5	54,4
		EG		60	45	90	65	50,9	41,4	61,9	55,4
		1.OG		60	45	90	65	50,8	41,5	62,8	55,1
		2.OG		60	45	90	65	51,3	42,0	63,6	55,4









	lux planung Technologiepark 4 26129 Oldenburg	2
--	---	---

Neubau Verbrauchermarkt-Einkaufszentrum, Wiefelstede

Übersicht Lärmquellen



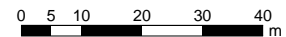
Zeichenerklärung

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Flächenquelle
-  Immissionsort
-  Fassadenpunkt
-  Parkplatz
-  Wand
-  Schwebender Schirm
-  Schirmfläche

Erläuterungen

xxx

Maßstab 1:1250



Technische Zeichnung
 2012.08.12
 13:12:12
 1:1250
 www.lux-planung.de



Datum: 28.08.2023
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt Oktavspektren der Emittenten in dB(A) - Gewerbelärm

3

Name	Quelltyp	Z m	l oder S m,m ²	L'w dB(A)	Lw dB(A)	KI dB	LwMax dB(A)	Tagesgang	Emissionsspektrum	500Hz dB(A)
Stellplatzanlage	Parkplatz	0,50	9936,17	61,0	101,0	0,0	99,5	Stellplatzanlage	Typisches Spektrum	93,0
Sprinter-Stellgeräusche (EDEKA)	Punkt	1,00		78,1	78,1	0,0	99,5	Sprinter-Stellgeräusche		78,1
Sprinter-Stellgeräusche (ALDI)	Punkt	1,00		78,1	78,1	0,0	99,5	Sprinter-Stellgeräusche		78,1
Sprinter-Fahrten EDEKA (Zeitung)	Linie	1,00	362,54	57,0	82,6	0,0	95,0	Sprinter-Fahrten (Haupteingang)		82,6
Sprinter-Fahrten ALDI (Zeitung)	Linie	1,00	116,20	57,0	77,7	0,0	95,0	Sprinter-Fahrten (Haupteingang)		77,7
sonstige Lkw-Geräusche Getränkemarkt	Punkt	1,50		81,3	81,3	0,0	108,0	Lkw-Geräusche Getränkemarkt		81,3
sonstige Lkw-Geräusche EDEKA (Rampe)	Punkt	1,50		81,3	81,3	0,0	108,0	Lkw-Geräusche EDEKA (Rampe)		81,3
sonstige Lkw-Geräusche EDEKA (Haupteingang)	Punkt	1,50		81,3	81,3	0,0	108,0	Lkw-Fahrten/Geräusch EDEKA (Haupteingang)		81,3
sonstige Lkw-Geräusche Drogerie	Punkt	1,50		81,3	81,3	0,0	108,0	Lkw-Geräusche Drogerie		81,3
sonstige Lkw-Geräusche ALDI	Punkt	1,50		81,3	81,3	0,0	108,0	Lkw-Geräusche ALDI		81,3
Sammelbox (Getränkemarkt)	Punkt	1,00		72,0	72,0	0,0	106,0	Sammelbox Getränkemarkt		72,0
Sammelbox (EDEKA)	Punkt	1,00		72,0	72,0	0,0	106,0	Sammelbox EDEKA		72,0
Sammelbox (ALDI)	Punkt	1,00		72,0	72,0	0,0	106,0	Sammelbox ALDI		72,0
Rollgeräusche Rollwagen (Nachtanlieferung Vorkassenbäcker)	Punkt	1,50		85,0	85,0	0,0	102,0	Rollwagen Nachtanlieferung Vorkassenbäck		85,0
Papierpresse (EDEKA)	Punkt	2,00		86,9	86,9	4,8		Papierpresse		86,9
Lkw-Fahrten EDEKA (Haupteingang)	Linie	1,00	360,86	66,0	91,6	0,0	108,0	Lkw-Fahrten/Geräusch EDEKA (Haupteingang)		91,6
Lkw-Kühlaggregat gesamt (Fahrt)	Linie	2,50	213,71	63,0	86,3	0,0		Kühlaggregat gesamt (Linie)		86,3
Lkw-Kühlaggregat EDEKA (Fahrt)	Linie	2,50	28,23	63,0	77,5	0,0		Kühlaggregat EDEKA (Linie)		77,5
Lkw-Kühlaggregat ALDI (Fahrt)	Linie	2,50	22,74	63,0	76,6	0,0		Kühlaggregat ALDI (Fahrt)		76,6
Lkw-Fahrten Getränkemarkt	Linie	1,50	49,65	66,0	83,0	0,0	125,0	Lkw-Fahrten Getränkemarkt		83,0
Lkw-Fahrten gesamt	Linie	1,50	213,71	66,0	89,3	0,0	108,0	Lkw-Fahrten gesamt		89,3
Lkw-Fahrten EDEKA (Rampe)	Linie	1,50	45,71	66,0	82,6	0,0	108,0	Lkw-Fahrten EDEKA (Rampe)		82,6
Lkw-Fahrten Drogerie	Linie	1,50	39,98	66,0	82,0	0,0	108,0	Lkw-Fahrten Drogerie		82,0
Lkw-Fahrten ALDI	Linie	1,50	38,79	66,0	81,9	0,0	108,0	Lkw-Fahrten ALDI		81,9
Lkw- Kühlaggregat EDEKA (Standgeräusche)	Punkt	2,50		102,0	102,0	0,0		Kühlaggregat EDEKA (Punkt)		102,0
Hubwagen Rollgeräusche EDEKA (Rampe)	Punkt	1,50		97,0	97,0	0,0	102,0	Ladegeräusche EDEKA (Rampe)		97,0

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt Oktavspektren der Emittenten in dB(A) - Gewerbelärm

3

Name	Quelltyp	Z m	I oder S m,m ²	L'w dB(A)	Lw dB(A)	KI dB	LwMax dB(A)	Tagesgang	Emissionsspektrum	500Hz dB(A)
Hubwagen Rollgeräusche EDEKA (Haupteingang)	Punkt	1,50		86,0	86,0	0,0	102,0	Ladegeräusche EDEKA (Haupteingang)		86,0
Hubwagen Rollgeräusche ALDI	Punkt	1,50		95,0	95,0	0,0	102,0	Ladegeräusche ALDI		95,0
Hubwagen Ladebordwand EDEKA (Rampe)	Punkt	1,50		110,0	110,0	0,0	102,0	Ladegeräusche EDEKA (Rampe)		110,0
Hubwagen Ladebordwand EDEKA (Haupteingang)	Punkt	1,50		99,0	99,0	0,0	102,0	Ladegeräusche EDEKA (Haupteingang)		99,0
Hubwagen Innenrampe ALDI	Punkt	1,50		100,0	100,0	0,0	102,0	Ladegeräusche ALDI		100,0
Gaskühler (Getränkemarkt)	Punkt	6,80		62,0	62,0	0,0		100%/24h		62,0
Gaskühler (EDEKA)	Punkt	7,50		60,0	60,0	0,0		100%/24h		60,0
Gaskühler (Drogerie)	Punkt	7,80		62,0	62,0	0,0		100%/24h		62,0
Gaskühler (ALDI)	Punkt	6,80		62,0	62,0	0,0		100%/24h		62,0

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt Oktavspektren der Emittenten in dB(A) - Gewerbelärm

3

Legende

Name		Quellname
Quelltyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Z	m	Z-Koordinate
I oder S	m,m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
L'w	dB(A)	Schalleistungspegel pro m, m ²
Lw	dB(A)	Schalleistungspegel pro Anlage
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
LwMax	dB(A)	Maximalpegel
Tagesgang		Name des Tagesgangs
Emissionsspektrum		Name des Schalleistungs-Frequenzspektrum
500Hz	dB(A)	Schalleistungspegel dieser Frequenz

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt Stundenwerte der Schalleistungspegel in dB(A) - Gewerbelärm

5

Name	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24				
	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)	Uhr dB(A)				
Stellplatzanlage						89,5	89,5	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	89,5					
Hubwagen Innenrampe ALDI							99,8	87,0																				
Hubwagen Ladebordwand EDEKA (Haupteingang)							97,8		93,0																			
Hubwagen Ladebordwand EDEKA (Rampe)							104,8		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0													
Hubwagen Rollgeräusche ALDI							94,8	82,0																				
Hubwagen Rollgeräusche EDEKA (Haupteingang)							84,8		80,0																			
Hubwagen Rollgeräusche EDEKA (Rampe)							91,8		87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0												
Lkw- Kühlaggregat EDEKA (Standgeräusche)							97,2		97,2																			
Lkw-Fahrten ALDI							89,7	84,9																				
Lkw-Fahrten Drogerie									85,0																			
Lkw-Fahrten EDEKA (Rampe)							88,6		85,6	85,6	85,6	85,6	85,6	85,6	85,6	85,6												
Lkw-Fahrten gesamt							99,3	92,3	97,1	95,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3													
Lkw-Fahrten Getränkemarkt									86,0	86,0																		
Lkw-Kühlaggregat ALDI (Fahrt)							79,6	79,6																				
Lkw-Kühlaggregat EDEKA (Fahrt)							80,5		80,5																			
Lkw-Kühlaggregat gesamt (Fahrt)							92,3	89,3	89,3																			
Lkw-Fahrten EDEKA (Haupteingang)							94,6		91,6																			
Papierpresse (EDEKA)									79,1	79,1	79,1						79,1	79,1	79,1									
Rollgeräusche Rollwagen (Nachtanlieferung Vorkassenbäcker)						85,0																						
Sammelbox (ALDI)									92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3				
Sammelbox (EDEKA)									93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8	93,8			
Sammelbox (Getränkemarkt)									87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1	87,1				
sonstige Lkw-Geräusche ALDI							86,1	81,3																				
sonstige Lkw-Geräusche Drogerie									81,3																			
sonstige Lkw-Geräusche EDEKA (Haupteingang)							84,3		81,3																			
sonstige Lkw-Geräusche EDEKA (Rampe)							84,3		81,3	81,3	81,3	81,3	81,3	81,3	81,3													
sonstige Lkw-Geräusche Getränkemarkt									81,3	81,3																		
Sprinter-Fahrten ALDI (Zeitung)						80,7																						
Sprinter-Fahrten EDEKA (Zeitung)						85,6																						
Sprinter-Stellgeräusche (ALDI)						73,3																						

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt Stundenwerte der Schalleistungspegel in dB(A) - Gewerbelärm

5

Name	0-1 Uhr dB(A)	1-2 Uhr dB(A)	2-3 Uhr dB(A)	3-4 Uhr dB(A)	4-5 Uhr dB(A)	5-6 Uhr dB(A)	6-7 Uhr dB(A)	7-8 Uhr dB(A)	8-9 Uhr dB(A)	9-10 Uhr dB(A)	10-11 Uhr dB(A)	11-12 Uhr dB(A)	12-13 Uhr dB(A)	13-14 Uhr dB(A)	14-15 Uhr dB(A)	15-16 Uhr dB(A)	16-17 Uhr dB(A)	17-18 Uhr dB(A)	18-19 Uhr dB(A)	19-20 Uhr dB(A)	20-21 Uhr dB(A)	21-22 Uhr dB(A)	22-23 Uhr dB(A)	23-24 Uhr dB(A)
Sprinter-Stellgeräusche (EDEKA)						73,3																		
Gaskühler (ALDI)	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0
Gaskühler (Drogerie)	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0
Gaskühler (Getränkemarkt)	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0
Gaskühler (EDEKA)	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0

lux planung Technologiepark 4 26129 Oldenburg

2

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Geränkemarkt Stundenwerte der Schalleistungspegel in dB(A) - Gewerbelärm

5

Legende

Name		Quellname
0-1 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
1-2 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
2-3 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
3-4 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
4-5 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
5-6 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
6-7 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
7-8 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
8-9 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
9-10 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
10-11 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
11-12 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
12-13 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
13-14 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
14-15 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
15-16 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
16-17 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
17-18 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
18-19 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
19-20 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
20-21 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
21-22 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
22-23 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
23-24 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)

**Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Geränkemarkt
Eingabedaten Parkplätze - Gewerbelärm**

14

Parkplatz	PPTYP	f	Einheit B0	Bezugsgröße B	Getr. Verf.	LAE	KPA dB	KI dB	KD dB	KStrO	Tagesgang
Stellplatzanlage	Discountmarkt	1,0	1 Stellplatz	305		X	3,0	4,0	6,2	0,0	Stellplatzanlage

lux planung Technologiepark 4 26129 Oldenburg

1

**Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Geränkemarkt
Eingabedaten Parkplätze - Gewerbelärm**

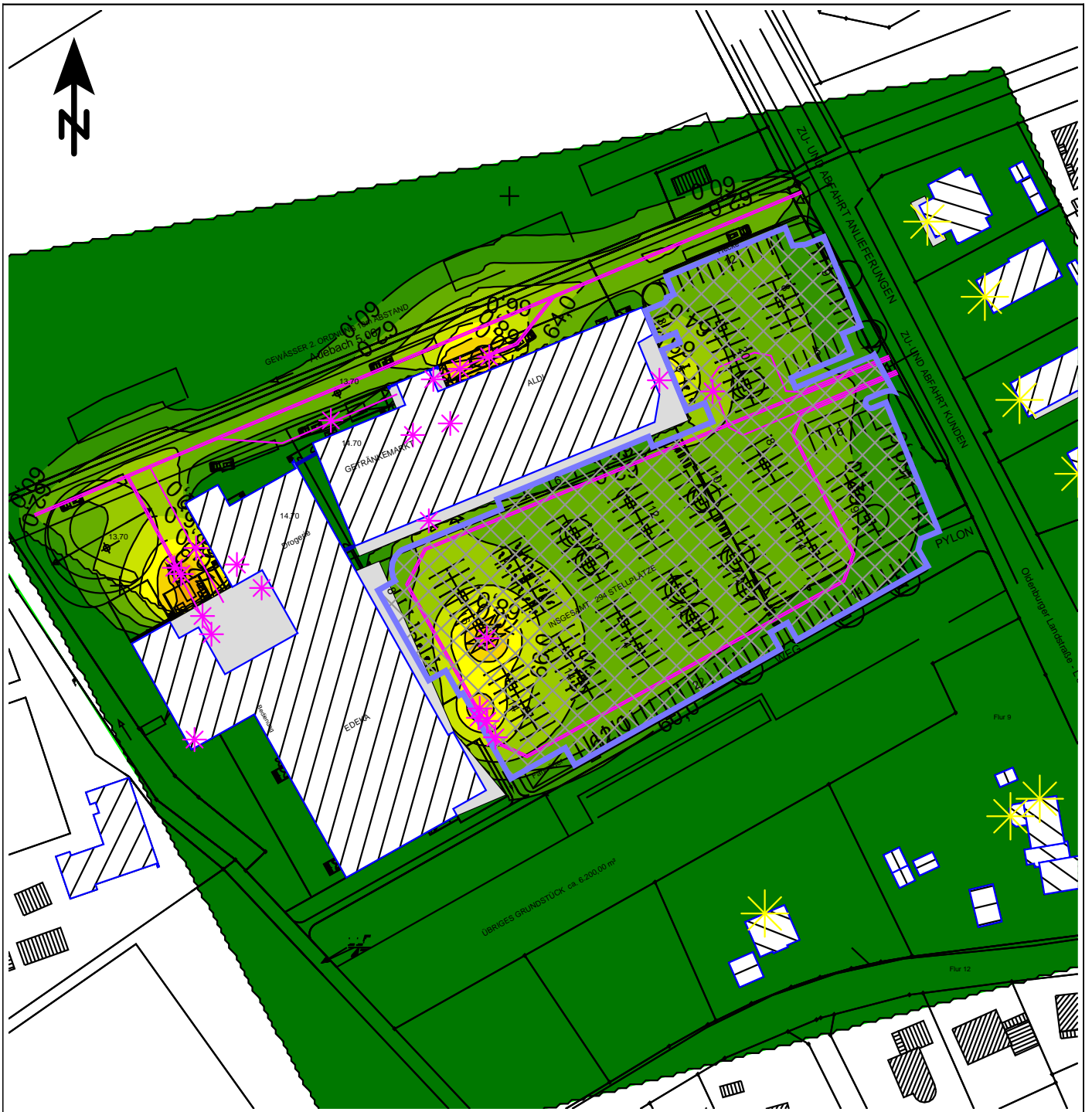
14

Legende

Parkplatz		Name des Parkplatz
PPTYT		Parkplatztyp
f		Stellplätze je Einheit B0 der Bezugsgröße B
Einheit B0		Einheit für Parkplatzgröße B0
Bezugsgröße B		Bezugsgröße B Parkplatz
Getr. Verf.		"x" bei getrenntem Verfahren
LAE		"x" bei lärmarmen Einkaufswagen
KPA	dB	Zuschlag für Parkplatztyp
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KD	dB	Zuschlag für Durchfahranteil
KStrO		Zuschlag Straßenoberfläche
Tagesgang		Name des Tagesgangs

Neubau Verbrauchermarkt-Einkaufszentrum, Wiefelstede

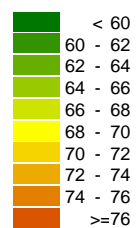
Gewerbelärm gemäß TA Lärm (Rasterkarte tags - Immissionshöhe 5,2 m)



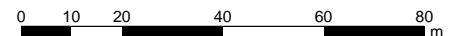
Zeichenerklärung

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Immissionsort
-  Punktschallquelle
-  Linienquelle
-  Flächenquelle
-  Parkplatz
-  Schirmfläche

Pegelwerte tags in dB(A)



Maßstab 1:1500



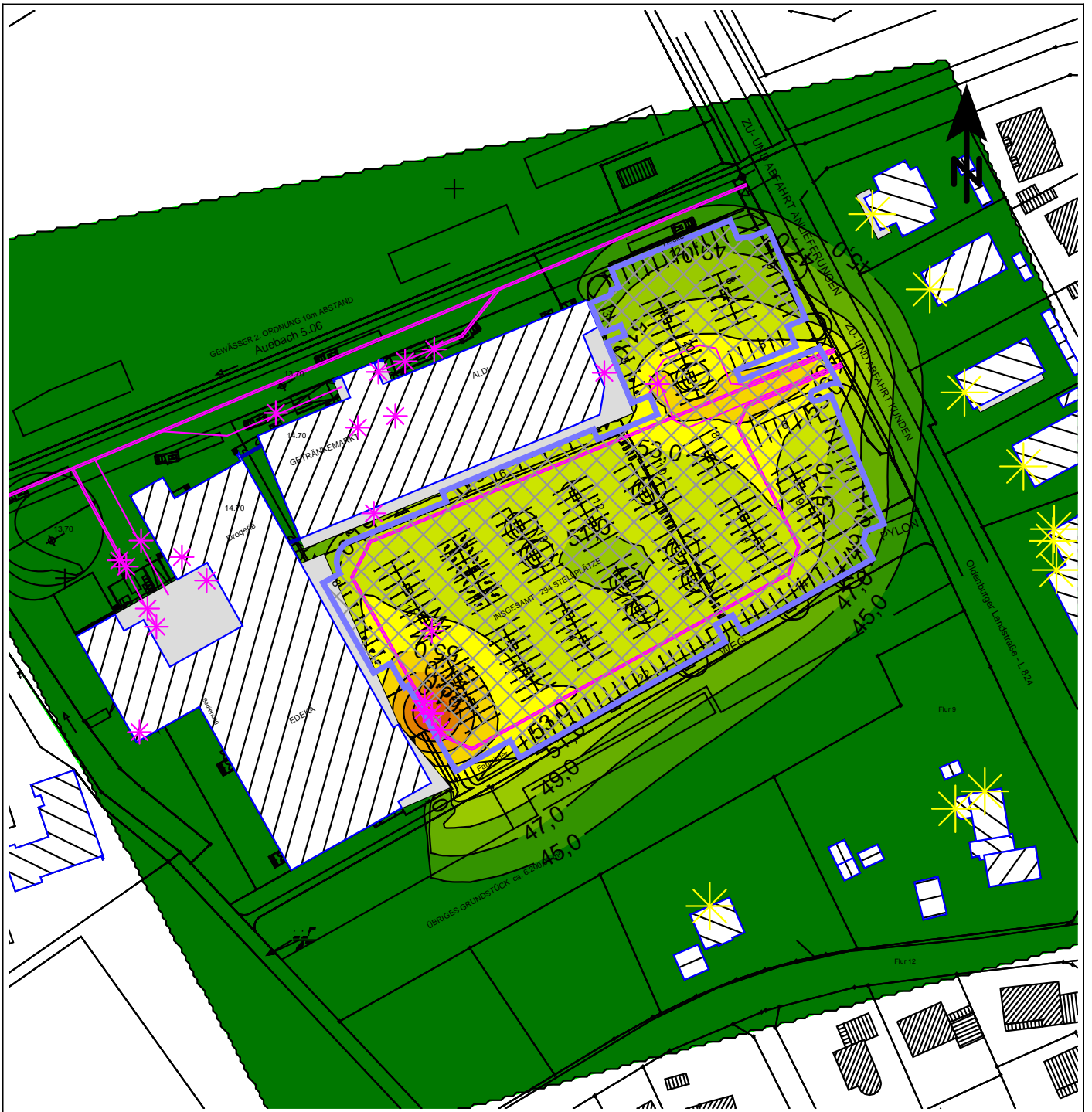
Technische Zeichnung
 01/2023 M. Lux
 1:200 (1:200) - 1:1
 1:1000 - 1:1000
 www.lux-planung.de



Datum: 28.08.2023
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux

Neubau Verbrauchermarkt-Einkaufszentrum, Wiefelstede











Gewerbelärm gemäß TA Lärm (Rasterkarte nachts - Immissionshöhe 5,2 m)



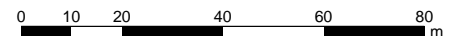
Zeichenerklärung

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Immissionsort
-  Punktschallquelle
-  Linienquelle
-  Parkplatz
-  Schirmfläche

Pegelwerte nachts in dB(A)

-  < 45
-  45 - 47
-  47 - 49
-  49 - 51
-  51 - 53
-  53 - 55
-  55 - 57
-  57 - 59
-  59 - 61
-  ≥ 61

Maßstab 1:1500



Technische Zeichnung
 01/2023, M. Lux
 1:1500 - Nacht
 www.lux-planung.de



Datum: 28.08.2023
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt Rechenlauf-Info

Projekt-Info

Projekttitel: Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt
Projekt Nr.: 23082
Projektbearbeiter: Dipl.-Ing. Matthias Lux
Auftraggeber: EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

Beschreibung:

Rechenlaufbeschreibung

Rechenart: Einzelpunkt Schall
Titel: Gewerbelärm
Gruppe
Laufdatei: RunFile.runx
Ergebnisnummer: 1
Lokale Berechnung (Anzahl Threads = 12)
Berechnungsbeginn: 28.08.2023 09:06:33
Berechnungsende: 28.08.2023 09:06:41
Rechenzeit: 00:02:599 [m:s:ms]
Anzahl Punkte: 10
Anzahl berechneter Punkte: 10
Kernel Version: SoundPLANnoise 9.0 (25.08.2023) - 64 bit

Rechenlaufparameter

Reflexionsordnung 3
Maximaler Reflexionsabstand zum Empfänger 200 m
Maximaler Reflexionsabstand zur Quelle 50 m
Suchradius 5000 m
Filter: dB(A)
Zulässige Toleranz (für einzelne Quelle): 0,100 dB
Bodeneffektgebiete aus Straßenoberflächen erzeugen: Nein
Straßen als geländefolgend behandeln: Nein

Richtlinien:

Gewerbe: ISO 9613-2: 1996

Luftabsorption: ISO 9613-1

regulärer Bodeneffekt (Kapitel 7.3.1), für Quellen ohne Spektrum automatisch alternativer Bodeneffekt

Begrenzung des Beugungsverlusts:

einfach/mehrfach 20,0 dB /25,0 dB

Seitenbeugung: ISO/TR 17534-3:2015 konform: keine Seitenbeugung, wenn das Gelände die Sichtverbindung unterbricht

Verwende Glg (Abar=Dz-Max(Agr,0)) statt Glg (12) (Abar=Dz-Agr) für die Einfügedämpfung

Umgebung:

Luftdruck 1013,3 mbar

relative Feuchte 70,0 %

Temperatur 10,0 °C

Meteo. Korr. C0(6-22h)[dB]=0,0; C0(22-6h)[dB]=0,0;

Cmet für Lmax Gewerbe Berechnungen ignorieren: Nein

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie, Getränkemarkt Rechenlauf-Info

Zerlegungsparameter:

Faktor Abstand / Durchmesser	8
Minimale Distanz [m]	1 m
Max. Differenz Bodendämpfung + Beugung	1,0 dB
Max. Iterationszahl	4

Minderung

Bewuchs:	ISO 9613-2
Bebauung:	ISO 9613-2
Industriegelände:	ISO 9613-2

Parkplätze: ISO 9613-2: 1996

Emissionsberechnung nach: Parkplatzlärmstudie 2007

Luftabsorption: ISO 9613-1

regulärer Bodeneffekt (Kapitel 7.3.1), für Quellen ohne Spektrum automatisch alternativer Bodeneffekt

Begrenzung des Beugungsverlusts:

einfach/mehrfach 20,0 dB /25,0 dB

Seitenbeugung: ISO/TR 17534-3:2015 konform: keine Seitenbeugung, wenn das Gelände die Sichtverbindung unterbricht

Verwende Glg (Abar=Dz-Max(Agr,0)) statt Glg (12) (Abar=Dz-Agr) für die Einfügedämpfung

Umgebung:

Luftdruck	1013,3 mbar
relative Feuchte	70,0 %
Temperatur	10,0 °C
Meteo. Korr. C0(6-22h)[dB]=0,0; C0(22-6h)[dB]=0,0;	
Cmet für Lmax Gewerbe Berechnungen ignorieren:	Nein

Beugungsparameter: C2=20,0

Zerlegungsparameter:

Faktor Abstand / Durchmesser	8
Minimale Distanz [m]	1 m
Max. Differenz Bodendämpfung + Beugung	1,0 dB
Max. Iterationszahl	4

Minderung

Bewuchs:	ISO 9613-2
Bebauung:	ISO 9613-2
Industriegelände:	ISO 9613-2

Bewertung: TA-Lärm 1998/2017 - Werktag

Reflexion der "eigenen" Fassade wird unterdrückt

Geometriedaten

Gewebelärm.sit 28.08.2023 11:15:00

- enthält:

DXF Plangrundlage.geo	15.08.2023 12:11:56
DXF Planung.geo	15.08.2023 12:15:44
Gebäude.geo	10.08.2023 14:06:44
Immissionsorte.geo	15.08.2023 12:11:56
Ladegeräusche.geo	22.08.2023 13:17:56
Lkw-Fahrten.geo	15.08.2023 14:35:04
Lkw-Kühlaggregate.geo	11.08.2023 13:46:48
Pflaster.geo	28.08.2023 11:14:54
Rechengebiet.geo	15.08.2023 18:16:36
Sammelboxen.geo	15.08.2023 18:13:58

Neubau EDEKA-Markt, ALDI-Markt, Drogerie,
Getränkemarkt
Rechenlauf-Info

Stellplatzanlage.geo
Technik.geo

15.08.2023 16:12:24
22.08.2023 14:28:42

Gemeinde Wiefelstede

Verkehrsuntersuchung

**Bauvorhaben:
Neubau EDEKA und ALDI-Markt
Hauptstraße**

2023-08-15

INHALT

1	AUFTRAGGEBER.....	3
2	ANLASS	3
3	BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN	5
4	VERKEHRSPROGNOSE - ABSCHÄTZUNG DER VERKEHRE.....	6
4.1	METHODIK.....	6
4.2	ABSCHÄTZUNG DES VERKEHRSAUFGKOMMENS	6
4.2.1	<i>Prognose Kfz-Verkehre.....</i>	<i>6</i>
4.2.2	<i>Prognose Radverkehr.....</i>	<i>7</i>
4.3	VERKEHRSZÄHLUNG.....	7
5	LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES KNOTENPUNKTES.....	8
5.1	EINGABEDATEN VERKEHRSSTRÖME	8
5.2	LEISTUNGSFÄHIGKEIT	9
6	EINSCHÄTZUNG.....	13

1 Auftraggeber

Expansion / Standortsicherung
EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

Edekastr. 1

26215 Wiefelstede

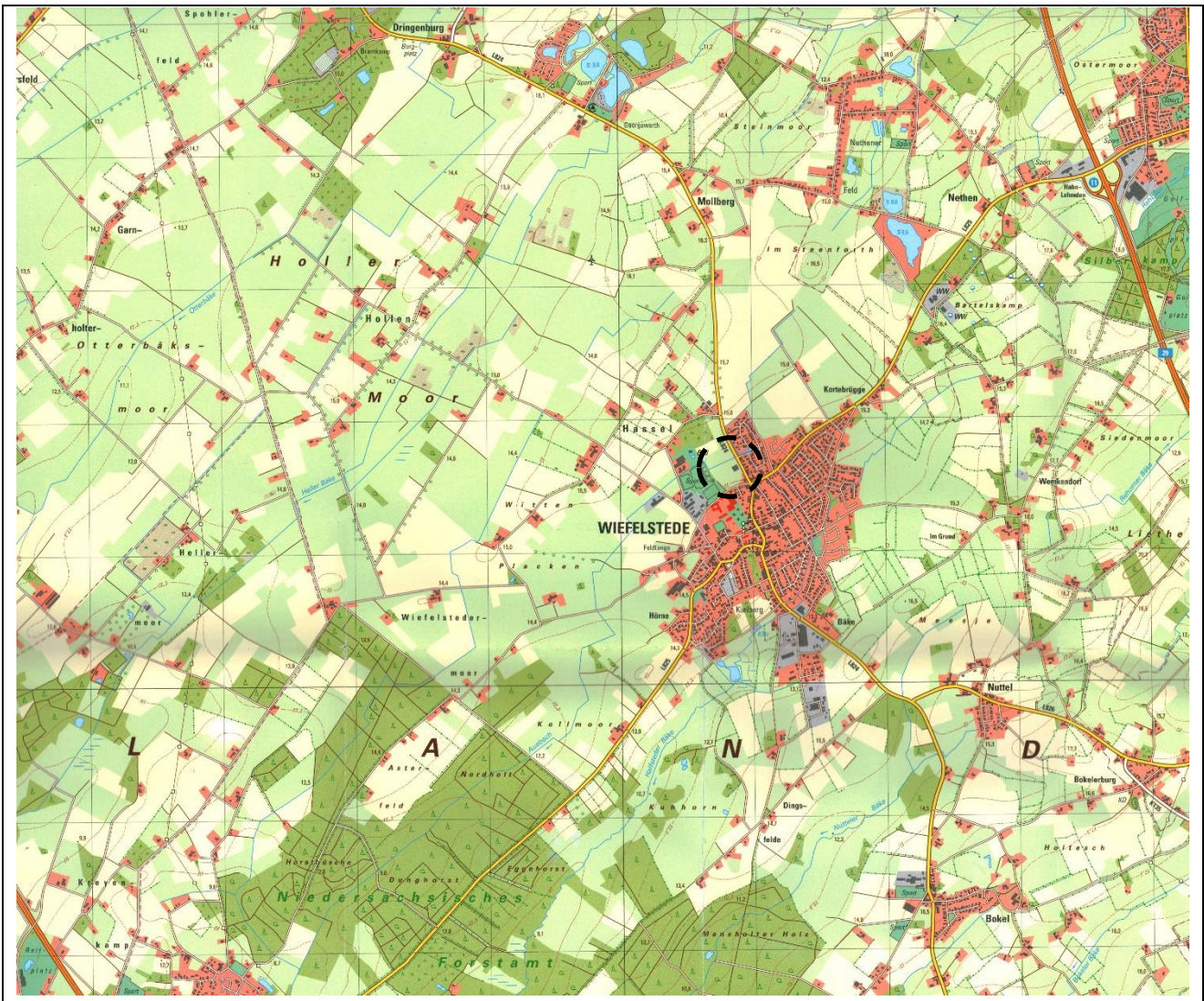
2 Anlass

In der Gemeinde Wiefelstede befindet sich an der Oldenburger Straße ein ALDI-Markt und ein Getränkemarkt. Hier soll ein neues Einkaufszentrum mit EDEKA-Markt, Drogeriemarkt und Neubau ALDI- und Getränkemarkt entstehen.

Im ersten Schritt wird das potentielle Verkehrsaufkommen durch das Einkaufszentrum prognostiziert, im zweiten Schritt wird der neue Knotenpunkt L 824/Zufahrt Verbrauchermarkt/Wohnstraße Am Auebach auf seine Leistungsfähigkeit untersucht.

Grundlage für die Verkehrsprognose sind die Angaben nach Bosserhoff und bei der verkehrlichen Beurteilung die Angaben des HBS - Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen.

Übersichtsplan 1:25.000



3 Beurteilungsgrundlagen

Verwendete Normen, Richtlinien und Unterlagen

Für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation werden folgende Normen, Richtlinien und Unterlagen herangezogen:

Grundlage für die lärmtechnische Berechnung sind zudem folgende Unterlagen:

- Lageplan - EDEKA-Markt, Drogerie, Getränkemarkt und ALDI-Markt, 01.06.2023, Emden
- HBS - Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015
- Dr. Bosserhoff: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2 Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Wiesbaden 2000 (Fassung 2005)
- Dr. Bosserhoff, Programm VER-BAU, 2021
- KNOSIMO 5.2: Programm zur Simulation des Verkehrsablaufs an Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage
- Verkehrszählung 2015 für die L 824 (Oldenburger Straße) der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

4 Verkehrsprognose - Abschätzung der Verkehre

In einem ersten Schritt wird eine Prognose über die zu erwartenden Verkehre durch die Verbraucher-Märkte erstellt. Es wird eine Abschätzung des potentiellen Verkehrsaufkommens basierend auf Dr. Bosserhoff: „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“ vorgenommen. Es wird der Modellansatz von BOSSERHOFF gem. HSVV herangezogen.

4.1 Methodik

Für die zu berücksichtigenden Faktoren werden jeweils Ober- und Untergrenzen angegeben. Nach sind bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens sind verschiedene mindernde Aspekte zu berücksichtigen:

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens erfolgt in aufeinander aufbauenden Arbeitsschritten auf Grundlage der bisher geplanten Verkaufsflächen

- - EDEKA-Markt 2.040 m² (einschl. Bäcker), zzgl. Gastrobereich
- - ALDI-Markt 1.050 m²
- - Drogerie 730 m²
- - Getränkemarkt 700 m²
- Abschätzung des Verkehrsaufkommens unterschieden nach Verkehrszwecken (z.B. Beschäftigten-, Kunden- und Anlieferverkehr),
- Zusammenstellung der Prognosewerte für den Gesamtverkehr; Zusammenstellung der Kfz-Tagesbelastungen, bei Bedarf Berücksichtigung von Kfz-Binnenverkehr
- Abschätzung der Kfz-Stundenbelastungen über Ganglinien.

4.2 Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Aus der Anzahl der Kunden und Beschäftigten wird das zukünftige Verkehrsaufkommen prognostiziert. Diese Zahlen beinhalten das Gesamtverkehrsaufkommen, in ihnen sind die Fahrten der Kraftfahrzeuge (MIV), wie auch die des Radfahr- und Fußgängerverkehr (NMIV) enthalten.

Zudem werden weitere Faktoren wie Besucher-, und Lieferverkehre, Fahrten je Einwohner, Besetzungsgrad der Pkw's usw. berücksichtigt. Mindernd gehen hier die Anteile des Radfahr- und Fußgängerverkehr (NMIV).

4.2.1 Prognose Kfz-Verkehre

Es ergeben sich folgende Ziel- und Quellverkehre:

Kfz-Verkehre (Quell- und Zielverkehr) je Richtung 1.680 Fahrten
bzw. 3.360 Ein- und Ausfahrten

Wir gehen von einer Verkehrsverteilung von 70 % in den Ort Wiefelstede, und 30 % ortsauwärts (Ri. Westen). (vgl. Anlage 1 – Ergebnisse in Bandbreite) bzw. 1.700 Pkw-Einheiten (Lkw's eingerechnet)

4.2.2 Prognose Radverkehr

Es ist mit erheblichen Radverkehren zu rechnen. Bei einem Anteil von etwa 15 % an Radfahrern ist mit knapp 400 Radfahrer bzw. 800 Rad-Fahrbewegungen (Ziel- und Quellverkehr) zu rechnen.

Auf der Oldenburger Landstraße befinden sich beidseitig Richtung Wiefelstede Hochbord-Bürgersteige die für den Radverkehr freigegeben sind.

Aus Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit sollte zur Querung eine Fußgänger-Radfahrer-Ampel eingerichtet werden.

4.3 Verkehrszählung

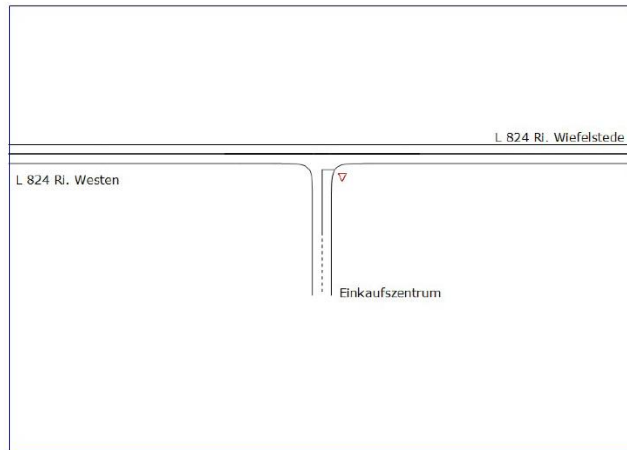
Auf der Hauptstraße L 824 liegen Verkehrszahlen von 2015 (Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr)

- DTV von 3.352 Kfz/24 Std., Lkw-Anteile 3,7 % tags

Die L 824 soll nordwestlich an die geplante BAB 20 über eine Auffahrt angeschlossen werden. Gemäß Prognosezahlen 2030 ist dann im Bereich des Anschlusses an die BAB 20 mit 4.600 Kfz/24 Std. bei einem Lkw-Anteil von 7 % zu rechnen.

Es werden sicherheitshalber eingestellt:

- DTV von 4.600 Kfz/24 Std., Lkw-Anteil 7 % (bzw. 4.800 Pkw-Einheiten, Lkw's eingerechnet)



5.2 Leistungsfähigkeit

Qualitätsstufen des Verkehrs- ablaufes (QSV)	Mittlere Wartezeit w [sec]			
	ohne Signalanlage	mit Signalanlage	mit Signalanlage	
	Kfz	Kfz	Fußgänger	
A	< 10	< 20	< 15	●
B	< 20	< 35	< 20	●
C	< 30	< 50	< 25	●
D	< 45	< 70	< 30	●
E	> 45	< 100	< 35	●
F	--	> 100	> 35	●

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit erfolgt in Abhängigkeit der mittleren Wartezeit ausgedrückt durch die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes (QSV) (vgl. Tabelle). Grundsätzlich ist eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufes an Knotenpunkten zu erreichen, d.h. die QSV muss für alle Ströme mindestens D sein. Die Ergebnisse bezüglich der Wartezeiten, d.h. der Qualität des Verkehrsablaufes (QSV) bzw. der Rückstaulängen werden gemäß dem Verfahren nach dem HBS 2015 ermittelt.

Ergebnis der Simulation für ein Intervall

Projekt : Neubau Einkaufszentrum EDEKA-ALDI in der Gemeinde Wiefelstede
 Knotenpunkt : L 824 / Einkaufszentrum
 Zeitraum : KNO EKZ Wiefelstede
 Datei : EKZ Wiefelstede.kso

Intervall 17 von 16:00 bis 17:00

	Strom q-gegeb. -Nr. [Pkw-E/h]	q-sim. [Pkw-E/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	C-estim. [Pkw-E/h]	w [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV	
→	2	197	198							A	
↘	3	34	32							A	
↙	4	46	51	6,5	3,2	490	496	10,5	1	2	B
↗	6	108	102	5,9	3,0	214	915	4,6	1	2	A
←	8	197	202				1800	0,3	1	1	A
↘	7	79	80	5,5	2,8	231	977	4,2	1	1	A

Gesamt: 661 666 0,38 Std./Std.
 mittlere Wartezeit über alle Ströme: 3,2 s

QSV-gesamt: **B**

Lage des Knotenpunktes: innerorts
 Zwischenzeiten: Hyper-Erlang-Verteilung
 Grenz- und Folgezeitlücken: Erlang-Verteilung definiert durch: HBS 2015
 in-konsistentes Verhalten der Fahrer

Anzahl der Wiederholungen = 5

Ganglinien der Verkehrsstärke und der mittleren Wartezeiten

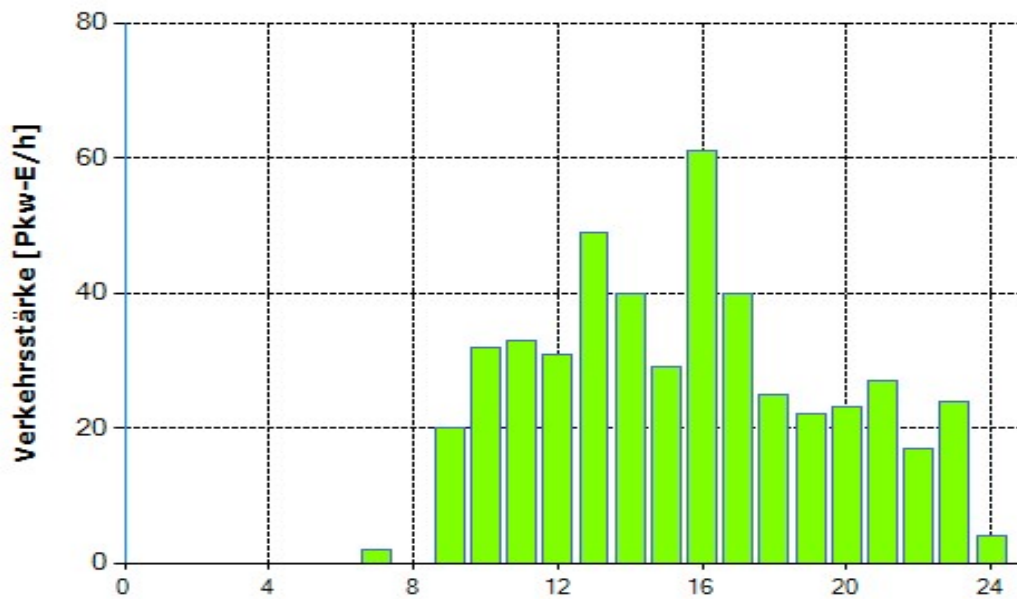
Projekt : Neubau Einkaufszentrum EDEKA-ALDI in der Gemeinde Wiefelstede
Knotenpunkt : L 824 / Einkaufszentrum
Zeitraum : KNO EKZ Wiefelstede
Datei : EKZ Wiefelstede.kso

Strom 4

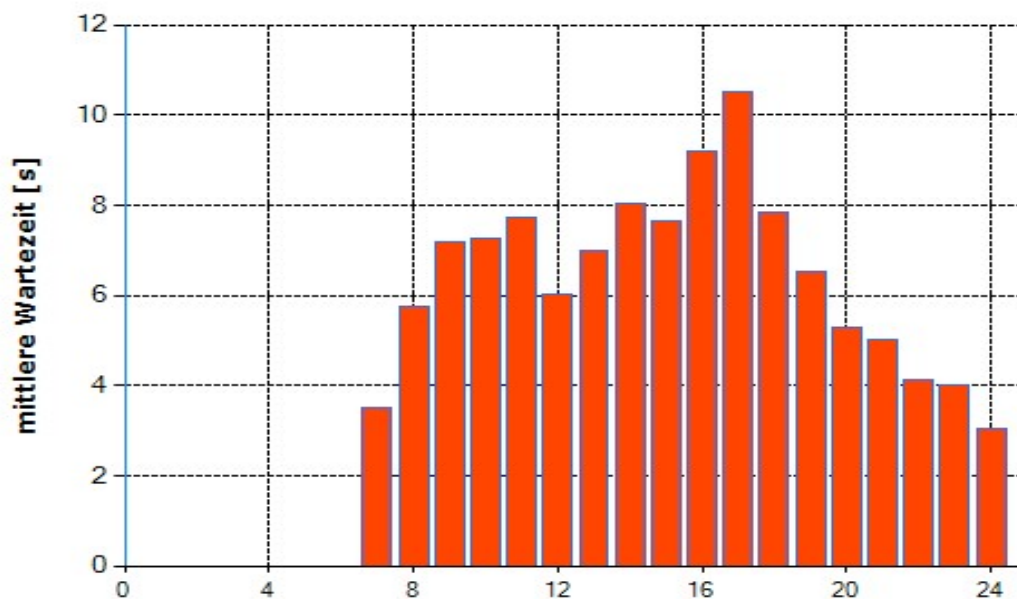
simulierte Verkehrsstärke [Pkw-E/h]
über alle Zeitintervalle
von 00:00 bis 24:00

mittlere Wartezeit [s]
über alle Zeitintervalle
Dauer jedes Zeitintervalls = 60 Minuten

Summe aller Zeitverluste = 57,8 Min.



Verkehrsstärke



mittl. Wartezeit

KNOSIMO 6.1.4

Der Knotenpunkt erreicht fast für alle Verkehrsströme und fast alle Stunden die Qualitätsstufe A. Lediglich in der Nachmittagsspitze von 16.00 bis 17.00 Uhr erreicht der Strom 4 (Ausfahrt vom Einkaufszentrum die L 824 Richtung Westerstede) die Qualitätsstufe B, hier ist somit von geringen Wartezeiten auszugehen.

Somit sind hinsichtlich der Verkehrsabwicklung keine baulichen Maßnahmen auf der L 824 wie z.B. die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Einmündung der Stellplatzanlage mit einer getrennten Links- und Rechtsabbiegefahr von min. 5 Pkw-Aufstellflächen vorgesehen ist.

6 **Einschätzung**

Beim Knotenpunkt L 824/Einkaufszentrum beträgt der Verkehrsfluss QSV auf der Oldenburger Landstraße (L 8241) die Qualitätsstufe A.

Auf dem Grundstück des Einkaufszentrums sind folgende Maßnahmen für einen reibungslosen Verkehrsfluss erforderlich:

- Anlegung von getrennten Rechts- und Linksabbiegestreifen (Ausfahrt) und einer Länge der Rechts- und Linksabbiegestreifen von mindestens 5 Fahrzeuglängen.
- Erfordernis der Errichtung einer Fußgänger-/Radfahrerampel zur Querung der L 824

Aus Sicht der Verkehrsabwicklung ist eine somit nicht Linksabbiegespur nicht erforderlich. Die Abfahrt vom Gelände des Verbrauchermarktes ist verkehrlich ohne größere Verlustzeiten nutzbar.

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 15.08.2023

M. Lux – Dipl.-Ing. –

Anlagen Verkehrsprognose

Einzelhandelseinrichtungen: Ergebnis der Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Hinweis: Der Text in grau markierten Zellen muss vom Anwender ausgefüllt oder ggf. angepasst werden.

Ergebnis Programm <i>Ver_Bau</i>	EDEKA		ALDI		Drogerie		Getränkemarkt	
Größe der Nutzung Einheit Bezugsgröße	2.040 qm Verkaufsfläche		1.050 qm Verkaufsfläche		730 qm Verkaufsfläche		700 qm Verkaufsfläche	
Beschäftigtenverkehr								
	min. Kfz-Zahl	max. Kfz-Zahl	min. Kfz-Zahl	max. Kfz-Zahl	min. Kfz-Zahl	max. Kfz-Zahl	min. Kfz-Zahl	max. Kfz-Zahl
Kennwert für Beschäftigte	70 qm Verkaufsfläche je Beschäftigtem		90 qm Verkaufsfläche je Beschäftigtem		90 qm Verkaufsfläche je Beschäftigtem		90 qm Verkaufsfläche je Beschäftigtem	
Anzahl Beschäftigte	29	41	12	15	8	10	8	10
Anwesenheit [%]	80	80	80	80	80	80	80	80
Wegehäufigkeit	2,0	2,5	2,0	2,5	2,0	2,5	2,0	2,5
Wege der Beschäftigten	47	82	19	30	13	21	12	20
MIV-Anteil [%]	70	90	70	90	70	90	70	90
Pkw-Besetzungsgrad	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Pkw-Fahrten/Werktag	30	67	12	25	8	17	8	16
Kunden-/Besucherverkehr								
Kennwert für Kunden/Besucher	0,66 Kunden/Besucher je qm Verkaufsfläche		0,80 Kunden/Besucher je qm Verkaufsfläche		0,70 Kunden/Besucher je qm Verkaufsfläche		0,30 Kunden/Besucher je qm Verkaufsfläche	
Anzahl Kunden/Besucher	1.346	1.632	840	1.155	511	511	210	280
Wegehäufigkeit	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Wege der Kunden/Besucher	2.693	3.264	1.680	2.310	1.022	1.022	420	560
MIV-Anteil [%]	70	90	70	90	70	90	70	90
Pkw-Besetzungsgrad	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Pkw-Fahrten/Werktag ohne Effekte	1.450	2.260	905	1.599	550	708	226	388
Verbundeffekt	20	20	20	20	20	20	20	20
Konkurrenzeffekt								
Pkw-Fahrten/Werktag mit Effekten	1.160	1.808	724	1.279	440	566	181	310
Güterverkehr								
	0,50	1,10	0,55	0,75	0,30	0,50	0,30	0,90
Kennwert für Güterverkehr	Lkw-Fahrten je 100 qm Verkaufsfläche		Lkw-Fahrten je 100 qm Verkaufsfläche		Lkw-Fahrten je 100 qm Verkaufsfläche		Lkw-Fahrten je 100 qm Verkaufsfläche	
Lkw-Fahrten/Werktag	10	22	6	8	2	4	2	7
Gesamtverkehr								
Pkw- und Lkw-Fahrten je Werktag mit Effekten	1.200	1.897	742	1.312	450	587	191	333
Pkw- und Lkw-Fahrten je Werktag ohne Effekte	1.490	2.349	923	1.632	560	729	236	411
Binnenverkehr je Werktag								
Quell- bzw. Zielverkehr je Werktag mit Effekten	600	949	371	656	225	294	95	167
Quell- bzw. Zielverkehr je Werktag ohne Effekte	745	1.175	462	816	280	365	118	206

Angaben zur Geometrie des Knotenpunktes

Projekt : Neubau Einkaufszentrum EDEKA-ALDI in der Gemeinde Wiefelstede
 Knotenpunkt : L 824 / Einkaufszentrum
 Zeitraum : KNO EKZ Wiefelstede
 Datei : EKZ Wiefelstede.kso



Knotenpunkttyp : T-Einmündung
 Lage : Innerorts

	Strom		Strom	
Dreiecksinsel, Hauptstraße :	3 :	nein		
Dreiecksinsel, Nebenstraße :	6 :	nein		
Anzahl der Fahrstreifen :	2 :	1	8 :	1
Linksabbiegestreifen vorhanden?			7 :	nein
Anzahl der zusätzlichen Aufstellplätze (Rechts-Ein-Bieger)	6 :	5		
Vorfahrtzeichen (StVO §52) :	4 & 6 :	Z. 205		

Knoten-	Straßenname			
-arm	-typ			keine Fußgänger

1	1	L 824 Ri. Westen		
2	2	Einkaufszentrum		
3	1	L 824 Ri. Wiefelstede		



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum

Verträglichkeitsgutachten zu
einem Einzelhandelsprojekt



Aktualisierter Endbericht

Im Auftrag der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Hamburg, 25.10.2022 / aktualisiert im Herbst 2023



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum

Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt

Projektnummer: 22DLP3265 / 23DLP3517

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling, Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Corinna Staude

Im Auftrag der

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

Edekastraße 1

26215 Wiefelstede

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

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

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	5
2.1	Mikrostandort	5
2.2	Vorhabenkonzeption	8
3	Rahmendaten des Makrostandorts	11
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	11
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	14
4.1	Methodische Vorbemerkungen	14
4.2	Wettbewerb im Raum	14
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	16
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	18
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	19
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandels- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet	19
5.1.1	Nahrungs- und Genussmittel	19
5.1.2	Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	23
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum	25
5.2.1	Gemeinde Wiefelstede	25
5.2.2	Gemeinde Rastede	27

6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	30
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	30
6.2	Wirkungsprognose	36
6.2.1	Vorbemerkungen	36
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Nahrungs- und Genussmittel	38
6.2.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	40
6.2.4	Zu den Auswirkungen im aperiodischen Bedarf	43
7	Bewertung des Vorhabens	44
7.1	Zu den Bewertungskriterien	44
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	46
7.3	Zum Konzentrationsgebot	49
7.4	Zum städtebaulichen Integrationsgebot	49
7.5	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung (Beeinträchtungsverbot)	50
7.6	Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede	55
7.7	Zur Kompatibilität mit dem REHK für den Landkreis Ammerland	56
8	Fazit	59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mikrostandort	5
Abbildung 2: Mikrostandort	7
Abbildung 3: Wohnbebauung gegenüber dem Vorhabenstandort	7
Abbildung 4: Blick Richtung Süden entlang der Oldenburger Landstraße	8
Abbildung 5: Lage im Raum	11
Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	15
Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens	16
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	21
Abbildung 9: Lidl, ZVB Wiefelstede (Zone 1)	22
Abbildung 10: Netto, Streulage (Zone 1)	22
Abbildung 11: Edeka, ZVB Hahn-Lehmden, Rastede (Zone 3)	23
Abbildung 12: ZVB Wiefelstede	26
Abbildung 13: Budni-Drogeriemarkt im ZVB Metjendorf	27
Abbildung 14: Edeka-Markt im ZVB Hahn-Lehmden	28
Abbildung 15: Netto-Markt im ZVB Rastede	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens – Stand November 2023	9
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	13
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	17
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	18
Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Nahrungs- und Genussmittel	20
Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	24
Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens (Stand November 2023) – nach Vorhabenrealisierung	31
Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung (Stand November 2023)	32
Tabelle 9: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)	33
Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung	34
Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung – Stand November 2023	35
Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Nahrungs- und Genussmittel	39
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	41
Tabelle 14: Zusammenfassung zur Umsatzherkunft – Gesamtvorhaben	48
Tabelle 15: Übersicht über die Lebensmittelmärkte im Kongruenzraum Wiefelstede ab 200 qm VKF	57

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Kernort Wiefelstede ist die Errichtung eines Fachmarktzentrums geplant.

In den vergangenen Jahren wurde das Vorhabenkonzept mehrfach und grundlegend überarbeitet, d.h. vom Verkaufsflächenumfang insgesamt reduziert und hinsichtlich der einzelnen Sortimente an den örtlichen Gegebenheiten ausgerichtet, um im Einklang zu den raumplanerischen Vorgaben zu stehen.

Nach wie vor ist es beabsichtigt, den bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounter und den Getränkefachmarkt den aktuellen Markterfordernissen anzupassen. Zugleich soll der Edeka-Verbrauchermarkt hierher verlagert und zzgl. Bäcker neu aufgestellt werden. Zusätzlich soll ein Drogeriefachmarkt angesiedelt werden. Die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche für Edeka und die Drogerie war im Zuge des aktualisierten Verträglichkeitsgutachtens zu ermitteln. Das überarbeitete Verträglichkeitsgutachten berücksichtigt dabei, dass die Altstandorte von Edeka und Markt branchenfremd nachgenutzt werden¹. Neben dem Nonfood-Discounter Tedi als Mehrbranchenanbieter (Eröffnung für Mitte November 2023 geplant) wird es sich voraussichtlich um einen Nonfood-Fachmarkt handeln, die sich vom Sortiment her ergänzen und nur einen sehr geringen Anteil periodischer Sortimente führen.

Die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentrums soll sich nach den aktuellen Planungen und Berechnungen im Bereich von ca. 4.800 qm Verkaufsfläche bewegen. Hinzu kommen die aperiodischen Nachverwertungen der Altstandorte von Markt und Edeka (ca. 2.175 qm VKF). Abzüglich der Bestandsbetriebe (rd. 3.355 qm) **beträgt die zusätzliche Verkaufsfläche per Saldo damit rd. +3.620 qm.**

Prüfungsrelevant war damit:

1. Fachmarktzentrum:

- Edeka-Markt mit ca. 2.250 qm VKF. zzgl. Bäcker (zzt. 1.375 qm VKF)
- Aldi-Markt mit ca. 1.050 qm VKF (zzt. 744 qm VKF)
- Hol ab-Getränkemarkt mit ca. 700 qm VKF (zzt. 406 qm VKF)
- Drogeriemarkt mit ca. 750 qm VKF

Sonstige aperiodische Nutzungen (z.B. Textilfachmarkt) sind innerhalb des Fachmarktzentrums damit nicht mehr von Relevanz.

¹ Gegenüber dem Gutachtenstand Juli 2022 hat sich damit die Veränderung ergeben, dass auf den Anbieter Sonderposten Zimmermann (max. 800 qm VKF) und den Nonfood-Anbieter SB-Lüning (max. 1.375 qm VKF) verzichtet wird. Markt steht bereits leer und befindet sich im Umbau.

2. Nachnutzung:

- Branchenfremde Nachnutzung des Markt-Markts in der Ortsmitte (zzt. 800 qm VKF)², Nachnutzung durch Mehrbranchen-Anbieter (Eröffnung von Tedi für den 15.11.2023 geplant)
- Aufgabe des Edeka-Marktes in der Ortsmitte (zzt. 1.375 qm VKF)³, Nachnutzung durch Nonfood-Anbieter mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Periodische Nutzungen (wie ein Metzger oder Bäcker als Konzessionär) sind an den jeweiligen Altstandorten damit nicht mehr von Relevanz.

Für den Vorhabenstandort ist die Aufstellung eines Bebauungsplans geplant. Der Prüfungsmaßstab für das Einzelhandelsgroßprojekt war [§ 11 Abs. 3 BauNVO](#) i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB. Die [Aufgabenstellung](#) der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf den Einzelhandel innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und in dem Landkreis Ammerland zu berücksichtigen. Zudem waren das Regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland und das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wiefelstede aus 2022 heranzuziehen.

Hinweis: Die vorliegende Gutachtenfassung stellt rein auf die neusten Veränderungen im Vorhabenkonzept und den daraus resultierenden Veränderungen hinsichtlich der Umsatzerwartung sowie der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen resp. raumordnerischen Wirkungen ab. Die sonstigen Berichtsbestandteile und der Datenstand des Gutachtens aus 2022 wurden auftragsgemäß nicht aktualisiert.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung haben wir folgendes Untersuchungskonzept erarbeitet:

- Aktualisierende Darstellung und Bewertung des jeweiligen [Mikrostandorts](#) (Altstandorte/Planstandorte) und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- aktualisierende Darstellung des [Vorhabenkonzepts](#) im Hinblick auf die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;

² Zzt. Mischgebiet.

³ Bislang festgesetzt für einen großflächigen Lebensmittelmarkt.

- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen **Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort;
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der überörtlichen Wettbewerbsstrukturen des Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- aktualisierende Erhebung, Darstellung und Bewertung der **vorhabenrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens (v.a. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegemittel) und an den Einkaufsalternativen;
- Abschätzung der **Umsätze** und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- **versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkausflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- **Würdigung aktueller Planvorhaben im Einzelhandel⁴**;
- **städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen sowie zu den Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** zulasten des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Zonen und Standortlagen; Aussage zur Rückholung bislang abfließender Kaufkraft und zur Bedeutung des Tourismus; die Prüfung erfolgte in Bezug auf das Fachmarktzentrum für zwei periodische Teilsortimente⁵; zusätzlich wurden die beiden möglichen Fachmarkteinheiten an den Altstandorten auf ihre potenzielle Marktstellung gewürdigt;
- **intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** der jeweiligen Vorhaben für die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des einzelnen Vorhabens in die Aussagen des **Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Landkreis Ammerland** sowie intensive Begründung bei Überschreitung der Versorgungskennziffern;

⁴ Dabei wurde zwischen gesicherten Vorhaben (z.B. Edeka in Metjendorf) und vagen Entwicklungsbegehren (v.a. diverse Planungen in Rastede) unterschieden.

⁵ Die darüberhinausgehenden Sortimente wurden allein über die Marktanteile abgebildet und bewertet.

- Reduzierungsempfehlungen i.V.m. Abwägungsvorschlägen; Empfehlungen zum Umgang mit den Altstandorten;
- Einordnung des einzelnen Vorhabens in die Aussagen des **Einzelhandelskonzepts** für die Gemeinde Wiefelstede (2022).

Um die Verträglichkeit der Vorhaben im Grundzentrum Wiefelstede beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **(aktualisierende) Vor-Ort-Erhebung** der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens (2 Sortimentsgruppen/periodischer Bedarf);
- **Überprüfung wesentlicher Wettbewerbsstandorte** im Untersuchungsraum zur Einschätzung ihrer Leistungsfähigkeit;
- **Begehungen der jeweiligen Mikrostandorte** (Alt- und Planstandorte) zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2024 als frühestmögliches Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich im Norden des Wiefelsteder Ortskerns und somit zentral im Gemeindegebiet von Wiefelstede. Das Vorhangrundstück wird von der Oldenburger Landstraße im Osten begrenzt.



Abbildung 1: Mikrostandort des Einzelhandelsvorhabens

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Oldenburger Landstraße. Diese L 824 dient als wichtige Nord-Süd-Verbindung der Flächengemeinde und erschließt im weiteren Verlauf umliegende Gemeinden. Die verkehrliche

Anbindung über den MIV ist durch die Lage des Vorhabenstandorts innerhalb des Wiefelsteder Ortskerns daher als sehr gut zu bewerten.

Die **Anbindung an den ÖPNV** erfolgt über die in fußläufiger Entfernung befindlichen Bushaltestellen ‚Im Tief‘ und ‚Schulzentrum‘ (insgesamt 3 Linien [330, 340, 370] sowie Schulbusverkehr). Hier verkehren in regelmäßigen Abständen mehrere inner- als auch überörtliche Linien, die eine gute Standortanbindung durch den ÖPNV gewährleisten. Zudem ist der Standort aus den angrenzenden Wohngebieten sowohl zu Fuß als auch mit dem Rad gut zu erreichen.

Das **Vorhabenareal** ist derzeit bereits durch einen Aldi-Lebensmitteldiscounter und einen Hol ab-Getränkemarkt geprägt. Im Zuge der Umstrukturierung sollen die beiden Märkte abgerissen werden und im Zusammenhang mit weiteren Fachmärkten und einer größeren Verkaufsfläche wieder aufgebaut werden.

Die Stellplatzanlage wird im Zuge der Bebauungsmaßnahmen neu gestaltet und soll etwa 300 Stellplätze umfassen. Die Erschließung wird dabei weiterhin über die Oldenburger Landstraße erfolgen.

Im **Standortumfeld** sind heterogene Nutzungen angesiedelt: Während im Osten auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Oldenburger Landstraße Wohnnutzungen anschließen, entfaltet sich südlich gelegen entlang der Hauptstraße der Siedlungsschwerpunkt von Wiefelstede mit der zentralen Einkaufslage. Im Westen des Vorhabenstandorts liegt direkt angrenzend das Vereinsgelände eines Sportvereins mit seinen Trainingsplätzen. Nördlich angrenzend befinden sich Grün- und Ackerflächen.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2022) ist der Vorhabenstandort **Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Wiefelstede (Potenzialfläche)**, die v.a. großflächige und fachmarktorientierte Nutzungen aufnehmen soll, die u.a. am heutigen Standort über keine Zukunftsperspektiven haben. Der Standort schmiegt sich der gewachsenen Lage des zentralen Versorgungsbereichs an. Der Vorhabenstandort als somit städtebaulich-integriert zu bewerten.

**Abbildung 2: Mikrostandort****Abbildung 3: Wohnbebauung gegenüber dem Vorhabenstandort**



Abbildung 4: Blick Richtung Süden entlang der Oldenburger Landstraße

2.2 Vorhabenkonzeption

Die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentrums sollte sich im Bereich von bis zu **4.800 qm Verkaufsfläche** bewegen. Dabei sind folgende Komponenten für das Fachmarktzentrum geplant:

- Edeka-Markt mit max. 2.250 qm VKF (zzt. 1.375 qm VKF)
- Bäcker mit ca. 50 qm VKF (zzt. 30 qm VKF)
- Aldi-Markt mit ca. 1.050 qm VKF (zzt. 744 qm VKF)
- Hol ab-Getränkemarkt mit ca. 700 qm VKF. (zzt. 406 qm VKF)
- Drogeriemarkt mit max. 750 qm VKF

Darüber hinaus sollen die derzeitigen Märkte Edeka und Markant nachgenutzt werden. Hierfür sind folgende Anbieter im Gespräch:

- Nachnutzung des Markant-Markts durch Mehrbranchen-Anbieter Tedi (zzt. 800 qm VKF)⁶
- Nachnutzung des Edeka-Markts durch Nonfood-Anbieter (zzt. 1.375 qm VKF)⁷

Der Verkaufsflächenzuwachs des Gesamtvorhabens beträgt damit rd. 3.620 qm.

⁶ Zzt. Mischgebiet. Zwischenzeitlich steht Eröffnung unmittelbar bevor.

⁷ Bislang festgesetzt für einen großflächigen Lebensmittelmarkt.

Damit ergibt sich folgende Sortimentsstruktur (inkl. Nachnutzung der Altstandorte):

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben - Stand November 2023

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	3.143	1.402	4.545
Nahrungs- und Genussmittel	2.851	879	3.730
davon Edeka	1.100	770	1.870
davon Aldi	595	255	850
davon Getränkemarkt	406	294	700
davon Drogeriemarkt	0	100	100
davon Bäcker im Edeka	30	20	50
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	0	160	160
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0	0
davon Markant	720	-720	0
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel	292	523	815
davon Edeka	138	42	180
davon Aldi	74	21	95
davon Drogeriemarkt	0	460	460
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	0	80	80
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0	0
davon Markant	80	-80	0
aperiodischer Bedarf	212	2.378	2.590
davon Edeka	138	62	200
davon Aldi	74	31	105
davon Drogeriemarkt	0	190	190
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	0	720	720
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	1.375	1.375
Edeka gesamt	1.376	874	2.250
Aldi gesamt	743	307	1.050
Getränkemarkt gesamt	406	294	700
Drogeriemarkt gesamt	0	750	750
Bäcker im Edeka gesamt	30	20	50
Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt*	0	800	800
Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	1.375	1.375
Markant gesamt	800	-800	0
Gesamt (gedeckelte Gesamt-VKF)	3.355	3.620	6.975

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

* Die geprüften Sortimente sind nicht allesamt mit der Obergrenze ausschöpfbar.

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens - Stand November 2023

Der Sortimentsschwerpunkt des Fachmarktzentrums liegt auch nach der Umstrukturierung und Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellen die Vorhaben **typische Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente⁸ wird bei Edeka und Aldi erfahrungsgemäß bei ca. 10 % liegen. Aufgrund der Lage im ZVB Wiefelstede wird ein potenzieller Drogeriemarkt rd. 25 % aperiodische Randsortimente führen. Bei den Nachnutzungen an den Altstandorten von Edeka und Markant wird der Sortimentsschwerpunkt ganz eindeutig bei den aperiodischen Sortimenten liegen (90 – 100 %).

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan realisiert werden und war damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass die bestehenden Betriebe ihre Wirkung jeweils bereits in der Vergangenheit induziert haben. Daher ist nur der mit dem Gesamtvorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung der Märkte ergibt.⁹ Schließlich sind die bestehenden Betriebe bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Geplant ist die Neuaufstellung sowie die Ansiedlung mehrerer Fachmärkte am Standort Oldenburger Landstraße 32 (Hauptzentrum). Insgesamt sollen dort rd. bis zu 6.975 qm Verkaufsfläche realisiert werden. Die Bestandsmärkte von Edeka und Markant sollen dabei von Nonfood-Anbietern nachgenutzt werden. Der Verkaufsflächenzuwachs beträgt per Saldo über alle Sortimente rd. +3.620 qm und entfällt sowohl auf periodische als auch auf aperiodische Sortimente.

⁸ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Gutachterliche Annahmen zur Sortimentsaufteilung.

⁹ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die niedersächsische **Gemeinde Wiefelstede** liegt im östlichen Teil des Landkreises Ammerland und grenzt unmittelbar an die Stadt Oldenburg (Oldenburg) an. Die Flächengemeinde setzt sich neben dem namensgebenden Wiefelstede aus weiteren 21 Ortsteilen zusammen.

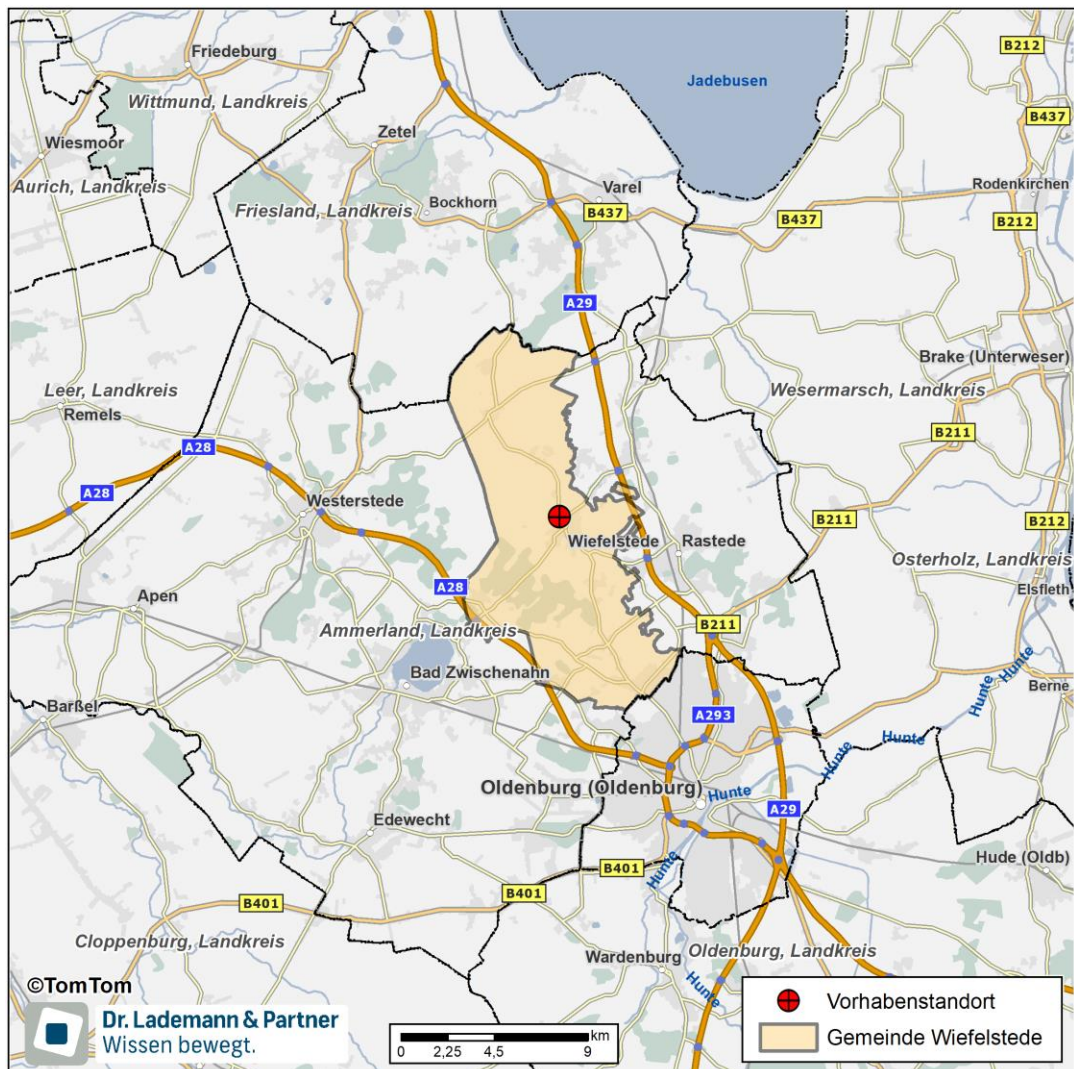


Abbildung 5: Lage im Raum

Die **überregionale verkehrliche Anbindung** Wiefelstedes erfolgt über die Autobahnen 28 (Leer – Oldenburg) und 29, die von Wilhelmshaven kommend in südlicher Richtung eine Anbindung an die BAB 1 herstellt. Ferner gewährleisten u.a. die L 824, die u.a. die Ortsteile Metjendorf und Wiefelstede anbindet sowie weitere Landes- und

Kreisstraßen die gute interkommunale Erreichbarkeit. In Wiefelstede verbinden mehrere Buslinien die Ortsteile von Wiefelstede mit den umliegenden Gemeinden im Ammerland sowie mit Oldenburg.

Aufgrund der Lage in der landschaftlich reizvollen Parklandschaft Ammerland kann Wiefelstede zunehmend vom **Tourismus** profitieren. Vor allem für Wanderer und Radfahrer bietet die Gemeinde ein umfassendes Angebot. Hier spielt vor allem auch der Tagestourismus eine tragende Rolle.

Von Seiten der Regionalplanung (RROP 1996) sind in Wiefelstede die Ortsteile Wiefelstede und Metjendorf jeweils als **Grundzentren** eingestuft. Gemäß dem LROP Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist der grundzentrale Verflechtungsbereich das eigene Gemeindegebiet. Die beiden grundzentralen Ortsteile übernehmen damit nach Vorstellung des LROP in ihrem jeweiligen Kongruenzraum die Grundversorgung für das gesamte Gemeindegebiet.

Nächstgelegene zentrale Orte sind die Grundzentren Ofen und Petersfehn in Bad Zwischenahn, Hahn-Lehmden und Wahnbek in Rastede sowie Ocholt in Westerstede. Bad Zwischenahn, Rastede und Westerstede fungieren außerdem als Mittelzentren und grenzen unmittelbar an das Gemeindegebiet von Wiefelstede. Das Oberzentrum Oldenburg grenzt südöstlich an das Gemeindegebiet an. Die Innenstadt von Oldenburg ist rd. 21 km vom Ortskern Wiefelstede entfernt.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Wiefelstede verlief seit 2017 mit einem Wachstum von +0,1 % p.a. leicht positiv. Die umliegenden Kommunen haben sich allerdings dynamischer entwickelt, ebenso der gesamte Landkreis Ammerland (+0,6 % p.a.). Auch Niedersachsen konnte im selben Zeitraum mehr Einwohner hinzugewinnen (+0,2 % p.a.)

Insgesamt lebten in Wiefelstede Anfang 2022

rd. 16.170 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Wiefelstede im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2017	2022	abs.	+/- 17/22		Veränderung p.a. in %
				in %		
Wiefelstede	16.093	16.167	74	0,5		0,1
Rastede	22.244	22.874	630	2,8		0,6
Bad Zwischenahn	28.484	29.351	867	3,0		0,6
Westerstede	22.399	23.452	1.053	4,7		0,9
Oldenburg	165.711	170.389	4.678	2,8		0,6
Landkreis Ammerland	122.698	126.475	3.777	3,1		0,6
Niedersachsen	7.945.685	8.027.031	81.346	1,0		0,2

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

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Wiefelstede kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research¹⁰, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden. Im Jahr 2024 (dem frühestmöglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Wiefelstede daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 16.230 Einwohnern.¹¹

Wiefelstede verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹²** von 101,7. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Ammerland (99,6) sowie zum Landesdurchschnitt Niedersachsen (99,2) leicht überdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der leicht überdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Wiefelstede. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Der Ortsteil Wiefelstede ist derzeit eines von zwei Grundzentren in der Gemeinde Wiefelstede und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das nördliche Gemeindegebiet (=Kongruenzraum).

¹⁰ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2022. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

¹¹ Hinweis: Das Einwohnerzuwachs verlief zwischenzeitlich positiver als prognostiziert. Nach dem LSN lebten in der Gemeinde Wiefelstede am 30.6.2023 bereits 16.391 Einwohner. Die nachfolgende Wirkungsanalyse ist demnach als äußerster worst-case anzusehen.

¹² Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Wiefelstede übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus sind die eigenen Filialnetze der jeweiligen Vorhabenbetreiber zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

Die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum wird zunächst geprägt durch die weiteren Anbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Wiefelstede (u.a. Lidl) und Märkten in solitärer Lage (v.a. Netto).

Im benachbarten Mittelzentrum Rastede finden sich neben einer Reihe von Lebensmittelmärkten (u.a. Aldi/Rewe; Netto; Lidl/Rewe) auch ein Drogeriefachmarkt. In Hahn-Lehmden existiert lediglich ein kleiner Nahversorger. Auch in Richtung Metjendorf resp. Oldenburg sowie in Richtung Bad Zwischenahn verdichtet sich das Netz v.a. an Nahversorgungsbetrieben.

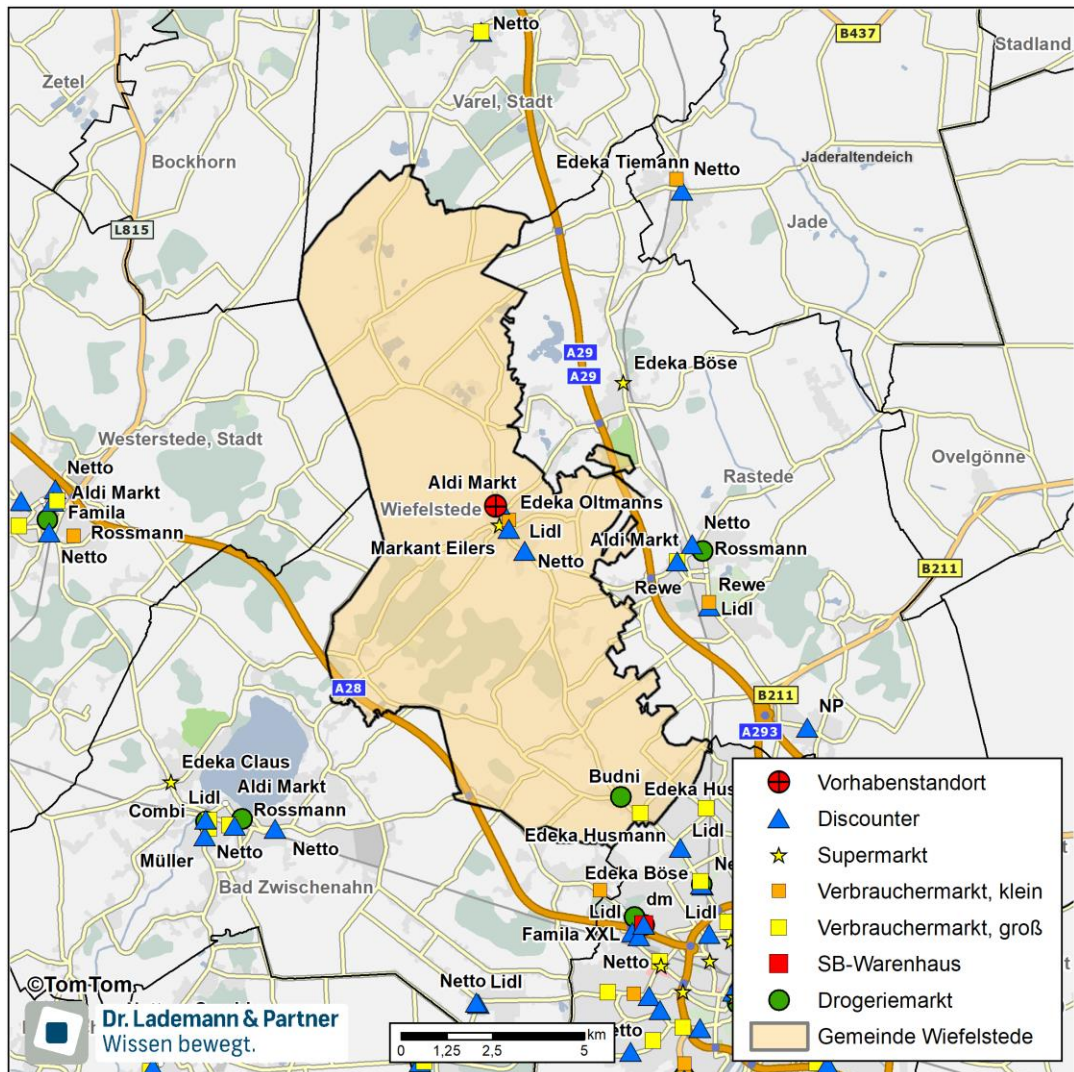


Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich in Richtung Bad Zwischenahn, Rastede und insbesondere Oldenburg jedoch limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Auch der Edeka Husmann-Markt sowie Budni in Metjendorf wirken sich begrenzend aus.

In dem Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede ist demgegenüber mit einer sehr hohen Marktdurchdringung zu rechnen, v.a. im Bereich Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich im Kernbereich (Zone 1) über den Ortsteil Wiefelstede. Die Zone 2 setzt sich aus den Ortsteilen Bokel, Conneforde, Gristede, Hassel, Lehe, Mansolt, Nuttel und Spohle zusammen. Diese Bereiche umfassen den sog. Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede.

Die Zone 3 umfasst angrenzende Bereiche der Ortsteile Neuenkrüge und Borbeck, die dem Grundzentrum Metjendorf zugeordnet sind sowie Bereiche von Rastede. Zudem werden Westerstede, Bad Zwischenahn und Bockhorn geringfügig tangiert.

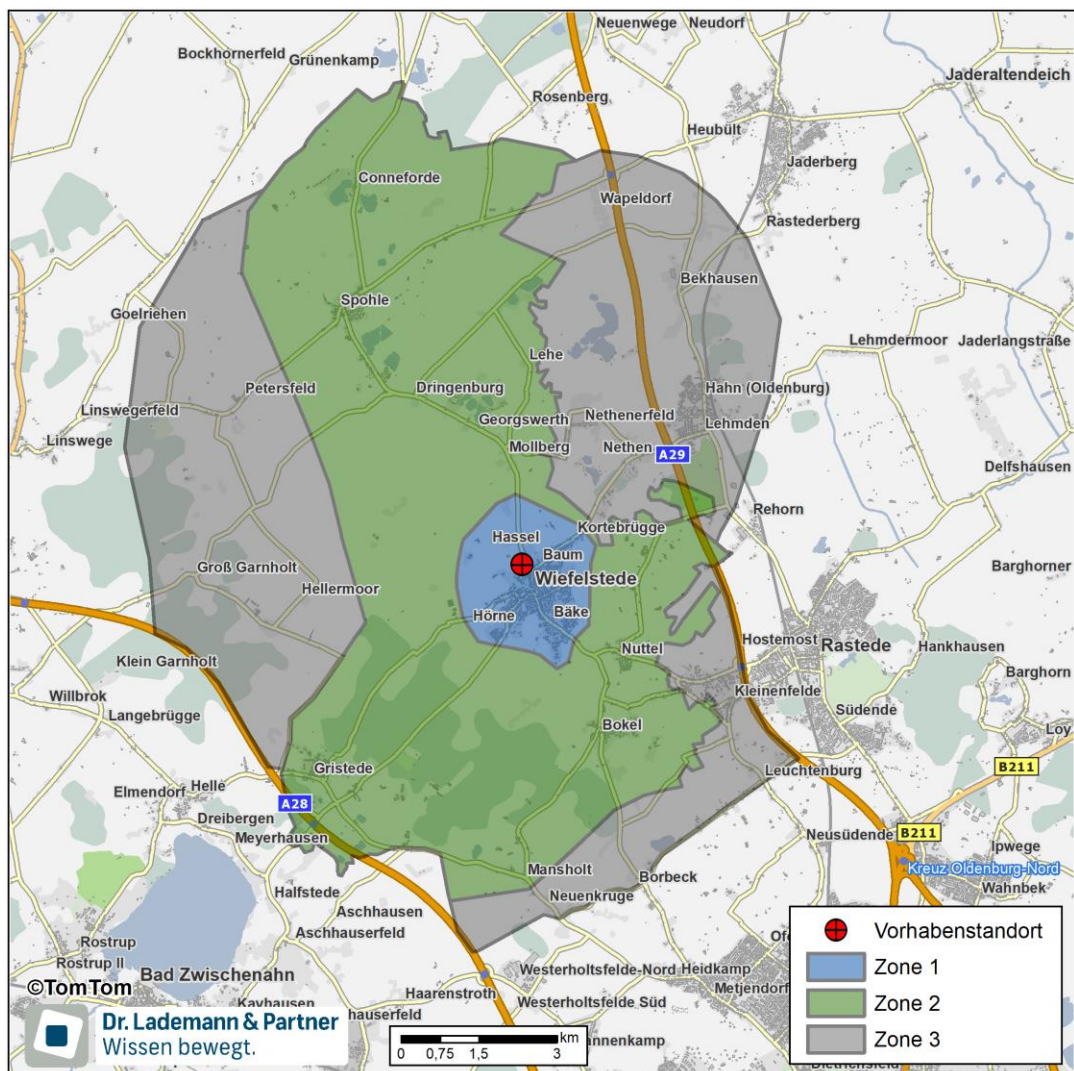


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 14.140 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann ausgehend vom Jahr 2022 von einem erhöhten **Einwohnerpotenzial in 2024** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 14.250 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Vorhabens in Wiefelstede

Bereich	2022	2024
Zone 1	4.856	4.880
Zone 2	3.691	3.710
Zone 3	5.589	5.660
Einzugsgebiet	14.136	14.250

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Zusätzlich muss noch berücksichtigt werden, dass das Vorhaben aufgrund seiner Standortlage auch solche Personen (sog. Streukunden) ansprechen kann, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler/Durchreisende, Touristen, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben) und gelegentlich die Angebote in Wiefelstede aufsuchen.

Davon entfällt allein rd. 6,1 % auf das Kundenpotenzial durch Übernachtungstouristen in dem Grundzentrum Wiefelstede (vgl. Arbeitshilfe zum LROP). Auf den Kongruenzraum Wiefelstede entfielen in 2021¹³ 190.244 Übernachtungen (Einwohneräquivalent von 521 Personen im Jahr). Dabei handelt es sich um potenzielle „Selbstversorger“, für die ein attraktiver nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in Wiefelstede eine wichtige Rolle spielt.

¹³ Es kann davon ausgegangen werden, dass bereits für das laufende Jahr die Übernachtungszahlen wieder auf Vorcorona-Niveau steigen (rd. 265.000), hier wurde allerdings aus Vorsichtsgründen auf die letzten erhobenen Zahlen abgestellt.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft¹⁴ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹⁵ beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 101,5 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2024 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 102,3 Mio. € (+0,8 Mio. €).

Davon entfallen rd. 45,7 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 6,7 Mio. € auf Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2024 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	15,7	11,9	18,1	45,7
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel	2,3	1,7	2,6	6,7
Aperiodischer Bedarf	17,1	13,0	19,8	49,9
Gesamt	35,1	26,7	40,5	102,3

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Der Einzelhandel im Einzugsgebiet kann zudem von dem Potenzial durch Übernachtungsgäste (+ rd. 6,1 %) sowie durch sonstige Streuumsätze profitieren.

Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. V.a. innerhalb des Kongruenzraums ist von einer hohen Marktdurchdringung auszugehen. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in Wiefelstede etwa 14.250 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 102,3 Mio. € ansteigen, davon entfallen rd. 45,7 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 6,7 Mio. € auf Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel (ohne Potenzialreserve).

¹⁴ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022.

¹⁵ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Prognose 2022: = 7.069 €.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandels- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im August 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten¹⁶ Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet¹⁷ des Vorhabens durchgeführt.

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

5.1.1 Nahrungs- und Genussmittel

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **vorhabenrelevante Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von**

rd. 6.220 qm

vorgehalten. Mit rd. 4.140 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon funktionsgerecht auf den ZVB Wiefelstede.

¹⁶ Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel.

¹⁷ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und erstreckt sich im Kernbereich (Zone 1) über den Ortsteil Wiefelstede. Die Zone 2 setzt sich aus den Ortsteilen Bokel, Conneforde, Gristede, Hassel, Lehe, Mansolt, Nuttel und Spohle zusammen. Diese Bereiche umfassen den sog. Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede. Die Zone 3 umfasst angrenzende Bereiche der Ortsteile Neuenkrug und Borbeck, die dem Grundzentrum Metjendorf zugeordnet sind sowie Bereiche von Rastede. Zudem werden Westerstede, Bad Zwischenahn und Bockhorn geringfügig tangiert.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Einzugsgebiet

Nahrungs- und Genussmittel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Wiefelstede	4.144	22,8
Streulage	1.010	6,1
Zone 1	5.154	28,9
Streulage	260	1,2
Zone 2	260	1,2
ZVB Hahn	380	1,7
Streulage	425	2,4
Zone 3	805	4,1
Einzugsgebiet gesamt	6.219	34,2

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Nahrungs- und Genussmittel

Als **flächengrößte Anbieter** im Untersuchungsraum sind neben den Verlagerungs- und Schließungsobjekten v.a. der Lidl-Lebensmitteldiscounter (Wemkendorfer Weg 1; ZVB Wiefelstede) und der Netto-Lebensmitteldiscounter (Hauptstraße 49B; teilintegrierte Streulage) in der Zone 1 zu nennen. In der Zone 3 befindet sich zudem im Rasteder Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden ein kleinflächiger Edeka Böse-Markt.

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 440 qm/1.000 Einwohner und liegt damit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 560 qm je 1.000 Einwohner¹⁸). Dies deutet auf noch bestehende Flächenpotenziale hin.

Der **Brutto-Umsatz** bei Nahrungs- und Genussmitteln innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 34,2 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt mit rd. 22,8 Mio. € auf den ZVB Wiefelstede.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für dieses Sortiment beträgt insgesamt rd. 5.500 € je qm Verkaufsfläche und wird dabei vor allem von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern getragen.

Daraus lässt sich für Nahrungs- und Genussmittel eine **Einzelhandelszentralität** von insgesamt rd. 76 % ermitteln, die grundlegend durch die Angebote aus der Zone 1 getrieben wird. Für den Kongruenzraum Wiefelstede liegt der Wert bei rd. 110 %. Per Saldo

¹⁸ Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

fließen diesem Raum aus anderen Standortlagen bzw. durch Streukunden demnach rd. 2,7 Mio. € (ca. 9 % des Nachfragepotenzials für Nahrungs- und Genussmittel) zu.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

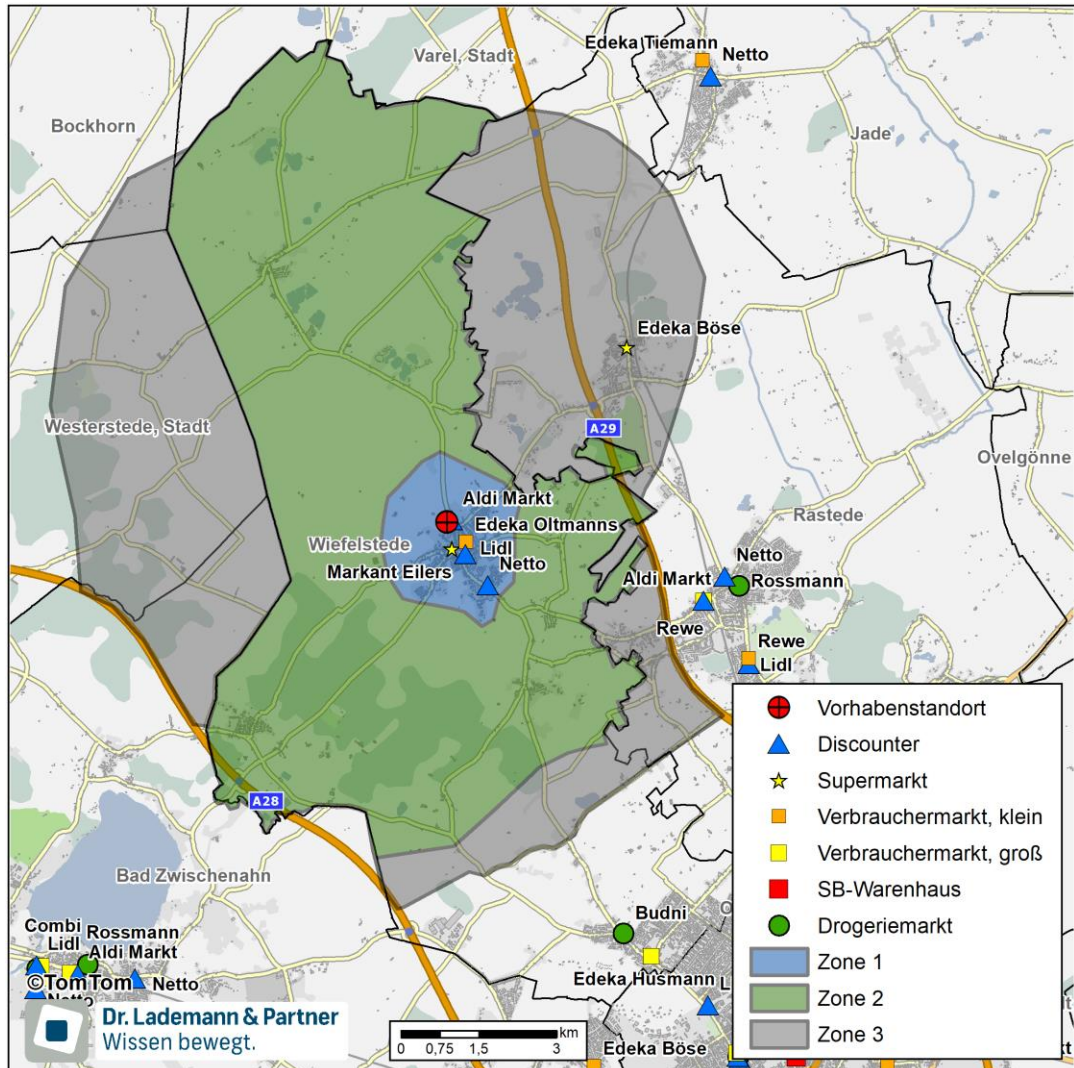


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet im Jahr 2022

Als **flächengrößte Anbieter** im Untersuchungsraum sind neben den Verlagerungs- und Schließungsobjekten v.a. zu nennen:

- Lidl-Lebensmitteldiscounter (ZVB Wiefelstede, Zone 1);
- Netto-Lebensmitteldiscounter (teil-integrierte Streulage, Zone 1);
- Edeka Böse-Markt (Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden, Zone 3).



Abbildung 9: Lidl, ZVB Wiefelstede (Zone 1)



Abbildung 10: Netto, Streulage (Zone 1)



Abbildung 11: Edeka, ZVB Hahn-Lehmden, Rastede (Zone 3)

Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 6.200 qm im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 34,2 Mio. € Umsatz generiert. Im Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede liegt die Zentralität bei rd. 110 %.

5.1.2 Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln eine Verkaufsfläche von

rd. 720 qm

vorgehalten. Davon entfallen rd. 290 qm VKF auf die Bestandsflächen des Vorhabens (ca. 40 %). Mit rd. 460 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon funktionsgerecht auf den zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede und ist dort vorwiegend als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten vertreten.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Einzugsgebiet

Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Wiefelstede	462	2,6
Streulage	180	1,5
Zone 1	642	4,2
Zone 2	0	0,0
ZVB Hahn	80	0,8
Streulage	0	0,0
Zone 3	80	0,8
Einzugsgebiet gesamt	722	4,9

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

Der **Brutto-Umsatz** in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 4,9 Mio. €.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für dieses Sortiment beträgt insgesamt rd. 6.850 € je qm Verkaufsfläche und wird dabei vor allem von den umsatzstarken Apotheken getragen (nur freiverkäufliche Arzneimittel).

Daraus lässt sich für das Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel eine **Einzelhandelszentralität** von insgesamt rd. 75 % ermitteln, die grundlegend durch die Angebote aus der Zone 1 getrieben wird. Für den Kongruenzraum Wiefelstede liegt aufgrund einer überdurchschnittlich guten Apotheken-Ausstattung der Wert bei rd. 104 %. Im Einzugsgebiet des Vorhabens befindet sich jedoch kein strukturprägender Anbieter > 400 qm Verkaufsfläche, der ein umfassendes Drogeriewarensortiment anbietet. Der nächstgelegene Drogeriefachmarkt befindet sich mit einem Rossmann-Markt außerhalb des Einzugsgebiets in der benachbarten Gemeinde Rastede (rd. 6,5 km) sowie mit Budni in Metjendorf (rd. 8,5 km).

Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 720 qm im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 4,9 Mio. € Umsatz generiert. Im Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede liegt die Zentralität bei rd. 104 %. Ein Drogeriemarkt existiert im Einzugsgebiet nicht.

5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum

5.2.1 Gemeinde Wiefelstede

ZVB Wiefelstede (innerhalb des Einzugsgebiets, Vorhabenstandort)

Der Vorhabenstandort liegt nördlich des Ortskerns von Wiefelstede und ist räumlich-funktional dem Hauptzentrum der Gemeinde zugeordnet. Die Haupteinkaufslage erstreckt sich größtenteils entlang der Hauptstraße/Oldenburger Landstraße in rd. 900 m Nord-Süd-Ausdehnung vom Vorhabenstandort im Norden bis hin zu Garten König (Hauptstraße 40) im Süden. Nebenbereiche bilden die August-Hinrich-Straße sowie die Kirchstraße. Im Hauptgeschäftsbereich befinden sich straßenbegleitend diverse Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschosslagen, darüber sind häufig Wohngeschosse zu finden. Neben den zu verlagernden und zu erweiternden Lebensmittelbetrieben Aldi und Edeka findet sich mit dem Lidl-Lebensmitteldiscounter ein weiterer strukturprägender Nahversorgungsbetrieb im zentralen Versorgungsbereich. Auch der marktabhängige Markant-Markt ist in diesem verortet¹⁹. Neben Betrieben des kurzfristigen Bedarfs finden sich auch einige Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Hier sei u.a. der Textildiscounter Kik sowie ein Raiffeisen-Fachmarkt zu nennen.

Insgesamt befindet sich am Standort eine Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 4.140 qm, auf Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel entfallen rd. 460 qm Verkaufsfläche.

Der zentrale Versorgungsbereich kann als stabil und funktionsfähig eingestuft werden, dennoch fehlt es den vier Lebensmittelmärkten allesamt an einer marktadäquaten Verkaufsflächengröße.

¹⁹ Der Markant-Markt wurde zwischenzeitlich geschlossen und befindet sich im Umbau. Eröffnung von Tedi steht unmittelbar bevor.



Abbildung 12: ZVB Wiefelstede

ZVB Metjendorf (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der Ortskern von Metjendorf liegt zentral im Ortsteil Metjendorf im äußersten Süden der Gemeinde Wiefelstede und ist knapp 10 km vom Vorhabenstandort entfernt. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die L 824 gewährleistet, die den Ortsteil von Nordwest nach Südost durchzieht. Auch die ÖPNV-Anbindung ist durch mehrere Bushaltestellen, die u.a. eine Verbindung nach Oldenburg herstellen, als sehr gut zu bewerten. Aus den umliegenden Wohngebieten ist der Standort darüber hinaus auch fußläufig und mit dem Rad sehr gut zu erreichen.

Der Ortsteil grenzt direkt an das Oberzentrum Oldenburg an. Der ZVB erstreckt sich über die Metjendorfer Landstraße und die Ofenerfelder Straße zwischen Budni im Norden und Edeka bzw. dem Kreuzungsbereich Ofenerfelder Straße im Süden. Im Hauptgeschäftsbereich entlang der Metjendorfer Landstraße befinden sich straßenbegleitend mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschosslagen, darüber sind häufig Wohngeschosse zu finden. In diesem Bereich sind vorwiegend inhabergeführte Betriebe verortet. Wohngebäude durchsetzen ansonsten immer wieder den Geschäftsbesatz, sodass kein durchgängiger Einzelhandelsbesatz vorhanden ist. Magnetbetriebe sind der Edeka Husmann-Verbrauchermarkt sowie der Budni-Drogeriemarkt.

Der zentrale Versorgungsbereich kann umsatzseitig als stabil eingestuft werden. Durch die Ansiedlung von Budnikowsky konnte das Zentrum weiter aufgewertet werden. Das Zentrum ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet, zentrenrelevante Sortimente sind eher untergeordnet. Eine Ausnahme bildet hier der Action-Markt.



Abbildung 13: Budni-Drogeriemarkt im ZVB Metjendorf

5.2.2 Gemeinde Rastede

ZVB Hahn-Lehmden (innerhalb des Einzugsgebiets, Zone 3)

Der zentrale Versorgungsbereich des Grundzentrums Hahn-Lehmden liegt rd. 5,5 km vom Vorhabenstandort entfernt und dient der Gemeinde Rastede als Nahversorgungszentrum für das nördliche Gemeindegebiet. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind neben einem Edeka Böse-Supermarkt ein Schuhgeschäft und wenige kleinteilige Betriebe entlang der Wilhelmshavener Straße angesiedelt. Primär dient der Standort der Nahversorgung des Ortsteils. Im Lichte angemessener Kundenfrequenzen kann der Standort als noch stabil eingestuft werden, wenngleich der Edeka-Markt mit nur rd. 420 qm Verkaufsfläche über keine marktgängige Struktur verfügt, um am Standort langfristig wettbewerbsfähig bestehen bleiben zu können. Eine (frühzeitige) Standortabsicherung durch die Edeka Minden-Hannover wäre zu begrüßen, was z.B. eine moderate Erweiterung auf 800 qm VKF impliziert. Eine Investition in den Nahversorger würde zudem im Einklang mit den Planungen der Gemeinde Rastede zur

Ortskernstärkung stehen: Der Dorfplatz in Hahn-Lehmden wurde im Jahr 2022 bereits neugestaltet. Zudem wird derzeit auf einem 2,2 ha großen Gelände ein gemischtes Quartier mit Wohn- und Geschäftshäusern realisiert.



Abbildung 14: Edeka-Markt im ZVB Hahn-Lehmden

ZVB Rastede (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der ZVB des Mittelzentrums Rastede zeichnet sich durch einen teils dichten und teils aufgelockerten Einzelhandelsbesatz entlang der Oldenburger Straße aus. Dieser wird z.T. durch Wohngebäude und Freiflächen unterbrochen, was die Wahrnehmbarkeit der städtebaulichen Einheit beeinträchtigt. Am nördlichen Rande des zentralen Versorgungsbereichs befindet sich ein Netto-Lebensmitteldiscounter (dieser erweitert gerade seinen Bäcker-/Vorkassenbereich) als zentraler Anbieter der Nahversorgung. Ein weiterer Frequenzbringer ist durch einen Rossmann-Drogeriemarkt gegeben. Dieser weist sich als Alleinstellung in der Gemeinde – und im weiteren Umland – aus.

Im mittelfristigen Bedarf zeigt sich insbesondere im Sortiment Bekleidung ein größtenteils zeitgemäß aufgestelltes Sortiment u.a. mit den Filialisten Ernstings Family, Takko und NKD sowie inhabergeführtem Facheinzelhandel. Neben dem vielfältig aufgestellten Einzelhandel ergänzen zahlreiche einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe das Zentrum.



Abbildung 15: Netto-Markt im ZVB Rastede

Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Rastede kann als stabil und funktionsfähig eingestuft werden, wenngleich im Lebensmitteleinzelhandel mit Netto nur ein größerer Betrieb verortet ist. Die weiteren strukturprägenden Lebensmittelanbieter der Gemeinde befinden sich vielmehr außerhalb des Zentrums. Hier besteht mit den Märkten Rewe und Aldi ein attraktiver Nahversorgungsstandort. Zudem sind der Verbundstandort Rewe/Lidl sowie ein NP-Markt in Wahnbek zu benennen.

In der Gemeinde Rastede werden derzeit zahlreiche Einzelhandelsplanvorhaben diskutiert (vgl. Ratsinformationssystem, Dezember 2021): Neben der möglichen Erweiterung von Rewe, Lidl und NP werden zugleich die Neuansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes (im ZVB) und eines modernen Aktiv & Irma-Verbrauchermarktes diskutiert. Ob und welche dieser Vorhaben umgesetzt werden ist jedoch derzeit noch nicht geklärt.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Per Saldo-Erweiterung der Magnetbetriebe zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Gegenüber der Planung aus Juli 2022 haben sich insbesondere folgende Veränderungen im Prüfkonzept ergeben:

- Berücksichtigung eines höheren Randsortimentsanteils bei dem Drogeriemarkt unter Wahrung der noch verträglichen VKF für Drogeriewaren von 460 qm²⁰ und
- abweichende Planungen für die Nachverwertung der Altstandorte.
- Daraus resultierende Herleitung, welche Verkaufsfläche für Edeka noch verträglich wäre.

²⁰ Entscheidungsrelevant für die VKF-Deckelung im Gutachten aus Juli 2022 war dabei die ermittelte maximale VKF bei Drogeriewaren und nicht die zulässige Gesamtverkaufsfläche. In den aperiodischen Sortimenten wurde eine leichte Überschreitung der zuvor durch den Gutachter angesetzten sortimentspezifischen VKF als vorstellbar und verträglich eingeschätzt. Im Folgenden erfolgt eine Konkretisierung der gutachterlichen Ersteinschätzung.

Diese veränderten Annahmen sind in die nachfolgende Marktanteilsberechnungen mit eingeflossen:

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	17,9	13,6	20,7	52,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	10,7	5,6	4,5	20,8
Marktanteile	60%	41%	21%	40%
Nahrungs- und Genussmittel				
Marktpotenzial (Mio. €)	15,7	11,9	18,1	45,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	9,4	4,7	3,8	17,8
Marktanteile	60%	39%	21%	39%
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel				
Marktpotenzial (Mio. €)	2,3	1,7	2,6	6,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,3	0,9	0,7	3,0
Marktanteile	59%	52%	27%	44%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	17,1	13,0	19,8	49,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,5	1,4	1,1	5,0
Marktanteile	15%	11%	5%	10%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	35,1	26,7	40,5	102,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	11,9	6,1	4,8	25,8
Marktanteile	34%	23%	12%	25%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens (Stand November 2023) – nach Vorhabenrealisierung

Wie die Tabelle oben zeigt, wird das Gesamtvorhaben mit max. 6.975 qm VKF bei den periodischen Hauptsortimenten in der Zone 1 einen maximalen Marktanteil von 60 % erreichen. Dies zeigt, dass das Vorhaben prospektiv im Ortsteil der marktbeherrschende Standort sein wird. Im Kongruenzraum (KR) wird das Vorhaben für die entsprechenden Sortimente prospektiv folgende Marktstellung aufweisen (ohne Potenzial durch Übernachtungsgäste):

- Insgesamt: EZG rd. 25 % KR: 29 %
- bei Nahrungs- und Genussmitteln: EZG rd. 39 % KR: 51 %
- bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln: EZG rd. 44% KR: 56%
- Bei den sonstigen Sortimenten: EZG rd. 10 % KR: 13 %

Gegenüber der Planung aus Juli 2022 ergeben sich nur geringfügige Abweichungen, die nahezu ausschließlich aus den beiden periodischen Nachverwertungen der Altstandorte von Edeka und Markt resultieren.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 -12 %²¹, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 3.900 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 27,5 Mio. €

belaufen, wovon mit rd. 18,8 Mio. € der Schwerpunkt nach wie vor auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung) - Stand November 2023

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	4.545	4.870	22,1
Nahrungs- und Genussmittel	3.730	5.030	18,8
davon Edeka	1.870	5.600	10,5
davon Aldi	850	6.400	5,4
davon Getränkemarkt	700	2.300	1,6
davon Drogeriemarkt	100	4.200	0,4
davon Bäcker	50	7.500	0,4
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	160	2.800	0,4
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0	0,0
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel	815	4.110	3,4
davon Edeka	180	3.500	0,6
davon Aldi	95	3.800	0,4
davon Drogeriemarkt	460	4.700	2,2
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	80	2.500	0,2
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0	0,0
aperiodischer Bedarf	2.590	2.090	5,4
davon Edeka	200	3.000	0,6
davon Aldi	105	4.000	0,4
davon Drogeriemarkt	190	3.000	0,6
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	720	1.500	1,1
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	1.375	2.000	2,8
Gesamt (gedeckelte VKF auf 6.975 qm)	7.135	3.900	27,5

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung (Stand November 2023)

²¹ Der Streukundenanteil variiert zwischen den Vorhabenkomponenten. Während die Lebensmittelmärkte aufgrund des engmaschigen Standortnetzes über einen überschaubaren Streukundenanteil aufweisen, strahlen die übrigen Vorhabenkomponenten räumlich tendenziell weiter aus.

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings u.a. um die Per Saldo-Erweiterung von bereits in Wiefelstede ansässigen Betrieben. Die bestehenden Betriebe haben mit ihren Umsätzen ihre Wirkungen jeweils bereits in der Vergangenheit induziert.

Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) der bereits vorhandenen Vorhabenbetriebe am Standort wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	3.143	4.800	15,1
Nahrungs- und Genussmittel	2.851	4.870	13,9
davon Edeka	1.100	5.500	6,1
davon Aldi	595	6.300	3,7
davon Getränkemarkt	406	2.350	1,0
davon Bäcker	30	8.000	0,2
davon Markant	720	4.000	2,9
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel	292	4.120	1,2
davon Edeka	138	4.400	0,6
davon Aldi	74	4.600	0,3
davon Markant	80	3.200	0,3
aperiodischer Bedarf	212	3.350	0,7
davon Edeka	138	3.000	0,4
davon Aldi	74	4.000	0,3
Gesamt	3.355	4.710	15,8

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 9: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)

In die nachfolgende Wirkungsberechnung gehen demnach folgende aktualisierte Annahmen zum **Umsatzzuwachs²²** ein:

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung) -
Stand November 2023

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.402	7,0
Nahrungs- und Genussmittel	879	4,9
davon Edeka	770	4,4
davon Aldi	255	1,7
davon Getränkemarkt	294	0,7
davon Drogeriemarkt	100	0,4
davon Bäcker	20	0,1
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	160	0,4
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0,0
davon Markant	-720	-2,9
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel	523	2,1
davon Edeka	42	0,0
davon Aldi	21	0,0
davon Drogeriemarkt	460	2,2
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	80	0,2
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	0	0,0
davon Markant	-80	-0,3
aperiodischer Bedarf	2.378	4,7
davon Edeka	62	0,2
davon Aldi	31	0,1
davon Drogeriemarkt	190	0,6
davon Nachnutzung Markant (Tedi) gedeckelt	720	1,1
davon Nachnutzung Edeka (Nonfood-FM)	1.375	2,8
Gesamt (nicht voll ausschöpfbar wg. Deckelung GVKF)	3.780	11,8

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung

²² Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der jeweils bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat (vgl. z.B. BVerwG 12.02.2009 4B 3/09). Allerdings ist neben der quantitativen Verkaufsflächenerweiterung v.a. der Attraktivitätszuwachs bei der Delta-Betrachtung als umsatzfördernd zugunsten des Gesamtprojekts mit zu berücksichtigen.

Im Worst Case zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet* - Stand November 2023				
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	17,9	13,6	20,7	52,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,6	1,5	1,2	5,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	15%	11%	6%	10%
Nahrungs- und Genussmittel				
Marktpotenzial (Mio. €)	15,7	11,9	18,1	45,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,8	0,9	0,7	3,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	12%	8%	4%	8%
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel				
Marktpotenzial (Mio. €)	2,3	1,7	2,6	6,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,6	0,5	1,9
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	34%	33%	19%	28%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	17,1	13,0	19,8	49,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,1	1,2	0,9	4,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	12%	9%	5%	9%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	35,1	26,7	40,5	102,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	4,8	2,7	2,2	9,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	14%	10%	5%	9%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung – Stand November 2023

Für das überarbeitete Vorhabenkonzept mit bis zu 6.975 qm VKF, ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb des Einzugsgebiets des Prüfobjekts von insgesamt rd. 9 %-Punkten auszugehen.

Unter Zugrundelegung der Deltabetrachtung zwischen Bestandsbetrieben aktuell zu geplantem Vorhabenkonzept sowie der zusätzlichen Berücksichtigung der Streuumsätze ergibt sich nach den Modellrechnungen für das Vorhaben im standortspezifischen Worst Case ein Umsatzpotenzial von rd. 27,5 Mio. € (Delta: 11,8 Mio. €), davon insgesamt rd. 22,1 Mio. € im periodischen Bedarf (Delta: 7,0 Mio. €).

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2024 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind in den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2024) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird **wirkungsverschärfend** bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln für

die Zone 1 mit berücksichtigt, da die Zentralität hier über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

In dem Zusammenhang mit der Wirkungsprognose ist außerdem darauf zu verweisen, dass die Rechtsprechung²³ die **Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. €** bestätigt hat. So werden Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Folgen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr wird von keinen mehr als unwesentlichen Wirkungen an einem Standort ausgehen. Damit sind minimale quantitative Umsatzrückgänge trotz ggf. hoher Umsatzumverteilungsquoten im Folgenden nicht weiter zu beachten.

Von dem Vorhaben in Wiefelstede werden auch **jene Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets** betroffen sein, die über ein wesentliches vorhabenrelevantes Angebot verfügen. Die Kompensationseffekte durch die Umlenkung von Nachfragezuflüssen wurden dabei wirkungsverschärfend vorrangig zulasten der strukturprägenden Betriebe (>400 qm) in den prägenden Standortlagen **ZVB Rastede, ZVB Wahnbek, Sonstige Lagen in Rastede (ohne Hahn-Lehmden) und GZ Metjendorf** ermittelt. Damit ist sichergestellt, dass der Vorhabenumsatz größtenteils raumwirksam abgebildet wird.

Bei den **sonstigen Hartwaren / aperiodischen Sortimenten**, die einerseits Randsortimente der o.g. periodischen Vorhaben umfassen sowie andererseits auf zwei aperiodische Nonfood-Nachnutzungen an den Altstandorten entfallen, ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass allein auf eine Marktanteilsanalyse abgestellt wurde. Die Wirkungen in diesem Bereich (diverse Sortimente des aperiodischen Bedarfs) wurden demnach über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von weniger als 10 %-Punkten bei den aperiodischen Sortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen noch nicht erreichen. Würde man diese Umsätze auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Möbel, Bau- und Gartenbedarf, Elektro, Bücher/Schreibwaren, Hausrat, Bekleidung) herunter brechen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzverteilungswirkungen im Kontext der Vorhabenrealisierung nur moderat wären. Besonders hervorzuheben ist zudem, dass es sich um Vorhabenstandorte innerhalb des Hauptzentrums handelt. Andere Hauptzentren (diese sind vorrangig bei zentrenrelevanten Sortimenten, wie Hausrat zu schützen) bzw. Mittel- und Oberzentren (in Bezug auf die nicht-

²³ Vgl. u.a. Urteil 10 A 1676/08 des OVG Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009.

zentrenrelevanten Sortimente, wie Möbel) liegen räumlich vergleichsweise weit entfernt. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen und Umsatzumverteilungswirkungen bei den aperiodischen Sortimenten verzichtet. Auch der erwartbare **Zentralitätszuwachs im Kongruenzraum Wiefelstede** (Zonen 1+2) um ca. + 13 %-Punkte auf max. 69 % belegt, dass das Vorhaben sich im aperiodischen Bedarf in den Versorgungsauftrag eines Grundzentrums einfügt.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Nahrungs- und Genussmittel

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln derzeit auf rd. 34,2 Mio. €. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszuwächse in den nächsten Jahren wird der Umsatz innerhalb des Einzugsgebiets insgesamt bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2024 minimal anwachsen (+ rd. 0,1 Mio. €). Da das Vorhaben nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der Umsatz im Einzugsgebiet um den gegenwärtig generierten Umsatz der bestehenden Märkte von rd. 11,0 Mio. € zu reduzieren. Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein Bestandsumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 23,3 Mio. €.

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen **Mehrumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln von rd. 3,5 Mio. €** erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben in der Lage ist, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,6 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,9 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 8,1 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zonen 2 und 3).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Wiefelstede am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 9,8 %). Für den ZVB Hahn-Lehmden liegen die Umverteilungswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Wiefelstede – Umsatzzuwachs (2024)									
Nahrungs- und Genussmittel	ZVB Wiefelstede	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	ZVB Hahn	Streulage	Zone 3 Gesamt	Gesamt	
Umsatz vor Ort aktuell	22,79	6,13	28,92	1,17	1,70	2,44	4,14	34,23	
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,04	0,02	0,06	0,01	0,02	0,02	0,04	0,11	
abzgl. Bestandsumsätze der Vorhaben	-10,99	0,00	-10,99	0,00	0,00	0,00	0,00	-10,99	
Umsatz vor Ort (2024)	11,84	6,15	17,99	1,17	1,72	2,46	4,18	23,34	
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	1,29	0,55	1,84	0,92	0,37	0,37	0,74	3,50	
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,13	-0,06	-0,18	-0,83	-0,30	-0,30	-0,59	-1,60	
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	1,16	0,50	1,66	0,09	0,07	0,07	0,15	1,90	
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	9,8%	8,1%	9,2%	7,9%	k.A.*	k.A.*	3,5%	8,1%	

Quelle: Eigene Berechnungen; Werte gerundet; * Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Nahrungs- und Genussmittel

In einer überschlägigen Betrachtung (ohne Kompensationseffekte durch Einwohnerwachstum) sind für die Angebote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen **unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets** zu lasten der strukturprägenden Betriebe in den übrigen Lagen der Gemeinde Rastede

Umsatzrückgänge zwischen 2 % und 4 % zu erwarten (v.a. Streulagen). Für das GZ Metjendorf sind bis zu 3 % zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel Werte von im Schnitt etwa 8,1 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit bis zu 9,8 % prospektiv für den ZVB Wiefelstede (=Vorhabenstandort) zu erwarten. Die sonstigen Orte sind nur geringfügig tangiert.

6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln derzeit auf rd. 4,9 Mio. €. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszuwächse in den nächsten Jahren wird der Umsatz innerhalb des Einzugsgebiets insgesamt bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2024 minimal anwachsen (+ rd. 0,01 Mio. €). Da das Vorhaben nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der Umsatz im Einzugsgebiet um den gegenwärtig generierten Umsatz der bestehenden Märkte von rd. 1,2 Mio. € zu reduzieren. Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein Bestandsumsatz bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 3,7 Mio. €.

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz in diesem Sortiment von rd. 1,9 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben in der Lage ist, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,2 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben in der Zone 1 von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,4 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,0 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 26,8 %.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Wiefelstede – Umsatzzuwachs (2024)						
Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel	ZVB Wiefelstede	Streu- lage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Zone 3 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	2,64	1,53	4,16	0,00	0,78	4,94
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01
abzgl. Bestandsumsätze der Vorhabenbetriebe	-1,20	0,00	-1,20	0,00	0,00	-1,20
Umsatz vor Ort (2024)	1,43	1,53	2,96	0,00	0,79	3,75
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,47	0,32	0,79	0,57	0,51	1,87
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,20	-0,13	-0,34	-0,51	-0,37	-1,22
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,21	0,14	0,36	0,00	0,00	0,36
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,49	0,32	0,81	0,06	0,14	1,01
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	33,8%	21,2%	27,3%	n.V.	17,9%	26,8%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens – Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zonen 2 und 3).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Wiefelstede am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 33,8 %). Für den ZVB Hahn-Lehmden liegen die Umverteilungswirkungen bei rd. 17,9 % - bei jedoch nur sehr geringem Angebotsbestand. In der Zone 2 ist kein vorhabenrelevanter Bestand vorhanden.

In der vorausgehenden Tabelle sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

In einer überschlägigen Betrachtung (ohne Kompensationseffekte durch Einwohnerwachstum) sind für die Angebote im Bereich Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen **unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets** zulasten der strukturprägenden Betriebe in den übrigen Lagen der Gemeinde Rastede Umsatzrückgänge zwischen 7 % und 10 % zu erwarten (v.a. ZVB Rastede). Für das Nahversorgungszentrum im GZ Metjendorf sind aufgrund der Angebotsüberschneidungen rd. 12 % zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel Werte von im Schnitt etwa 26,8 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit bis zu 33,8 % prospektiv für den ZVB Wiefelstede zu erwarten (=Vorhabenstandort; aufgrund des Mehrwerts jedoch abwägbar). Die nach der erfolgten VKF-Reduzierung der Abwägung zugänglichen Umsatzrückgänge ergeben sich für den ZVB Wiefelstede und den ZVB Rastede.

6.2.4 Zu den Auswirkungen im aperiodischen Bedarf

Es wird erwogen die Altstandorte von Edeka und Markant, welche inmitten des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Wiefelstede eingebettet sind, durch aperiodische Konzepte nachzubelegen. Nach den aktuellen Planungen²⁴ würde es sich um folgende Konzepte handeln:

■ **Tedi Nonfood-Discounter** (ca. 800 qm gedeckelte VKF) / vormals Markant:

Mehrbranchenanbieter mit diffusem und variierendem Sortimentskonzept²⁵; Sortimentsschwerpunkt mit max. 90 % bei den i.d.R. zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Schreibwaren, Textil, Spielwaren), jedoch werden auch nahversorgungsrelevante (max. 30 %, z.B. Süßwaren, Drogerie) und nicht-zentrenrelevante Sortimente geführt (max. 40 %, z.B. Bau- und Gartenbedarf); Im Gutachten wurden jeweils die (saisonal/temporär) möglichen branchenspezifischen Obergrenzen berücksichtigt.

■ **Nonfood-Fachmarkt** (ca. 1.375 qm VKF) / vormals Edeka:

Sortimentsschwerpunkt mit bis zu 90 %-95 % bei den i.d.R. *nicht*-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Wiefelsteder Sortimentsliste²⁶; überdies wird ein überschaubares Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten geführt.

Aufgrund der Standortlage dieser Anbieter im wichtigsten zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde und der Ausprägung als Mehrbranchenanbieter bzw. als nicht-zentrenrelevantes Konzept können die einzelnen Sortimente nicht über eine derartige Fernwirkung ausüben, dass diese in der Lage wären in den einzelnen Sortimenten weiträumige und wesentliche Umsatzrückgänge zulasten anderer Hauptzentren im Umland zu induzieren²⁷. Da innerhalb des Einzugsgebiets unter höherstufigen Zentren lediglich das Hauptzentrum Wiefelstede vorzufinden ist, wo die Vorhaben selbst verortet sind, **kann auf eine detaillierte Überprüfung bei den aperiodischen Sortimenten daher verzichtet werden**. U.E. kommt es durch die Vorhaben nicht nur zu einer Nachnutzung potenzieller Leerstände, vielmehr würden durch die beiden Vorhaben mit breiter Sortimentsvielfalt auch Sortimentslücken im Grundzentrum geschlossen werden können. Die periodischen Sortimentsanteile der Vorhaben wurden jedoch in den vorherigen Tabellen als summarische Wirkung mit den übrigen Komponenten des Vorhabens berücksichtigt. Hierdurch ist sichergestellt, dass die Wirkungen des Gesamtvorhabens nicht unterschätzt, sondern sachgerecht abgebildet werden.

²⁴ Hinweis: Die Nachnutzung des Markant-Markts durch Tedi steht unmittelbar bevor.

²⁵ Vor diesem Hintergrund konnten dem Gutachter kein sortimentsgenaues Flächenkonzepte vorgelegt werden. Vielmehr haben die Gutachter Erfahrungswerte angesetzt.

²⁶ Sortimente demnach z.B.: Bau- und Gartenbedarf; Bettwaren, Matratzen und Lattenroste; Bodenbeläge, Teppiche; Heimtextilien, Gardinen und Zubehör; Möbel, Küche, etc.

²⁷ Während das Tedi-Vorhaben im Mischgebiet verortet ist und damit weitgehend bauplanungsrechtliche Flexibilität genießt (Eröffnung steht bereits bevor), bedarf es am Standort Edeka einer Anpassung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen (B-Plan-Änderung). Grundsätzlich ist für beide Standorte bei Vorhabenumsetzung der Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (als Hauptsortiment) zu empfehlen.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Wiefelstede mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.975 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB sowie mit den Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen und der Regionalplanung für den Landkreis Ammerland.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung (nur für das Vorhaben relevante Kriterien dargestellt):

■ LROP 2017 - 2.3 Ziffer 01

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

■ LROP 2017 - 2.3 Ziffer 02

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

■ LROP 2017 - 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot grundzentral)

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

- LROP 2017 - 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)
Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.
- LROP 2017 - 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)
Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.
- LROP 2017 - 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)
Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.
- LROP 2017 - 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)
Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im **regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland** heißt es darüber hinaus:

Es ist erforderlich, dass

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

- der auf der Einwohnerprognose basierende Ammerländer Entwicklungsspielraum von ca. 15.000 m² Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel vorrangig auf die Grundzentren mit weniger als 0,30 m² VKF/EW (Ofen, Hahn-Lehmden, Wahnbek, Ocholt, Metjendorf) und ihrem anteiligen Entwicklungspotenzial von ca. 9.000 m² VKF gelenkt wird.
- nur max. ca. 6.000 m² neue VKF zur weiteren Entwicklung in den übrigen Zentren zugelassen werden (regionale Abstimmung erforderlich).

Darüber hinaus ist das Vorhaben in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Wiefelstede aus 2022 einzuordnen.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das Kongruenzgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten (max. 30 % des Vorhabenumsatzes). Hierbei wird zwischen periodischen und aperiodischen Sortimenten unterschieden.

In der Gemeinde Wiefelstede sind nach dem RROP 1996 derzeit mit dem Ortsteil Wiefelstede und dem Ortsteil Metjendorf zwei Grundzentren vorhanden. Die Gemeinde Wiefelstede soll Einkaufseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs für seinen grundzentralen Verflechtungsbereich vorhalten. Dabei besteht der grundzentrale Verflechtungsbereich des Grundzentrums Wiefelstede derzeit aus den nördlichen Ortsteilen Wiefelstede, Bokel, Conneforde, Gristede, Hassel, Lehe, Mansolt, Nuttel und Spohle. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist das Grundzentrum Wiefelstede demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit periodischen Sortimenten sowie für Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischem Schwerpunkt geeignet. Die projektierten Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben (Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt, Getränkemarkt) sind damit dem Grundzentrum funktional richtig zugeordnet.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens setzt sich wie folgt zusammen:

- Die Zone 1 umfasst dabei den Ortsteil Wiefelstede.

- Die Zone 2 setzt sich aus den Wiefelsteder Ortsteilen Bokel, Conneforde, Gristede, Hassel, Lehe, Mansolt, Nuttel und Spohle zusammen.

Die Zonen 1 und 2 sind identisch mit dem sog. Kongruenzraum grundzentral.

- Die Zone 3 umfasst angrenzende Bereiche der Ortsteile Neuenkrüge und Borbeck, die dem Grundzentrum Metjendorf zugeordnet sind sowie Bereiche der Gemeinde Rastede. Zudem werden Bereiche von Westerstede, Bad Zwischenahn und Bockhorn angeschnitten.

Die Umsatzherkunft mit Streukunden (z.B. aus den übrigen Bereichen des Landkreises einschl. Metjendorf sowie Touristen/Durchreisenden) ist mit 5 bis 12 % moderat. So sind diese Einwohner aufgrund der Attraktivitäts- und Standortvorteile des Angebots stärker auf Oldenburg und den eigenen zentralen Ort orientiert.

Bei den periodischen Sortimenten (gem. LROP; **Kongruenzraum grundzentral**) rekrutiert das Vorhaben knapp 74 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus den Zonen 1 und 2. Knapp 4 % des Umsatzes werden zusätzlich durch Übernachtungsgäste im Kongruenzraum erwirtschaftet. Damit stammen bei den **periodischen Sortimenten im Schnitt knapp 78 %** des Vorhabenumsatzes aus dem **Kongruenzraum Wiefelstede**. Etwa 20 % des Vorhabenumsatzes wird aus der Zone 3 generiert und gut 2 % des Umsatzes entfallen auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch Kunden aus den übrigen Bereichen rekrutiert werden.

In den aperiodischen Sortimenten (gem. LROP) rekrutiert das Vorhaben rd. 72 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus den Zonen 1 und 2. Knapp 4 % des Umsatzes werden zusätzlich durch Übernachtungsgäste im Kongruenzraum erwirtschaftet. Damit stammen bei den **aperiodischen Sortimenten im Schnitt rd. 76 %** des Vorhabenumsatzes aus dem Kongruenzraum Wiefelstede. Etwa 20 % des Vorhabenumsatzes wird aus der Zone 2 generiert. Etwa 4 % des Umsatzes entfällt auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch sonstige Kunden rekrutiert werden.

Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit sowohl für die nahversorgungsrelevanten Vorhaben (Verbrauchermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, Getränkemarkt) als auch für die zentrenrelevanten Vorhaben (Nachnutzung Edeka/Markant) entsprochen. Das Vorhaben mit knapp 7.000 qm VKF generiert seinen Umsatz maßgeblich aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Umsatzherkunft des Gesamtvorhabens bei Ausschöpfung der geprüften Verkaufsflächen abgebildet:

	Kongruenzraum Wiefelstede			Überörtlich		Gesamt
	Zone 1+2	EW-Äquivalent (NFP-Touristen)	Zwischensumme	Zone 3	Streukunden Rest	
Zusammenfassung der Umsatzherkunft - Gesamtvorhaben						
Periodische Sortimente						
Marktpotenzial (Mio. €)	31,6	1,9	33,4	20,7		
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	16,3	0,8	17,1	4,5	0,5	22,1
Marktanteil	52%			21%		
Umsatzherkunft	73,8%	3,7%	77,5%	20,2%	2,4%	100%
davon Nahrungs- und Genussmittel						
Marktpotenzial (Mio. €)	27,6	1,6	29,2	18,1		
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	14,1	0,69	14,8	3,8	0,25	18,8
Marktanteil	51%			20,7%		
Umsatzherkunft	75,0%	3,7%	78,7%	20,0%	1,3%	100%
davon Drogeriewaren						
Marktpotenzial (Mio. €)	4,0	0,2	4,3	2,6		
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,2	0,12	2,4	0,7	0,28	3,4
Marktanteil	56%			27%		
Umsatzherkunft	67,0%	3,7%	70,7%	21,0%	8,3%	100%
Aperiodische Sortimente						
Marktpotenzial (Mio. €)	61,7	1,8	63,5	19,8		
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,9	0,20	4,1	1,1	0,23	5,4
Marktanteil	6,3%			5%		
Umsatzherkunft	72,0%	3,7%	75,7%	20,0%	4,3%	100%

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 14: Zusammenfassung zur Umsatzherkunft - Gesamtvorhaben

Das Vorhaben steht mit dem Kongruenzgebot für periodische und aperiodische Sortimente im Einklang, da es seine Umsätze mit mehr als 70 % überwiegend mit Kunden aus dem eigenen maßgeblichen Kongruenzraum (grundzentraler Verflechtungsbereich) rekrutiert.

7.3 Zum Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot zielt auf eine standörtliche Konzentration von großflächigem Einzelhandel im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Orts ab. Demnach darf ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben nur in den zentralen Lagen von Ortsteilen mit zentralörtlicher Funktion angesiedelt werden.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des grundzentralen Ortsteils Wiefelstede und damit auch innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Dem **Konzentrationsgebot** wird somit entsprochen.

Das Konzentrationsgebot kann als erfüllt angesehen werden.

7.4 Zum städtebaulichen Integrationsgebot

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in Niedersachsen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Der Vorhabenstandort befindet sich am nördlichen Pol des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Wiefelstede und wird dort als Potenzialfläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und arrondierender Fachmärkte geführt (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2022). Nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 liegt der Standort allerdings außerhalb der dargestellten integrierten Lage. Allerdings muss darauf verwiesen werden, dass bereits das kommunale Einzelhandelskonzept aus 2012 zum begründeten Ergebnis kam, dass das Zentrum deutlich anders als vom Landkreis seinerzeit vorgesehen abzugrenzen sei. Die in 2022 leicht modifizierte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs lehnt sich dabei eng an die vorherigen Abgrenzungen an und bezieht lediglich den Vorhabenstandort für Aldi und Edeka, der sich an die im alten RROP LK Ammerland²⁸ dargestellten integrierte Lage anschmiegt, zu großen Teilen mit in das Zentrum ein. So konnten in dem Einzelhandelskonzept für die gesamte Gemeinde im Kern des Zentrums keine entsprechenden Flächenreserven für das Vorhaben von Edeka und Aldi vorgefunden werden. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des Alters des Regionalen Einzelhandelskonzepts (13 Jahre) sind die Darstellungen nach Einschätzungen des Gutachters daher abwägbar.

²⁸ Hinweis: Seit dem Jahr 2017 besteht die Absicht das RROP LK neu aufzustellen. Im Jahr 2019 wurde für die Vorarbeiten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts mit dem Landkreis die Abstimmung zur abweichenden Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs geführt.

Damit ist eine städtebaulich integrierte Lage gegeben. Der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich mit wesentlichen Einwohneranteilen wird gewahrt. Der Vorhabenstandort ist aus den sich räumlich anschmiegenden Wohngebieten gut erreichbar. Die Nähe zu mehreren Bushaltestellen sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Die Erreichbarkeit im modal split ist bereits heute gegeben.

Das Vorhaben wird aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wiefelstede (Hauptzentrum) den Vorgaben des städtebaulichen Integrationsgebots gerecht. Das Vorhaben ist damit funktional richtig verortet. Das städtebauliche Integrationsgebot ist somit erfüllt. Andere großmaßstäbliche Flächenreserven, die moderne Vorhabenkonzepte im Standortverbund aufnehmen können, konnten in den gewachsenen Standortlagen des Hauptzentrums in dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wiefelstede aus 2022 demgegenüber weiterhin nicht aufgezeigt werden.

7.5 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung (Beeinträchtungsverbot)

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Grundversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Weheaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die verbrauchernahe Versorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer **Umsatzumverteilung von 10 %** mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Grundsätzlich muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass der Abwägungsschwellenwert hinsichtlich der Möglichkeit des Umschlagens in Wirkungen städtebaulicher Art genau interpretiert werden muss. So genießen z.B. Angebote mit (hoch) zentrenrelevanten Sortimenten, wie Hausrat und Bekleidung/Schuhe, außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen keinen unmittelbaren Schutzanspruch vor Wettbewerb. Auch der einzelne Betrieb wird in Zentren nicht geschützt, sondern die Versorgungsfunktion des Zentrums insgesamt. Demnach kann ein Vorhaben, welches ein Zentrum selbst stärkt, ohne negative Folgen auch zulasten dieses Zentrums **Umsatzrückgänge von 20 bis 30 %** induzieren²⁹. Auch muss beachtet werden, falls es sich nur um ein Nebensortiment handelt, welches von Umsatzrückgängen bedroht wird. In beiden Fällen können auch deutlich höhere Quoten als 10 % in Kauf genommen werden.

Neben der Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungen stellt zudem die **branchenspezifische Zentralitätskennziffer** einer Stadt oder Gemeinde (und in Bezug auf ihren Verflechtungsraum) und ihre Veränderung in Folge der Vorhabenrealisierung als Maßstab für die angemessene Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion eine wichtige Kenngröße dar.

Das Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich von Wiefelstede wird eine durchschnittliche prospektive Umsatzumverteilungsquote von

- rd. 9,8 % bei Nahrungs- und Genussmittel und
- rd. 33,8 % bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln

innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den 10 %-Schwellenwert damit bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln überschreiten.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Gesamtvorhaben vorrangig gegen den zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede (=Vorhabenstandort) wirkt und auch hauptsächlich dort die 10 %-Schwelle überschritten wird. Vorrangig liegt bei dieser Standortlage

²⁹ Hinweis: Das OVG Koblenz vertritt in dem Urteil 8 C 10859/12.OVG vom 17. April 2013 die Auffassung, dass eine Stadt mit der Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten in der Innenstadt auf die Stärkung ihres zentralen Versorgungsbereichs hinwirken kann. Dabei sind auch Umsatzumverteilungen von deutlich über 10 % zu akzeptieren, wenn der Belang der Notwendigkeit, die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt und damit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion insgesamt herzustellen, die wirtschaftlichen Interessen von Einzelakteuren übersteigt. Im Fall EKZ Kaiserslautern wurde ein Umsatzrückgang von mehr als 20 % bei Bekleidung/Schuhen als vertretbar eingeschätzt.

der Bewertungsmaßstab zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Wiefelstede im Fokus der Untersuchung.

Bei der **Abwägung von langfristigen Chancen und möglichen kurzfristigen Risiken** kommt es auf das jeweilige Gewicht der konkurrierenden Interessen an: Das Vorhaben soll an einem durch Einzelhandel bereits vorgeprägten Standort innerhalb des Hauptzentrums der Gemeinde Wiefelstede realisiert werden. Bei den Lebensmittelkomponenten handelt es sich ausschließlich um die Absicherung bereits bestehender Angebote, mit der eine Verkaufsflächenerweiterung auf heute übliche VKF-Größen einhergeht. Es soll ein zentraler Versorgungsbereich funktional gestärkt und v.a. im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels zukunftsfähig aufgestellt werden.

Die differenzierte Betrachtung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Effekte stellt sich wie folgt dar:

Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** wird das Vorhaben in der aktuellen Variante die vorhabenrelevante Angebotssituation im Kongruenzraum in Bewegung bringen, was sich an den Umsatzumverteilungen von bis zu 9,8 % (ZVB Wiefelstede: v.a. Lidl) und rd. 8,1 % (Streulagen KR Wiefelstede: v.a. Netto) widerspiegelt. Im ZVB Hahn-Lehmden werden die Umsatzrückgänge <0,1 Mio. € und damit unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen.

Die Vorhabenrealisierung ist v.a. hinsichtlich möglicher städtebaulicher Risiken (insb. Beeinträchtigung des Lidl-Markts als Magnetbetrieb im südlichen Teil des ZVB Wiefelstede) auszuloten.³⁰

In Bezug auf das raumordnerische Gefüge sind darüber hinaus bei einem Umsatzrückgang von max. 4 % mehr als unwesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten. So sind die Angebote in der Ortsmitte von Rastede und Metjendorf innerhalb von Siedlungsstrukturen mit wesentlichen Einwohneranteilen integriert. Eine vorhabeninduzierte Umlenkung von Nachfrageströmen mit städtebaulichem Gewicht ist insbesondere aufgrund der Distanzsensibilität der Verbrauchernachfrage dieses Sortiments nicht zu erwarten.

Die **Zentralität** bei Nahrungs- und Genussmitteln wird durch das Vorhaben von aktuell 110 % um +11 % Punkte auf 121 % steigen (unter erfolgter Berücksichtigung der Einwohnerzuwächse und der Umsatzrückgänge). Der Wert liegt im oberen Bereich für Grundzentren; da jedoch gewürdigt werden muss, dass es sich bei dem Grundzentrum Wiefelstede um den gewachsenen Hauptort der Gemeinde handelt, der z.B. auch wegen anderer Besuchsanlässe (Verwaltung, etc.) regelmäßig von den Bürgern der gesamten Gemeinde aufgesucht wird, ist dieser Wert noch vertretbar.

Positiv gewürdigt werden muss, dass durch die Gemeinde im Grundzentrum eine nachhaltige Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels beabsichtigt ist. So sollen im Zuge

³⁰ Eine Abmilderung der Betroffenheit könnte durch eine Verkaufsflächenerweiterung innerhalb des ZVB Wiefelstede erreicht werden.

der Vorhabenrealisierung, die v.a. das Ziel der Umsetzung eines zeitgemäß dimensionierten Verbrauchermarkts hat, der Edeka-Altstandort und der Markant-Standort branchenfremd nachgenutzt werden (anderweitige Nachnutzung oder Überplanung wurden durch das Einzelhandelskonzept als Voraussetzung für eine Vorhabenumsetzung formuliert). Durch das Vorhaben werden bei Nahrungs- und Genussmitteln bereits bestehende Anbieter vor Ort zukunftsfähig positioniert (Erweiterung um per Saldo + 878 qm VKF). In die Abwägung muss durch die Gemeinde jedoch noch eingestellt werden, ob dem Anbieter Lidl ausreichend Reserven für ggf. anstehende Anpassungen verbleiben. So muss mit Entwicklungsbegehren gerechnet werden, um den Anschluss an aktuelle Standards nicht zu verlieren. Zugleich wäre hierdurch im Kernort weiterhin eine räumlich ausgewogene Nahversorgung gesichert.

Im Sortiment **Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel** liegen die Umsatzumverteilungsquoten bei rd. 33,8 % im ZVB Wiefelstede und rd. 17,9 % im ZVB Hahn-Lehmden. Tangiert von den hohen Quoten sind ebenfalls die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe sowie Apotheken. Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel stellen jedoch lediglich ein Randsortiment der Verbrauchermärkte und Lebensmittel-discounter dar, sodass keine ruinösen Wirkungen zu erwarten sind. So wird der Umsatzrückgang nur auf ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche dieser Anbieter eintreten. Eine Versorgungslücke aufgrund einer Verkaufsflächenreduzierung in diesem Sortiment ist auch nicht zu erwarten, da Gesundheits- und Pflegeartikel zum Standardsortiment von Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern gehören und nicht weitgehend ausgelistet werden. Gleiches gilt für Apotheken, die nur einen Teil ihres Umsatzes aus freiverkäuflichen Drogeriewaren generieren, deren Haupteinnahmequelle jedoch rezeptpflichtige Medikamente sind. Zulasten des Rossmann-Markts im ZVB Rastede werden überschlägig Werte von 10 % abgeschätzt. Dieser Anbieter ist aufgrund seiner Alleinstellung im Ort³¹ (und angrenzende Bereiche) als überdurchschnittlich stark zu bezeichnen, so dass dort durch das Ausbleiben von Zuflüssen aus Wiefelstede keine bestandsgefährdenden Wirkungen eintreten werden.

Die **Zentralität** bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln wird durch das Vorhaben von aktuell 104 % um +31 %-Punkte auf 135 % steigen (unter erfolgter Berücksichtigung der Einwohnerzuwächse und der Umsatzrückgänge). Der Wert liegt im üblichen Bereich für Grundzentren; zumal gewürdigt werden muss, dass es sich bei dem Grundzentrum Wiefelstede um den gewachsenen Hauptort der Gemeinde handelt, der z.B. auch wegen anderer Besuchsanlässe (Verwaltung, etc.) regelmäßig von den Bürgern der gesamten Gemeinde aufgesucht wird. Aufgrund der hohen „Apothekendichte“ sind jedoch freiverkäufliche Arzneimittel auf ein Minimum zu reduzieren (über Ausschluss von Apotheken im B-Plan).

³¹ Allein in Rastede leben mehr als 20.000 Personen. Drogeriemärkte planen im Schnitt mit rd. 15.000 Personen.

Betrachtet man die Auswirkungen für den **periodischen Bedarf insgesamt** (also Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel), ergeben sich Umverteilungsquoten von etwa 11 % (rd. 12 % für den ZVB Wiefelstede). Damit liegen die Quoten ohnehin nur knapp über der 10 %-Marke. Hier sei nochmals darauf hingewiesen, dass v.a. das Drogeriesegment die Umverteilungsquoten „nach oben treibt“. Dieses wird aber in den vorhandenen Betrieben nur als Randsortiment geführt und damit auch weiterhin zur Komplettierung des Sortiments angeboten werden. Für die im Untersuchungsraum gelegenen Drogeriemärkte liegen die Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 %.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Heranziehung der 10 %-Marke als Beurteilungskriterium in dem Zusammenhang der Bewertung von Wirkungen städtebaulicher und raumordnerischer Art nur bedingt ein hilfreiches Instrument darstellt. Somit ist selbst bei sortimentspezifischen Umsatzumverteilungswirkungen von über 10 % keine Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe zu erwarten.

Demnach können ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche für die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel“ ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist nicht zu erwarten.

Im Bereich der sonstigen aperiodischen Neben- und Randsortimente wurde vor dem Hintergrund der moderaten Marktanteilszuwächse (im Schnitt 9 %-Punkte) und i.V.m. der integrierten Standortlage auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Dabei ist insbesondere auf die Lage des Vorhabens in dem wichtigsten zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde zu verweisen. Zudem handelt es sich bei den aperiodischen Einzelhandelskonzepten um Nachnutzungen von heutigen Einzelhandelsstandorten, was städtebaulich und funktional zu begrüßen ist. Die geplanten Mehrbranchenanbieter wiesen kein klares Sortimentskonzept auf, sondern sind sehr breit aufgestellt. Die jeweiligen Angebote in diesen Sortimenten sind u.E. nicht in der Lage, wesentliche überörtliche zusätzliche Frequenzen zu generieren. Vielmehr profitieren sie von den bestehenden Angeboten, runden diese ab und werden zu keinem regelmäßigen Besuchsanlass für Einwohner anderer Orte führen.

Ein Umschlagen der zum Teil erhöhten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.6 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede

Über die landes- und regionalplanerischen Vorgaben hinaus, sind Einzelhandelsvorhaben in die gesamtstädtischen Entwicklungsabsichten der jeweiligen Standortkommune einzuordnen.

Für die Gemeinde Wiefelstede liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2022 vor³², welches den Einzelhandel in der Gemeinde Wiefelstede auf konzeptioneller Ebene / gesamtheitlich betrachtet. Darin wird der Vorhabenstandort an der Oldenburger Landstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Wiefelstede ausgewiesen. Dieser soll großflächige Lebensmittelmärkte und Fachmarktkonzepte aufnehmen, sofern/da diese über keine Zukunftsperspektiven an den Altstandorten verfügen. Zudem heißt es weiter, dass die zukünftige Ausrichtung im Bereich des Einzelhandels auf die Ortskerne von Wiefelstede (räumlich definierte Zentren von Wiefelstede und Metjendorf) erfolgen soll, um eine Stärkung dessen zu gewährleisten. Dabei wird das Ziel formuliert, dass sich Wiefelstede selbst im Einzelhandel dynamischer entwickeln soll, was in der nächsten RROP-Fortschreibung einer Überprüfung der Zuweisung einer möglichen mittelzentralen Teilfunktion einhergehen müsste. Eine Verschlechterung der räumlichen Erreichbarkeit von Nahversorgungsstandorten ergibt sich bei der Verlagerung von Edeka ebenfalls nicht, vielmehr wird für die Einwohner im Ortsteil Wiefelstede die Angebotsvielfalt per Saldo qualifiziert (moderne Flächenkonzepte und Ansiedlung eines Drogeriemarkts).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 wird der zentrale Versorgungsbereich Wiefelstede auch weiterhin als Hauptzentrum eingestuft. Dieses gilt es zukunftsfähig abzusichern. Nach den Steuerungsempfehlungen sind prioritär nahversorgungsrelevante Sortimente im Ortskern von Wiefelstede uneingeschränkt zulässig. Gleichmaßen gilt der ZVB Wiefelstede als Investitionsvorranggebiet für zentrenrelevante Sortimente gemäß der Wiefelsteder Sortimentsliste.

Darüber hinaus wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein überschlägiger Entwicklungsrahmen von rd. 650 bis 2.050 qm im kurzfristigen Bedarf, rd. 100 bis 2.000 qm im mittelfristigen Bedarf sowie rd. 250 bis 2.050 qm im langfristigen Bedarf errechnet. Durch die Realisierung des Vorhabens werden diese Entwicklungspotenziale insbesondere im kurzfristigen Bedarf aufgrund der durch die Gemeinde beabsichtigten aperiodischen „Flächenverwertung“ der Altstandorte von Edeka und Markant bei weitem nicht ausgeschöpft, sodass auch für weitere Vorhaben (v.a. im Grundzentrum Metjendorf) rechnerische Entwicklungspotenziale verbleiben. Die verbleibenden, überschlägigen Potenziale von ca. 0 bis 650 qm VKF (kurzfristiger Bedarf) bzw. ca. 0 bis 1.670 qm VKF (mittel- und langfristiger Bedarf) entfallen aufgrund der derzeit durch

³² Die Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss hierzu erging im November 2022.

das RROP vorgesehene Gleichstellung beider Grundzentren auf den Kongruenzraum Metjendorf.

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Wiefelstede aus 2022 kompatibel. Das Vorhaben in Wiefelstede dient insgesamt der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Wiefelstede. Das verbleibende überschlägige Entwicklungspotenzial ist auf den Kongruenzraum Metjendorf und die zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente begrenzt.

7.7 Zur Kompatibilität mit dem REHK für den Landkreis Ammerland

Betrachtet man die für das Vorhaben relevanten Kriterien für die Einzelhandelsentwicklung in Wiefelstede, so ist Folgendes festzuhalten:

Der Vorhabenstandort befindet sich entgegen der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde (2022) laut REHK (2010) nicht in städtebaulich integrierter Lage. Bereits das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2015 und der verwaltungsinterne Entwurf aus 2019 hat jedoch die Erforderlichkeit einer deutlich abweichenden Abgrenzung begründet. Dr. Lademann & Partner konnten diese Zentrenabgrenzung in großen Teilen auf Aktualität bestätigen. Im Norden wurde lediglich die bereits ausgewiesene Potenzialfläche erweitert, um die Möglichkeit zur Neuaufstellung großflächiger Anbieter zu schaffen.

Es sei darauf hinzuweisen, dass das neue LROP 2017 sich noch nicht im RROP aus 1996 und im REHK aus 2010 wiederfindet. Nach der Arbeitshilfe zum LROP 2017 sind solche Lagen als integriert zu bezeichnen, die sich im zentralen Versorgungsbereich befinden. Integrierte Lagen gehen i.d.R. über die engere Abgrenzung hinaus. So können auch räumlich sich anschmiegende Lagen als integriert bezeichnet werden.

Der Vorhabenstandort liegt im Hauptzentrum der Gemeinde Wiefelstede (Abgrenzung 2022) und schmiegt sich zugleich an das Hauptzentrum an, sodass der Vorhabenstandort als städtebaulich integriert zu bezeichnen ist.

Die „Rasteder Liste“ entspricht zu großen Teilen der im Jahr 2022 modifizierten „Wiefelsteder Liste“. Nach dieser können die differenziert geprüften Hauptsortimente alleamt als nahversorgungsrelevant eingestuft werden.

Der Landkreis Ammerland bewertet Lebensmittelmärkte im Landkreis anhand der Verkaufsflächendichte, die im Jahr 2010 festgelegt wurde. So besteht das Ziel im

jeweiligen Kongruenzraum in Bezug auf Lebensmittelmärkte ab 200 qm VKF einen Dichtewert von 500 qm je 1.000 Einwohner nicht zu übersteigen. Am 06. Dezember 2018 gab der Landkreis, Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung bekannt, dass der Wert nicht mehr als „unüberwindbare Demarkationslinie“ zu bewerten sei. Es bedarf vielmehr der Begründung, u.a. werden dabei die allgemein steigenden Flächenerfordernisse im Lebensmitteleinzelhandel berücksichtigt.

Übersicht über die Lebensmittelmärkte im Kongruenzraum Wiefelstede ab 200 qm VKF									
Kongruenzraum	Adresse	Standortlage	Betrieb	Branche	Betriebsform	VKF aktuell	Lagety	VKF später	
Wiefelstede	Mühlenstraße 2A	ZVB Wiefelstede	Edeka	NUG	VK	1.375	HZ	2.250	
Wiefelstede	Wemkendorfer Weg 1	ZVB Wiefelstede	Lidl	NUG	DC	1.024	HZ	1.024	
Wiefelstede	Hauptstraße 49B	Streulage	Netto Marken-Discount	NUG	DC	1.000	SL	1.000	
Wiefelstede	Hankenstraße 2	ZVB Wiefelstede	Markant/Fleischerei Eilers	NUG	SM	800	HZ	0	
Wiefelstede	Oldenburger Landstraße 32	ZVB Wiefelstede	Aldi Nord	NUG	DC	744	HZ	1.050	

Quelle: Eigene Erhebung und Abgleich mit Baugenehmigungen, 2022.

Tabelle 15: Übersicht über die Lebensmittelmärkte im Kongruenzraum Wiefelstede ab 200 qm VKF

Unter Berücksichtigung eines leichten Einwohnerwachstums wird die Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel (ohne Getränke- und Drogeriemärkte) im Jahr 2024 für das Grundzentrum bei rd. 575 qm je 1.000 Einwohner liegen (ohne in Rede stehenden Erweiterungen). Wenn man die erweiterte Verkaufsfläche von Edeka und Aldi miteinbezieht, unter der Voraussetzung, dass Markant schließt³³ und dieser Altstandort sowie der Altstandort von Edeka anderweitig nachgenutzt werden, würde sich damit die Verkaufsflächendichte leicht auf bis zu 620 qm je 1.000 Einwohner erhöhen.

Damit würde die im Jahr 2010 definierte Obergrenze von 500 qm nach wie vor überschritten. Der Zuwachs von max. + 8 % ist jedoch überschaubar. Einerseits muss konkret für das Grundzentrum Wiefelstede beachtet werden, dass es sich um das historisch gewachsene Zentrum für die gesamte Gemeinde handelt (vgl. Bestreben der Gemeinde der Würdigung im RROP der des Ortsteils Wiefelstede über den heutigen Kongruenzraum hinausgehenden Funktion). Andererseits haben sich die Bedarfe im Lebensmitteleinzelhandel in den letzten Jahren gewandelt (u.a. breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen, großzügigere Eingangsbereiche), was mit steigenden Flächenansprüchen dieser Anbieter einhergeht.

Insbesondere die hier geprüfte Neuaufstellung erscheint im Lichte des überschaubaren Flächenzuwachses bei Nahrungs- und Genussmitteln (aufgrund des Einbezugs nicht mehr marktfähiger Flächen) als eindeutige und maßstäbliche Maßnahme zur Umsetzung aktueller Marktkonzepte des Lebensmitteleinzelhandels.

Das Vorhaben in Wiefelstede ist mit den Kriterien für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Ammerland kompatibel.

³³ Markant bereits geschlossen (Umnutzung durch Tedi).

Fazit

8 Fazit

In der Gemeinde Wiefelstede ist im zentralen Versorgungsbereich des **Grundzentrums Wiefelstede** die **Erweiterung** (durch Verlagerung) und Neuansiedlung verschiedener Einzelhandelsbetriebe beabsichtigt. Dabei handelt es sich um die Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters, eines Getränkemarkts sowie die Erweiterung und Umsiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts. Ferner ist die Neuansiedlung eines Drogeriemarkts geplant. Der bisherige Edeka-Markt sowie der Markt-Markt sollen durch einen Mehrbranchenanbieter und einen sonstigen Nonfood-Fachmarkt mit jeweils überwiegend aperiodischen Sortimenten nachgenutzt werden. Das Gesamtvorhaben wurde in dem vorliegenden Gutachten hinsichtlich der Prüfung aus dem Jahre 2022 leicht modifiziert und präzisiert. **Die Gesamtverkaufsfläche würde sodann bei bis zu 6.975 qm liegen (Erweiterung um + rd. 3.780 qm VKF).**

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes festzuhalten:

Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** werden auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 6.200 qm innerhalb des Einzugsgebiets rd. 34,2 Mio. € Umsatz generiert. Auf das Segment **Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel** entfallen rd. 720 qm und ein Umsatz von rd. 4,9 Mio. €.

Das **Kundenpotenzial** des Vorhabens in 2024 beträgt etwa 14.250 Personen (exkl. 5 bis 12 % Streuumsätze). Das vorhabenrelevante **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente liegt im Einzugsgebiet bei rd. 102,3 Mio. €.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich für das überarbeitete Vorhabenkonzept ein **zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 11,8 Mio. €**. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 9 %-Punkten.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner zulasten anderer „schützenswerter“ Standortlagen:

- bei Nahrungs- und Genussmitteln: max. 8,1 % (Streulage GZ Wiefelstede)
- bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel: rd. 10 bis 12 % (ZVB Metjendorf, ZVB Rastede)

Die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen sind - neben dem zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede, dem das Vorhaben selbst zuzuordnen ist (Abwägung der Entscheidungsfolgen durch die Gemeinde Wiefelstede selbst erforderlich) - für den zentralen Versorgungsbereich Hahn-Lehmden in Rastede zu erwarten (rd. 17,9 % bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Heranziehung der 10 %-Marke als Beurteilungskriterium nur bedingt ein hilfreiches Instrument darstellt. Die

Veränderung der Zentralität zeigt, dass das Vorhaben in Bezug auf den Kongruenzraum des Grundzentrums Wiefelstede noch angemessen dimensioniert sein wird:

- Nahrungs- und Genussmittel: + 880 qm VKF; Zentralität später: 121 %
- Gesundheits- und Pflegeartikel: + 520 qm VKF; Zentralität später: 135 %

Eine raumordnerische Schiefelage kann auch unter Würdigung der Umsatzherkunft des Gesamtvorhabens von > 70 % aus dem Kongruenzraum ausgeschlossen werden.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können für die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel“ ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Abschmelzung einzelner Sortimente ist in den jeweils schützenswerten Standortlagen nicht zu erwarten. Dies gilt auch für solche aperiodischen Sortimente, die einerseits arrondierend als Rand- oder Nebensortiment und andererseits über Fachmarktkonzepte in städtebaulich gut integrierter Standortlage angeboten werden.

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und lässt sich mit den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde aus 2022 Wiefelstede in Einklang bringen.

Hamburg, 25. Oktober 2022 / 10. November 2023

Sandra Emmerling

Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner
Niedriger Weg 47, 49661 Cloppenburg

Bericht/ Dokumentation

zur

orientierenden Erkundung
eines Grundstückes an der Oldenburger Landstraße
(Flurstück 55/10)
in 26215 Wiefelstede

Auftraggeber:

ITG Immobilien-Treuhand GmbH & Co
Immermannstraße 12
40210 Düsseldorf

Projektnummer: 02-2987

Datum: 29.11.2022

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Rubach und Partner

Niedriger Weg 47
49661 Cloppenburg

Tel. 04471 - 94 75 70

Fax 04471 - 94 75 80

Info@RubachundPartner.de

www.RubachundPartner.de

© 2022 Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner

Das Werk darf nur vollständig und unverändert vervielfältigt werden und nur zu dem Zweck, der unserer Beauftragung mit der Erstellung des Werkes zugrunde liegt. Die Vervielfältigung zu anderen Zwecken oder eine auszugsweise oder veränderte Wiedergabe oder eine Veröffentlichung bedürfen unserer schriftlichen Genehmigung.

Eine Weitergabe des Berichtes und/oder der Daten ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Ingenieur- und Sachverständigenbüros Rubach und Partner nicht zulässig.

Sofern dem Auftraggeber der Bericht auch im pdf-Format zur Verfügung gestellt wird, ist diese EDV-Version nur in Verbindung mit einer originalunterschriebenen Druckversion in Papierform gültig.

INHALTSVERZEICHNIS	
INHALTSVERZEICHNIS	I
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	II
TABELLENVERZEICHNIS	II
1 VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG	1
2 ALLGEMEINE STANDORTVERHÄLTNISSE	2
3 VORHANDENE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN	5
4 UNTERSUCHUNGSKONZEPT	6
5 FELDARBEITEN BODEN	7
5.1 Ausführung von Aufschlussbohrungen	7
5.2 Entnahme von Bodenmischproben	8
5.3 Entnahme und chemische Analytik von Oberflächenmischproben	9
6 Feldarbeiten Grundwasser	9
6.1 Erstellung einer Grundwassermessstelle	9
6.2 Entnahme einer Grundwasserprobe	10
6.3 Analytik von Grundwasserproben	10
7 LOKALE GEOLOGISCHE UND HYDROGEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE	11
8 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN	13
8.1 Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung (BBodSchV)	13
8.2 Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA)	14
8.3 LAWA-6Yfj\X.hiB5V.Y]i b[j cb ; Yf]b[Z [][_Y]rggV\k Y`Ybk YffYb`Z f`XUg` Grundwasser l GfubX. 8YnYa VYf`&\$%*Î	15
8.4 Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)	16
8.5 Hintergrundwerte	17
9 DARSTELLUNG UND BEURTEILUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE	18
9.1 Ergebnisse der Oberflächenmischproben	18
9.2 Ergebnisse der Grundwasseruntersuchung	20
10 HANDLUNGSBEDARF UND EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORGEHENSWEISE	22
11 VERWENDETE MATERIALIEN	24
11.1 Unterlagen	24
11.2 Literatur	24
11.3 Karten	25
ANHANGSVERZEICHNIS	26

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Übersichtskarte zur Lage der Untersuchungsfläche	2
Abbildung 2	Detaillkarte der Untersuchungsfläche	2
Abbildung 3	Luftbild der aktuellen Situation auf der Untersuchungsfläche.....	4
Abbildung 4	Geologische Übersichtskarte	11

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Untersuchungskonzept	6
Tabelle 2	DIN-Normen für Baugrunderkundung.....	7
Tabelle 3	Angaben zu den Bohraufschlüssen	8
Tabelle 4	Umfang der laboranalytischen Untersuchungen der Oberflächenmischproben	9
Tabelle 5	Umfang der laboranalytischen Untersuchungen der Grundwasserprobe .	10
Tabelle 6	Grundwasser I Stichtagsmessung 17.11.2022	12
Tabelle 7	Analysenergebnisse der Untersuchung von Oberflächenmischproben	19
Tabelle 8	Analysenergebnisse der Untersuchung einer Grundwasserprobe	21

1 VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG

Die ITG Immobilien-Treuhand-GmbH & Co, Immermannstraße 12, 40210 Düsseldorf beauftragte das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Niedriger Weg 47, 49661 Cloppenburg mit der Durchführung einer orientierenden Erkundung für das Flurstück 55/10, Oldenburger Landstraße in 26215 Wiefelstede. Grundlage für die Auftragsabwicklung ist der Leistungs- und Honorarvorschlag Nr. 251337 vom 23.09.2022.

Anlass für die durchgeführten Untersuchungen ist der geplante Erwerb der o.g. Liegenschaft. Die durchgeführten Untersuchungen verstehen sich im Sinne einer orientierenden Erkundung, um mögliche Auffüllungen im Bereich des Grundstückes auszuschließen sowie mögliche Auswirkungen durch die nördlich, auf dem Nachbargrundstück gelegene Altablagerung auf die geplante Baufläche zu prüfen und gegebenenfalls weiteren Handlungsbedarf darzulegen.

Bei den zuständigen Fachbehörden wurden vorliegende Informationen hinsichtlich der Altablagerungsfläche 451 008 4002 angefragt und bei der Planung der Feldarbeiten berücksichtigt.

Die Ergebnisse der orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchung sind in dem vorliegenden Bericht zusammenfassend dargestellt.

2 ALLGEMEINE STANDORTVERHÄLTNISSE

Der untersuchte Standort befindet sich im Norden der Gemeinde Wiefelstede westlich der Oldenburger Landstraße und der Straße "Am Breeden" im Süden. Nach Norden und Westen wird die Untersuchungsfläche durch Gräben begrenzt. Die Lage der untersuchten Fläche kann den nachfolgenden Abbildungen 1 und 2 entnommen werden.

Abbildung 1 Übersichtskarte zur Lage der Untersuchungsfläche

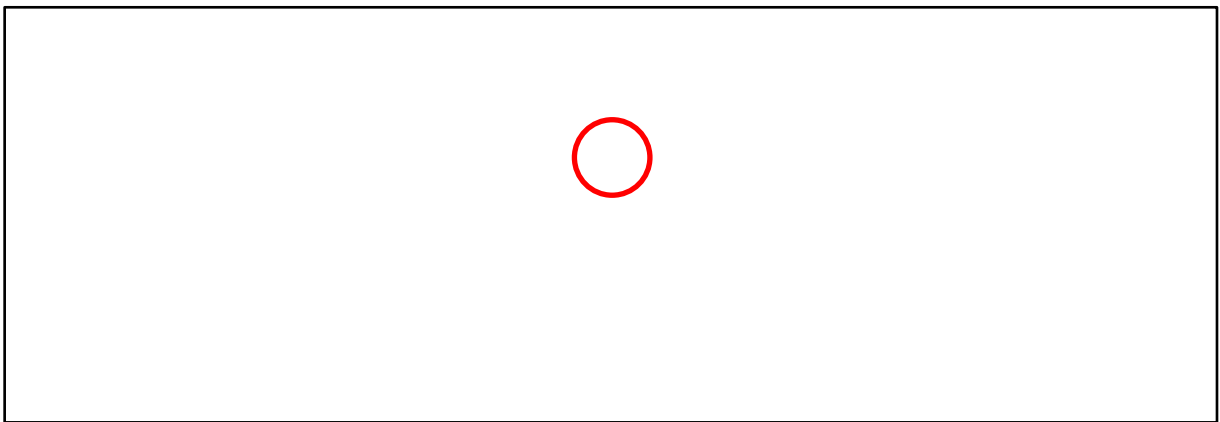
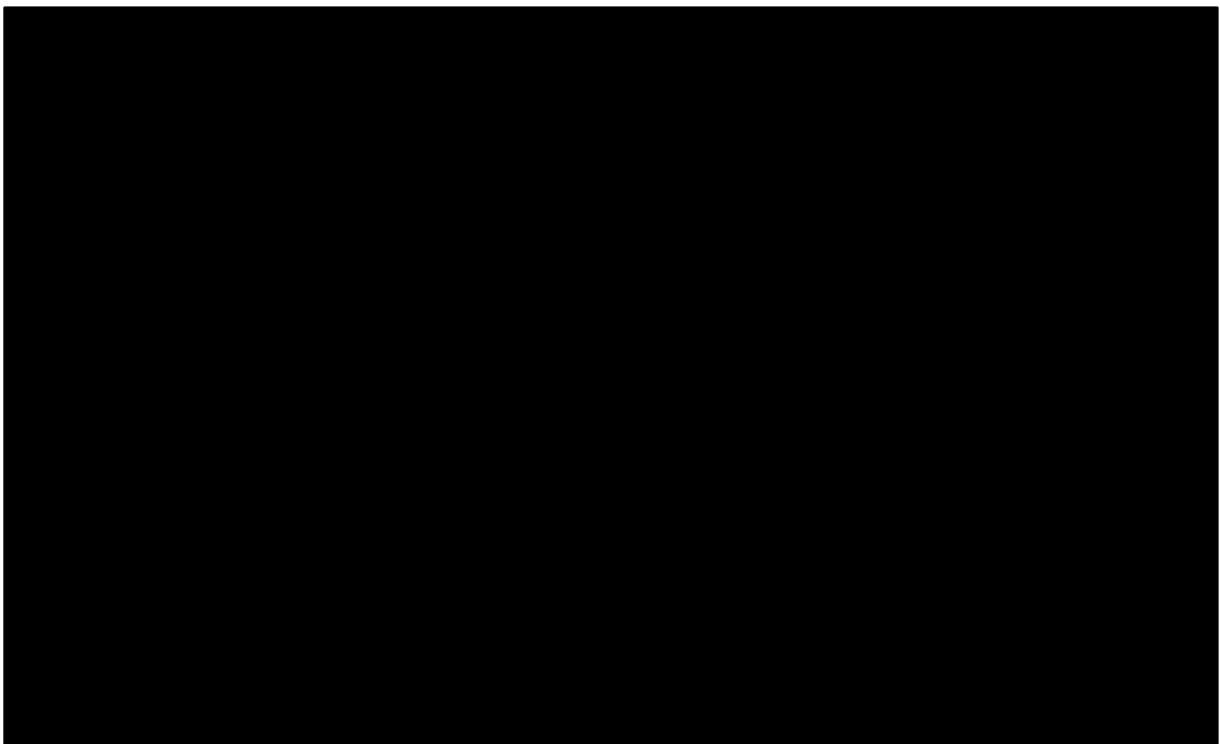


Abbildung 2 Detailkarte der Untersuchungsfläche





Die Untersuchungsfläche wird zum Zeitpunkt der Erkundung als Grünland genutzt. Oberflächennah gibt es keine Hinweise auf Auffüllungen oder anthropogene Ablagerungen. Auch in den zahlreichen Maulwurfshügeln sind keine technogenen Bestandteile erkennbar. Das Gelände fällt in nördliche Richtung zum dortigen "Auebach" hin ab. Von Südwesten nach Nordosten verläuft eine schwache Geländekante (entspricht etwa der Probenahmegrenze von OMP 1 und OMP 2). Diese entspricht etwa dem Grenzverlauf von fluviatilen Sedimenten zu Schmelzwassersanden in der Geologischen Karte (vgl. dazu Abbildung 4).

Die Abbildung 3 zeigt ein Luftbild mit der aktuellen Situation im Bereich der Untersuchungsfläche. Nördlich der Liegenschaft befindet sich eine bekannte und bereits untersuchte Altablagerung (Nr. 451 008 4002). Eine Abgrenzung der Altablagerung in Richtung der südlich gelegenen Untersuchungsfläche war bislang nicht erfolgt (vgl. Kapitel 3).

Abbildung 3 Luftbild der aktuellen Situation auf der Untersuchungsfläche



 Untersuchungsfläche

 Altablagerung Nr. 451 008 4002)

3 VORHANDENE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN

Den Unterzeichnern liegt eine Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Ammerland vor. Im Schreiben vom Landkreis Ammerland vom 29.10.2018 heißt es:

"In den Katastern des Landkreises Ammerland ist weder einer Altablagerung noch ein belasteter Altstandort für das Grundstück [Gemarkung Wiefelstede, Flur 9, Flurstück 55/10] verzeichnet. Allerdings befindet sich auf der Nachbarfläche, Flurstück 56/7, eine in den Katastern des Landkreises dokumentierte Altablagerung (Abfalldeponie der Gemeinde). Da hier die ursprüngliche Abgrenzung der Ablagerung nicht bekannt ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Altablagerung in die von Ihnen angefragte Fläche hineinragt. Ebenso kann eine Beeinflussung durch Oberflächenwasser und über den Grundwasserleiter gegeben sein."

Zudem wurden den Unterzeichnern zwei Karten mit der Eintragung der Altablagerung Nr. 451 008 4002 zur Verfügung gestellt. Darauf sind jeweils Umrisse der Altablagerung sowie frühere Bohraufschlüsse dargestellt (WERSCHKE/ KRAUSS & Partner). Die kompletten Untersuchungsberichte liegen den Unterzeichnern nicht vor. Der Umriss der Altablagerung wurde in die Abbildung 3 sowie den Lageplan in Anhang 1 übernommen.

4 UNTERSUCHUNGSKONZEPT

Zur Beurteilung der zu untersuchenden Liegenschaft wurde das folgende Konzept erarbeitet:

- a) Abteufen von 5 Rammkernsondierbohrungen bis in eine maximale Tiefe von 3,00 m zur Überprüfung von möglichen Auffüllungen im Bereich der Fläche.
- b) Bei Antreffen von Auffüllungen ist die Erstellung einer Auffüllungsmischprobe und deren chemische Analytik gemäß TR-LAGA-Boden vorgesehen.
- c) Ausführung von 2 Rammkernsondierungen an der nördlichen Grundstücksgrenze südlich der dortigen Altablagerung zur Überprüfung, ob die Altablagerungsfläche bis auf die Untersuchungsfläche reicht.
- d) Erstellung einer Grundwassermessstelle an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Überprüfung des oberflächennahen Grundwassers mittels Analytik im Hinblick auf potentielle Einflüsse durch die benachbarte Altablagerung.
- e) Entnahme von zwei Oberflächenmischproben gemäß BBodSchV bis in eine Tiefe von 0,35 m unter der Geländeoberfläche und Analytik gemäß BBodSchV.

Tabelle 1 Untersuchungskonzept

Sondierbohrung	GW-Erkundung	Untersuchungsanlass	Geplante Bohrtiefe
RKS 1	---	Überprüfung der Fläche auf mögliche Auffüllungen/ technogene Bestandteile	3,00 m
RKS 2	---		3,00 m
RKS 3	---		3,00 m
RKS 4	---		3,00 m
RKS 5	---		3,00 m
RKS 6	RP 1	Abgrenzung der nördlich gelegenen Altablagerung	3,00 m
RKS 7	---		3,00 m
OMP 1	---	Prüfung des Oberbodens gemäß BBodSchV	0,00-0,35 m
OMP 2	---		0,00-0,35 m

5 FELDARBEITEN BODEN

5.1 Ausführung von Aufschlussbohrungen

Im Vorfeld der Feldarbeiten zur Entnahme von Bodenproben waren zwischen dem Auftraggeber und dem *Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner* insgesamt sieben Ansatzpunkte für die Ausführung von Beweissicherungsuntersuchungen abgestimmt worden. Die Feldarbeiten zum Abteufen der Rammkernsondierungen wurden am 17.11.2022 ausgeführt. Die Positionen der Bohrungen sind im Lageplan in Anhang 1 dargestellt.

Die lagemäßige und höhenmäßige Bestimmung der Bohransatzpunkte erfolgte mittels GNSS-Empfängers.

Zur Vermeidung von Kabel- bzw. Leitungsschäden waren im Vorfeld die Ver- und Entsorgungsunternehmen angefragt worden. Auf der Untersuchungsfläche wurden keine Leitungsverläufe mitgeteilt.

Die Entnahme von Bodenproben erfolgte an den einzelnen Bohransatzpunkten mittels Rammkernsondierbohrgeräten mit einem Durchmesser von 32 bis 60 mm. Dieses Bohrverfahren ist durch die DIN 4021 abgedeckt. Die Ergebnisse der Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Bodenproben (Lockergesteine) wurden im Feld in ein gemäß DIN 4022, T1 genormtes Schichtenverzeichnis eingetragen. Für die einzelnen Angaben gelten die Grundsätze der DIN 4021, T1 (vgl. hierzu Tabelle 2).

Tabelle 2 DIN-Normen für Baugrunderkundung

Nr.	Ausgabe	Titel
DIN EN ISO 22475-1	2007	Geotechnische Erkundung und Untersuchung Ì Probenentnahmeverfahren und Grundwassermessungen Ì Teil 1: Technische Grundlagen der Ausführung (ISO 22475-1:2006); Deutsche Fassung EN ISO 22475-1:2006
DIN EN 1997-2	2007	Eurocode 7: Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik Ì Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds; Deutsche Fassung EN 1997-2:2007
DIN 4023	2006	Baugrund- und Wasserbohrungen; zeichnerische Darstellung der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Bohrungsaufnahme sind graphisch gemäß DIN 4023 in Anhang 2.1 dokumentiert. Es wurden insgesamt sieben Rammkernsondierungen (RKS) abgeteuft. Angaben zu den einzelnen Aufschlussbohrungen sind in der Tabelle 3 zusammengefasst.

5.2 Entnahme von Bodenmischproben

Insgesamt wurden 24 Bodenproben aus den Vorbohrungen und nachfolgenden Rammkernsondierbohrungen als Mischproben über Kernabschnitte von maximal 1 m bzw. bei Schichtwechsel oder auffälligem organoleptischen Befund entsprechend angepasst entnommen.

Tabelle 3 Angaben zu den Bohraufschlüssen

Sondierung	Endteufe [m]	Proben		GW erbohrt [m unter GOK]
		Braunglas	PE-Behälter	
RKS 1	1,00	0	3	k.GW
RKS 2	3,00	0	4	k.GW
RKS 3	1,00	0	3	k.GW
RKS 4	1,40	0	3	k.GW
RKS 5	1,40	0	3	k.GW
RKS 6	3,00	0	4	1,40
RKS 7	3,00	0	4	1,30
Summe	15 lfdm.	0	24	

k. GW = kein Grundwasser erbohrt

Das durchgehend organoleptisch unauffällige Probengut wurde in luftdichten Kunststoffbehältern aus PE sichergestellt.

In keiner der Bohrungen wurden anthropogene Auffüllungen oder technogene Bestandteile erfasst. Daher wurde für die aus den Bohrungen gewonnenen Bodenproben auf eine weitergehende chemische Analytik verzichtet.

5.3 Entnahme und chemische Analytik von Oberflächenmischproben

Im Bereich der Untersuchungsfläche wurden am 17.11.2022 zwei Oberflächenmischproben aus dem Tiefenbereich 0,00-0,35 m gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung entnommen. Die Probenahme erfolgte mittels Stechrohr. Die Zusammenstellung der Mischprobe umfasste jeweils 25 Einzelproben. Die Probenahmeprotokolle sind in Anhang 3.1 angefügt. Die Lage der Oberflächenmischproben ist im Lageplan in Anhang 1 dargestellt

Die Oberflächenmischproben wurden dem Laboratorium Dr. Döring GmbH, Bremen, zur chemischen Analytik übergeben. Die jeweils angewandten Verfahren sind den Originalprotokollen des untersuchenden Laboratoriums in Anhang 4.1 zu entnehmen.

Tabelle 4 Umfang der laboranalytischen Untersuchungen der Oberflächenmischproben

Bezeichnung	Entnahmetiefe	Parameter
OMP 1	0,00 - 0,35 m	BBodSchV
OMP 2	0,00 ÷ 0,35 m	BBodSchV*

*Cadmium, Blei, Chrom, Kupfer, Nickel, Zink, Quecksilber, Arsen, PAK, PCB

6 FELDARBEITEN GRUNDWASSER

6.1 Erstellung einer Grundwassermessstelle

Die Bohrarbeiten zur Einrichtung der Grundwasser-Messstelle wurden am 17.11.2022 ausgeführt.

Im Anschluss an das Abteufen der Sondierbohrung RKS 6 wurde in das Bohrloch ein 100 mm Ø HDPE-Pegelmaterialeingbracht, um die Bohrung zu einer einfachen Grundwassermessstelle auszubauen. Das HDPE-Pegelmateriale wurde im Rammverfahren in den Untergrund eingetrieben. Die Unterkante des Pegelmateriale wurde bis ca. 2,70 m unter GOK eingerammt. Über das verwendete Filtermateriale erfasst dieser Pegel, der die Bezeichnung RP 1 erhielt, nun den Horizont von ca. 1,65 bis 2,65 m unter GOK.

Die Ausbauezeichnung der Grundwassermessstelle gemäß DIN 4023 ist in Anhang 2.2 angelegt. Die Lage der Grundwasser-Messstelle ist im Lageplan in Anhang 1 dargestellt.

6.2 Entnahme einer Grundwasserprobe

Die Grundwasserprobenahme wurde durch das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Cloppenburg, am 17.11.2022 durchgeführt. Die Probenahme erfolgte mittels einer Fußventilpumpe einschließlich der Vorort-Erfassung der physikochemischen Parameter pH-Wert, Leitfähigkeit und Temperatur. Die Messstelle konnte nicht kontinuierlich beprobt werden. Der Messtelleneinhalt wurde vor der Probenahme mehrfach ausgetauscht. Das Probenahmeprotokoll ist in Anhang 3.2 angelegt.

6.3 Analytik von Grundwasserproben

Der Flaschensatz für die Grundwasserprobe wurde von der Laboratoren Dr. Döring GmbH, Bremen, mit den dem Regelwerk der DEV entsprechenden Konservierungsmitteln zur Verfügung gestellt. Bis zur Einlieferung in das Laboratorium erfolgte eine kühle und dunkle Lagerung der Proben.

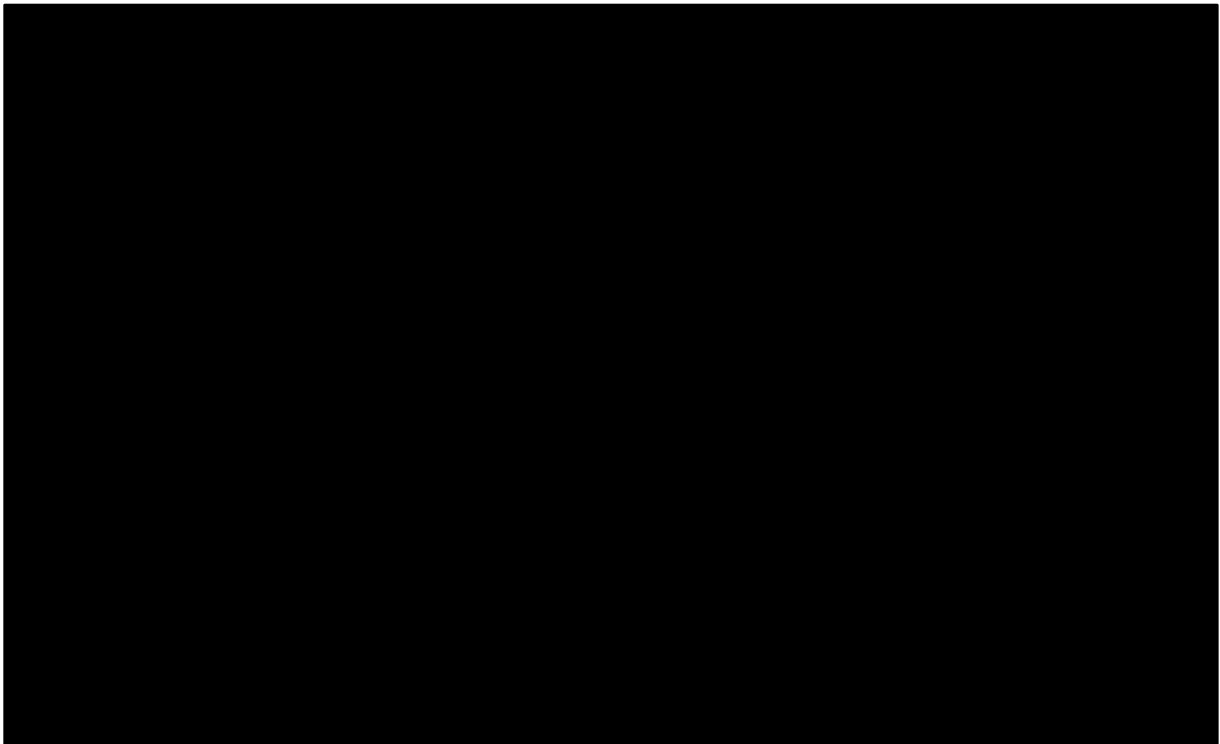
Tabelle 5 Umfang der laboranalytischen Untersuchungen der Grundwasserprobe

Bezeichnung	Parameter
RP 1	Anionen/Kationen, BETX, MKW, PAK, DOC, AOX, Schwermetalle, Bor, Hydrogencarbonat

7 LOKALE GEOLOGISCHE UND HYDROGEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE

Nach der vorliegenden geologischen Grundkarte 1: 25.000 Blatt 2714 Wiefelstede wird die oberflächennahe Geologie im südlichen Bereich des Planungsstandortes durch weichselkaltzeitliche Flugsande [qw/FIs] über Schmelzwassersanden der Saale-Kaltzeit [qD/gf] geprägt. Der nördliche Bereich weist eine holozäne Sandmischkultur [qh/smk] über fluviatilen Sedimenten der Weichsel-Kaltzeit [qw/f] aus.

Abbildung 4 Geologische Übersichtskarte



In Verbindung mit den aus der Kartengrundlage recherchierten Angaben zu den geologischen Verhältnissen ergaben sich im Ergebnis der Bohr- und Aufschlussarbeiten die folgenden örtlichen Gegebenheiten:

Der Schichtenaufbau beginnt im Bereich der Untersuchungsfläche mit schluffigen, stark humosen Feinsanden (Mutterboden) mit Mächtigkeiten von 0,30 bis 0,60 m. Darunter schließen sich schwach humose, schluffige Feinsande bis in Tiefen von 0,55 bis 0,90 m unter der Geländeoberfläche an. Darunter folgen, teilweise mittelsandige, Feinsande bis zur maximalen Bohrtiefe von 3,00 m unter der Geländeoberfläche.

In keiner der Bohrungen wurden anthropogene Auffüllungen beziehungsweise technogene Bestandteile erfasst.

Zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten wurde in den Bohrlöchern RKS 6 und RKS 7 oberflächennahes Grundwasser in Tiefen zwischen 1,30 und 1,40 m unter aktueller Geländeoberkante erfasst. Unter Berücksichtigung der Höhenvermessung lag die ermittelte Grundwasseroberfläche am 17.11.2022 zwischen 12,03 und 11,78 m NHN.

In dem neuen Pegel und an drei weiteren im Bereich der benachbarten Altablagerung vorhandenen Grundwassermessstellen wurde am 17.11.2022 eine Messung der Grundwasserstände ausgeführt. Auf der Basis dieser Stichtagsmessung wurde die Grundwasserfließrichtung ermittelt. Die Fließrichtung des oberflächennahen Grundwassers ist demnach in Richtung Nordwesten gerichtet. Die Grundwassermessstelle RP 1 im Bereich der Untersuchungsfläche liegt somit im Anstrom der Altablagerungsfläche.

Tabelle 6 Grundwasser | Stichtagsmessung 17.11.2022

Pegel		POK m NHN	GW in m u. POK	GW m NHN
RP 1		13,68	2,18	11,5
GWM 1	Altablagerung 451 008 4002	13,55	2,17	11,38
GWM 2		13,43	2,2	11,23
GWM 3		13,3	2,16	11,14

Die Messstellen GWM 1 bis GWM 3 (Benennung durch die Unterzeichner, siehe dazu Lageplan in Anhang 1) weisen einen schlechten Zustand auf. Ein Schutzdreieck ist defekt und der Boden rund um die Messstellen ist nicht auf Geländehöhe (angehoben).

8 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

Die im Rahmen der vorliegenden Erkundung ermittelten Analysenergebnisse werden zur Einordnung und Bewertung entsprechenden Beurteilungsgrundlagen gegenübergestellt. Dabei fanden die nachfolgend näher ausgeführten Beurteilungsgrundlagen Anwendung.

8.1 Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung (BBodSchV)

Seit dem 01.03.1999 gilt in der Bundesrepublik Deutschland das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz). In ihm sind die grundsätzlichen Rechte und Pflichten zum Schutz des Bodens geregelt. Als untergesetzliches Regelwerk ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) seit dem 17.07.1999 in Kraft. Die hierin genannten Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmenwerte wurden zur Bewertung der Analysenergebnisse herangezogen. In der aktuellen Fassung sind für 14 Parameter Prüfwerte für die Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Mensch benannt (vgl. Anhang 5.1).

Der ständige Ausschuss Altlasten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (BLAG) hat im Informationsblatt für den Vollzug; Stand 01.09.2008 für 16 Parameter Prüfwerte für insgesamt 47 in der BBodSchV nicht erfasste Parameter empfohlen werden. Es handelt sich dabei um Prüfwert-Vorschläge für 16 nichtflüchtige Stoffe, orientierende Hinweise auf Prüfwerte für 20 flüchtige Stoffe sowie behelfsmäßige Bodenorientierungswerte für 11 rüstungsspezifische Parameter. Die für den vorliegenden Bewertungsfall relevanten Prüfwert-Empfehlungen sind in Anhang 5.x wiedergegeben.

Das Niedersächsische Umweltministerium hat mit Erlass vom 24.08.2016 geänderte Beurteilungswerte für den Parameter Benzo(a)pyren eingeführt. Diese berücksichtigen nun auch die Stoffgefährlichkeit der weiteren PAK. Dadurch ergeben sich niedrigere Prüfwerte für Benzo(a)pyren (vgl. dazu Tabelle 7).

Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen zu verursachen. Dabei sind die Begriffe Gefahr, Nachteil bzw. Beeinträchtigung folgendermaßen zu verstehen:

- Gefahr: Zustand, der bei ungehindertem Geschehensablauf mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit den Eintritt eines Schadens verursachen wird;
- Nachteil: Die Beeinträchtigung eines Interesses liegt vor, ein unmittelbarer Schaden ist jedoch noch nicht eingetreten;
- Beeinträchtigung: Beeinträchtigungen des körperlichen und/oder seelischen Wohlbefindens unterhalb der Schwelle des Gesundheitsschadens.

Obwohl die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch insbesondere auf die oberflächennahe Bodenzone Bezug nehmen, wird im Folgenden der gesamte von organoleptischen Auffälligkeiten betroffene Bereich diesbezüglich beurteilt, da eine für die Zukunft nicht auszuschließende Änderung der Geländeform eine bodenschutzrechtliche Neubewertung erfordern könnte.

8.2 Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA)

Die von der LAWA 1994 herausgegebenen Prüfwerte für die Erkundung, die als ergänzende Bewertungsgrundlage verwendet werden. Auch wenn der Anwendungserlass in Niedersachsen außer Kraft gesetzt wurde, bietet der Vergleich im Rahmen einer orientierenden Erkundung eine erste Einschätzung der Quellstärke einer Bodenverunreinigung im Hinblick auf das Grundwasser (vgl. dazu Anhang 5.2).

Die LAWA-Empfehlungen unterscheiden für eine Reihe organischer Schadstoffe zwischen so genannten Prüf- und Maßnahmenschwellenwerten. Die Prüfwerte repräsentieren Konzentrationen, deren Unterschreitung den Gefahrenverdacht ausräumt, während die Überschreitung von Maßnahmenschwellenwerten in der Regel

eine auf den Einzelfall bezogene Veranlassung von Maßnahmen wie Überwachung, Sicherung und Sanierung notwendig machen kann.

Für die Bewertung von Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffkomponenten (LHKW und BETX-Aromaten i.e.S.) gelten noch keine, durch die BBodSchV geregelten Prüf- und Maßnahmenwerte. Hilfsweise können daher noch die orientierenden Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA-Empfehlungen (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden) herangezogen werden.

8.3 LAWA-6Yf]W'h B5V`Y]hi b[` j cb` ; Yf]b[Z [][_Y]hggWk Y`Ybk YfhYb` Z f` XUg` Grundwasser | Stand: Dezember 2016 |

In Anhang 5.3 sind die von der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) erarbeiteten Geringfügigkeitsschwellenwerte zusammengestellt. Diese Werte dienen der bundeseinheitlichen Bewertung von Grundwasserverunreinigungen. Als Geringfügigkeitsschwelle wird jene Konzentration bezeichnet, bei der trotz einer Erhöhung gegenüber dem regionalen Hintergrundwert keine relevanten ökotoxischen Wirkungen auftreten können und die Anforderungen der Trinkwasserverordnung oder entsprechend abgeleiteter Werte eingehalten werden. Eine Überschreitung der Geringfügigkeitsschwellenwerte bedeutet das Vorliegen einer nachteiligen Veränderung des Grundwassers. Das Erreichen einer Gefahrenschwelle ist hiermit nicht in jedem Fall verbunden. In dem o.g. LAWA-Bericht werden für 20 anorganische Schadstoffparameter sowie für weitere organische Schadstoffe bzw. Stoffgruppen entsprechende Geringfügigkeitsschwellenwerte benannt.

Der Nachweis der Einhaltung der Geringfügigkeitsschwellenwerte erfolgt laut LAWA grundsätzlich durch Vergleich der ermittelten oder prognostizierten Stoffkonzentrationen im Grundwasser mit den Geringfügigkeitsschwellenwerten. Dieses muss jedoch für jeden Anwendungsfall spezifisch erfolgen. Zudem hält die LAWA fest, dass die Geringfügigkeitsschwellenwerte nicht als grundsätzliches Qualitätsziel für das Grundwasser missverstanden werden sollen, sondern im Wesentlichen als Maßstab für die Beurteilung lokal begrenzter Schadstoffeinträge dienen.

8.4 Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)

Die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) regeln die Verwendung und die Verwertung von Abfall- und Reststoffen. Für einige ausgewählte Parameter wurden sogenannte Zuordnungswerte ausgewiesen, nach denen die weiteren Verwertungsmöglichkeiten des untersuchten Materials eingestuft werden können. Für die Bewertung von Altstandorten und Altablagerungen gewinnen die Zuordnungswerte dann an Bedeutung, wenn Nutzungsänderungen mit entsprechenden erdbaulichen Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Eine Überschreitung entsprechender Zuordnungswerte könnte zum Beispiel bedeuten, dass mit nicht wiedereinbaufähigem Erdaushub zu rechnen ist. Solche Zuordnungswerte sind 1997 seitens der LAGA hinsichtlich der Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen aus dem Baubereich, Altlasten und Schadensfällen für die Materialklassen Boden, Straßenaufbruch sowie Bauschutt definiert worden.

Seitens des Bundesverwaltungsgerichtes wurde im April 2005 festgestellt, dass die von der LAGA im Jahr 1997 für Bodenmaterial formulierten Zuordnungswerte nicht die Anforderungen des geltenden Bodenschutzrechts berücksichtigen. Daher nutzen inzwischen diverse Bundesländer die Zuordnungswerte der im Jahr 2004 aktualisierten Fassung der Technischen Regeln (Teil II: Technische Regeln für die Verwertung; Bodenmaterial; Stand: 05.11.2004). Obwohl diesbezüglich noch keine bundeseinheitliche Regelung vorliegt, werden nachfolgend die aktualisierten Zuordnungswerte für die abfallrechtliche Bewertung der untersuchten Bodenproben verwendet. In Anhang 5.4 befindet sich eine Übersicht mit den Zuordnungswerten



8.5 Hintergrundwerte

Daten zur geogenen natürlichen Ausgangsbelastung von Böden und Grundwasser in Wiefelstede als zusätzliches Beurteilungskriterium liegen den Verfassern nicht vor. Es kann jedoch grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass in den anstehenden natürlich gewachsenen Böden keine signifikanten Vorbelastungen mit den untersuchten Parametern vorhanden sind. So sind bei Schwermetallen, Mineralölkohlenwasserstoffen und PAK in der Regel Gehalte im Bereich der Nachweisgrenze des eingesetzten Verfahrens zu erwarten.

9 DARSTELLUNG UND BEURTEILUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

9.1 Ergebnisse der Oberflächenmischproben





Zur Untersuchung wurden insgesamt zwei Oberflächenmischproben der chemischen Analytik übergeben. Die Analysenergebnisse der Bodenuntersuchung sind in der nachfolgenden Tabelle 7 den entsprechenden Vergleichswerten gegenübergestellt.

Die chemische Analytik der Bodenmischproben aus den beiden Oberflächenmischproben ergab beim Vergleich mit den Parametern der BBodSchV keine Überschreitungen der dort genannten Prüfwerte sowohl für eine sensible Nutzung als Kinderspielfläche oder Wohngebiet als auch als Gewerbegebiet. Auch die Vorsorgewerte der BBodSchV werden unterschritten.

Die Gehalte für den Parameter polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) liegen unterhalb der unteren Prüfwerte des PAK-Erlasses Niedersachsen.

Bei einer abfalltechnischen Einstufung im Vergleich mit den Werten der TR-LAGA Boden (2004) ergibt sich eine Einordnung in die Kategorie Z0/Z0*.

Tabelle 7 Einordnung der Analyseergebnisse der ausgewählten Bodenproben gemäß den Prüfwerten der BBodSchV, der TR-Boden (LAGA) sowie der LAWA

Feststoff	Einheit	Bodenmischprobe				LAGA-Richtlinie (Feststoff Boden)				LAWA		Vorsorgewerte BBodSchV			BBodSchV (Prüfwerte)			
		OMP 1		OMP 2		Z 0 (Sand)	Z 0*	Z 1	Z 2	PW	MSW	Ton	Lehm/ Schluff	Sand	Kinder- spiel- flächen	Wohn- gebiet	Park- und Freizeit- anlagen	Industrie- und Gewerbe- grund- stücke
										 	 	> 8% Humus / > 8% Humus			*Prüfwert für Gemische von PAK vertreten durch BAP (ALA/LABO)			
Trockenrückstand	% OS	70,6		85,1		---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Blei	mg/kg TR	34		26		40	140	210	700	---	---	100	70	40	200	400	1000	2000
Cadmium	mg/kg TR	0,6	z0*	0,2		0,4	1	3	10	---	---	1,5	1	0,4	10	20	50	60
Chrom	mg/kg TR	16		6,9		30	120	180	600	---	---	100	60	30	200	400	1000	1000
Kupfer	mg/kg TR	12		11		20	80	120	400	---	---	60	40	20	---	---	---	---
Nickel	mg/kg TR	3,2		1,9		15	100	150	500	---	---	70	50	15	70	140	350	900
Quecksilber	mg/kg TR	0,2	z0*	< 0,1		0,1	1	1,5	5	---	---	1	0,5	0,1	10	20	50	80
Zink	mg/kg TR	37		23		60	300	450	1500	---	---	200	150	60	---	---	---	---
Naphthalin	mg/kg TR	0,002		< 0,001		---	---	---	---	1 - 2	5	---	---	---	---	---	---	---
Benzo(a)pyren	mg/kg TR	0,006		0,008		0,3	0,6	0,9	3	---	---	1 / 0,3	1 / 0,3	1 / 0,3	2 0,5 *	4 1 *	10 1 *	12 5 *
Summe PAK ohne Naphthalin	mg/kg TR	0,128		0,127		---	---	---	---	2 - 10	10 - 100	---	---	---	---	---	---	---
Summe PAK mit Naphthalin	mg/kg TR	0,13		0,127		3	3	3 (9)	30	---	---	10 / 3	10 / 3	10 / 3	---	---	---	---
Summe PCB	mg/kg TR	n.n.		n.n.		0,05	0,1	0,15	0,5	0,1 - 1	1 - 10	0,1 / 0,05	0,1 / 0,05	0,1 / 0,05	0,4	0,8	2	40
Bewertung TR-LAGA		Z 0*		Z 0														

* PAK-Erlass Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (8/2016)

9.2 Ergebnisse der Grundwasseruntersuchung

Zur Überprüfung des lokalen Grundwassers wurden eine Wasserprobe (RP 1) entnommen. Die Untersuchungsergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle 8 den entsprechenden Vergleichswerten gegenübergestellt.

Hinsichtlich der Schwermetalle überschreiten die Parameter Arsen, Chrom und Zink den Geringfügigkeitsschwellenwert der LAWA-Richtlinie. Der Prüfwert der BBodSchV wird beim Parameter Arsen überschritten.

Alle anderen untersuchten Parameter weisen keine Auffälligkeiten auf.

Tabelle 8

**Einordnung der Analyseergebnisse der Grundwasserproben
gemäß den Prüfwerten der LAWA-Richtlinie sowie der BBodSchV**

Parameter	Einheit	Wasser- probe RP 1	LAWA-Empfehlungen (1997)		LAWA - GFS (2016)	BBodSchV (1999)	Grundwasser- Verordnung Schwellenwert
			PW	MSW	GFS-Wert	Prüfwerte 1)	
pH-Wert	---	7,1	---	---	---	---	---
Leitfähigkeit		208	---	---	---	---	---
DOC	mg/l	42	---	---	---	---	---
Kohlenwasserstoffe, n-C ₁₀₋₂₂	±g/l	< 100	100 - 200	400 - 1000	100	200	---
Kohlenwasserstoffe, n-C ₁₀₋₄₀	±g/l	< 100	100 - 200	400 - 1000	100	200	---
Benzol	±g/l	< 0,1	1 - 3	5 - 10	1	1	---
Toluol	±g/l	0,2	---	---	---	---	---
Ethylbenzol	±g/l	< 0,1	---	---	---	---	---
Xylole	±g/l	0,4	---	---	---	---	---
Trimethylbenzole	±g/l	0,2	---	---	---	---	---
Summe BTEX	±g/l	0,8	10 - 30	50 - 120	20	20	---
Arsen	±g/l	14	2 - 10	20 - 60	3,2	10	10
Blei	±g/l	0,8	10 - 40	80 - 200	1,2	25	10
Bor	±g/l	30	---	---	180	---	---
Cadmium	±g/l	< 0,2	1 - 5	10 - 20	0,3	5	0,5
Chrom	±g/l	5,2	10 - 50	100 - 250	3,4	50	---
Kupfer	±g/l	< 2,0	20 - 50	100 - 250	5,4	50	---
Nickel	±g/l	5,8	15 - 50	100 - 250	7	50	---
Quecksilber	±g/l	< 0,1	0,5 - 1	2 - 5	0,1	1	0,2
Zink	±g/l	76	100 - 300	500 - 2000	60	500	---
Chlorid	mg/l	12	---	---	250	---	250
Sulfat	mg/l	18	---	---	250	---	240
Summe PAK	±g/l	n.n.	---	---	---	---	---

1) Die Prüfwerte gelten für den Übergangsbereich von der ungesättigten zur wassergesättigten Bodenzone (Ort der Beurteilung)

1) ohne Naphthalin

GFS = Geringfügigkeitsschwelle

Projekt-Nr. 02-2987

Orientierende Erkundung Oldenburger Landstraße Wiefelstede

10 HANDLUNGSBEDARF UND EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORGEHENSWEISE

Im Rahmen der ausgeführten orientierenden Bodenuntersuchung wurden keine anthropogenen oder technogenen Fremdbestandteile in den Bohrungen ermittelt. Eine flächenhafte Auffüllung auf der Untersuchungsfläche ist damit auszuschließen.

Auch im nördlichen Bereich der Liegenschaft an der Grenze zur bekannten Altablagerung wurden keine Auffüllungen ermittelt. Die auf der angrenzenden Fläche bekannte Altablagerung reicht demnach nicht bis auf die Untersuchungsfläche.

Die untersuchten Oberflächenmischproben ergaben in der chemischen Analytik keine beurteilungsrelevante Ergebnisse.

Das oberflächennahe lokale Grundwasser wurde mit einer Messstelle im nördlichen Geländeabschnitt beprobt. Die untersuchten Parameter ergaben einen Hinweis auf eine mögliche Beeinflussung durch die benachbarte Altablagerung. Die Parameter Arsen, Chrom und Zink lagen bei der einmaligen Untersuchung in einer, die Geringfügigkeitsschwelle überschreitenden Konzentration vor. Handlungserfordernde Belastungen wurden nicht angetroffen.

Sofern jedoch bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen eine Grundwasserhaltung zur Absenkung erforderlich ist, ist gegebenenfalls mit einer Vorbehandlungspflicht des geförderten Grundwassers vor einer Einleitung zu rechnen. Bei längerfristigen Absenkungen könnten sich auch ansteigende Konzentrationen aus der Veränderung der Grundwasserfließrichtung ergeben. Eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis verpflichtend.

Auch andere Eingriffe in das Grundwasser, wie Drainagen o.ä. sowie Förderungen und Benutzungen sollten im Vorweg mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt werden.

Cloppenburg, den 29.11.2022

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Rubach und Partner

Bearbeiter:
Dipl.-Geogr. Regine Prepens
Dipl.-Geol. Bertold Rubach

Anerkannter Sachverständiger
nach §18 BBodSchG, SG2

11 VERWENDETE MATERIALIEN

11.1 Unterlagen

LANDKREIS AMMERLAND

Auszug aus dem Altlastenkataster

LANDKREIS AMMERLAND

Karten aus der Erkundung der Altablagerung

11.2 Literatur

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) (1998)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. BGBl. I/98, Seite 502.

und

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG (BBodSchV) (1999)

BgBl. 1999, Seite 1554 ff.

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL (LAGA) (1995)

Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen. Technische Regeln, 05.11.2004.

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT WASSER (LAWA) (1994)

Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden. Stuttgart.

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT WASSER (LAWA) (2016)

Ableitung von Geringfügigkeitsschwellenwerten für das Grundwasser. Aktualisierte und überarbeitete Fassung. Stuttgart. Stand 2016

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (2016):

Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch. Erlass vom 24.08.2016

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (Hrsg., 1993)
Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen | Altablagerungen,
Altlastenhandbuch, Hannover.

11.3 Karten

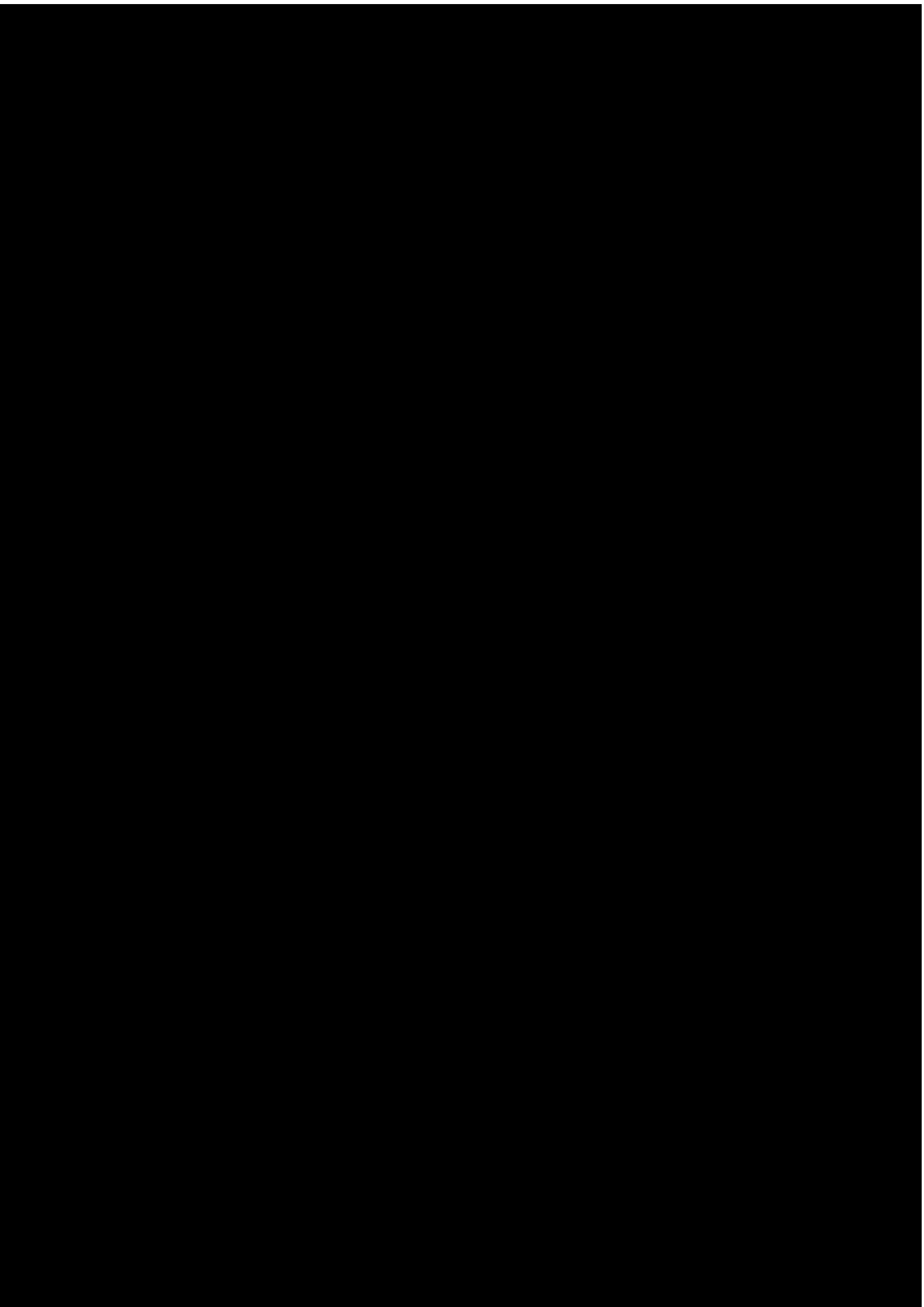
Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

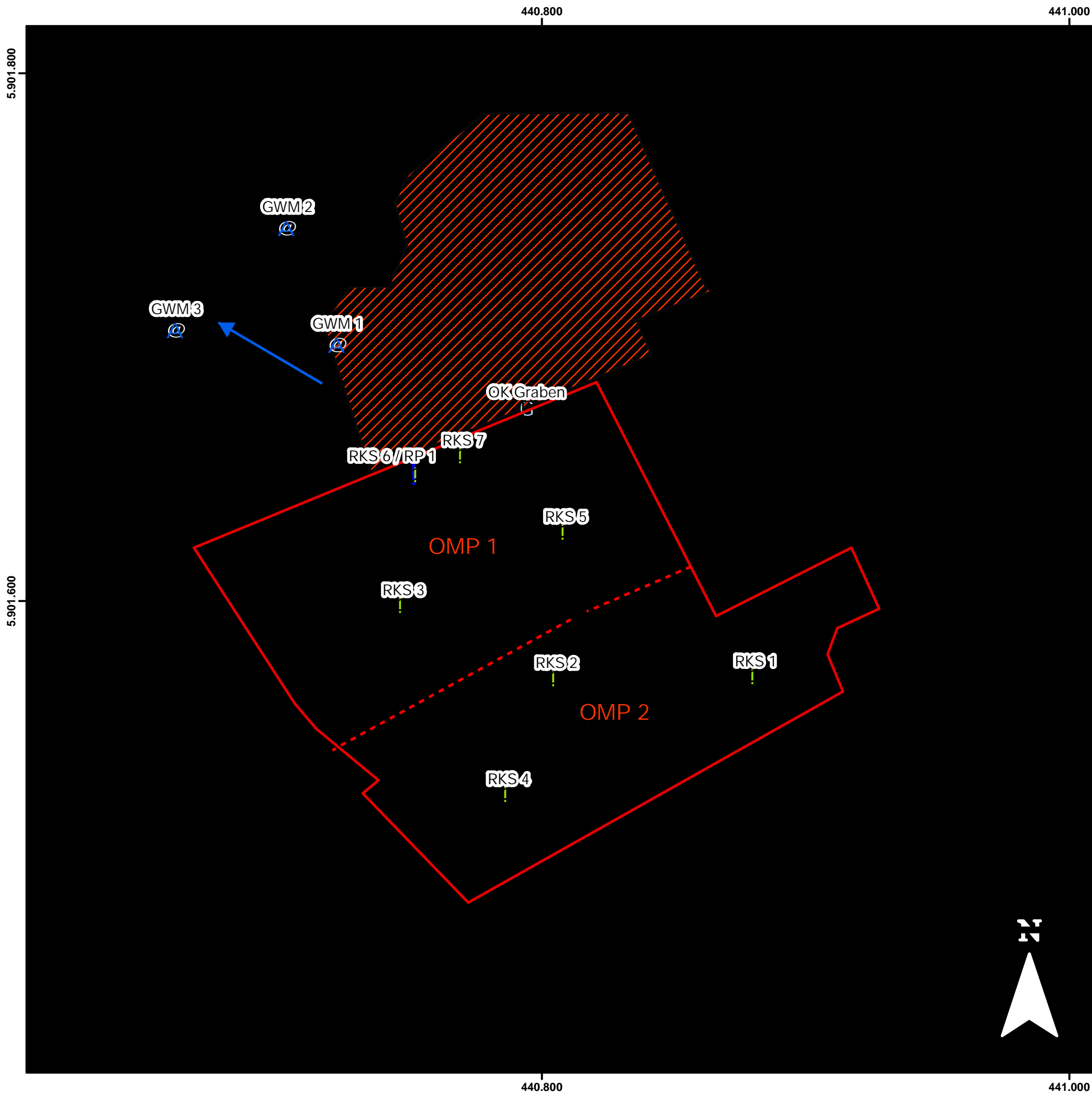
Mapservice der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV)

WMS-Dienste der Niedersächsischen Umweltverwaltung

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

-
- Anhang 5.2 Auszug aus: Länderarbeitsgemeinschaft Wasser |
"Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und
Behandlung von Grundwasserschäden", Stand: Januar 1994
- Anhang 5.3 Auszug aus: Länderarbeitsgemeinschaft Wasser |
B5V`Y]h b[` j cb ` ; Yf]b[Z [][_Y]hgWk Y`Ybk YffYb` Z f` XUg`
Gfi bXk UggYfl , Stand: Dezember 2004
- Anhang 5.4 Auszug aus: Länderarbeitsgemeinschaft Abfall -
"Anforderungen an die stoffliche Verwertung von
mineralischen Reststoffen/ Abfällen" - Technische Regeln,
Stand: 05.11.2004, Zuordnungswerte Feststoff/ Eluat für
Boden





- Legende**
- Rammkernsondierung (RKS)
 - Rammpegel (RP)
 - Oberflächenmischprobe (OMP)
 - Grundwassermessstellen (GWM) (Erkundung Altlagerung)
 - Grundwasserfließrichtung (Stichtagsmessung 17.11.22)
 - Höhenmesspunkt (HBP)
 - Lage der Altablagerung KRAUSS & Partner (1991)

Projekt-Nr.	02-2987	Anhang-Nr.	1
-------------	---------	------------	---

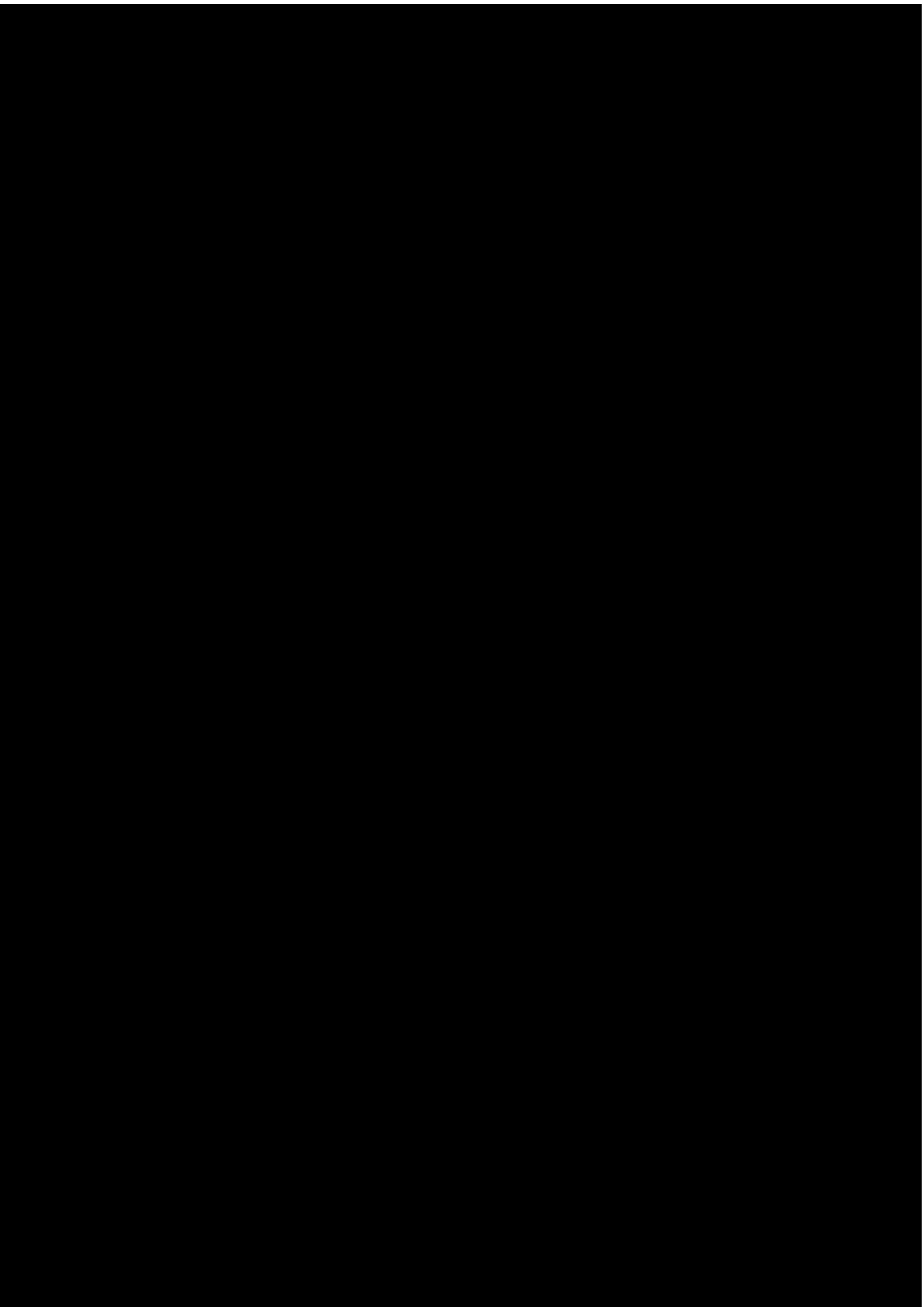
Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße
Wiefelstede

Lage der Bohraufschlüsse

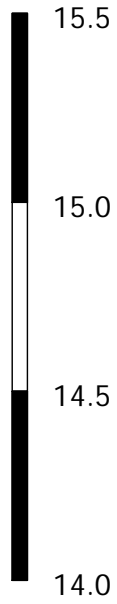
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022	Auftraggeber: ITG Immobilien-Treuhand GmbH & Co Immermannstraße 12 40210 Düsseldorf
Maßstab 1:1.500	Plangröße A3

Koordinatensystem ETRS 1989 UTM Zone 32N			
erstellt: 18.11.2022 Prepens	geändert:	geändert:	freigegeben: PL Prepens

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Rubach und Partner
Hilger Weg 47, 49661 Cloppenburg
04471 - 947570, Fax 04471 - 947580

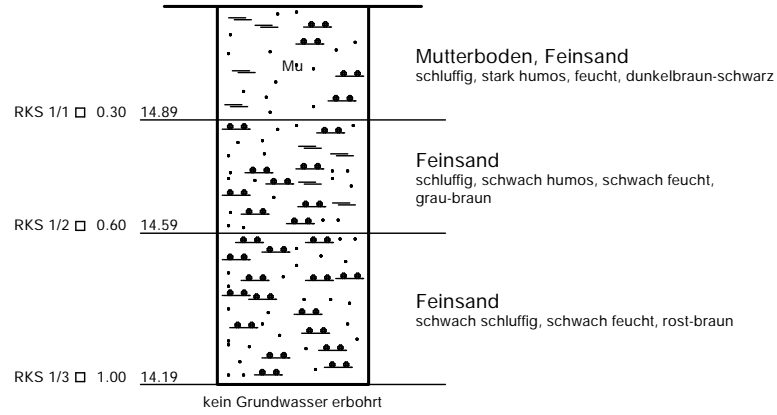


m NHN



RKS 1

15,19 m NHN



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung der
Bohrprofile gemäß DIN 4023

Projekt-Nr.: 02-2987

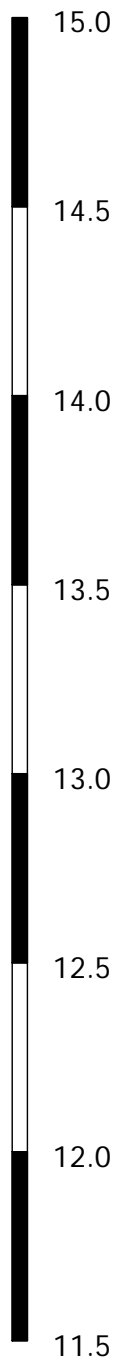
Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

Maßstab: 1: 20

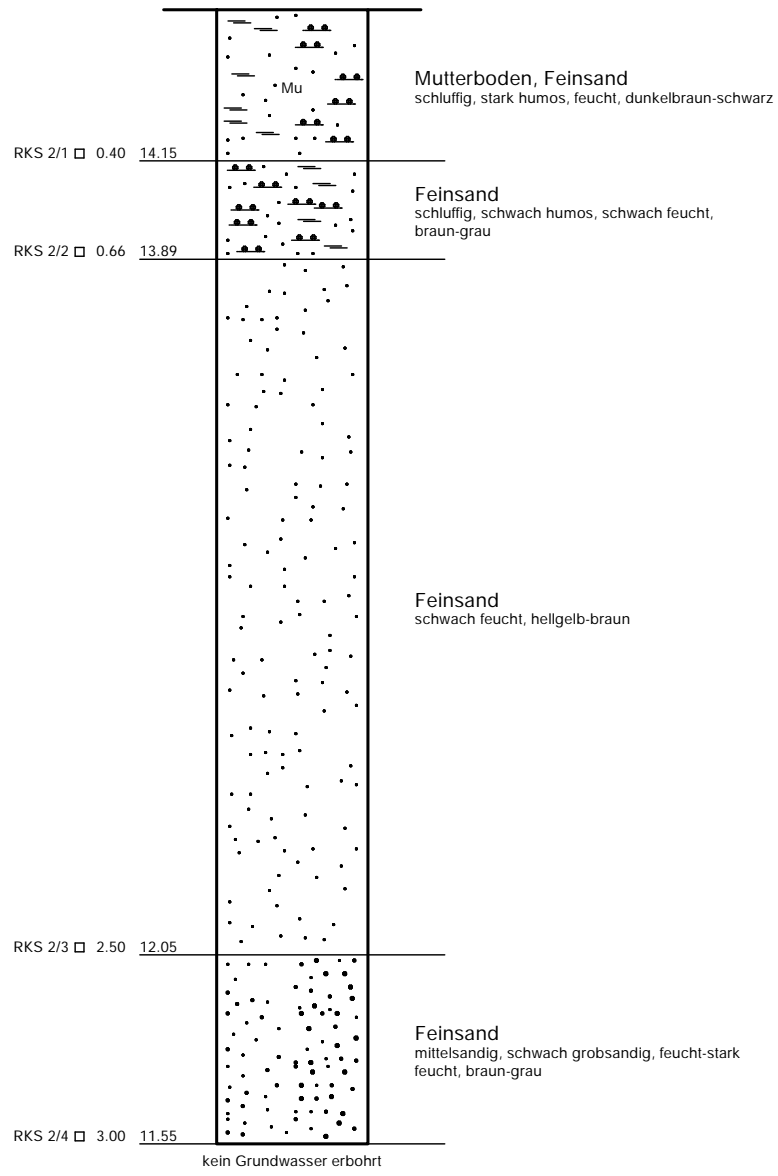
Bearbeiter: Frau Prepens

m NHN



RKS 2

14,55 m NHN



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung der
Bohrprofile gemäß DIN 4023

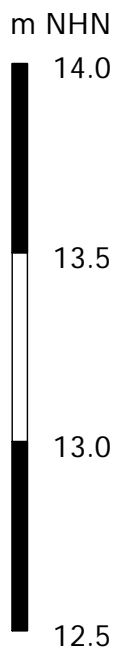
Projekt-Nr.: 02-2987

Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

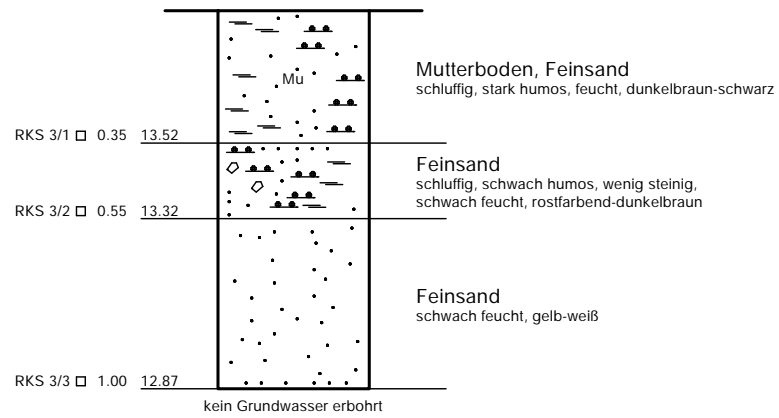
Maßstab: 1: 20

Bearbeiter: Frau Prepens



RKS 3

13,87 m NHN



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung der
Bohrprofile gemäß DIN 4023

Projekt-Nr.: 02-2987

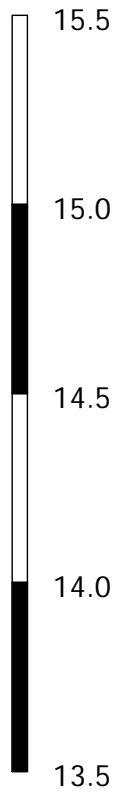
Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

Maßstab: 1: 20

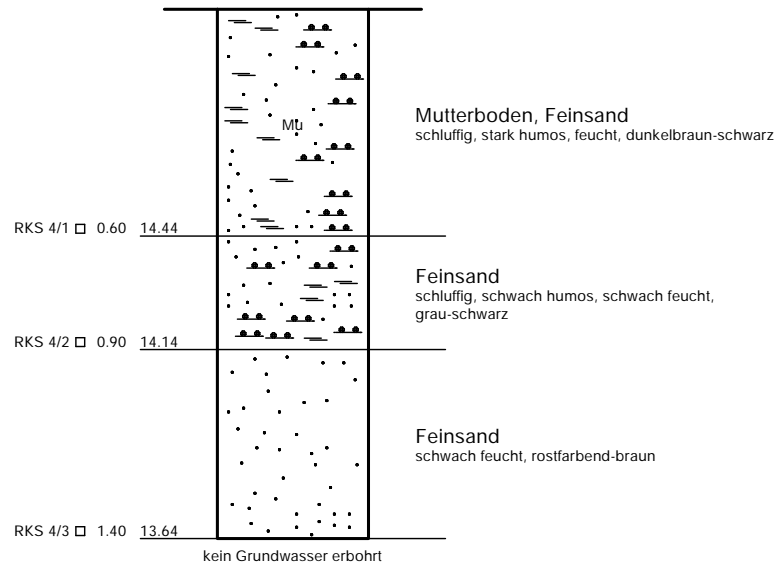
Bearbeiter: Frau Prepens

m NHN



RKS 4

15,04 m NHN



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung der
Bohrprofile gemäß DIN 4023

Projekt-Nr.: 02-2987

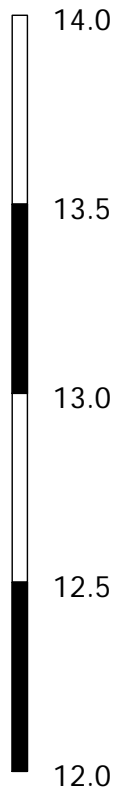
Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

Maßstab: 1: 20

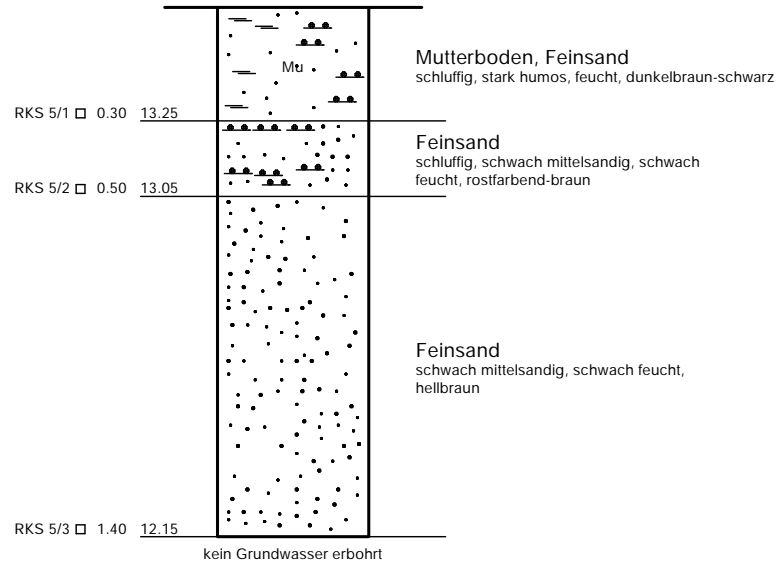
Bearbeiter: Frau Prepens

m NHN



RKS 5

13,55 m NHN



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung der
Bohrprofile gemäß DIN 4023

Projekt-Nr.: 02-2987

Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

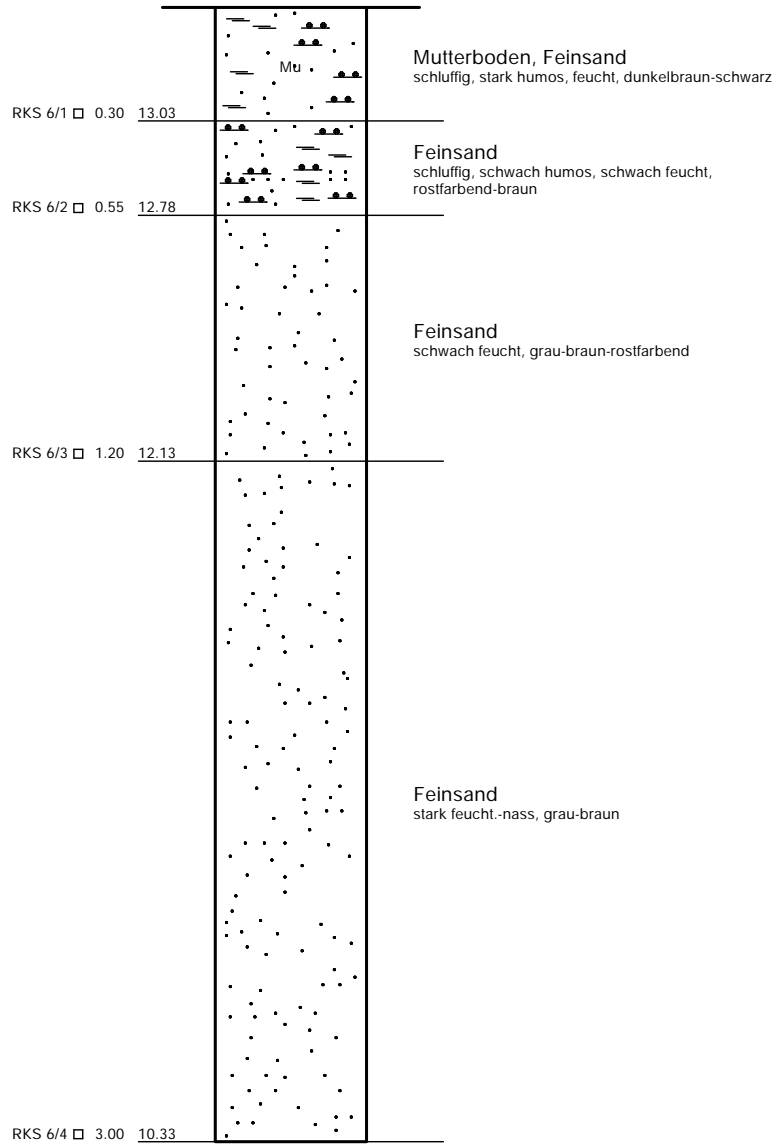
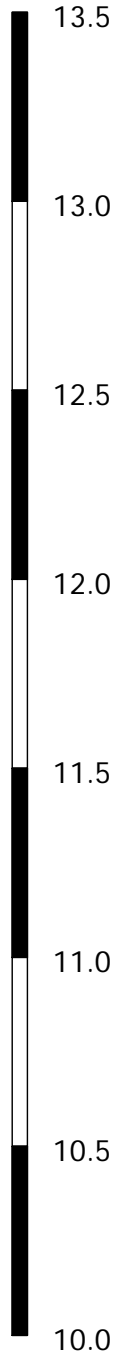
Maßstab: 1: 20

Bearbeiter: Frau Prepens

m NHN

RKS 6

13,33 m NHN



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung der
Bohrprofile gemäß DIN 4023

Projekt-Nr.: 02-2987

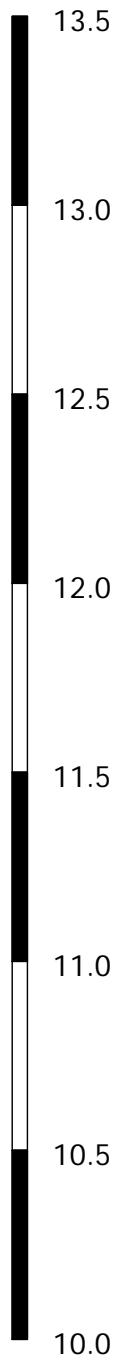
Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

Maßstab: 1: 20

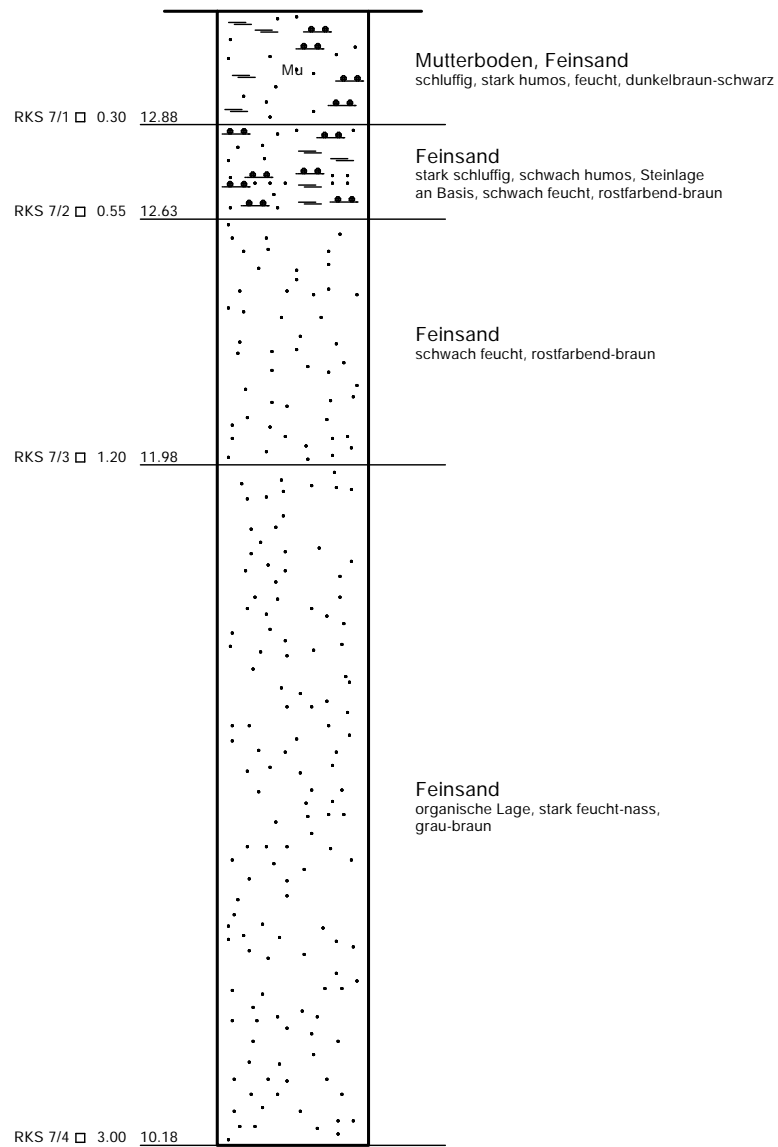
Bearbeiter: Frau Prepens

m NHN



RKS 7

13,18 m NHN



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung der
Bohrprofile gemäß DIN 4023

Projekt-Nr.: 02-2987

Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

Maßstab: 1: 20

Bearbeiter: Frau Prepens

	klüftig		G (Kies)		LI (Lößlehm)
	fest		fG (Feinkies)		Lo (Löß)
	halbfest - fest		mG (Mittelkies)		f (muddig)
	halbfest		gG (Grobkies)		fg (feinkiesig)
	steif - halbfest		F (Mudde)		fs (feinsandig)
	steif		S (Sand)		g (kiesig)
	weich - steif		fS (Feinsand)		gg (grobkiesig)
	weich		mS (Mittelsand)		gs (grobsandig)
	breiig - weich		gS (Grobsand)		h (humos)
	breiig		U (Schluff)		mg (mittelkiesig)
	naß		X (Steine)		ms (mittelsandig)
	sehr locker		T (Ton)		org (organisch)
	locker		H (Torf)		s (sandig)
	mitteldicht		Mu (Mutterboden)		t (tonig)
	dicht		A (Auffüllung)		u (schluffig)
	sehr dicht		GI (Geschiebelehm)		x (steinig)
			Gmg (Geschiebemergel)		

Sonderzeichen

2,45
28.02.2013 Grundwasser, angebohrt

2,45
28.02.2013 Grundwasser, nach Bohrende gemessen

2,45
28.02.2013 Ruhe-Wasserstand

gestörte Bodenprobe mit Analytik

gestörte Bodenprobe



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung der
Bohrprofile gemäß DIN 4023

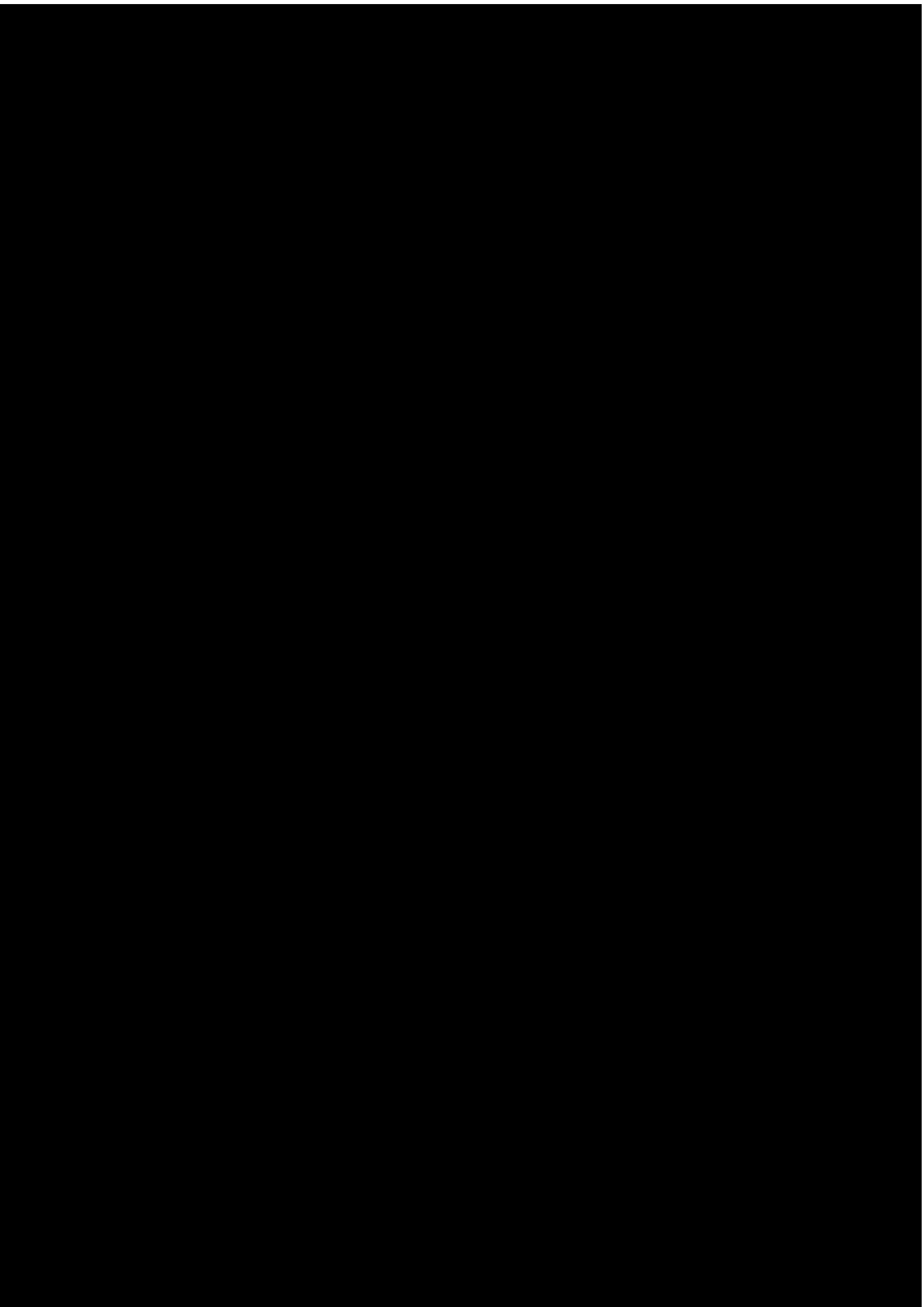
Projekt-Nr.: 02-2987

Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

Maßstab: 1: 20

Bearbeiter: Frau Prepens

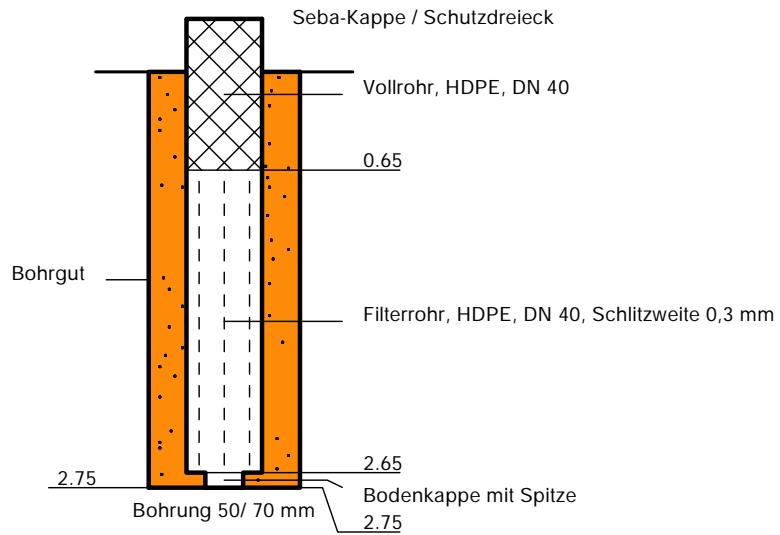
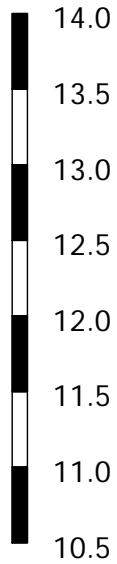


RP 1

13,68 m NHN (POK)

13,33 m NHN (GOK)

m NHN



Orientierende Erkundung
Oldenburger Landstraße Wiefelstede

Graphische Darstellung des
Messstellenausbaus

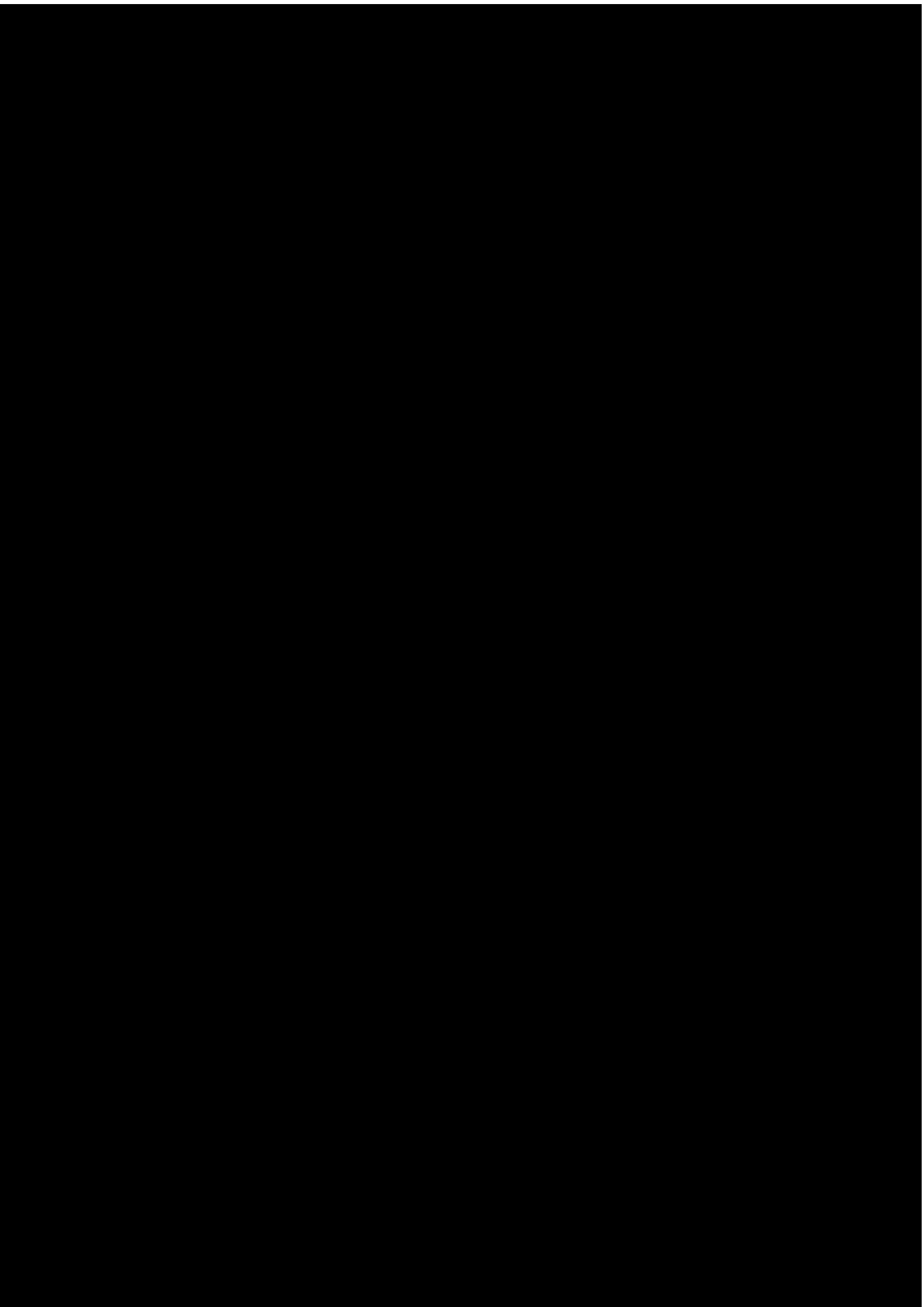
Projekt-Nr.: 02-2987

Anhang-Nr.: 2

Datum: 17.11.2022

Maßstab: 1:20

Bearbeiter: Frau Prepens



Probenahmeprotokoll für Flächenmischproben

Projektnummer	02-2987
Projektbezeichnung	OE Oldenburger Straße Wiefelstede

Probenahmeort	Wiefelstede
Probenahmedatum	17.11.2022
Probenahme durch	Prepens/ Ranke
Probenbezeichnung	OMP 1
Entnahmetiefe	0,00 ÷ 0,35 m
Anzahl der Einzelproben	25

Gesamtfläche	~25.000 m ²
Anzahl der Teilflächen (insgesamt)	2
Bezeichnung der relevanten Teilfläche	OMP 1
Größe der relevanten Teilfläche	ca. 15.000 m ²

Organoleptische Beschreibung der Probe:

Bodenart: schluffiger, stark humoser Feinsand

Anthropogene Beimengungen: keine

Übliche Benennung: Mutterboden

Farbe: dunkelbraun-schwarz

Geruch: erdig

Beschreibung der Geländeoberfläche (Versiegelung, Schotter, Vegetation, u.a.):

Grünland, nach Norden abfallend

Art der Probenahme Rammkernsonde

Handschappe

Stechrohr

Schaufel/ Spaten

sonstige

Besonderheiten/ organoleptische Auffälligkeiten einzelner Bodenproben:

keine

Probenahmeprotokoll für Flächenmischproben

Projektnummer	02-2987
Projektbezeichnung	OE Oldenburger Straße Wiefelstede

Probenahmeort	Wiefelstede
Probenahmedatum	17.11.2022
Probenahme durch	Prepens/ Ranke
Probenbezeichnung	OMP 2
Entnahmetiefe	0,00 ÷ 0,35 m
Anzahl der Einzelproben	25

Gesamtfläche	~25.000 m ²
Anzahl der Teilflächen (insgesamt)	2
Bezeichnung der relevanten Teilfläche	OMP 2
Größe der relevanten Teilfläche	ca. 10.000 m ²

Organoleptische Beschreibung der Probe:

Bodenart: schluffiger, stark humoser Feinsand

Anthropogene Beimengungen: keine

Übliche Benennung: Mutterboden

Farbe: dunkelbraun-schwarz

Geruch: erdig

Beschreibung der Geländeoberfläche (Versiegelung, Schotter, Vegetation, u.a.):

Grünland, nach Norden abfallend

Art der Probenahme Rammkernsonde

Handschappe

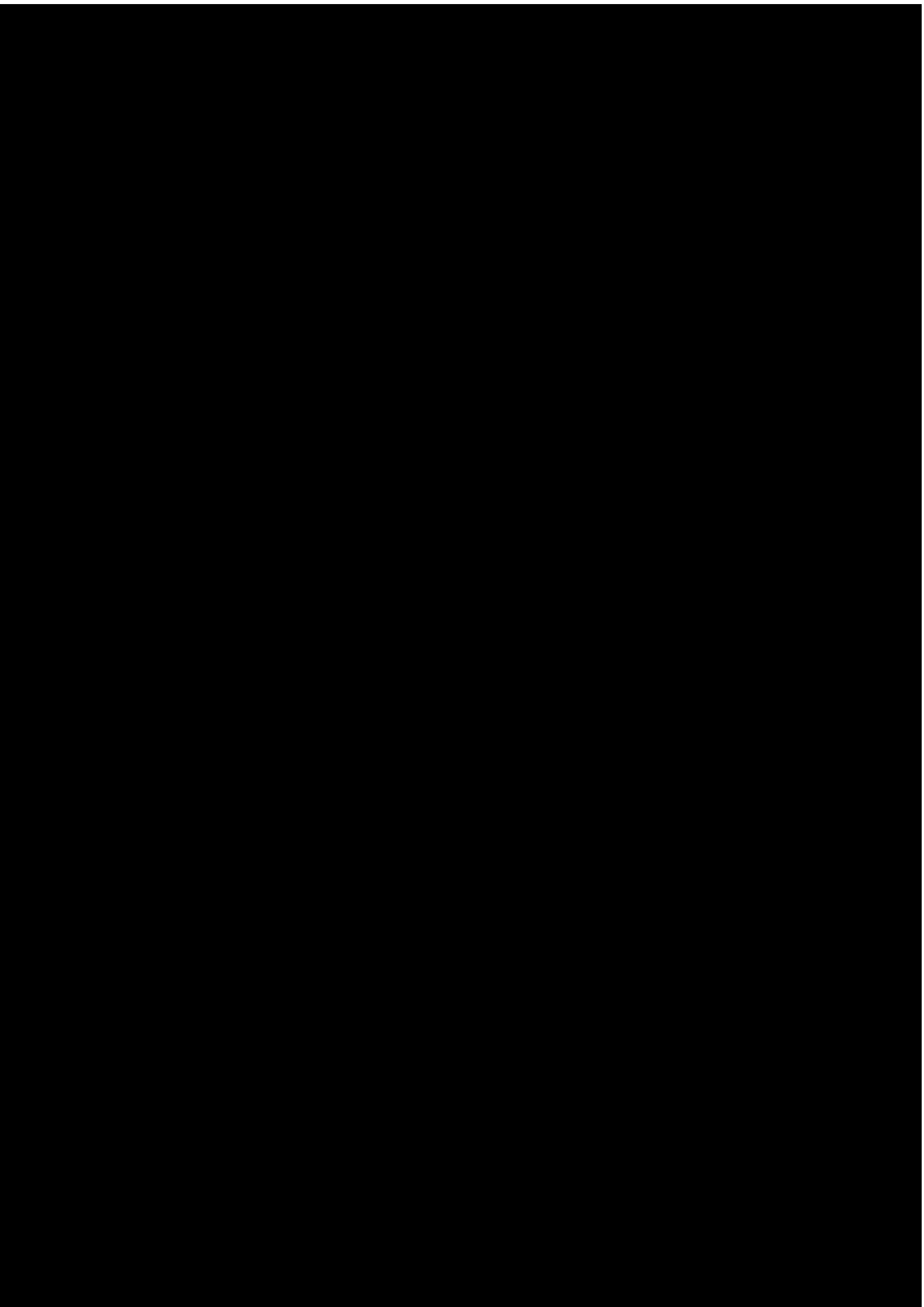
Stechrohr

Schaufel/ Spaten

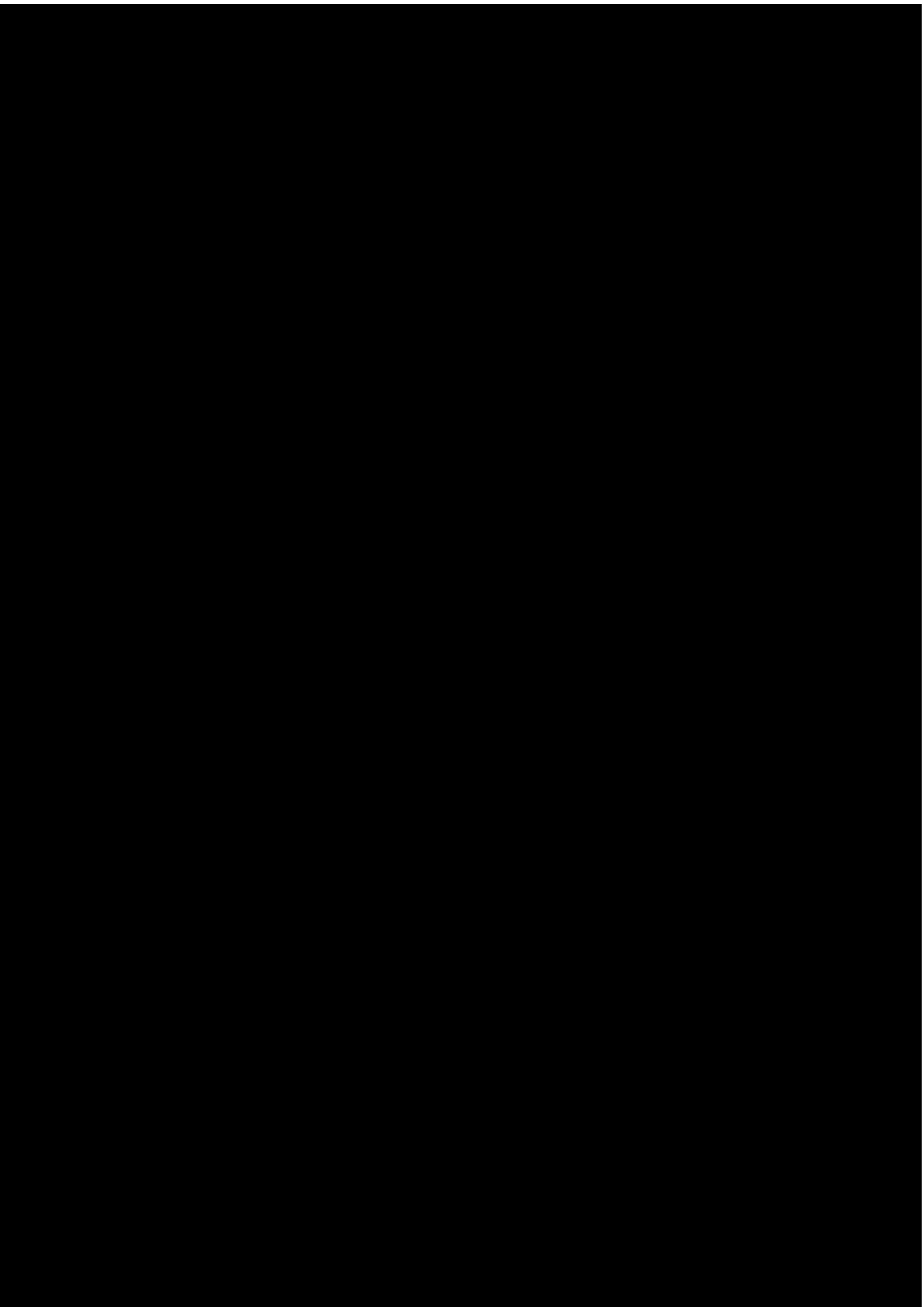
sonstige

Besonderheiten/ organoleptische Auffälligkeiten einzelner Bodenproben:

keine



Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner		Probenahmeprotokoll DIN 38402/13	
RP Geolabor und Umweltservice GmbH			
Projektnummer: 02-2987		OE Oldenburger Landstraße Wiefelstede	
Probenkennzeichnung	RP 1	Eigentümer	
Entnahmestelle	RP 1	Rechtswert	Hochwert
Datum	17.11.22	Uhrzeit	13:30
Art der Entnahmestelle	Messstelle		
Rohr-/Schachtdurchmesser	40		
Filterlage von	2,00	bis	3,00
Wasserspiegel unter POK	2,18	vorher	2,20
Entnahmetiefe	2,8	m unter POK	
Art der Probenahme		mit	Fußventilpumpe
Schüttung/ Förderstrom		Gesamtvol.	
Wahrnehmungen am geförderten Grundwasser			
Färbung	farblos	Trübung	etwas trüb
Bodensatz	schwach sandig	Geruch	neutral
Messungen Vorort			
Lufttemperatur °C		Wassertemperatur °C	10,2
pH-Wert	7,1	Redox-Spannung mV	
Leitfähigkeit ohne TK µS/cm		Leitfähigkeit mit TK µS/cm	208
Sauerstoffgehalt mg/l		Kohlensäure mg/l	
Konservierungsmaßnahmen			
Probenehmer	Ranke		
Unterschrift			
Bemerkungen	Keine kontinuierliche Förderung möglich		



Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Rubach und Partner
Niedriger Weg 47

49661 CLOPPENBURG

25. November 2022

PRÜFBERICHT 211122029

Auftragsnr. Auftraggeber: 02-2987 OE
Projektbezeichnung: Oldenburger Landstraße Wiefelstede
Probenahme: durch Auftraggeber am 17.11.2022
Probentransport: durch Laboratorien Dr. Döring GmbH am 17.11.2022
Probeneingang: 18.11.2022
Prüfzeitraum: 18.11.2022 – 25.11.2022
Probennummer: 172760 - 172762 / 22
Probenmaterial: Boden, Wasser
Verpackung: Weißglas (0,5 L), Braunglas (1 L)
Bemerkungen: -
Sonstiges: Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die Laboratorien Dr. Döring GmbH.

Analysenbefunde: Seite 3 - 5
Messverfahren: Seite 2
Qualitätskontrolle:

M. Sc. Dirk Schlüter
(Projektleiter)

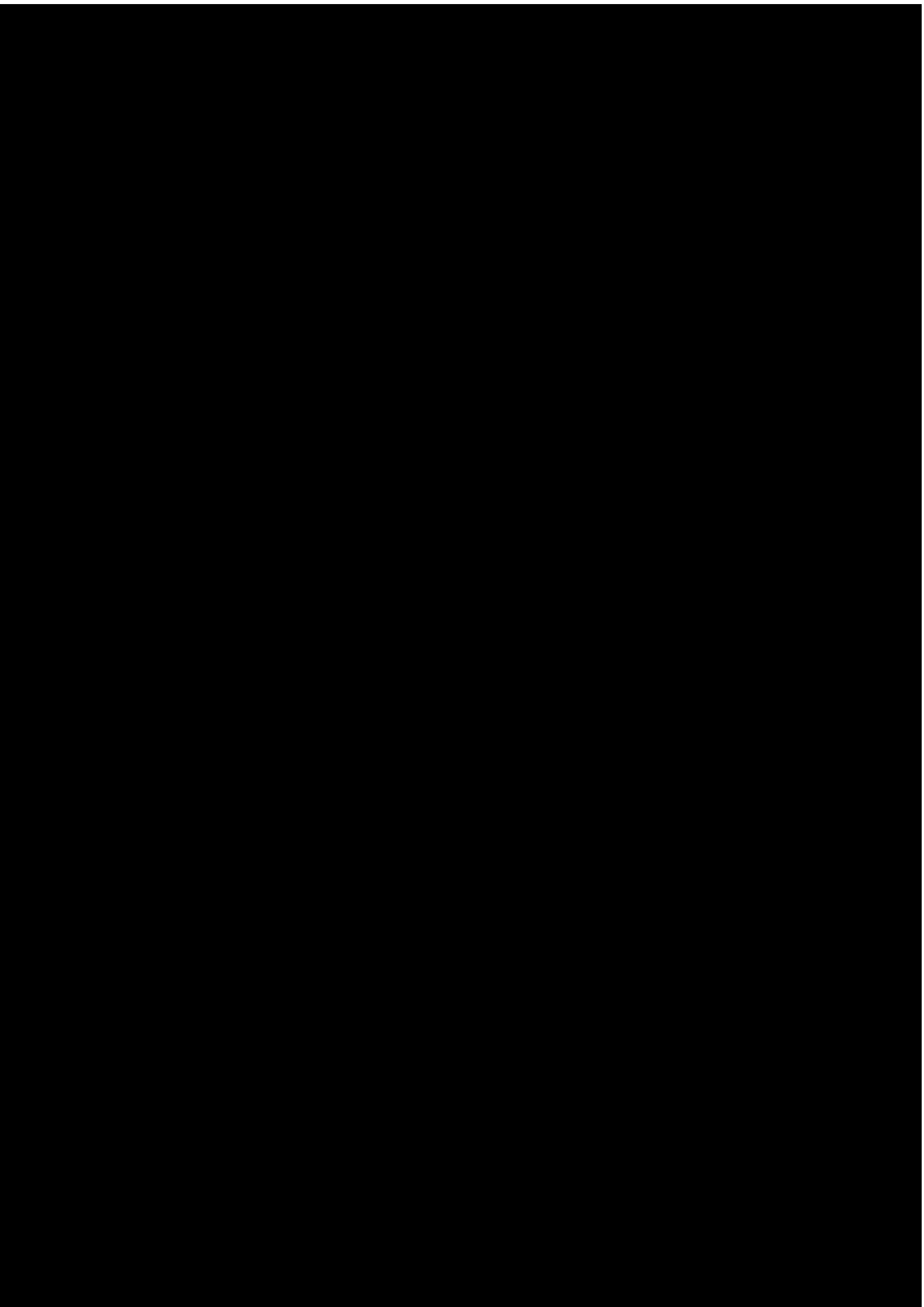
Dr. Joachim Döring
(Geschäftsführer)

Probenvorbereitung:		DIN 19747: 2009-07
Messverfahren:	Trockenmasse	DIN EN 14346: 2007-03
	Humusgehalt	DIN 38414-S3:1985-11
	Aufschluss	DIN EN 13657: 2003-01
	Blei	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	Cadmium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	Chrom	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	Kupfer	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	Nickel	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	Quecksilber	DIN EN ISO 12846 (E12): 2012-08
	Zink	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	PCB (F)	DIN EN 15308: 2016-12
	PAK (F)	DIN ISO 18287: 2006-05
	Nitrat	DIN EN ISO 10304-1 (D20): 2009-07
	Chlorid	DIN EN ISO 10304-1 (D20): 2009-07
	Sulfat	DIN EN ISO 10304-1 (D20): 2009-07
	Nitrit	DIN EN 26777 (D 10): 1993-04
	AOX	DIN EN ISO 9562 (H 14): 2005-02
	Mangan	DIN EN ISO 11885 (E 22): 2009-09
	Eisen	DIN EN ISO 11885 (E 22): 2009-09
	Natrium	DIN EN ISO 11885 (E 22): 2009-09
	Kalium	DIN EN ISO 11885 (E 22): 2009-09
	Kalzium	DIN EN ISO 11885 (E 22): 2009-09
	Magnesium	DIN EN ISO 11885 (E 22): 2009-09
	Bor	DIN EN ISO 11885 (E 22): 2009-09
	Phosphat	DIN EN ISO 6878 (D 11): 2004-09
	Kohlenwasserstoffe	DIN EN ISO 9377-2 (H 53): 2001-07
	DOC	DIN EN 1484 (H 3): 2019-04
	PAK (W)	DIN 38407-F 39: 2011-09
	BTEX (W)	DIN 38407-F 43: 2014-10
	Hydrogencarbonat	DIN 38404-8: 1985-09

Labornummer		172760	
Probenbezeichnung		RP 1	
Dimension		[µg/L]	
Arsen		14	
Blei		0,8	
Cadmium		< 0,2	
Chrom		5,2	
Kupfer		< 2,0	
Nickel		5,8	
Quecksilber		< 0,1	
Zink		76	
Eisen, gesamt		4.100	
Mangan		58	
Kalzium		4.600	
Magnesium		2.100	
Natrium		17.000	
Kalium		4.500	
Bor		30	
Chlorid		12.000	
Sulfat		18.000	
Nitrat		< 500	
Nitrit		< 20	
Phospat		40	
DOC		42.000	
AOX		< 10	
Hydrogencarbonat		38.000	

Labornummer		172760	
Probenbezeichnung		RP 1	
Dimension		[µg/L]	
Kohlenwasserstoffe, n-C ₁₀₋₂₂		< 100	
Kohlenwasserstoffe, n-C ₁₀₋₄₀		< 100	
Benzol		< 0,1	
Toluol		0,2	
Ethylbenzol		< 0,1	
Xylole		0,4	
Trimethylbenzole		0,2	
Summe BTEX		0,8	
Naphthalin		< 0,1	
Acenaphthylen		< 0,1	
Acenaphthen		< 0,1	
Fluoren		< 0,1	
Phenanthren		< 0,1	
Anthracen		< 0,1	
Fluoranthen		< 0,01	
Pyren		< 0,05	
Benz(a)anthracen		< 0,05	
Chrysen		< 0,05	
Benzo(b)fluoranthen		< 0,01	
Benzo(k)fluoranthen		< 0,01	
Benzo(a)pyren		< 0,01	
Indeno(1,2,3,c,d)pyren		< 0,01	
Dibenzo(a,h)anthracen		< 0,01	
Benzo(g,h,i)perylen		< 0,01	
Summe PAK		n.n.	

Labornummer	172761	172762	
Probenbezeichnung	OMP 1	OMP 2	
Fraktion	< 2 mm	< 2 mm	
Dimension	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	
Trockenmasse [%]	70,6	85,1	
Humusgehalt [%]	21	5,4	
Blei	34	26	
Cadmium	0,6	0,2	
Chrom	16	6,9	
Kupfer	12	11	
Nickel	3,2	1,9	
Quecksilber	0,2	< 0,1	
Zink	37	23	
PCB 28	< 0,001	< 0,001	
PCB 52	< 0,001	< 0,001	
PCB 101	< 0,001	< 0,001	
PCB 138	< 0,001	< 0,001	
PCB 153	< 0,001	< 0,001	
PCB 180	< 0,001	< 0,001	
Summe PCB (6 Kong.)	n.n.	n.n.	
Naphthalin	0,002	< 0,001	
Acenaphthylen	< 0,001	< 0,001	
Acenaphthen	< 0,001	< 0,001	
Fluoren	< 0,001	< 0,001	
Phenanthren	0,012	0,006	
Anthracen	0,002	0,001	
Fluoranthren	0,021	0,017	
Pyren	0,013	0,013	
Benzo(a)anthracen	0,006	0,007	
Chrysen	0,012	0,012	
Benzo(b)fluoranthren	0,025	0,029	
Benzo(k)fluoranthren	0,005	0,009	
Benzo(a)pyren	0,006	0,008	
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0,014	0,012	
Dibenzo(a,h)anthracen	0,002	0,002	
Benzo(g,h,i)perylene	0,010	0,011	
Summe PAK (EPA)	0,130	0,127	



Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Wirkungspfad Boden- Mensch

Prüfwerte

nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundesbodenschutzgesetzes für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Kinderspielflächen, in Wohngebieten, Park- und Freizeitanlagen und Industrie- und Gewerbegrundstücken
(in mg/kg Trockenmasse, Feinboden, Analytik nach Anhang 1)

Stoff	Kinderspielflächen	Wohngebiete	Park- und Freizeitanlagen	Industrie- und Gewerbegrundstücke
Arsen	25	50	125	140
Blei	200	400	1.000	2.000
Cadmium	10 ²⁾	20 ²⁾	50	60
Cyanide	50	50	50	100
Chrom	200	400	1.000	1.000
Nickel	70	140	350	900
Quecksilber	10	20	50	80
Aldrin	2	4	10	---
Benzo(a)pyren	2	4	10	12
DDT	40	80	200	---
Hexachlorbenzol	4	8	20	200
Hexochlorcyclohexan (HCH-Gemisch oder η -HCH)	5	10	25	400
Pentachlorphenol	50	100	250	250
Polychlorierte Biphenyle (PCB ₆) ¹⁾	0,4	0,8	2	40

¹⁾ Soweit PCB-Gesamtgehalte bestimmt werden, sind die ermittelten Meßwerte durch den Faktor 5 zu dividieren.

²⁾ In Haus- und Kleingärten, die sowohl als Aufenthaltsbereiche für Kinder als auch für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, ist für Cadmium der Wert von 2,0 mg/kg TM als Prüfwert anzuwenden.

Für die Bestimmung des Gehaltes der anorganischen Schadstoffe mit Ausnahme der Cyanide ist der Königswasserextrakt anzuwenden. Die Bestimmung des Gehaltes an organischen Schadstoffen erfolgt gemäß den Bodenextrakten laut BBodSchV, Nr. 3.1.3, Tabelle 5.

Auszug aus: Anhang 2

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Wirkungspfad Boden- Mensch

Maßnahmenwerte

nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes für die direkte Aufnahme von Dioxinen/Furanen auf Kinderspielflächen, in Wohngebieten, Park- und Freizeitanlagen und Industrie- und Gewerbegrundstücken (in ng/kg Trockenmasse, Feinboden, Analytik nach Anhang 1)

Stoff	Maßnahmenwerte [ng I-TEq/kg TM] *)			
	Kinderspielflächen	Wohngebiete	Park- und Freizeitanlagen	Industrie- und Gewerbegrundstücke
Dioxine/Furane (PCDD/PCDF)	100	1.000	1.000	10.000

*) Summe der 2, 3, 7, 8 – TCDD-Toxizitätsäquivalente (nach NATO/CCMS)

I-TEq = Internationale Toxizitätsäquivalente

Anwendung der Maßnahmenwerte

Nach Anhang 2 Nummer 2.3 BBodSchV erfolgt beim Vorliegen dioxinhaltiger Laugenrückstände aus Kupferschiefer („Kieselrot“) eine Anwendung der Maßnahmenwerte aufgrund der geringen Resorption im menschlichen Organismus nicht unmittelbar zum Schutz der menschlichen Gesundheit als vielmehr zum Zweck der nachhaltigen Gefahrenabwehr.

Auszug aus: Anhang 2

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Vorsorgewerte für Böden

Vorsorgewerte für Böden

nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 des Bundesbodenschutzgesetzes

„Werte, bei deren Überschreitung unter Berücksichtigung von geogenen oder großflächig siedlungsbedingten Schadstoffgehalten in der Regel davon auszugehen ist, daß die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung besteht (Vorsorgewerte).“

Vorsorgewerte für Metalle

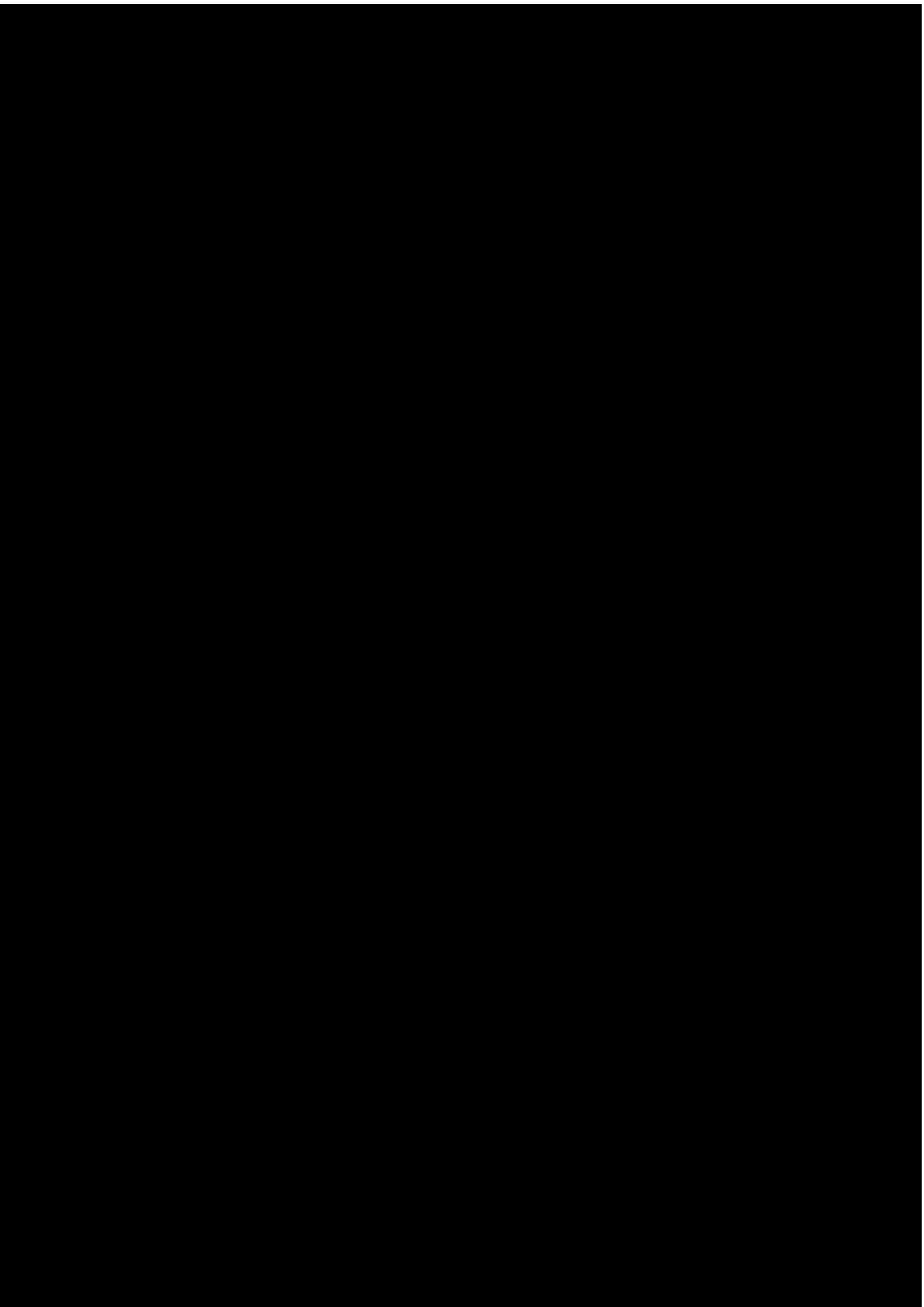
(in mg/kg Trockenmasse, Feinboden, Königswasseraufschluß)

Bodenart	Cadmium	Blei	Chrom	Kupfer	Queck- silber	Nickel	Zink
Ton	1,5	100	100	60	1	70	200
Lehm/ Schluff	1	70	60	40	0,5	50	150
Sand	0,4	40	30	20	0,1	15	60

Vorsorgewerte für organische Stoffe

(in mg/kg Trockenmasse, Feinboden)

Böden	Polychlorierte Biphenyle (PCB ₆)	Benzo(a)pyren	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK ₁₆)
Humusgehalt > 8%	0,1	1	10
Humusgehalt ≤ 8%	0,05	0,3	3



Auszug aus:

Länderarbeitsgemeinschaft Wasser
„Empfehlungen für die Erkundung,
Bewertung und Behandlung
von Grundwasserschäden“

Herausgegeben von der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA)
unter Vorsitz des Umweltministeriums Baden-Württemberg

Stuttgart, im Januar 1994

Tabelle 1:

Prüfwerte für Basisparameter zur Vor- und Hauptuntersuchung von Grundwasser

Tabelle 2:

Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte für einige Leitparameter
der Hauptuntersuchung von Grundwasser

Tabelle 3:

Orientierungswerte für Bodenbelastungen

Vorbemerkung:

Die Werte gelten für den Schadensschwerpunkt. Es wird dabei ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die in den Tabellen 1 - 3 aufgeführten Orientierungswerte keinesfalls schematisch angewendet werden dürfen. Sie können nur Ausgangspunkt für eine auf die örtlichen Bedingungen abgestimmte Bewertung des Einzelfalles sein.

In den Tabellen 2 und 3 werden für Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte Wertebereiche angegeben. Beim Prüfwert wird der obere Bereichswert von der Langtoxizität (z.B. Trinkwassergrenzwert) und der untere Bereichswert von einer deutlichen Überschreitung des Referenzwertes (geogener Hintergrund einschließlich der ubiquitären Belastung) abgeleitet.

Beim Maßnahmenschwellenwert entsprechen die Bereichswerte unter Berücksichtigung der Dosis-/ Wirkungsbeziehung einem Mehrfachen der Langzeittoxizitätswerte.

Länderarbeitsgemeinschaft Wasser

Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden

Tabelle 1: Prüfwerte für Basisparameter zur Vor- und Hauptuntersuchung von Grundwasser

Parameter	Einheit	Mindeständerung im Vergleich zum Oberstrom (Differenzwert)	Voruntersuchung ⁷⁾
Färbung (visuell) ¹⁾		Verfärbung	+
Trübung (visuell) ¹⁾		Eintrübung	+
Geruch (qualitativ) ¹⁾		deutlicher Fremdgeruch	+
Temperatur (t) ^{1) 2)}		deutliche Änderung	+
Leitfähigkeit (bei 20°) ¹⁾	±S/cm	+ 200 ³⁾	+
pH-Wert (bei t) ¹⁾		∂ 0,3 bis 1,0 ⁴⁾	+
Calcitlösekapazität (CaCO ₃)	mg/l	deutliche Änderung	
Säurekapazität bis pH 4,3 (KS 4,3)	mmol/l	∂ 1 ³⁾	+
Basekapazität bis pH 8,2 (KB 8,2)	mmol/l	∂ 0,5	+
Sauerstoff, gelöst (O ₂) ¹⁾	mg/l	- 3	+
Calcium	mg/l	+ 20 ³⁾	
Magnesium	mg/l	+ 10 ³⁾	
Natrium	mg/l	+ 20 ³⁾	
Kalium	mg/l	+ 10 ³⁾	
Mangan, gesamt	mg/l	deutliche Änderung	
Eisen, gesamt	mg/l	deutliche Änderung	
Ammonium	mg/l	+ 0,3 ⁵⁾	+
Chlorid	mg/l	+ 30 ³⁾	+
Sulfat	mg/l	∂ 30 ^{6) 3)}	+
Nitrat	mg/l	∂ 10	+
Nitrit	mg/l	+ 0,3	
Phosphat, ortho	mg/l	+ 0,2	
Kieselsäure	mg/l	+ 10	
Oxidierbarkeit (Permanentindex) O ₂	mg/l	+ 3 ⁵⁾	+
Gel. organisch geb. Kohlenstoff (DOC)	mg/l	+ 4 ⁵⁾	+
Spektr. Absorptionskoeffizient 436 nm	m ⁻¹	+ 5	
Spektr. Absorptionskoeffizient 254 nm	m ⁻¹	+ 5	
Leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW, gesamt)	±g/l	+ 5 ⁵⁾	+
Adsorbierbare org. geb. Halogene (AOX)	±g/l	+ 20 ⁵⁾	+
Leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW, gesamt)	±g/l	+ 5 ⁵⁾	+
Bor	mg/l	+ 0,1	+
Biotest (Daphnien- oder Leuchtbakterientest)		Toxische Wirkung im unverdünnten Grundwasser	
Kolonienzahl	l/ml	deutliche Änderung	

1) Bestimmung bei der Probenahme vor Ort

2) Bei Grundwassertemperaturänderungen sind ggf. die Einflüsse von Bauwerksgründungen und Oberflächenwasserinfiltration zu berücksichtigen.

3) In einigen Grundwasserleitern liegt aufgrund der geogenen Grundbelastung die natürliche Schwankungsbreite in der o.a. Größenordnung.

4) pH-Änderungen sind im Zusammenhang mit dem Pufferungsvermögen des Wassers zu bewerten.

5) Bei höherer Vorbelastung: + 25%

6) Bewertung einer Konzentrationsabnahme nur unter der Voraussetzung, daß auch eine Denitrifikation stattgefunden hat.

7) Im Rahmen der Voruntersuchung ist primär auf die mit + gekennzeichneten Parameter zu untersuchen.

Länderarbeitsgemeinschaft Wasser

Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden

Tabelle 2: Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte für einige Leitparameter der Hauptuntersuchung von Grundwasser

Parameter	Einheit	Prüfwert	Maßnahmenschwellenwert
Antimon	±g/l	2 - 10	20 - 60
Arsen	±g/l	2 - 10	20 - 60
Barium	±g/l	100 - 200	400 - 600
Blei	±g/l	10 - 40	80 - 200
Cadmium	±g/l	1 - 5	10 - 20
Chrom, gesamt	±g/l	10 - 50	100 - 250
Chrom VI	±g/l	5 - 20	30 - 40
Kobalt	±g/l	20 - 50	100 - 250
Kupfer	±g/l	20 - 50	100 - 250
Molybdän	±g/l	20 - 50	100 - 250
Nickel	±g/l	15 - 50	100 - 250
Quecksilber	±g/l	0,5 - 1	2 - 5
Selen	±g/l	5 - 10	20 - 60
Zink	±g/l	100 - 300	500 - 2000
Zinn	±g/l	10 - 40	80 - 200
Cyanid, gesamt	±g/l	30 - 50	100 - 250
Cyanid, leicht freisetzbar	±g/l	5 - 10	20 - 50
Fluorid	±g/l	500 - 1500	2000 - 3000
PAK, gesamt ¹⁾	±g/l	0,1 - 0,2	0,4 - 2
Naphthalin als Einzelstoff	±g/l	1 - 2	4 - 10
LHKW, gesamt ²⁾	±g/l	2 - 10	20 - 50
– LHKW, karzinogen ³⁾	±g/l	1 - 3	5 - 15
PBSM, gesamt ⁴⁾	±g/l	0,1 - 0,5	1 - 3
PCB, gesamt ⁵⁾	±g/l	0,1 - 0,5	1 - 3
Kohlenwasserstoffe ⁶⁾ (außer Aromaten)	±g/l	100 - 200	400 - 1000
BTX-Aromaten, gesamt ⁷⁾	±g/l	10 - 30	50 - 120
Benzol als Einzelstoff	±g/l	1 - 3	5 - 10
Phenole, wasserdampflich	±g/l	10 - 20	30 - 100
Chlorphenole, gesamt ⁸⁾	±g/l	0,5 - 1	2 - 5
Chlorbenzole, gesamt ⁸⁾	±g/l	0,5 - 1	2 - 5

- 1) PAK, gesamt: Summe der polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe, in der Regel Summe von 16 Einzelsubstanzen nach der Liste der US Environmental Protection Agency (EPA) ohne Naphthalin; ggf. unter Berücksichtigung weiterer relevanter Einzelstoffe (z.B. Methylnaphthaline)
- 2) LHKW, gesamt: Leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe, d.h. Summe der halogenierten C₁- und C₂-Kohlenwasserstoffe
- 3) – LHKW, karzinogen: besondere Festlegung für die Summe der erwiesenermaßen karzinogenen LHKW Tetrachlormethan (CCl₄), Chlorethen (Vinylchlorid, C₂H₃Cl) und 1,2-Dichlorethan
- 4) PBSM, gesamt: Organisch-chemische Stoffe zur Pflanzenbehandlung und Schädlingsbekämpfung einschließlich ihrer toxischen Abbauprodukte
- 5) PCB, gesamt: Summe der polychlorierten Biphenyle; in der Regel 6 Kongenere nach Ballschmiter (bzw. Altöl-VO), ggf. unter Berücksichtigung weiterer relevanter Einzelstoffe
- 6) Bestimmung mittels IR-Spektroskopie nach DIN 38409-H18
- 7) BTX-Aromaten, gesamt: Leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (Benzol, Toluol, Xylole, Ethylbenzol, Styrol, Cumol, etc.); besondere Festlegung für Benzol
- 8) Wenn ein PBSM (z.B. PCP, HCB) oder ein Abbauprodukt eines PBSM vorliegt, dann gelten die o.a. Prüf- bzw. Sanierungsschwellenwerte für PBSM

Länderarbeitsgemeinschaft Wasser

Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden

Tabelle 3: Orientierungswerte für Bodenbelastungen ⁹

Parameter	Einheit	Prüfwert	Maßnahmen-schwellenwert
PAK gesamt ¹⁴	mg/kg	2 - 10	10 - 100
Naphthalin als Einzelstoff	mg/kg	1 - 2	5
LHKW, gesamt ¹⁵	mg/kg	1 - 5	5 - 25
— LHKW, karzinogen ¹⁶	mg/kg	0,1 - 1	0,1 - 5
LHKW, gesamt ² in der Bodenluft ⁸	mg/m ³	5 - 10	50
PCB, gesamt ¹⁸	mg/kg	0,1 - 1	1 - 10
Kohlenwasserstoffe ¹⁹ (außer Aromaten)	mg/kg	300 - 1000	1000 - 5000
BTX-Aromaten, gesamt ^{20 21}	mg/kg	2 - 10	10 - 30
Benzol als Einzelstoff	mg/kg	0,1 - 0,5	0,5 - 3
Phenole, wasserdampflich	mg/kg	1 - 10	10 - 25
Chlorphenole, gesamt	mg/kg	1 - 5	5 - 10
Chlorbenzole, gesamt	mg/kg	1 - 5	5 - 10

¹⁴ PAK, gesamt: Summe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe, in der Regel Summe von 16 Einzelsubstanzen nach der Liste der US Environmental Protection Agency (EPA) ohne Naphthalin; ggf. unter Berücksichtigung weiterer relevanter Einzelstoffe (z.B. Methylnaphthaline)

¹⁵ LHKW, gesamt: Leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe, d.h. Summe der halogenierten C₁- und C₂-Kohlenwasserstoffe

¹⁶ — LHKW, karzinogen: besondere Festlegung für die Summe der erwiesenermaßen karzinogenen LHKW Tetrachlormethan (CCl₄), Chlorethen (Vinylchlorid, C₂H₃Cl) und 1,2-Dichlorethan

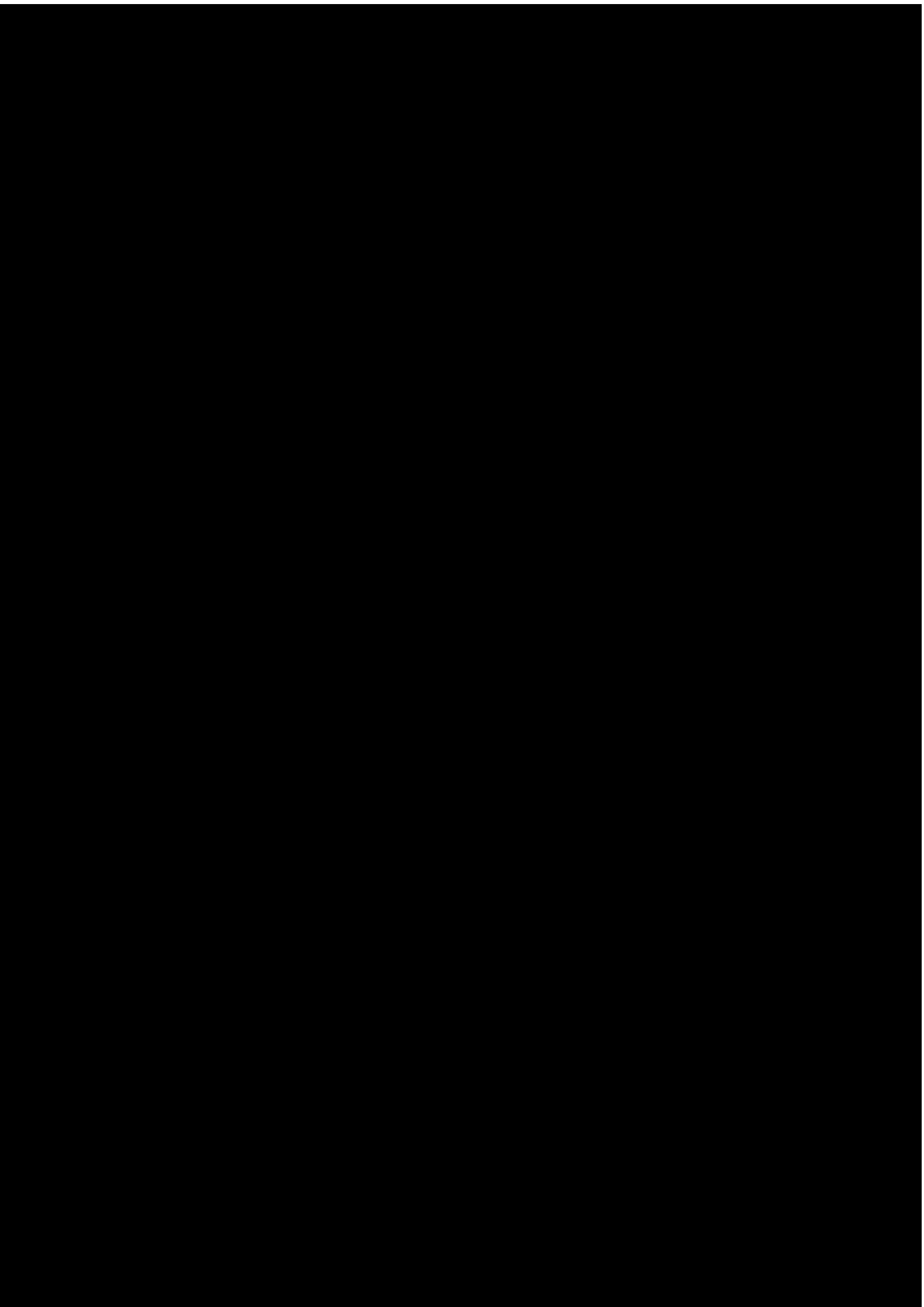
¹⁸ PCB, gesamt: Summe der polychlorierten Biphenyle; in der Regel 6 Kongenere nach Ballschmiter (bzw. Altöl-VO), ggf. unter Berücksichtigung weiterer relevanter Einzelstoffe

¹⁹ Bestimmung mittels IR-Spektroskopie nach DIN 38409-H18

²⁰ BTX-Aromaten, gesamt: Leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (Benzol, Toluol, Xylole, Ethylbenzol, Styrol, Cumol etc.); besondere Festlegung für Benzol

²¹ Die Orientierungswerte für LHKW in der Bodenluft können mit Einschränkung auch für die Beurteilung von Belastungen mit leichtflüchtigen BTX-Aromaten herangezogen werden.

⁹ Es sind nur Orientierungswerte für leichtflüchtige und lipophile organische Stoffe genannt. Die Tabelle gibt hilfsweise als Übergangslösung Hinweise zur Bewertung. Sie gilt, bis wissenschaftlich fundierte Gesamtgehalte oder einheitliche, aussagekräftige Elutionsverfahren für diese Stoffe vorgelegt werden.



Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA)
Ableitung von Geringfügigkeitsschwellen für das Grundwasser
Stand: Dezember 2004

Definition der Geringfügigkeitsschwelle:

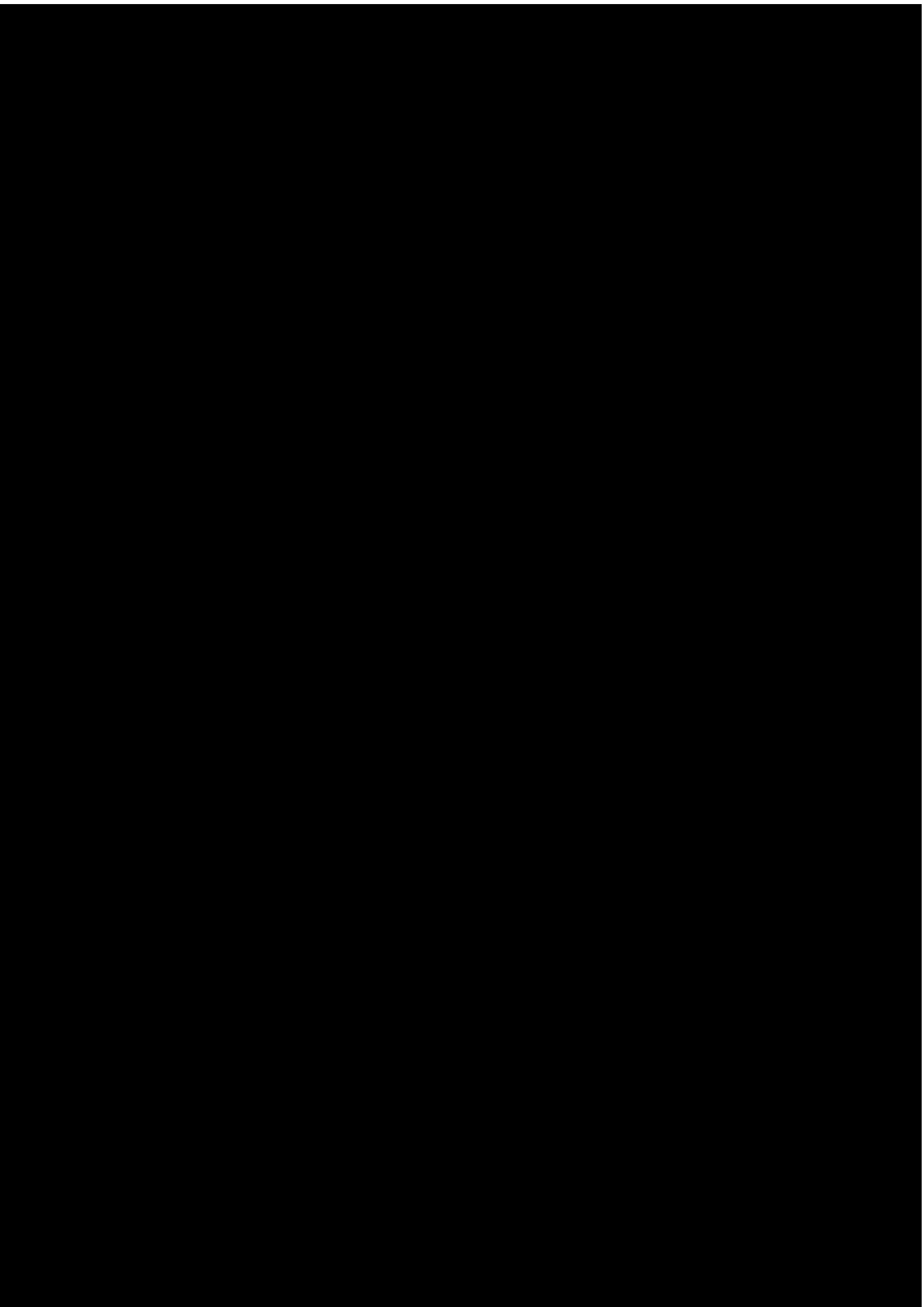
Konzentration, bei der trotz der Erhöhung der Stoffgehalte gegenüber regionalen Hintergrundwerten keine relevanten ökotoxischen Wirkungen auftreten können und die Anforderungen der Trinkwasserverordnung oder entsprechend abgeleiteter Werte eingehalten werden. Sie dient als Maßstab für die Beurteilung lokal begrenzter Schadstoffeinträge.

Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte)

Quelle: Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA): Ableitung von Geringfügigkeitsschwellen für das Grundwasser; Dezember 2004; Anhang 2, Teile 1 und 2.

Anorganische Stoffe	GFS-Wert [±g/l]	Organische Stoffe	GFS-Wert [±g/l]
Antimon	5	Summe PAK	0,2
Arsen	10	Anthracen, Benzo(a)pyren, Dibenz(a,h)anthracen	je 0,01
Barium	340	Benzo[b]fluoranthren, Benzo[k]- fluoranthren, Benzo[ghi]perylen, Fluoranthren, Indeno(123,cd)pyren	je 0,025
Blei	7	Summe Naphthalin und Methylnaphthaline	1
Bor	740	Summe LHKW	20
Cadmium	0,5	Summe Tri- und Tetrachlorethen	10
Chrom III	7	1,2-Dichlorethan	2
Kobalt	8	Chlorethen (=VC)	0,5
Kupfer	14	Summe PCB	0,01
Molybdän	35	Kohlenwasserstoffe	100
Nickel	14	Summe alkylierte Benzole	20
Quecksilber	0,2	Benzol	1
Selen	7	MTBE	15
Thallium	0,8	Phenol	8
Vanadium	4	Nonylphenol	0,3
Zink	58	Summe Chlorphenole	1
Chlorid	250.000	Hexachlorbenzol	0,01
Cyanid, gesamt	5 (50)	Summe Chlorbenzole	1
Fluorid	750	Epichlorhydrin	0,1
Sulfat	240.000		

In Teil 3 des Anhanges 2 werden des Weiteren für 15 Stoffe bzw. Stoffgruppen der Pflanzenschutzmittel und Biozidprodukte (PSMBP) sowie 17 sprengstofftypische Verbindungen Geringfügigkeitsschwellenwerte benannt.



Zuordnungswerte für die Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen - Feststoffgehalte im Bodenmaterial

Parameter	Dimension	Zuordnungswert			
		Z 0 (Sand)	Z0 (Lehm/Schluff)	Z0 (Ton)	Z0* ¹⁾
Arsen	mg/kg	10	15	20	15 ²⁾
Blei	mg/kg	40	70	100	140
Cadmium	mg/kg	0,4	1	1,5	1 ³⁾
Chrom ges.	mg/kg	30	60	100	120
Kupfer	mg/kg	20	40	60	80
Nickel	mg/kg	15	50	70	100
Thallium	mg/kg	0,4	0,7	1	0,7 ⁴⁾
Quecksilber	mg/kg	0,1	0,5	1	1
Zink	mg/kg	60	150	200	300
TOC	Masse-%	0,5 (1,0) ⁵⁾	0,5 (1,0) ⁵⁾	0,5 (1,0) ⁵⁾	0,5 (1,0) ⁵⁾
EOX	mg/kg	1	1	1	1 ⁶⁾
Kohlenwasserstoffe	mg/kg	100	100	100	200 (400) ⁷⁾
— BETX	mg/kg	1	1	1	1
— LHKW	mg/kg	1	1	1	1
PCB ₆	mg/kg	0,05	0,05	0,5	0,1
PAK ₁₆	mg/kg	3	3	3	3
Benzo(a)pyren	mg/kg	0,3	0,3	0,3	0,6

- 1) Maximale Feststoffgehalte für die Verfüllung von Abgrabungen unter Einhaltung bestimmter Randbedingungen.
- 2) Der Wert 15 mg/kg gilt für Bodenmaterial der Bodenarten Sand und Lehm/Schluff. Für Bodenmaterial der Bodenart Ton gilt der Wert 20 mg/kg.
- 3) Der Wert 1 mg/kg gilt für Bodenmaterial der Bodenarten Sand und Lehm/Schluff. Für Bodenmaterial der Bodenart Ton gilt der Wert 1,5 mg/kg.
- 4) Der Wert 0,7 mg/kg gilt für Bodenmaterial der Bodenarten Sand und Lehm/Schluff. Für Bodenmaterial der Bodenart Ton gilt der Wert 1,0 mg/kg.
- 5) Bei einem C:N-Verhältnis > 25 beträgt der Zuordnungswert 1 Masse-%.
- 6) Bei Überschreitung ist die Ursache zu prüfen.
- 7) Die angegebenen Zuordnungswerte gelten für Kohlenwasserstoffverbindungen mit einer Kettenlänge von C₁₀ bis C₂₂. Der Gesamtgehalt, bestimmt nach E DIN EN 14039 (C₁₀ bis C₄₀), darf insgesamt den in Klammern genannten Wert nicht überschreiten.



Zuordnungswerte für den eingeschränkten Einbau in technischen Bauwerken - Feststoffgehalte im Bodenmaterial

Parameter	Dimension	Zuordnungswert	
		Z1	Z2
Arsen	mg/kg	45	150
Blei	mg/kg	210	700
Cadmium	mg/kg	3	10
Chrom ges.	mg/kg	180	600
Kupfer	mg/kg	120	400
Nickel	mg/kg	150	500
Thallium	mg/kg	2,1	7
Quecksilber	mg/kg	1,5	5
Zink	mg/kg	450	1500
Cyanide, gesamt	mg/kg	3	10
TOC	Masse-%	1,5	5
EOX	mg/kg	3 ¹⁾	10
Kohlenwasserstoffe	mg/kg	300 (600) ²⁾	1000 (2000) ²⁾
— BETX	mg/kg	1	1
— LHKW	mg/kg	1	1
PCB ₆	mg/kg	0,15	0,5
PAK ₁₆	mg/kg	3 (9) ³⁾	30
Benzo(a)pyren	mg/kg	0,9	3

- 1) Bei Überschreitung ist die Ursache zu prüfen.
- 2) Die angegebenen Zuordnungswerte gelten für Kohlenwasserstoffverbindungen mit einer Kettenlänge von C₁₀ bis C₂₂. Der Gesamtgehalt, bestimmt nach E DIN EN 14039 (C₁₀ bis C₄₀), darf insgesamt den in Klammern genannten Wert nicht überschreiten.
- 3) Bodenmaterial mit Zuordnungswerten >3 mg/kg und ® 9 mg/kg darf nur in Gebieten mit hydrogeologisch günstigen Deckschichten eingebaut werden.



Eluatkonzentrationen für Bodenmaterial

Z0/Z0* - Zuordnungswerte für die Verwendung in bodenähnlichen Anwendungen

Z1.1/Z1.2/Z2 - Zuordnungswerte für den eingeschränkten Einbau in technischen Bauwerken

Parameter	Dimension	Zuordnungswert			
		Z 0/Z0*	Z 1.1	Z 1.2	Z 2
pH-Wert		6,5 – 9,5	6,5 – 9,5	6 - 12	5,5 - 12
elektrische Leitfähigkeit	±S/cm	250	250	1500	2000
Chlorid	mg/l	30	30	50	100 ¹⁾
Sulfat	mg/l	20	20	50	200
Cyanid ges.	±g/l	5	5	10	20
Arsen	±g/l	14	14	20	60 ²⁾
Blei	±g/l	40	40	80	200
Cadmium	±g/l	1,5	1,5	3	6
Chrom ges.	±g/l	12,5	12,5	25	60
Kupfer	±g/l	20	20	60	100
Nickel	±g/l	15	15	20	70
Quecksilber	±g/l	< 0,5	< 0,5	1	2
Zink	±g/l	150	150	200	600
Phenolindex	±g/l	20	20	40	100

- 1) Bei natürlichen Böden in Ausnahmefällen bis 300 mg/l.
- 2) Bei natürlichen Böden in Ausnahmefällen bis 120 ±g/l.



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- SO Sonstiges Sondergebiet
Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Einfahrbereich
Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St-Stellplätze)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (siehe textliche Festsetzungen)

- 1 Nummerierung der Teilgebiete

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“
Das sonstige Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO).
Zulässig sind:
1.1.1 Im Teilgebiet 1 sind folgende Nutzungen zulässig: großflächige Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.250 m² sowie Backshops mit einer Verkaufsfläche von 50 m² und mit befristig verlegtem Steinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
1.1.2 Im Teilgebiet 2 sind folgende Nutzungen zulässig: Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 750 m².
1.1.3 Im Teilgebiet 3 sind folgende Nutzungen zulässig: Getränkemärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m².
1.1.4 Im Teilgebiet 4 sind folgende Nutzungen zulässig: großflächige Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m².
1.1.5 Im gesamten sonstige Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:
- Stellplätze / Stellplatzflächen,
- Werbepylon, Fahnenmasten,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl
Innerhalb des Sondergebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Voraussetzung für die Überschreitung ist eine wasserlässige Oberflächenfestigung z. B. mit befristig verlegtem Steinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb des Sondergebietes auf 23,5 m über nHN begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Lüftungsanlagen, sonstige technische Anlagen) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Außenfassade einhalten.
Die zulässige Höhe eines Werbepylons sowie von Fahnenmasten wird innerhalb des Sondergebietes auf 26 m über nHN begrenzt.
3. Bauweise
Innerhalb des Sondergebietes sind in der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) Gebäudelängen von über 50 m zulässig.
4. Ein- und Ausfahrten
Zur Erschließung des Sondergebietes (SO) sind Grundstückszufahrten- und -ausfahrten ausschließlich im Bereich der festgesetzten Einfahrbereiche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Ausgenommen sind Zugewegungen für Fußgänger und Radfahrer.
5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der vorhandene Graben zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Südlich des Grabens ist vom Grundstückseigentümer in der auf die Inmuzzugnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode oberhalb des Böschungsrands eine einreihige freiwachsende Laubgehölzhecke zu entwickeln. Die Pflanzenarten sowie die Pflanzqualität sind entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 6 zu wählen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.
6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige freiwachsende Laubgehölzhecke zu entwickeln. Als Arten sind z. B. zu verwenden: Pflaferhirschen (Euryonmus europaeus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Kreuzdorn (Rhamnus carthaticus), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare). Als Mindestpflanzqualitäten sind verpflanzte Sträucher 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm, zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Die Pflanzung ist in der auf die Inmuzzugnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.
7. Zulässigkeit von Stellplätzen
7.1 Stellplätze sind im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7.2 Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist die Aufstellung von Einkaufswagenboxen, Fahrradabstellanlagen (auch überdacht) sowie von E-Ladestationen zulässig. Außerdem ist die Errichtung eines Werbepylons zulässig.
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ sind für Außenleuchten ausschließlich energieeffiziente und insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
Diese müssen folgende Anforderungen erfüllen:
- Vollständige Abschirmung gegenüber nicht zu beleuchtenden Räumen, vor allem dem oberen Halbraum (d. h. dem freien Himmel),
- Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen,
- Verwendung von Leuchten deren Gehäuse sich nicht über 60 Grad Celsius erhitzen,
- Die Leuchten sind so niedrig wie möglich anzubringen.
Aus Sicherheitsgründen können Ausnahmen zugelassen werden, wobei Leuchtmittel mit reinweißem Licht zulässig sind.

Hinweise

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die Polizei, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen. Bei Bekannt werden möglicher Schädlicher Bodenverunreinigungen ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Archäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 9b Abs. 3 NVVG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Besonderer Artenschutz

- Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 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,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen sind im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

- 1. Dachbegrünung
Innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ sind die Dächer von Hauptgebäuden extensiv zu begrünen. Sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie vorgesehen, kann ausnahmsweise der Anteil der extensiv zu begründenden Dachflächen auf bis zu 10 % der Dachflächen reduziert werden.
2. Werbeanlagen
Im Sondergebiet ist eine freistehende Werbeanlage (Werbepylon) mit einer Höhe von maximal 26 m über nHN sowie 5 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 26 m über nHN zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an den Gebäudfassaden zulässig.
Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen ist unzulässig.
3. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.



Bebauungsplan

Gemeinde Wiefelstede

"Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord" (zugleich Aufhebung des Vorhabens und Erschließungsplans Nr. 2 in dem Bereich „Am Breeden / Oldenburger Landstraße in Wiefelstede - Aldi-Markt“) mit örtlicher Bauvorschrift - Vorentwurf -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 154 "Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Anzueh aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planungsgrundlage 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.

Wiefelstede, den (OBVI Menger)

Vermessungsbüro Menger

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von instara
Welfer Straße 100
28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 60
Fax: (0421) 43 48 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 12.03.2024 (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 154
Gemeinde Wiefelstede

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/2537/2024

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

139. Änderung des Flächennutzungsplanes, Feuerwehr Kornweg

hier:

- a) **Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite**
- b) **Feststellungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- Umwelt und Klimaausschuss	29.04.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.05.2024	nicht öffentlich
Gemeinderat	11.06.2024	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.09.2023 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 139. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 139. Flächennutzungsplanänderung lag in der Zeit vom 12.02.2024 bis einschl. 13.03.2024 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Wiefelstede sowie in der NWZ am 09.02.2024. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der Zeit vom 12.02.2024 – 13.03.2024 in die Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.02.2024 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Entwurf der 139. Flächennutzungsplanänderung einschließlich der Anlagen liegt bei.

Zu dem Tagesordnungspunkt wird Frau von Lewen vom Planungsbüro NWP hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) **Weiter stellt der Rat die 139. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.**

- 139 FNP Änd._Stellungnahmen und Abwägungen
- 139 FNP Änd.
- 139 FNP Änd._Begründung

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Annika Jepping
Sachbearbeiterin

Jessica zu Jeddelloh
Fachbereichsleiterin

Gemeinde Wiefelstede

139. Flächennutzungsplanänderung (Feuerwehr in Heidkamp)

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 31.01.2024	<p>Ich nehme Bezug auf das dortige Schreiben vom 22.12.2023 zur 139. Flächennutzungsplanänderung (Feuerwehr in Heidkamp) und teile mit, dass Bedenken aus Sicht meiner Fachbehörden nicht bestehen.</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass ein Entwässerungskonzept am 31.08.2023 vorgestellt und am 15.09.2023 vor Ort erläutert wurde. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde durch die Untere Wasserbehörde am 06.11.2023 erteilt.</p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich in Zone III A des Wasserschutzgebietes "Alexandersfeld".</p> <p>Als Untere Naturschutzbehörde weise ich darauf hin, dass die Ersatzmaßnahme (Kompensationsdefizit von 17.124 Werteinheiten) nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.</p> <p>Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Aufgrund des angrenzenden Baudenkmals wird im Rahmen des Umgebungsschutzes eine Abgrenzung durch eine Hecke empfohlen.</p> <p>Weiterhin hat sich das Gebäude in Bezug auf Fassade und Dach in die Umgebung einzupassen.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Immissionsfachlichen Anforderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet worden, da diese Planungsebene keine ausreichenden Eingriffsmöglichkeiten zur Abhandlung bietet.</p> <p>Ich bitte, die Verfahrensleiste hinsichtlich der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zu korrigieren.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die IST PartG mbH hat im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Dies sieht vor das anfallende Oberflächenwasser über ein Regenwasser-Kanalsystem in eine Regenrückhaltebecken (RRB) und von dort gedrosselt in einen Grenzgraben mit Anbindung an den Putthaaren abzuführen. Das RRB soll im südlichen Teil des Änderungsbereichs hergestellt werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits zum Entwurfstand in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Eine Festsetzung konkreter Maßnahmen findet auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht statt. Die Gemeinde sieht jedoch vor das nunmehr im Rahmen der Baugenehmigung ermittelte Kompensationsdefizit von insgesamt rd. 10.619 Werteinheiten über das Ökokonto Mansholt auszugleichen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Pflanzung einer Hecke ist auf Umsetzungsebene erneut abzustimmen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>s.o.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Eine Korrektur wird vorgenommen.</p>

139. Flächennutzungsplanänderung (Feuerwehr in Heidkamp)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Auch ist die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nicht vollständig. Diese erfolgte am 22.12.2023 in der Nordwest-Zeitung. Es fehlt der Hinweis nach § 3 Absatz 3 BauGB.</p> <p>Gemäß § 3 Absatz 3 BauGB ist bei Flächennutzungsplänen ergänzend zu dem Hinweis nach Absatz 2 Satz 4, 2. Halbsatz darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umweltrechtsbehelfsgesetz in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umweltrechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umweltrechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist der Bekanntmachung vom 22.12.2023 nicht zu entnehmen, sodass ich im Hinblick auf die Öffentlichkeitswirksamkeit empfehle, die öffentliche Auslegung zu wiederholen.</p>	<p>Der Hinweis wurde beachtet. Die Bekanntmachung zur wiederholten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde um den nebenstehenden Hinweis ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wurde beachtet. Die Beteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 12.02.2024 bis zum 13.03.2024 wiederholt.</p>
1a	<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 12.03.2024</p>	<p>Ich nehme Bezug auf das dortige Schreiben vom 09.02.2024 zur 139. Flächennutzungsplanänderung (Feuerwehr in Heidkamp) und teile mit, das Bedenken aus Sicht meiner Fachbehörden nicht bestehen.</p> <p>Ich verweise insoweit auf meine Stellungnahme vom 26.01.2024.</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass ein Entwässerungskonzept am 31.08.2023 vorgestellt und am 15.09.2023 vor Ort erläutert wurde. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde durch die Untere Wasserbehörde am 06.11.2023 erteilt.</p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich in Zone III A des Wasserschutzgebietes "Alexandersfeld".</p> <p>Als Untere Naturschutzbehörde weise ich darauf hin, dass die Ersatzmaßnahme (Kompensationsdefizit von 17.124 Werteinheiten) nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.</p> <p>Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Aufgrund des angrenzenden Baudenkmals wird im Rahmen des Umgebungsschutzes eine Abgrenzung durch eine Hecke empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nachstehenden Hinweise wurden bereits obenstehend (Nr. 1) abgehandelt.</p>

139. Flächennutzungsplanänderung (Feuerwehr in Heidkamp)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Weiterhin hat sich das Gebäude in Bezug auf Fassade und Dach in die Umgebung einzupassen.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Immissionsfachlichen Anforderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet worden, da diese Planungsebene keine ausreichenden Eingriffsmöglichkeiten zur Abhandlung bietet.</p>	
2	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p> <p>25.01.2024 + 08.03.2024</p>	<p>Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und für die Umsetzung des Feuerwehrbedarfsplans in der Gemeinde Wiefelstede durch den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Fahrzeughalle und Personalgebäude im Ortsteil Heidkamp. Der Geltungsbereich liegt südwestlich an der Landesstraße 824 „Heidkamper Landstraße“ außerhalb einer Ortsdurchfahrt nach § 4 (2) NStrG. Nach der vorliegenden Begründung bzw. der Abbildung 2 soll die Erschließung der Feuerwehr über eine neue Zufahrt von der Gemeindegasse „Kornweg“ sowie eine neue Ausfahrt auf die Landesstraße 824 „Heidkamper Landstraße“ erfolgen.</p> <p>Das Land Niedersachsen ist als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 „Heidkamper Landstraße“ direkt betroffen, wobei die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL) eine Stellungnahme bezgl. des gültigen Straßengesetz abgibt. Die planrechtliche Absicherung liegt bei der Gemeinde Wiefelstede. Diese hat dabei die folgenden Punkte zu erfüllen, um die Zustimmung der NLStBV - OL im Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu erhalten.</p> <p>Dabei handelt es sich um die folgenden Punkte:</p> <p>Es sind an dieser Stelle keine Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen.</p> <p>Ich bitte um die schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Punkte vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

139. Flächennutzungsplanänderung (Feuerwehr in Heidkamp)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung								
		<p>Ich bitte nach Abschluss des Verfahrens unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Übersendung der Unterlagen erfolgt nach Satzungsbeschluss.</p>								
3	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</p> <p>16.01.2024 + 12.03.2024</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</p> <p>Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:</p> <table border="1" data-bbox="551 1018 1218 1102"> <thead> <tr> <th>Objektname</th> <th>Betreiber</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HD_PN70</td> <td>EWE NETZ GmbH</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist das Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.</p>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	HD_PN70	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der Leitungen wurde bereits zum Entwurfsstand in der Planzeichnung dargestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus								
HD_PN70	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb								

139. Flächennutzungsplanänderung (Feuerwehr in Heidkamp)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
4a	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 22.01.2024</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

139. Flächennutzungsplanänderung (Feuerwehr in Heidkamp)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen.</p>
4b	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 12.02.2024</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

139. Flächennutzungsplanänderung (Feuerwehr in Heidkamp)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p> <p>29.01.2024 + 01.03.2024</p>	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 25.08.2023 -AP-LW-AWN/R4/08/23/DZ- haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Hinweise wurde sachgerecht abgewogen und sind in die weitere Bearbeitung eingeflossen.</p>
6	<p>Haaren-Wasseracht Sandweg 2 26160 Bad Zwischenahn</p> <p>30.01.2024</p>	<p>Gegen die 139. Flächennutzungsplanänderung bestehen seitens der Haaren-Wasseracht grundsätzlich keine Bedenken, wenn der Abfluss der Verbandsgewässer nicht verschärft wird.</p> <p>Der Nachweis ist in einer gesonderten Planung zu erbringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Objektplanung wurde zur Sicherstellung einer schadlosen Oberflächenentwässerung ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einteilung des Oberflächenwassers des Gewässers II. Ordnung „Putthaaren, 2.00“ wurde am 06.11.2023 erteilt.</p>
7	<p>EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg</p> <p>12.02.2024</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen.</p> <p>Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, wie z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes.</p> <p>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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>s.o.</p>


139. Flächennutzungsplanänderung (Feuerwehr in Heidkamp)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p> <p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet Eine Leitungsauskunft wurde zum Entwurfsstand eingeholt und berücksichtigt.</p>
8	<p>LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 22.02.2024</p>	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	

139. Flächennutzungsplanänderung (Feuerwehr in Heidkamp)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>https://lgl-n-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p><u>Fläche A</u></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von einer Luftbildauswertung wird abgesehen. Eine abschließende Berücksichtigung erfolgt auf Baugenehmigungsebene.</p>

139. Flächennutzungsplanänderung (Feuerwehr in Heidkamp)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
			
9	<p>Nds. Landesamt für Denkmalpflege Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 14.02.2024</p>	<p>Danke für die erneute Beteiligung in o.g. Verfahren!</p> <p>Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes sind im Plan aus unserer Sicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Wir hatten dazu im Rahmen der vorzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bereits Stellung genommen und erhalten diese Stellungnahme aufrecht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



139. Flächennutzungsplanänderung (Feuerwehr in Heidkamp)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. hanseWasser Bremen GmbH (im Auftrag der EWE Wasser GmbH) mit Schreiben vom 04.01.2024 + 12.02.20242. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 26.01.2024 + 04.03.2024 + 13.03.20243. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 26.01.2024 + 12.03.20244. GlobalConnect Netz GmbH Hamburg mit Schreiben vom 31.01.20245. Avacon Netz GmbH Oschersleben mit Schreiben vom 12.02.20246. PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 12.02.2024			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1		Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 139. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung wird hiermit ausfertigt.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK 5)

Maßstab: 1 : 5.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2023  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Planverfasser

Die 139. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 139. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 139. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 139. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Genehmigung

Die 139. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den
Landkreis Ammerland
Die Landrätin
Im Auftrage:

Beitrittsbeschluss

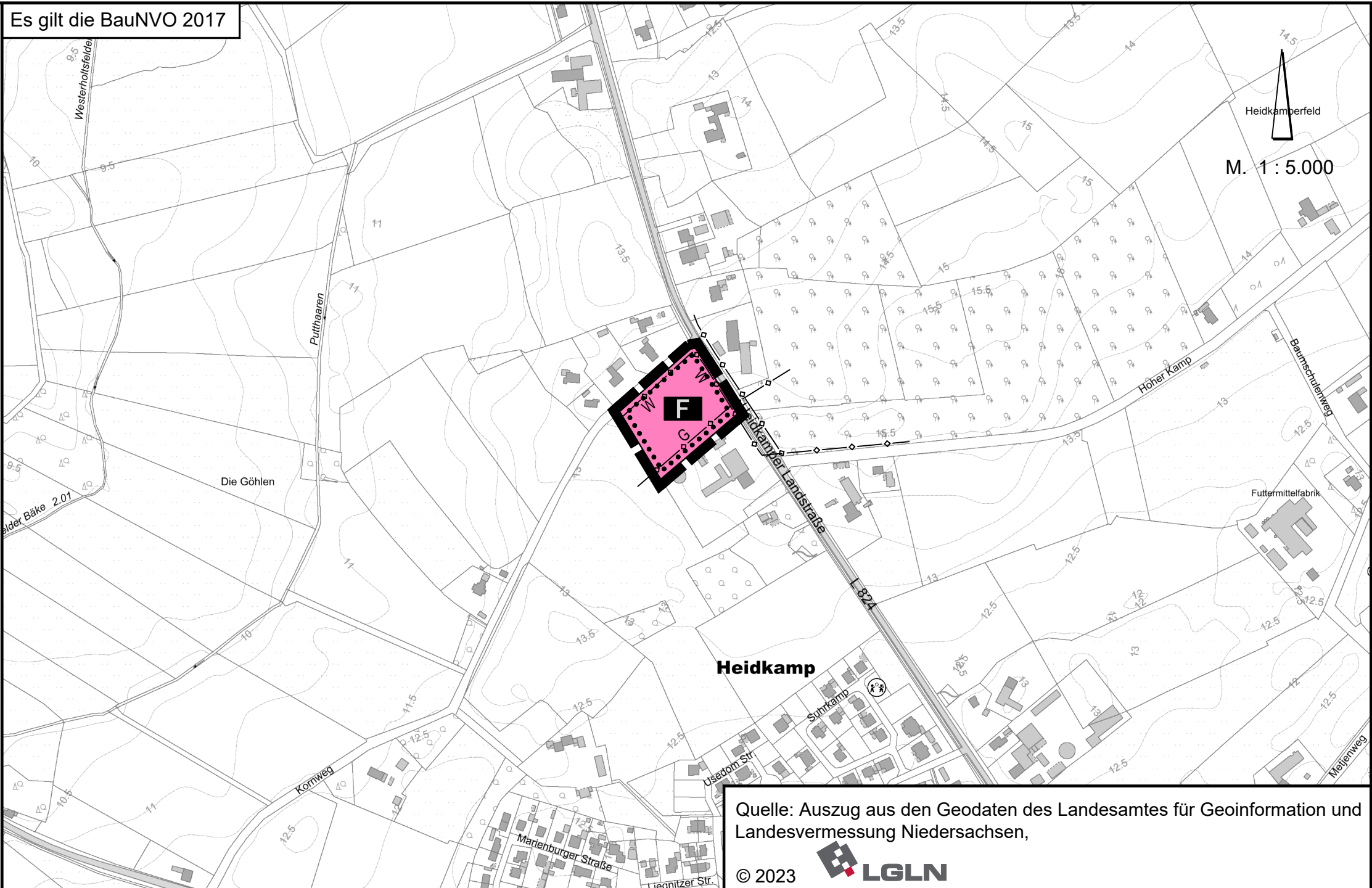
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 139. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

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

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2023 

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 139. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.
Die 139. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 139. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 139. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

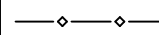


Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Feuerwehr



Geltungsbereich der FNP-Änderung

Nachrichtliche Übernahme



unterirdische Leitungen (W= Wasserleitung,
G= Gasleitung)

GEMEINDE WIEFELSTED E

139. Flächennutzungsplanänderung

Stand: April 2024

Endfassung

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 5335
26043 Oldenburg

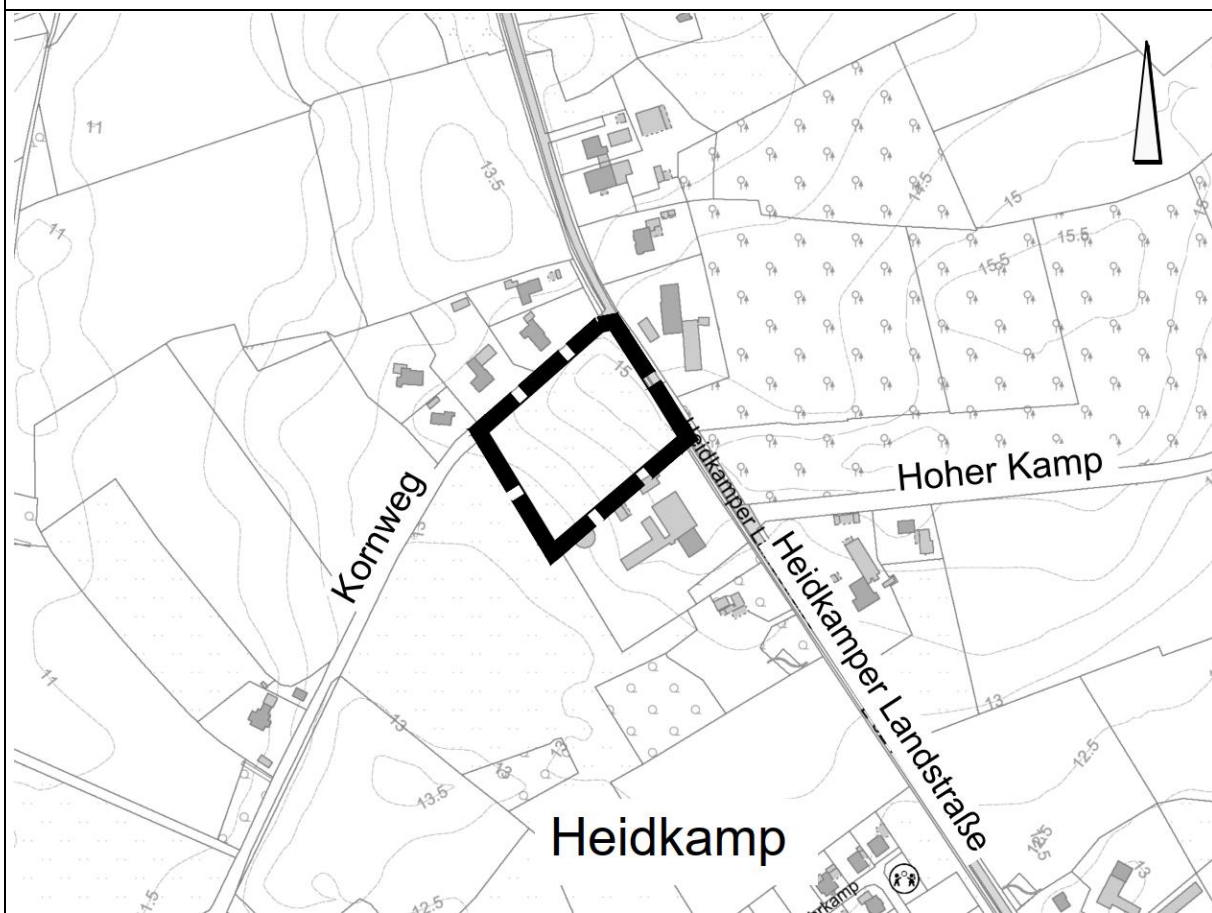
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

139. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung

April 2024

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 5335
26043 Oldenburg

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



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung		5
1	Einleitung	5
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Rechtsgrundlagen	5
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	5
2	Kommunale Planungsgrundlagen	5
2.1	Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungspläne.....	5
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	5
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	8
4.1	Belange der Raumordnung	10
4.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	10
4.3	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes.....	15
4.4	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	15
4.5	Belange der Landwirtschaft	17
4.6	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	17
4.7	Belange des Verkehrs.....	19
4.8	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	20
4.9	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	21
4.10	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	21
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	22
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	22
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	23
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	25
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	25
6	Inhalte der Planung	27
7	Ergänzende Angaben	27

7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	27
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	27
Teil II: Umweltbericht		28
1	Einleitung	28
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	28
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	28
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	32
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet	33
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	33
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	35
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	35
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	35
2.1.2	Fläche und Boden	37
2.1.3	Wasser	38
2.1.4	Klima und Luft	38
2.1.5	Landschaft	39
2.1.6	Mensch	39
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	40
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	40
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	41
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	41
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	41
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	42
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	42
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	42
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	42
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	43
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	43
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	43
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	43
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	45
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	46
3	Zusätzliche Angaben	46

3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	46
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	47
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	47
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	48
Anhang zum Umweltbericht.....		49

Anlage

IB Akustik (29.11.2023): Schalltechnisches Gutachten Nr. 149-23-b-hi. Oldenburg, 67 S.

Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes, Rolfs, Titsch PartG mbH (2023): Entwässerungskonzept – Feuerwehr Metjendorf. Schortens, 10 S.

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

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

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Mit der 139. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden, um die Ansiedlung eines Standortes für die Feuerwehr in Heidkamp planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 139. Änderung des Flächennutzungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und umfasst das Flurstück 47/5, der Flur 29, der Gemarkung Wiefelstede.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Änderungsbereich befindet sich im Kreuzungsbereich der Heidkamper Landstraße und des Kornwegs im Ortsteil Heidkamp der Gemeinde Wiefelstede. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Umliegend befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen im Südosten und Norden sowie einige Einfamilienhäuser im Nordwesten und Nordosten. Zudem befinden sich Heizungs- und Sanitärgerwerbe im Osten sowie eine Landschaftsbaufirma im Norden. Die übrige Umgebung wird vorwiegend als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede trifft für den Änderungsbereich derzeit keine Aussagen. Die Fläche ist daher als Fläche für die Landwirtschaft einzustufen. Zur Realisierung eines Feuerwehrstandortes bedarf es einer Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

2.2 Bebauungspläne

Für die das Umfeld sowie den Änderungsbereich selbst bestehen keine Bebauungspläne. Durch die Lage im Außenbereich ist die Errichtung baulicher Anlagen auf rechtlicher Grundlage des § 35 BauGB geregelt.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat im Juli 2020 zur Erfüllung der dauerhaften Leistungsfähigkeit und Einsatzbereitschaft der Feuerwehren im Gemeindegebiet einen Feuerwehrbedarfsplan mit dem Erreichungsgrad von 80 % als Schutzziel beschlossen. ¹

¹ 80 % aller Einsätze in den Risikokategorien B 3 und B 4 sollen sichergestellt werden.

Die Vorhaltung einer leistungsfähigen Feuerwehr wird den Kommunen durch das Niedersächsische Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18. Juli 2012 als Aufgabe im eigenen Wirkungskreis übertragen. Feuerwehrhäuser sind heute nicht nur Unterstellplatz für Fahrzeuge und Gerät, sondern müssen auch Umkleide-, Dusch- und Sozialbereiche sowie Ausbildungsräumlichkeiten mit entsprechender Technik bieten. Neben den räumlichen und technischen Anforderungen an ein Feuerwehrhaus ist insbesondere der Standort des Feuerwehrhauses nach entsprechende infrastrukturellen Gesichtspunkten zu wählen. Sehr häufig sind Standorte historisch gewachsen, die der infrastrukturellen Entwicklung nicht mehr genügen. Somit ist die Versorgung der Menschen in Notfallsituationen in den Kommunen häufig durch neue Standorte zu begleiten.

Nach der Erstellung des Feuerwehrbedarfsplanes für die Gemeinde Wiefelstede hat die Gemeindeverwaltung einen Standort für eine mögliche Zusammenlegung der Feuerwehren Neuenkrüge-Borbeck und Metjendorf herausgefiltert. Um eine flächendeckende und ausreichende Brandbekämpfung innerhalb des Gemeindegebietes sicherzustellen, plant die Gemeinde Wiefelstede daher den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Fahrzeughalle und Personalgebäude im Ortsteil Heidkamp. Mit der Neuerrichtung sollten die Feuerwehren Neuenkrüge, Borbeck und Metjendorf zusammengelegt werden.

Der Standort liegt südlich des Kornwegs und westlich der Heidkamper Landstraße, die als Landesstraße L 824 die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf miteinander verbindet.

In einer Standortanalyse aus dem Jahre 2021² wurde der geplante Standort, insbesondere unter der Berücksichtigung der Einhaltung der o.g. Schutzziele aus dem Feuerwehrbedarfsplan, untersucht. Bei der Standortuntersuchung ist sicherzustellen, dass der gewählte Standort sowohl personell als auch vom Abdeckungsbereich dieses Schutzziel planerisch gewährleistet. Im Ergebnis der Personenanalyse wurde nachgewiesen, dass bei der Verfügbarkeit der Einsatzkräfte keinerlei Probleme bestehen, eine Gruppenbesatzung innerhalb der Hilfsfrist sicherzustellen. Der Abdeckbereich wurde mittels einer Radienbewertung und Testfahrten geprüft. Der von der Verwaltung herausgesuchte Standort erfüllt die Forderungen des Schutzziels der Gemeinde Wiefelstede. Aus Sicht des Gutachters ist der Standort für ein neues Feuerwehrhaus für die beiden Feuerwehren geeignet.

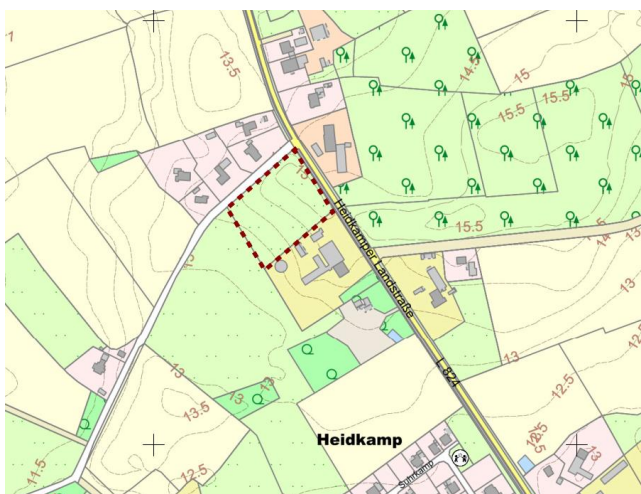


Abbildung 1: Standort

² Standortanalyse für die Gemeinde Wiefelstede, März 2021, Manfred Fennen, Fire Protection Engenieer,

Das Vorhaben sieht eine Erschließung des Grundstückes sowohl über den Kornweg als auch über die Heidkamper Landstraße vor. Über die Heidkamper Landstraße im Nordosten erfolgt die Zufahrt zur Fahrzeughalle. Zum Kornweg im Nordwesten erfolgen zwei Zufahrten. Eine erschließt ebenfalls die Fahrzeughalle. Über eine weitere Zufahrt werden die Parkplätze sowie der Zugang zum Gerätehaus und dem Personalgebäude erschlossen.

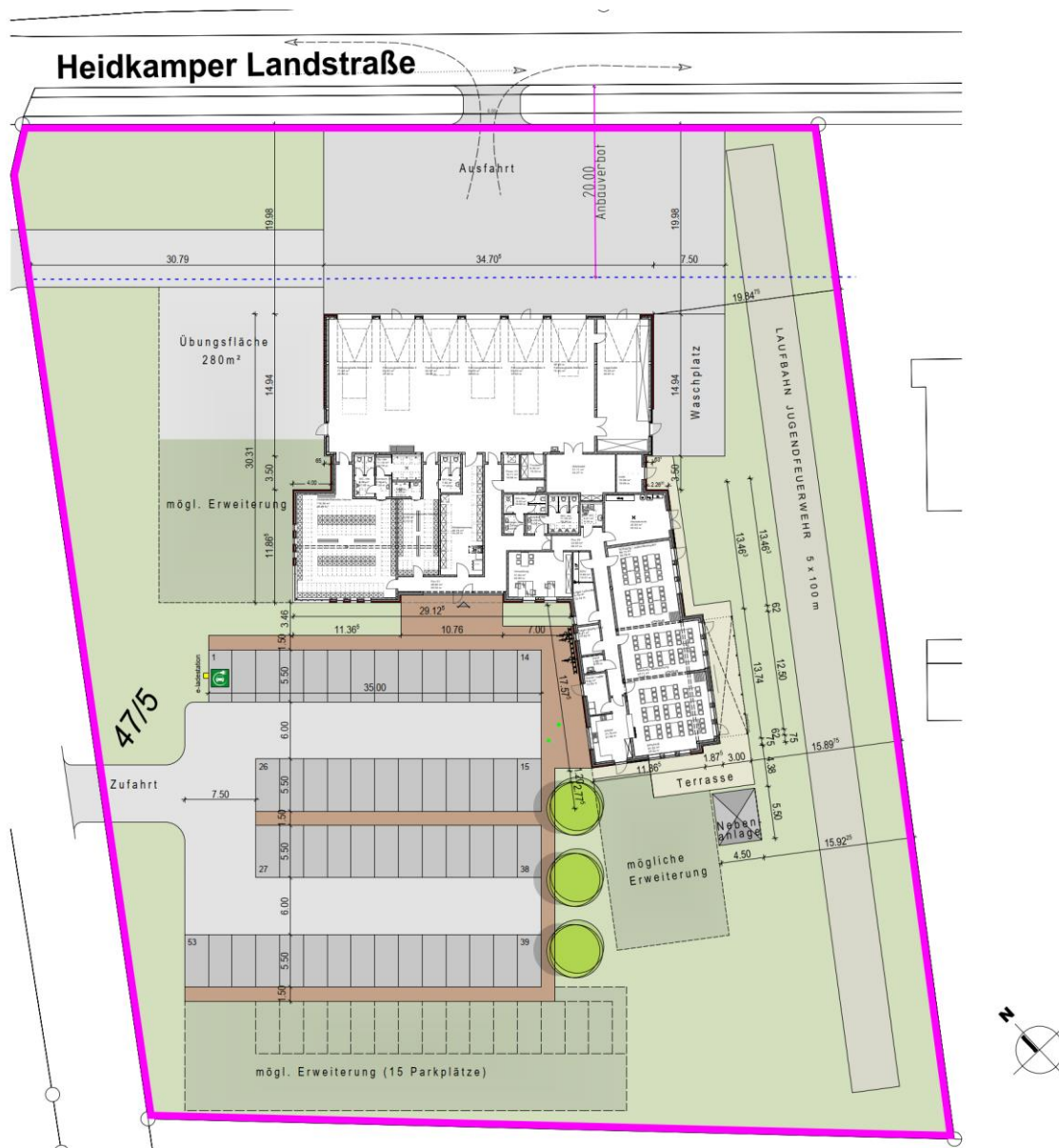


Abbildung 2: Planvorhaben

Der Gemeinde liegt für die geplante Maßnahme bereits ein positiver Bauvorbescheid des Landkreises Ammerland vor. Der Standort befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Dieses setzt voraus, dass das Vorhaben nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Daher wird die Darstellung des Flächennutzungsplans geändert und die landwirtschaftliche Flächen in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ umgewandelt.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung siehe Kapitel 4.2	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	Es wird eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr festgesetzt. Der Belang ist daher nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	Es wird eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr festgesetzt. Der Belang ist daher nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	Es wird eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr festgesetzt. Der Belang ist daher nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes siehe Kapitel 4.3	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	Es wird eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr festgesetzt. Der Belang ist daher nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege siehe Kapitel 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
	Es wird eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr festgesetzt. Der Belang ist daher nicht betroffen.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
siehe Kapitel 4.5	
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
	Es wird eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr festgesetzt. Der Belang ist daher nicht betroffen.
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
siehe Kapitel 4.6	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 4.6	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
	Innerhalb des Änderungsbereiches und der näheren Umgebung sind keine Rohstoffvorkommen bekannt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 4.7	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Es wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Der militärische Belang ist nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
	Für der Änderungsbereich besteht keine relevante städtebauliche Planung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasserversorgung, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 4.8	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	Es wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Der Belang ist daher nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
	Es wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Dem Belang wird auf Genehmigungsebene hinreichend Rechnung getragen.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.9	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.4	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.10	

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland stellt den Änderungsbereich als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft dar. Die Umwandlung einer ca. 0,9 ha großen Flächen in einen Feuerwehrstandort steht den Belangen der Raumordnung nicht entgegen. Südöstlich des Änderungsbereichs befindet sich das Grundzentrum Metjendorf mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“.

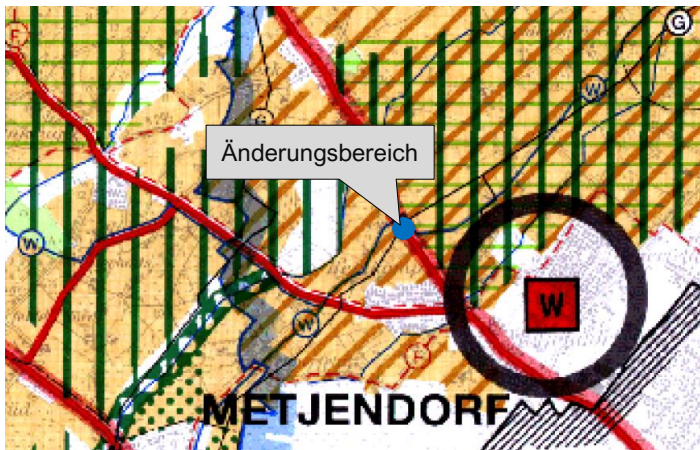


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Ammerland

4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Nachfolgend werden sowohl Emissionen vom Plangebiet ausgehend als auch Immissionen auf das Plangebiet einwirkend näher betrachtet und abgewogen.

Lärmemissionen

Westlich, nordwestlich, nördlich und südöstlich des Änderungsbereiches befinden sich Wohnnutzungen im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes und Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts. Zur Beurteilung der Geräuschbelastung durch das Vorhaben auf die umliegende Wohnbebauung nach TA Lärm wurde die I+B Akustik GmbH mit einem schallschutztechnischem Gutachten³ beauftragt.

Generell ist bei der lärmtechnischen Beurteilung von Feuerwehren zu beachten, dass die im Einsatzfall entstehenden Geräusche nach den Maßgaben von Abschnitt 7.1 „Ausnahmeregelung für Notsituationen“ der TA Lärm zu bewerten sind. Das bedeutet, dass die hiermit verbundenen Geräuschquellen (Ankunft der Feuerwehrleute per Pkw, beschleunigte Abfahrten der

³ Schalltechnisches Gutachten Nr. 149-23-b-hi vom 27.11.2023, IB Akustik, Bloherfelder Straße 80, 26129 Oldenburg

Einsatzfahrzeuge sowie der Einsatz des Martinshorn beim Befahren öffentlicher Verkehrsflächen) als nicht beurteilungsrelevant und hinnehmbar einzustufen sind. Die mit dem Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses verbundenen Geräuschauswirkungen sind also als sozial adäquat zu verstehen mit der Folge, dass nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen von der Nachbarschaft getragen werden. Im Zusammenhang mit den Einsatzfahrten sind jedoch die bei Rückkehr der Fahrzeuge sowie beim Verlassen des Geländes durch die Feuerwehrleute entstehenden Geräusche zu beurteilen. Weiterhin ist auf dem Gelände mit einem regelmäßigen Schulungs- und Wartungsbetrieb zu rechnen. Die hiermit verbundenen Geräuschquellen sind ebenfalls als beurteilungsrelevant zu bewerten.

Bei der Beurteilung der Anlage wurden die betrieblichen Vorgänge getrennt voneinander betrachtet und untersucht:

Variante 1: Regelbetrieb im Zuge von Ausbildung und sonstigen Tätigkeiten auf dem Gelände

Tagzeitraum: Praktischer Ausbildungsbetrieb mit zwei Gruppen zu je 9 Feuerwehrleuten, Nutzung Waschplatz, gebäudetechnische Anlagen

Lauteste Nachtstunde: Abfahrt von 50 Pkw nach theoretischer Fortbildung



[1]: Parkplatz, [2]: Pkw-Zufahrt, [3]: Fahrstrecke Einsatzfahrzeuge, [4]: sonstige Lkw-Geräusche inkl. Motordauerbetrieb, [5]: Kommunikationsgeräusche Übungsbetrieb, [6]: Hochdruckreiniger Waschplatz; [7] Fahrstrecke Einsatzfahrzeuge Waschplatz; [8] sonstige Lkw-Geräusche Waschplatz.

Abbildung 4: Lage der maßgeblichen Geräuschquellen der Variante 1

Im Ergebnis zur Untersuchung der Variante 1 wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an einem Immissionsort zur Nachtzeit überschritten werden. Die Überschreitungen resultieren aus den Pkw-Abfahrten im Nachtzeitraum nach Lehrgangsende.

Dieser Konflikt lässt sich einerseits organisatorisch durch die Begrenzung der Lehrgangszeiten bis 21:30 Uhr vermeiden, wodurch erfahrungsgemäß sichergestellt wird, dass alle Feuerwehrleute bis 22:00 Uhr das Gelände verlassen haben. Um die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der planungsgemäßen Betriebsabläufe und auch Lehrgänge bis 23:00 Uhr zu gewährleisten zu können, sind folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen zu treffen:

Errichtung von zwei bis zum Boden geschlossene, fugenfreie Lärmschutzwänden mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 20 kg/m² und einer Höhe von mindestens 2,00 m entlang der Pkw-Stellplätze.

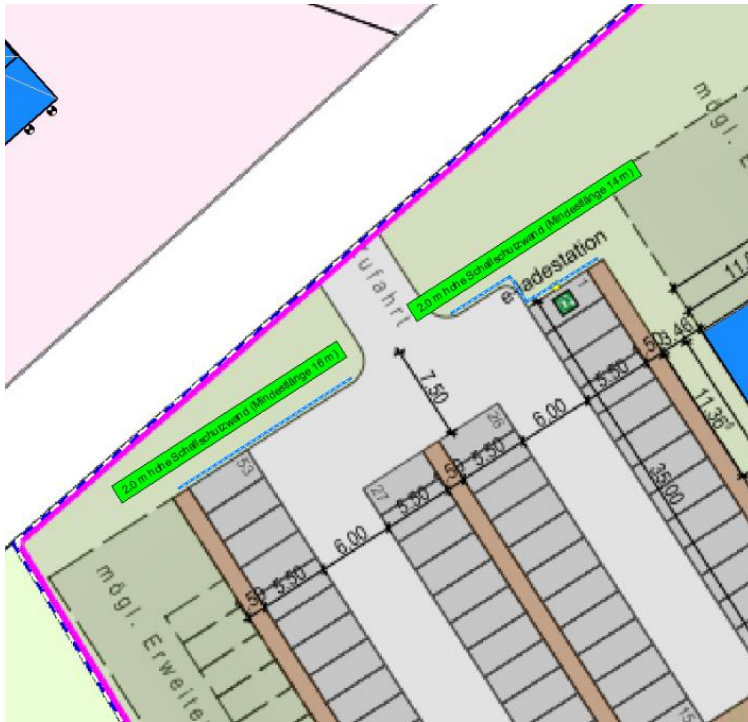
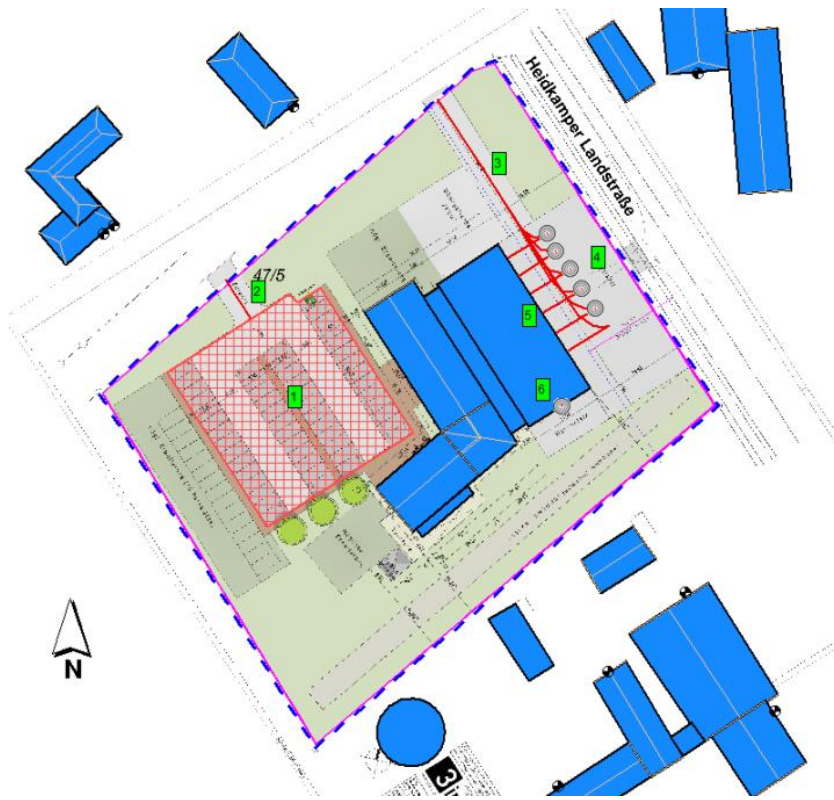


Abbildung 5: Standorte der Lärmschutzwände am Kornweg

Variante 2: Betriebliche Vorgänge im Nachgang von Einsatzfahrten

Die im Einsatzfall zu erwartenden Geräuschimmissionen sind häufig schwer abzuschätzen, da die Anzahl der erforderlichen Feuerwehrleute und Fahrzeuge von der Einsatzart abhängig ist. Im vorliegenden Fall wird daher zunächst davon ausgegangen, dass im Falle eines (Groß-)Einsatzes alle in Zukunft am Standort potenziell verfügbaren Fahrzeuge ausrücken müssen. Zum zukünftigen Fuhrpark zählen fünf Einsatzfahrzeuge, die erfahrungsgemäß eine Besatzung von jeweils maximal 9 Feuerwehrleuten aufnehmen können. Weiterhin werden ein Gerätewagen sowie ein Bully vor Ort vorhanden sein. Unter diesem Aspekt ist daher davon auszugehen, dass die verfügbaren Pkw-Stellplätze im Falle eines Einsatzes dieser Größenordnung vollständig belegt sein werden.



[1]: Parkplatz, [2]: Pkw-Zufahrt, [3]: Fahrstrecke Einsatzfahrzeuge, [4]: sonstige Lkw-Geräusche, [5]: Rangierbewegungen Einsatzfahrzeuge; [6] Abgasabsauganlage.

Abbildung 6: Lage der maßgeblichen Geräuschquellen der Variante 2

Die Untersuchung der Variante 2 führte zu dem Ergebnis, dass die im Zuge von Notfalleinsätzen zu erwartende Geräuschbelastung durch einen Großeinsatz keine Überschreitungen ergeben. Sollte dieser Einsatz zur vollen Nachstunde stattfinden, kann nachts eine Überschreitung der Richtwerte bis zu 4 dB an der südlich gelegenen Wohnbebauung erfolgen. Da ein solches Ereignis als sehr unwahrscheinlich und selten einzustufen ist, können vorliegenden Fall die Vorgaben seltener Ereignisse im Sinne von Abschnitt 7.2 der TA Lärm als erfüllt angesehen werden. Die hiermit verbundenen, erhöhten Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) nachts werden hinreichend unterschritten.

Ein deutlich häufiger zu erwartendes Ereignis wird beim Einsatz von zwei größeren Einsatzfahrzeugen zzgl. Bully gesehen. Hier werden die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten. Im Hinblick auf Spitzenpegel erzeugende Geräuschereignisse ist festzustellen, dass es an der nördlich gelegenen Wohnnutzung zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts um 1 dB kommen kann. Angesichts des konservativen Berechnungsansatzes sowie der Art der Nutzung kann eine solche Überschreitung aus fachlicher Sicht auch als hinnehmbar eingestuft werden. Aus diesem Grund wird aus gutachterlicher Sicht im Hinblick auf den Einsatzbetrieb der Feuerwehr am geplanten Standort kein Handlungsbedarf zur Reduzierung der Geräuschbelastung gesehen.

Auswirkungen durch Absauganlage

Neben den Varianten 1 und 2 wurden auch die Auswirkungen einer Absauganlage untersucht. Der Betrieb der (im Zuge von Notfalleinsätzen) erforderlichen Abgasabsauganlage zählt zwar zu den Geräuschquellen, die direkt mit einer Notfallsituation in Zusammenhang stehen, dennoch ist an dieser Stelle die Einhaltung des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik sicherzustellen.

Die Position des Kamins ist vorzugsweise an der südöstlichen Gebäudefassade der Fahrzeughalle zu wählen, um die Gebäudeabschirmung in Richtung schützenswerter Wohnnutzung bestmöglich auszunutzen. Weiterhin sollte die Abgasöffnung (ggf. unter Einsatz eines Schalldämpfers) einen Schallleistungspegel von LWA ≤ 80 dB(A) aufweisen. Zudem muss das Betriebsgeräusch einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 sein. Der Anlagenfachplaner bzw. -techniker ist auf diese Situation hinzuweisen.

Auswirkungen des anlagenbezogenen Fahrzeugverkehrs

Im Zuge der Untersuchung nach TA Lärm sind unter anderem auch die Auswirkungen des anlagenbezogenen Fahrzeugverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen bzw. -flächen zu untersuchen. Hierbei ist zu prüfen, ob erstmalig oder weiterführend Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auftreten, sofern der jeweils bereits bestehende Verkehr durch das Vorhaben so stark ansteigt, dass immissionsseitig hieraus eine Erhöhung des Beurteilungspegels um mindestens 3 dB resultiert. Im vorliegenden Fall kann eine solche signifikante Erhöhung durch die planungsbedingt zusätzlichen Fahrzeugbewegungen durch Übungsteilnehmer sowie Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr auf den betroffenen, öffentlichen Verkehrswegen und -flächen bereits ausgeschlossen werden. Eine gesonderte Betrachtung nach 16. BImSchV ist daher nicht erforderlich.

Geruchsimmissionen

In nächster Umgebung befinden sich mehrere Hofstellen. Südöstlich an den Änderungsberiech grenzt eine landwirtschaftliche Resthofstelle an. Eine immissionsschutzfachlich relevante Tierhaltung wird auf der Hofstelle nicht mehr betrieben. Eine Wiederaufnahme der Tierhaltung ist nach Angaben des Eigentümers nicht vorgesehen. Auf der Hofstelle ist ein Güllehochbehälter vorhanden, der pachtweise durch einen anderen landwirtschaftlichen Betrieb in Nutzung steht.

Etwa 90 m nördlich des Plangebietes befindet sich ein der Fläche eine Therapieeinrichtung mit Pferdehaltung in dem einige Ponys gehalten werden. Etwa 370 m nördlich sowie etwa 450 m südöstlich des Änderungsbereiches sind landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver bestandsgeschützter Tierhaltung vorzufinden.

Bei der Betrachtung der Gesamtimmissionssituation sind innerhalb des Plangebietes keine Geruchsimmissionen zu erwarten, die im Sinne des § 3 BImSchG Abs. 1 eine erhebliche Belästigung darstellen.

Kampfmittel

Der Gemeinde Wiefelstede und dem Landkreis Ammerland sind keine Kampfmittelvorkommen innerhalb und in näherer Umgebung des Änderungsbereiches bekannt. Sollten bei den geplanten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel entstehen, ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereiches sowie der näheren Umgebung sind der Gemeinde Wiefelstede keine Altlastvorkommen bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen auftreten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

4.3 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes

Südöstlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich ein denkmalgeschütztes Gulfhaus aus dem Jahr 1900 (Heidkamper Straße 6). Weitere Baudenkmäler in der Umgebung sind nicht bekannt. Die Denkmalschutzbehörde gibt in ihrem Schreiben vom 14.02.2024 im Rahmen der Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB an, dass die Belange des archäologischen Denkmalschutzes aus ihrer Sicht in der Planung ausreichend berücksichtigt wurden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Das Ortsbild in der Außenbereichslage ist geprägt durch kleinteilige Siedlungshäuser nördlich des Kornwegs und Hofstellen mit größeren Wohn-Wirtschaftsgebäuden. Das geplante Vorhaben wird zwar das bisherige Ortsbild verändern, jedoch aufgrund der Vorprägung nicht zu einer wesentlichen Überformung führen. Aufgrund der teils großflächigen Hofstrukturen in der Umgebung wird ein Feuerwehrgebäude sich in die bauliche Struktur einfügen. Das Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung der Freifläche verändern, jedoch über das unmittelbare Plangebiet hinaus nicht erheblich beeinträchtigt.

4.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bestandsbeschreibung

Im Änderungsbereich herrscht z.Z. noch intensive Grünlandwirtschaft vor. Nur in den Randbereichen zu den angrenzenden Straßen und der Hofstelle im Osten des Gebietes hat sich unter extensiver Nutzung bzw. Pflege eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte eingestellt. Parallel des Kornweges befinden sich innerhalb der Saumzone auch Einzelbäume und Gehölzbestände. Die östlich angrenzende, unter Denkmalschutz stehende Hofstelle weist zudem einen typischen Baumbestand (überwiegend Eichen) auf. Im Süden besteht die gleiche intensive Nutzung wie im Änderungsbereich. Nach Norden grenzt die Fläche an die Heidkamper Landstraße.

Bei den Böden des Änderungsbereiches handelt es sich um Podsol-Böden mit hoher Grundwasserneubildungsrate. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt zwischen 5 und 10 Metern, wodurch das Grundwasserschutzpotenzial des Bodens als mittel, die Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt jedoch als sehr hoch einzustufen ist.

Das Plangebiet im ländlichen Umfeld von Heidkamp ist Teil der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist geprägt durch die klimaausgleichenden Funktionen der umfangreichen Grünlandflächen und den hohen Anteil einrahmender Gehölzbestände.

Während das Plangebiet ausschließlich landwirtschaftliche Flächen und einrahmende Saum- und Gehölzstrukturen umfasst, sind im Umfeld auch ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die nunmehr der Wohnnutzung unterliegen, und weitere Wohnhäuser vorhanden. Der Hof im Osten ist denkmalgeschützt und wird durch einen landschaftsgerechten Hofeichenbestand eingefasst.

Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Fläche von rd. 0,9 ha.

Auswirkungen der Planung / Eingriffsbeurteilung

Die Flächennutzungsplanänderung sieht die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche vor, um an der Heidkamper Landstraße einen neuen Feuerwehrstandort vorzubereiten. Damit sind Neuversiegelungen und Flächeninanspruchnahmen bisher unversiegelter Grünlandflächen und Saumstrukturen sowie von Gehölzbeständen verbunden, die einen Verlust des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren sowie der Bodenfunktionen im Naturhaushalt bewirken.

Somit ist bei Umsetzung der Planung mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden zu rechnen, die im Sinne der Eingriffsregelung unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes kompensiert werden müssen. Auf Grundlage des Bilanzierungsmodells des Niedersächsischen Städtetages wurde ein Kompensationsumfang von 17.124 Werteinheiten ermittelt. Dafür sind im Rahmen der Eingriffsregelung auf der Umsetzungsebene geeignete Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Eine systematische Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten erfolgte nicht. Es wurde lediglich eine Potenzialabschätzung auf Basis der Geländebegehung im Juli 2023 durchgeführt.

Im Änderungsbereich sind dabei geeignete Habitatqualitäten für gehölz- und höhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse vorhanden.

Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot vermieden werden. So sind Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen entweder im Winter vom 1. Oktober bis zum 1. März umzusetzen, oder es ist sicherzustellen, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester oder Fledermausquartiere betroffen sind. Artenschutzrechtlich relevante Störungen werden durch die Umsetzung der Planung nicht prognostiziert. Die Betroffenheit dauerhaft genutzter Lebensstätten muss vor Gehölzbeseitigungen überprüft werden und ggf. durch eine Einzelfall-bezogene Anbringung von Ersatz-Lebensstätten ausgeglichen werden, um die ökologische Funktion im räumlichen Umfeld aufrecht erhalten zu können.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen nach derzeitigem Kenntnisstand die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (EU-Kennzahl 2714-331) rd. 2,4 km nördlich des Änderungsbereiches. Vogelschutzgebiete befinden sich erst in über 8 km Entfernung.

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden aufgrund der Entfernung durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht beeinflusst. Somit kann von einer Natura 2000-Verträglichkeit ausgegangen werden.

Darstellungen von Landschaftsplänen

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland befindet gehört der Änderungsbereich zur Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“. Es gehört zum Biotop- und Nutzungskomplex Acker- und Grünlandgebiet. Die umweltverträgliche Nutzung findet ihre Berücksichtigung in der Kompensation der erheblichen Eingriffe.

Ein Landschaftsplan der Gemeinde Wiefelstede liegt nicht vor.

4.5 Belange der Landwirtschaft

Die Fläche des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bei der Abwägung der Gemeinde Wiefelstede zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Sicherung einer flächendeckenden Brandbekämpfung auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Realisierung eines Feuerwehrstandortes das höhere Gewicht beigemessen, um die Versorgungssicherheit der Gemeinde sicherzustellen. Ferner wird angemerkt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert. Wirtschaftliche Auswirkungen können so minimiert bzw. vermieden werden.

4.6 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung über eine Druckentwässerung/ ein Kleinpumpwerk in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der EWE Wasser GmbH.

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom erfolgt durch Netzerweiterungen örtlicher Versorgungsträger.

Gasversorgung

Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft in einem Abstand von ca. 12 m zur südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs eine erdverlegte Gashochdruckleitung (HD_PN70). Bei dieser Leitung sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Der genaue Verlauf der Leitung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Der Änderungsbereiches befindet sich in Zone III A des Wasserschutzgebietes „Alexanderfeld“. Die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes steht der Planung nicht entgegen. Der gesamte Ortsteil Heidkamp sowie weitere Siedlungsräume (Metjendorf, Alexanderfeld) befinden sich innerhalb der Schutzzone.

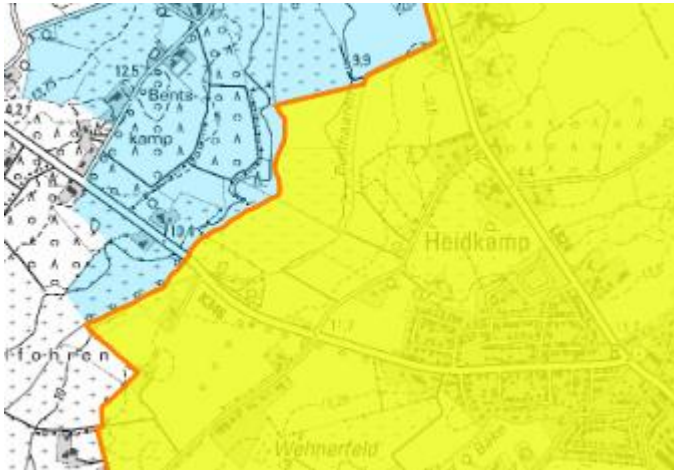


Abbildung 7: Schutzzone III A WSG "Alexanderfeld"

Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft eine Versorgungsleitung des Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs. Eine Überbauung der Leitungen mit einer geschlossenen Fahrbahndecke (außer in Kreuzungsbereichen) oder durch Hochbauten ist auszuschließen. Zudem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen, um eine Versorgungssicherheit langfristig gewährleisten zu können.

Post- und Telekommunikationswesen

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter. Das Leitungsnetz bedarf einer entsprechenden Erweiterung. Laut Stellungnahme der Telekom vom 22.02.2024 befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches Telekommunikationsleitungen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Ammerland gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die öffentliche Wasserversorgung. Hydranten befinden sich in der Heidkamper Landstraße und in der Straße Hohenkamp.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Hierzu wurde vom Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes, Rolfs, Titsch PartG mbH (IST) ein Oberflächenentwässerungskonzept⁴ im Rahmen der Genehmigungsplanung für den Feuerwehrstandort erstellt.

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf dem Feuerwehrgelände (Dach- und Verkehrsflächen) soll künftig über ein entsprechend dimensioniertes Regenwasser-Kanalsystem in das Regenrückhaltebecken (RRB) geleitet und von dort gedrosselt in einen Grenzgraben mit An-

⁴ Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes, Rolfs, Titsch PartG mbH (2023): Entwässerungskonzept – Feuerwehr Metjendorf. Schortens, 10 S.

Notwendige Einstellplätze

Die laut § 47 Abs. 1 Satz 1 Niedersächsischer Bauordnung notwendigen Einstellplätze für PKW sind im Zuge der Planung durch den Eigentümer innerhalb des Änderungsbereichs nachzuweisen. Nach dem Vorhabenplan sind 53 Einstellplätze vorgesehen. Die Fläche bietet zudem Platz für die Erweiterung um 15 zusätzliche Einstellplätze.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Metjendorf Metjenweg“ befindet sich im Ortsteil Metjendorf an der Metjendorfer Landstraße (875 m Luftlinie). Hier hält tagsüber halbstündlich die Buslinie 330, welche zwischen „Oldenburg Drielake“ und „Wiefelstede Schulzentrum“ pendelt.

Alternative Fortbewegungsmittel

Eine Ladestation für E-Fahrzeuge ist auf dem Parkplatz vorgesehen.

4.8 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

4.9 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 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 oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die Gemeinde Wiefelstede hat daher analysiert, inwieweit alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass für die geplante Nutzung andere Standorte innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde nicht in Frage kommen. Daher wird der Belang des Erhalts landwirtschaftlicher Nutzflächen im Außenbereich dem Belang zur Schaffung einer flächendeckenden Sicherheit zur Brandbekämpfung zurückgestellt.

Laut des NIBIS Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>, 06.07.2023) befindet sich der Änderungsbereich innerhalb des Bergwerkfeldes „Oldenburg Kohlenwasserstoffe“ in der Zuständigkeit des Bergbau West. Bei dem Bergwerkfeld handelt es sich um einen weitläufigen Bereich, der sich über die Stadt Oldenburg sowie die Nordwestlich angrenzenden Gemeinden erstreckt. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden, da weite Teile des Bergwerkfeldes bereits bebaut sind.

4.10 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

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

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

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

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung NBauO gelten fortan verstärkte Maßnahmen zum Klimaschutz. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wiefelstede führt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 30.08.2023 eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Planvorhaben. Parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 erfolgte auch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen. Hierzu ist von privater Seite eine Stellungnahme eingegangen. Diese wird wie folgt abgewogen:

Es wurde durch den Einwender darauf hingewiesen, dass mit dem projektierte Standort, wie im Gutachten angeführt, die Erreichbarkeit des EDEKA und der Autobahnzufahrt in einem 50km/h Radius nicht erfüllt wird. Der Hinweis des Einwenders wurde zur Kenntnis genommen. In dem genannten Gutachten wurde mittels Testfahrten nachgewiesen, dass die Standorte EDEKA und Autobahnzufahrt in ca. 5 min erreicht werden können und damit das Schutzziel eingehalten werden kann. Der Standort wird daher aus gutachterlicher Sicht als geeignet eingestuft.

Zudem wurde angeführt, dass bei einer vollflächigen Versiegelung eine Abführung des anfallenden Oberflächenwassers nicht gewährleistet werden könne. Diese Bedenken sollen durch ein Entwässerungskonzept ausgeräumt werden. Der abschließende Nachweis erfolgt dann im Baugenehmigungsverfahren.

Der Hinweis, dass der Kornweg für den erwarteten Mehrverkehr nicht ausgelegt sei wurde zur Kenntnis genommen. Eine Abfahrt über den Kornweg ist bei Alarmfahrten nicht vorgesehen, sodass im Regelfall der Kornweg nicht durch die Einsatzfahrzeuge befahren wird. Die Heidkamper Landesstraße (L824) ist in ihrer Funktion als Landesstraße für die zu erwartenden Verkehre ausgerichtet.

Der Einwender bringt außerdem vor, dass mit der vorliegenden Planung der Verlust einiger Bestandsbäume einhergeht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Kompensation der Gehölzverluste wird vorgenommen. Der Nachweis der Kompensation wird bis zur Beschlussfassung vorgelegt.

Weiterhin werden Bedenken zur Menge des Erdaushubs geäußert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und es wird für eine ordnungsgemäße Bauausführung gesorgt.

Als letzten Punkt führt der Einwender einen alternativen Standort für das geplante Vorhaben an. Hierbei handelt es sich um ein gemeindliches Grundstück an der Kreuzung Wehnerfelder Weg/ Alter Postweg.

Gegenüber dem projektierten Standort liegt der vom Einwender vorgeschlagene Standort nicht an einer Landesstraße, sondern an einer Gemeindestraße (Wehnerfelder Weg) und einer Kreisstraße (Alter Postweg), die nicht für die regelmäßige Aufnahme größerer Fahrzeuge und Verkehre vorgesehen sind und auch im Vergleich zum projektierten Standort nicht so gut mit den Ortsteilen und Grundzentren verbunden sind. Bei Alarmfahrten ist eine häufige Durchfahrt des Kornweges bzw. des Siedlungskerns „Heidkamp“ zu erwarten. Beides gilt es zu vermeiden. Daher ist der vorgeschlagene Standort für das geplante Vorhaben nicht geeignet.

Der projektierte Standort befindet sich zentral zwischen den jeweilig betroffenen Ortschaften und ist direkt an die Heidkamper Landstraße als Landesstraße L 824 angebunden. Die Ortsteile und Grundzentren der Gemeinde Wiefelstede sind zum großen Teil direkt über die L 824 erreichbar, sodass eine optimale Anbindung gewährleistet werden kann. Zudem ist die Heidkamper Landstraße in ihrer Funktion als Landesstraße für größere Fahrzeuge und eine höhere Verkehrsfrequenz ausgerichtet und daher für die zu erwartenden Verkehre durch die Einsatzfahrten geeignet.

Im Rahmen der Bürgerinformation am 30.08.2023 wurden durch einen anwesenden Bürger Bedenken hinsichtlich der zeitlichen Begrenzung der Betriebszeiten geäußert.

Das zugrundeliegende Schallschutzgutachten hat den Standort hinsichtlich der zu erwarteten Schallemissionen geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an einem Immissionsort zur Nachtzeit überschritten werden. Zur Vermeidung der Überschreitung wäre zum einen eine zeitliche Begrenzung der Lehrgangszeiten bis 21:30 Uhr möglich. Zum anderen können mit der Errichtung von Lärmschutzwänden die geplanten zeitlichen Betriebsabläufe gesichert werden. Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt die Errichtung der Schallschutzmauern, um die erforderlichen Betriebsabläufe zu ermöglichen und dabei die angrenzenden Wohnnutzungen zu schützen.

Die Bedenken sind demnach bereits über das bestehende Gutachten ausgeräumt.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Von Seiten der Fachbehörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 19 Stellungnahmen abgegeben, davon 10 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Der Hinweis auf das Entwässerungskonzept wurde zur Kenntnis genommen. Eine Vorstellung des Entwässerungskonzeptes erfolgte am 31.08.2023. Aus der Besprechung heraus erfolgen einige Anpassungen und Ergänzungen. Im Anschluss erfolgt die Einreichung des Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis. Das überarbeitete Konzept wird nach Vorlage in die Entwurfsfassung eingearbeitet. Damit ist eine schadlose Oberflächenentwässerung in Grundsatz gesichert. Eine abschließende Klärung erfolgt auf Baugenehmigungsebene.

Der Hinweis auf die Lage des Änderungsbereiches in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes „Alexanderfeld“ wird entsprechend in die Plangunterlagen aufgenommen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass das schalltechnische Gutachten bereits im anhängigen Baugenehmigungsverfahren geprüft wurde. Unter Beachtung der vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen können die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die zuständige Landesbehörde als Straßenbaulastträger in Bezug auf die verkehrliche Erschließung an die Landesstraße L824 wurde zur Kenntnis genommen.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Leitungsplanung wurden zur Kenntnis genommen und werden in der Erschließungsplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Der Hinweis zur aktuellen Anlagenauskunft wurde zur Kenntnis genommen. Die EWE Netz wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst regt die Einholung einer Luftbilddauswertung zur Gefahrenforschung an. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Von einer Luftbilddauswertung wurde jedoch im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung abgesehen. Eine abschließende Berücksichtigung erfolgt auf Baugenehmigungsebene.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)

Es ist ein Hinweis auf eine Versorgungsleitung innerhalb des Änderungsbereiches eingegangen. Die Leitung wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Weitere Hinweise zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit werden in der Begründung ergänzt und sind in der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Der Hinweis auf eine bestehende Gashochdruckleitung innerhalb des Änderungsbereiches wurde zur Kenntnis genommen. Die Leitung ist bereits in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die genaue Lage ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen und zu berücksichtigen. Weitere Hinweise zu den Baugrundverhältnissen werden zur Kenntnis genommen und sind in der Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle OL-Nord

Die Hinweise zur Lage und Art der landwirtschaftlichen Hofstellen werden zur Kenntnis genommen und in die Entwurfsfassung eingearbeitet.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass bei Betrachtung der Gesamtimmissionssituation keine Geruchsmissionen zu erwarten sind, die im Sinne des § 3 BImSchG Abs. 1 eine erhebliche Belästigung darstellen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)

Der Hinweis zur Sicherstellung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf Landesstraßen wird zur Kenntnis genommen und abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Eine Sondernutzungserlaubnis wird rechtzeitig eingeholt. Die Nutzungsbeschränkung auf Alarmfahrten wird dabei sichergestellt.

Die Hinweise auf die Bauverbots- und Baubeschränkungszone werden zur Kenntnis genommen und in der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden können. Daher wird die Aufnahme eines Hinweises in die Planunterlage empfohlen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Da es sich um eine Flächennutzungsplanänderung handelt, wird der Hinweis nicht auf der Planzeichnung vermerkt. Der Belang findet abschließend Berücksichtigung in der Genehmigungsplanung.

Haaren-Wasseracht

Die Haaren-Wasseracht äußert zur vorliegenden Planung grundsätzlich keine Bedenken, sofern über ein Entwässerungskonzept nachgewiesen wird, dass der Abfluss der Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht nicht verschärft wird. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Ein Entwässerungskonzept wird bei Erhalt in die Begründung eingearbeitet.

HanseWasser Bremen GmbH

Der Hinweis darauf, dass die Einleitung über eine Druckentwässerung/ ein Kleinpumpwerk in den öffentlichen Schmutzwasserkanal erfolgen kann wurde zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt. Die EWE Wasser wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

Keine Anregungen und Bedenken hatten die BIL Leitungsauskunft, die DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG, die Gemeinde Rastede, die Ammerländer Wasseracht, der VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen, die Autobahn GmbH, die Luftfahrtbehörde der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg, die Vodafone GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH Osnabrück und das Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg.

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 29.12.2023 bis zum 31.01.2024, wurde jedoch aufgrund eines Verfahrensfehlers wiederholt. Die wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 12.02.2024 bis zum 13.03.2024. Mit Ausnahme der Stellungnahme des Landkreises, der in seinem Schreiben vom 31.01.2024 auf den Verfahrensfehler aufmerksam machte, ging im Rahmen der wiederholten öffentlichen Auslegung nur eine Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes ein, die vorab keine Stellungnahme abgegeben hatten. Alle weiteren Stellungnahmen sind während der ursprünglichen öffentlichen Auslegung eingegangen und wurde teilweise in der Wiederholung nochmals, jedoch inhaltsgleich, abgegeben.

Demzufolge sind abschließend Stellungnahmen von 15 verschiedenen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Darunter 6 doppelte mit gleichem Inhalt. Sieben der Träger hatten keine Anregungen und Bedenken. Die Stellungnahmen der übrigen Träger werden im nachfolgenden gesondert abgehandelt.

Landkreis Ammerland

Mit seiner Stellungnahme vom 31.01.2024 wies der Landkreis Ammerland auf das Fehlen eines Hinweises gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Bekanntmachung hin und empfiehlt die Wiederholung der öffentlichen Auslegung. Dem Hinweis wurde nachgekommen. Die wiederholten Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 12.02.2024 bis zum 13.03.2024 durchgeführt.

Die Untere Wasserbehörde (UWB) bestätigt, dass am 06.11.2023 eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Planvorhaben erteilt wurde. In diesem Zuge wurde ebenfalls auf das vorgestellte

Entwässerungskonzept verwiesen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Inhalte des Konzeptes können in Kapitel 4.6 (Technische Infrastruktur) eingesehen werden. Das Entwässerungskonzept ist ebenfalls Anhang dieser Begründung.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) wies darauf hin, dass Kompensationsmaßnahme für den durch die Planung entstehenden Kompensationsbedarf nachzuweisen und mit der UNB abzustimmen sei. Der Hinweis wurde beachtet. Eine Festsetzung konkreter Maßnahmen findet auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht statt. Die Gemeinde sieht jedoch vor das nunmehr im Rahmen der Baugenehmigung ermittelte Kompensationsdefizit von insgesamt rd. 10.619 Werteinheiten über das Ökokonto Mansholt auszugleichen.

Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch zum Umgebungs-schutz die Anpflanzung einer Hecke empfohlen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Pflanzung einer Hecke ist auf Umsetzungsebene erneut abzustimmen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Immissionsfachlichen Anforderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet worden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)

Die NLStBV äußerte keine Bedenken und bittet um Zusendung des gültigen Bauleitplans. Der Bitte wird nachgekommen. Die Übersendung der Planungsunterlagen erfolgt nach Satzungsbeschluss.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Das LBEG verwies auf erdverlegte Leitungen innerhalb des Änderungsbereiches. Der Hinweis wurde bereits in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegeben. Demzufolge wurde die Lage der Leitungen in die Planzeichnung eingearbeitet. Alle weiteren Hinweise betreffen die Genehmigungsplanung und sind in diesem Bauleitplanverfahren nicht zu berücksichtigen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Es wurde auf die Lage von Telekommunikationslinien innerhalb des Änderungsbereichs verwiesen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in Kapitel 4.6 dieser Begründung ergänzt.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)

Der OOWV verwies auf seine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Die dort vorgebrachten Anregungen wurden sachgerecht abgewogen und sind in die weitere Bearbeitung eingeflossen.

Haaren-Wasseracht

Seitens der Haaren-Wasseracht bestehen grundsätzlich keine Bedenken, sofern der Abfluss der Verbandsgewässer nicht verschärft wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Objektplanung wurde zur Sicherstellung einer schadlosen Oberflächenentwässerung ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einteilung des Oberflächenwassers in das Gewässer II. Ordnung „Putthaaren, 2.00“ wurde am 06.11.2023 vom Landkreis Ammerland erteilt.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Leitungsplanung wurden zur Kenntnis genommen und sind in der Erschließungsplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst regt erneut die Einholung einer Luftbildauswertung zur Gefahrenforschung an. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Von einer Luftbildauswertung wurde jedoch im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung weiterhin abgesehen. Eine abschließende Berücksichtigung erfolgt dann auf Baugenehmigungsebene.

Keine Anregungen und Bedenken äußerten die hanseWasser Bremen GmbH (im Auftrag der EWE Wasser GmbH), das Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, die Vodafone GmbH, die GlobalConnect Netz GmbH Hamburg, die Avacon Netz GmbH Oschersleben sowie die PLEdoc GmbH.

6 Inhalte der Planung

Für den Änderungsbereich wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 9.057 m² auf.

Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Feuerwehr“	9.057 m ²
---	----------------------

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

vom 29.12.2024
bis 31.01.2024

wiederholt
vom 12.02.2024
bis 13.03.2024

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der 139. Änderung des Flächennutzungsplans beigelegt.

Wiefelstede, den

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

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

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt mit der 139. Flächennutzungsplanänderung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Feuerwehrgerätehauses in Wiefelstede-Heidkamp.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 9.000 m² Fläche, die hauptsächlich intensiv als Mähgrünland genutzt wird; nur die Ränder sind unter fehlender Nutzung verbracht. Nach Südwesten setzt sich das Intensivgrünland fort, im Südosten grenzt das Grundstück einer alten Hofstelle mit einem typischen Eichenbestand an. Nach Nordosten und -westen wird das Gebiet von den Straßen Heidkamper Landstraße und Kornweg eingegrenzt. Am Kornweg befindet sich eine Reihe von Einzelbäumen und stellenweise auch Sträuchern.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch (BauGB)	
<i>Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch</i>	Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden Gemeinbedarfsflächen zum Bau eines Feuerwehrgerätehauses auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen neu dargestellt. Maßnahmen zur Innenentwicklung werden nicht umgesetzt.

<p><i>Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i></p>	
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]</i></p>	<p>Durch die geplante Feuerwehr wird keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Änderungsbereiches erwartet. Betriebliche und bauliche Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]</i></p>	<p>Im Änderungsbereich sind keine Denkmäler oder wertvolle, erhaltenswerte Bereiche vorhanden.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]</i></p>	<p>Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht beeinflusst.</p>
<p><i>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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</i></p>	<p>Zur Deckung des Gemeinbedarfs werden landwirtschaftliche Flächen beansprucht. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechend, werden unversiegelte Flächen und Gehölze festgesetzt (Berücksichtigung der Bodenschutzklausel, s. Teil I der Begründung, Kap. 4.9).</p>
<p><i>Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)</i></p>	<p>Berücksichtigung der Umwidmungssperrklausel (s. Teil I der Begründung, Kap. 4.9) Für die Planung wird von der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche nur so viel beansprucht, wie unbedingt nötig ist. Alternative Standorte im Siedlungszusammenhang konnten bei der Standortfindung nicht</p>

	festgestellt werden, daher ist die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche erforderlich.
<i>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]</i>	<p>Berücksichtigung des Klimaschutzes (s. Teil I der Begründung, Kap. 4.10)</p> <p>Die Planung bereitet die Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen des Kaltluftentstehungsklimatops Grünland vor. Damit wird das Lokalklima verändert. Um dies auszugleichen, werden bestehende Gehölze und Freiflächen erhalten und Neuanpflanzungen vorgenommen. Somit lässt sich das Lokalklima verbessern.</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p><i>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>die biologische Vielfalt,</i> • <i>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> • <i>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i> <p><i>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i></p>	<p>Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergibt sich zum einen entsprechend der Grünlandnutzung und zum anderen bestimmen die Einzelbaum- und Strauchbestände die Biotop- und Lebensraumbedeutung sowie die landschaftliche Eigenart und Vielfalt am Siedlungsrand.</p> <p>Durch die Planung werden Intensivgrünland und eine Reihe aus Einzelbäumen unmittelbar überplant. Es kommt durch die heranrückende Bebauung zu einem Funktionsverlust der Saumstrukturen und der Wechselbeziehungen zum Grünland. Die Neuversiegelung und Flächeninanspruchnahme stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts dar und ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung auszugleichen. Das Landschaftsbild wird über das unmittelbare Plangebiet hinaus nicht erheblich beeinträchtigt.</p>
<i>Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</i>	
Durch die Planung werden keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte nach Naturschutzrecht beeinflusst.	
<i>Ziele des speziellen Artenschutzes</i>	Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	

<p><i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i></p>	<p>Um die zusätzlichen Schallimmissionen durch den Betrieb der Feuerwehr zu untersuchen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In diesem wurde festgestellt, dass die Lärmimmissionsgrenzwerte auf den angrenzenden Grundstücken unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.</p> <p>Zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen in erheblichem Umfang sind mit der Umsetzung des zusätzlichen Betriebsgebäudes nicht zu erwarten.</p>
<p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	
<p><i>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</i></p>	<p>Durch die Planung wird die Neuversiegelung von Intensivgrünland, halbruderalem Gras- und Staudenfluren und Gehölzen vor. Hierdurch kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Diese Beeinträchtigungen müssen im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert werden.</p>
<p>Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)</p>	
<p>Zweck dieses Gesetzes ist <i>den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr. 1]</i></p>	<p>Durch die Planung werden keine Waldflächen beansprucht.</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</p>	
<p><i>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</i></p>	<p>Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Einleitung in die vorhandenen Gewässer, Prüfung im Baugenehmigungsverfahren. Der Änderungsbereich befindet sich in Zone 3 A des Wasserschutzgebietes „Alexandersfeld“, eine Beeinträchtigung des Grundwassers wird jedoch nicht erwartet.</p>

Ziele der Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland befindet gehört der Änderungsbereich zur Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“. Es gehört zum Biotop- und Nutzungskomplex Acker- und Grünlandgebiet.

Die umweltverträgliche Nutzung findet ihre Berücksichtigung in der Kompensation der erheblichen Eingriffe.

Ein Landschaftsplan der Gemeinde Wiefelstede liegt nicht vor.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁵, liegt ein Verstoß gegen*

⁵ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Es erfolgte keine systematische Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen. Stattdessen wird das Potenzial des Vorkommens relevanter Arten anhand der aufgenommenen Biotoptypen abgeschätzt.

Brutvögel

Im Intensivgrünland ist durch die intensive Bewirtschaftung, die dichte Lage zur Heidkamper Landstraße, die Lücke zwischen bestehender Bebauung und die geringe Fläche nicht mit dem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Brutvögel zu rechnen. Mit den Einzelbaum- und Strauchbeständen am Kornweg liegt ein Potential für Gehölzbrüter vor, auch Höhen- und Halbhöhlenbrüter sind in den Bäumen nicht auszuschließen. Im Weiteren ist in den Beständen auch das Vorkommen von Freibrütern zu erwarten, die jedes Jahr die Nester neu anlegen.

Fledermäuse

Auch in Bezug auf Fledermäuse weisen die vorhandenen Gehölzbestände Habitatpotenzial als Quartiere und die Grünlandflächen und Gehölzstrukturen als Jagdhabitat auf. Vermutet werden könnte, dass die Grünflächen und Gehölzstrukturen ebenfalls als Wander- und Jagdhabitate genutzt werden (z. B. von den Breitflügelfledermaus). Die Nähe der geschützten alten Hofstelle erhöht die Wahrscheinlichkeit von Fledermausvorkommen in der näheren Umgebung, da solch alte Gebäude und gerade alte Bauernhöfe als Quartiere genutzt werden.

Sonstige Arten

Das Vorkommen relevanter Arten sonstiger Tiergruppen wie Amphibien, Reptilien oder Heuschrecken ist auf Grund der Habitatausprägungen nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Verletzungen oder gar Tötungen sind möglich, falls bei der Entfernung von Gehölzen besetzte Nester oder Fledermausquartiere zerstört werden.

Solche Verletzungen/Tötungen können vermieden werden, indem die Besiedelung durch Vögel oder Fledermäuse vor Eingriffen geprüft und bauzeitliche Beschränkungen eingehalten werden. So sollten die Eingriffe außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und Quartierzeiten von Fledermäusen durchgeführt werden. Soweit dies aus terminlichen Gründen nicht möglich ist, kann im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Überprüfung der von Baumaßnahmen betroffenen Bereiche auf besetzte Vogelniststätten und Fledermaus-Quartiere erfolgen. Soweit sich hierbei tatsächlich Konflikte ergeben, ist im Einzelfall zu prüfen, ob Vermeidungsmöglichkeiten bestehen (z.B. temporäres Aussparen des Bereichs bis zum Abschluss der Brut, fachgerechtes Umsetzen von Bodennestern, fachgerechtes Bergen von Fledermäusen vor Gehölzfällung) oder ob die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme vorliegen.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG):

Im artenschutzrechtlichen Sinne liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Mit Vorkommen störungsempfindlicher Vogel- und Fledermausarten ist auf Grund der Nähe zur stark frequentierten Heidkamper Landstraße und der Siedlungsnähe nicht zu rechnen.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelneester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Im Intensivgrünlandbereich ist durch die intensive Bewirtschaftung nicht mit dem Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen. Dennoch kann eine Betroffenheit von aktuell besetzten Lebensstätten durch zeitliche Anpassung vermieden werden.

Vor Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser >30 cm ist eine Überprüfung durch eine fachkundige Person erforderlich. Sollten dabei dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten festgestellt werden, wäre anhand einer einzelfallbezogenen Prüfung zu klären, ob die ökologische Funktionsfähigkeit dieser Lebensstätte ohnehin im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (hier ist insbesondere der größtmögliche Erhalt des Gehölzbestandes zu berücksichtigen) oder ob diese ggf. durch die Anbringung geeigneter Nisthilfen bzw. künstlicher Fledermausquartiere im räumlichen Zusammenhang sichergestellt werden muss. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG steht unter Berücksichtigung von zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen und ggf. einer einzelfallbezogenen Anbringung von Ersatz-Lebensstätten der Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen.

Fazit

Unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen nach derzeitigem Kenntnisstand die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels⁶ erfasst.

Derzeitiger Zustand

Pflanzen

Eine Lebensgemeinschaft aus Tieren und Pflanzen, 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 wiedererkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes verwendet.

Im Juli 2023 erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen nach Drachenfels (2021) im Änderungsbereich. Die zentrale Fläche wurde auf Grund des hohen Anteils an Gräsern intensiv bewirtschafteten Grünlands wie *Lolium perenne* (Deutsches Weidelgras), *Poa pratensis* (Wiesen-Rispengras), *Dactylis glomerata* (Gewöhnliches Knäuelgras) und *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanz) sowie dem geringen Anteil an Kräutern wie *Taraxacum officinale* (Gewöhnlicher Löwenzahn), *Stellaria media* (Gewöhnliche Vogelmilch), *Ranunculus repens* (Kriechender Hahnenfuß) und *Rumex obtusifolius* (Stumpfbältriger Ampfer) dem Biotoptyp Intensivgrünland (GI) zugeordnet. Eine nähere Einordnung konnte nicht vorgenommen werden, da entsprechende Trockenheits- bzw. Feuchtezeiger fehlten.

An den Randbereichen zu der Straße (OVS) im Nordosten, den landwirtschaftlichen Lagerflächen (EL) im Südosten und den Einzelbaumbeständen (HBE) im Nordwesten befindet sich eine

⁶ Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotop- sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.

Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM), die sich zum einen durch Arten mesophilem Grünlands wie *Festuca rubra* agg. (Gewöhnlicher Rot-Schwingel), Arten des intensiven Grünlands (siehe Arten des GI) sowie Stickstoffzeigern wie *Urtica dioica* (Große Brennnessel) und *Glechoma hederacea* (Gundermann) und Gehölzen wie *Rubus fruticosus* agg. (Brombeere) und *Quercus robur* (Stieleiche) Jungwuchs auszeichnete.

Am westlichen Rand steht eine Reihe von Einzelbäumen (*Quercus robur*) mit Zwischenwuchs aus *Salix spec.* (Weiden), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn) und vereinzelt Ziersträuchern.

Der Bereich im Osten, der an den Hof (ODG) grenzt, wurde dem Biotoptyp HSE zugeordnet. Hier stehen vor allem alte Eichen (*Quercus robur*) mit Bewuchs aus *Hedera helix* (Efeu), die Strauchschicht wird von *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) und *Ilex aquifolium* (Ilex) und die Krautschicht unter anderem von *Aegopodium podagraria* (Gewöhnlicher Giersch) gebildet. Diese Eichenbestände sind von Bedeutung für die biologische Vielfalt sowie für Vögel und Fledermäuse.

Die übrigen Biotoptypen besitzen keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt.

Tiere

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen können Offenlandarten im Änderungsbereich aufgrund der Siedlungsnähe, der geringen Flächengröße und der intensiven Bewirtschaftung ausgeschlossen werden. Ebenso ausgeschlossen werden können gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel, da auf der Änderungsfläche keine Gebäude vorhanden sind. Allerdings ist auf dem angrenzenden Hof und den dazugehörigen Gehölzbeständen mit dem Vorkommen von gebäude- und gehölzbewohnenden Fledermäusen und Vögeln zu rechnen. Diese Bereiche sollten in der Planung und Durchführung besondere Beachtung finden, um sie als Brut- und Quartierstandorte zu erhalten.

Auch die Bäume und Sträucher an der Straße im Westen könnten Bruthabitate für Vögel darstellen. Allerdings ist hier durch die Siedlungsnähe und die häufigen Störungen eher mit einem Vorkommen ubiquitärer Arten auszugehen.

Die landwirtschaftlichen Lagerstellen im Osten des Gebiets könnten ebenfalls Bruthabitate von bodenbrütenden Vögeln sein. Da diese Bereiche jedoch außerhalb der Änderungsfläche liegen, kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität von Ökosystemen. Deutschland hat sich als Mitunterzeichner der Biodiversitäts-Konvention verpflichtet, die Artenvielfalt im eigenen Land zu schützen und ist diesem Auftrag u. a. durch die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt im BauGB § 1 nachgekommen.

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurde hinsichtlich der Pflanzenwelt aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung keine besondere Artenvielfalt im Plangebiet erkannt. Da kein faunistisches Gutachten für den Änderungsbereich erstellt worden ist, können keine konkreten Aussagen zur faunistischen Vielfalt im Änderungsbereich gemacht werden. In Anbetracht der Habitate und ihrer Ausprägung kann allerdings mit dem Auftreten von Brutvögeln und Fledermäusen gerechnet werden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die aktuellen Biotoptypen unter der vorliegenden Nutzung weiterbestehen.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Boden bildet das Fundament für einen funktionierenden Naturhaushalt. Er bietet einen Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, spielt eine wichtige Rolle für die Wasser- und Nährstoffkreisläufe der Landschaft und fungiert als Abbau-, ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften. Letzteres ist besonders für den Schutz des Grundwassers von großer Bedeutung. Weitere wichtige Funktionen des Bodens sind die Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte sowie die Nutzungsfunktionen für den Menschen als Rohstofflagerstätte, Siedlungs- und Erholungsraum und Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 9000 m² und ist aufgrund seiner Lage dem Übergangsbereich von Siedlungsgebiet zu freier Landschaft zuzuordnen. Die Fläche ist unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt. Die ihn umgebenden Straßen und Fahrradwege sind versiegelt. Das übrige direkte Umfeld besteht aus Grünland, Gehölzen und einer alten Hofstelle.

Die Fläche gehört zur Landschaftseinheit Ofener Geest und liegt auf der Bodenlandschaft „Dünen und Flugsande“. Dementsprechend ist der Boden dem auf einem Geestrücker liegenden Änderungsbereich ein mittlerer Podsol. Dieser ist umgeben von mittleren Pseudogley-Podsol-, Plaggenesch- und Tiefenumbruchböden aus Pseudogley-Podsol.

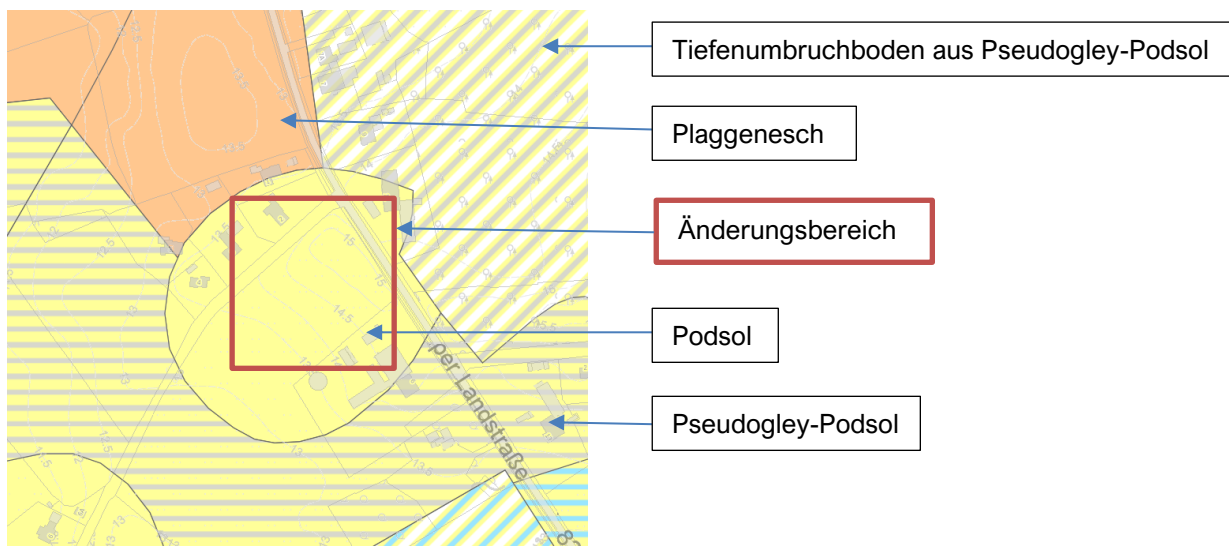


Abbildung 3: Auszug aus der Bodenkarte 1:50.000 des LBEG (NIBIS Kartenserver)

Böden weisen zudem Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte auf. Im Änderungsbereich sind keine schutzwürdigen Böden oder Bodendenkmale vorhanden. Der Plaggeneschboden im Nordwesten ist ein schutzwürdiger Boden von kulturgeschichtlicher Bedeutung (LBEG 2023 a), wird jedoch voraussichtlich vom Vorhaben nicht beeinflusst.

Die Podsolböden im Änderungsbereich weisen eine geringe Bodenfruchtbarkeit und eine mittlere nutzbare Feldkapazität auf. Daher werden dem Boden 100-120 kg Stickstoff pro Hektar und Jahr zugeführt (Flächenbilanz Stand 2016). Das Denitrifikationspotenzial des Bodens ist als gering angegeben.

Es besteht eine sehr geringe Verdichtungsempfindlichkeit der Böden im Änderungsbereich, wodurch auch die Funktionen des Bodens durch Verdichtung nur gering gefährdet werden. Ebenfalls geht keine bekannte Gefährdung von Altlasten aus.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind nach gegenwärtigem Stand und Fortführung der Nutzung keine Änderungen abzuleiten.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Durch die wasserdurchlässigen Podsolböden, die unversiegelte Oberfläche und die mittlere Niederschlagshöhe von ca. 837 mm pro Jahr (LBEG 2023, Daten: 1991-2020), weist der Änderungsraum eine hohe durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate von 350-400 mm pro Jahr auf (LBEG 2023, Daten: 1991-2020). Der Flurabstand des Grundwassers beträgt zudem zwischen 5 und 10 Metern, wodurch das Grundwasserschutzpotenzial des Bodens als mittel, die Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt jedoch als sehr hoch einzustufen ist.

Der Änderungsbereich befindet sich in Zone 3 A des Wasserschutzgebietes „Alexandersfeld“. Der Grundwasserkörper gehört zum „Hunte Lockergestein links“ und weist in Bezug auf die Menge und sonstige Schadstoffe einen guten Zustand, in Bezug auf Nitrat und Pflanzenschutzmittel jedoch einen schlechten Zustand auf (NMU 2023, Bewertung nach WRRL). Hier spielen das geringe Denitrifikationspotenzial des Bodens, die Stickstoffzufuhr und die hohe Grundwasserneubildungsrate eine entscheidende Rolle.

Es sind keine Oberflächengewässer im oder um den Änderungsbereich vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die hohe Grundwasserneubildung und die sehr hohe Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt erhalten.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Heidkamp ist Teil der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist somit von ozeanischem Klima geprägt. Hier herrschen ganzjährig gute Austauschbedingungen, eine hohe Luftfeuchtigkeit, mittlere Windgeschwindigkeiten und somit geringe mittlere Immissionsbelastungen. Das Klima ist bei einer mittleren Jahrestemperatur von 9,9°C (LBEG 2023, Daten: 1991-2020) und erhöhter Niederschlagstätigkeit eher mild.

Das Plangebiet befindet sich kurz außerhalb von Heidkamp im ländlichen Raum und ist daher lokalklimatisch durch die umfangreichen Grünlandflächen und den hohen Anteil einrahmender Gehölzbestände mit ihren klimaausgleichenden Funktionen geprägt.

Die PM10 Feinstaub-, Stickstoffdioxid- und Ozonbelastungen sind gering (PM10 Feinstaub (2 km): >16-18 µg/m³, O₃ (2 km): >44-48 µg/m³, NO₂ (2 km): 14-18 µg/m³), während die Stickoxidbelastung im mittleren Bereich liegt (Nox (2 km): >18-22 µg/m³) (NMU 2023). Die Emissionen im Bereich des Änderungsbereichs für Stickoxide und Feinstaub sind im geringen bis mittleren Bereich (Nox: >1-5 t/(km²*a), PM10: >0,2-1 t/(km²*a)).

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner Änderung der klimatischen oder lufthygienischen Situation im Planungsgebiet zu rechnen.

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Für die Bewertung des Schutzguts „Landschaftsbild“ werden der Umgebungscharakter und eventuell vorhandene landschaftliche und bauliche Elemente berücksichtigt und im Zusammenhang betrachtet.

Der Änderungsbereich und dessen nähere Umgebung werden vor allem durch ehemalige landwirtschaftliche Gebäude und ortstypische Einzelwohnhäuser auf den umliegenden Grundstücken, die offenen Grünlandflächen und die diese umgebenden Gehölze charakterisiert. Östlich grenzt eine denkmalgeschützte alte Hofstelle an die Planfläche, die von charakteristischen alten Eichen umgeben ist. Auch die Grundstücke auf der anderen Seite der Heidkamper Landstraße sind ehemals landwirtschaftliche Höfe gewesen, werden jedoch mittlerweile anderweitig genutzt. Dennoch haben sie ihren ursprünglichen Charakter beibehalten, wodurch eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild vorliegt (LRP Ammerland).

Die Einzelhäuser westlich und nördlich des Kornwegs fügen sich durch die lockere Bebauung und die weitläufigen Gärten ins Landschaftsbild ein. Der Südwesten bzw. Süden ist von offenen landwirtschaftlichen Flächen und den begrenzenden Gehölzstrukturen geprägt, die für das Ammerland typisch sind.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit einem Fortbestand der aktuellen Nutzung und somit des aktuellen Landschaftsbildes zu rechnen.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Auf dem Änderungsbereich findet eine intensive landwirtschaftliche Nutzung in Form von Düngung und Mahd statt. Er ist auf drei Seiten von Grundstücken umgeben, die zu Wohnzwecken genutzt werden. In nordöstlicher und nordwestlicher Richtung liegen die Straßen Kornweg und Heidkamper Landstraße zwischen der Planfläche und den Grundstücken. Von der L 824 geht

eine Lärmbelastung aus, die sich auf das Plangebiet auswirkt. Zudem befinden sich Heizungs- und Sanitärgerichte im Osten sowie eine Landschaftsbaufirma im Norden. Diese scheinen jeweils in Wohnhäuser integriert zu sein.

Auf den umliegenden Höfen wird keine Landwirtschaft mehr betrieben, bis auf einen Betrieb 500 m südöstlich der Planfläche, wo noch Tierhaltung stattfindet. Zudem befindet sich ca. 50 m nördlich der Fläche eine Therapieeinrichtung mit Pferdehaltung.

Es bestehen keine weiteren Belastungen oder Risiken für den Änderungsbereich.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner Veränderung der Situation für den Menschen zu rechnen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Auf der Fläche des Änderungsbereichs befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter. Östlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich eine alte Hofstelle, die unter Denkmalschutz steht. Um diesen herum befinden sich alte Eichenbestände, die als Sachgut angesehen werden können.

Zudem befindet sich nordwestlich des Änderungsbereiches ein Plaggeneschboden mit kulturhistorischer Archivfunktion.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit dem Fortbestehen der genannten Güter zu rechnen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Derzeitiger Zustand

Im derzeitigen Zustand finden keine über das schon beschriebene Maß hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern statt. Die stärksten Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden, da diese die hohe Grundwasserneubildungsrate bedingen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Wechselwirkungen im derzeitigen Maße bestehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Gemeinbedarfsfläche auf 9.000 m² mit einer erwarteten GRZ von 0,8.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Durchführung des Vorhabens werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt und gehen damit als Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen, Bodenlebewesen und Menschen verloren. Betroffen sind ein Intensivgrünlandbiotop von nach LRP Ammerland sehr geringer bis geringer Bedeutung, halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte und eine Baumreihe aus Einzelbäumen und Sträuchern. Der Verlust der Großgehölze der Einzelbaumbestände ist durch die Ausweisung von Erhalt- und Grünflächen zu minimieren. Es ist ebenfalls darauf zu achten, dass Gehölze auf den angrenzenden Flächen des unter Denkmalschutz stehenden Gutshofs auch während der Bauphase nicht beeinträchtigt oder geschädigt werden. Dennoch gehen in den Bereichen der geplanten Zufahrten Gehölze und somit potenzielle Bruthabitats für Vögel sowie Fledermausquartiere sowie Ruderalstreifen und somit Lebensraum für Insekten und andere Tiergruppen verloren.

Diese Verluste sind als eine erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Im Zuge des Bauvorhabens wird nicht nur Boden versiegelt, sondern auch für Fundamente abgetragen. Damit verliert er seine Funktionen im Naturhaushalt. Zudem geht durch die Umnutzung landwirtschaftlich genutzte Fläche als Freiraum, der laut BNatSchG besonders geschützt werden soll, verloren.

Der Umfang an Versiegelung beträgt rund 7.500 m², die sich auf zwei Gebäude, Nebengebäude, Parkplatz- und Zufahrtsflächen sowie sonstige versiegelte Flächen verteilen. Hiervon betroffen sind die im Änderungsbereich vorliegenden Podsol-Böden.

Auf diesen kommt es zu einer Zerstörung des belebten Oberbodens und seiner Funktionen im Naturhaushalt wie z. B. der klimatischen Ausgleichsfunktion durch Kaltluftentstehung und der Grundwasserneubildung, die nach BNatSchG erhalten werden sollen. Somit stellen diese Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Durch die Versiegelung des Bodens bei Durchführung der Planung wird die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen verhindert. Da der Boden im Ausgangszustand eine hohe Grundwasserneubildungsrate aufweist und die Fläche sich in Zone 3 A des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld befindet, ergibt sich hieraus ein hohes potenzielles Konfliktpotenzial. Da im Änderungsbereich jedoch noch unversiegelte Flächen eingeplant werden, ist mit keiner großen Beeinträchtigung zu rechnen, wenn grundwassergefährdende Stoffe während der Bauphase ausgeschlossen werden. Dennoch sollte eine Regenwasserversickerung sowie eine naturnahe Regenrückhaltung auf der Fläche oder flächennah geprüft werden.

Unter diesen Aspekten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Durch die Versiegelung und Umnutzung von Grünlandflächen geht die klimatische Wirkung als Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Somit werden die klimatischen Rahmenbedingungen der Fläche verändert und es entwickelt sich ein Siedlungsklima. Unter Beachtung einer flächensparenden Planung und einem weitgehenden Erhalt der einrahmenden Gehölze sowie vor dem Hintergrund der gesamträumlichen Situation mit umgebenden Grün- und Gehölzflächen ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas zu erwarten.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Das Landschaftsbild um den Änderungsbereich ist von alten Höfen und ortstypischen Einzelhäusern sowie von Grünland und Gehölzstrukturen geprägt. Mit der Durchführung der Planung gehen bildgebende Grünlandbereiche verloren und der ländliche Charakter des Gebiets wird beeinträchtigt. Da der Änderungsbereich jedoch direkt an die Heidkamper Landstraße angrenzt, fügt er sich in die bestehenden bebauten Bereiche ein. Somit ist unter Beachtung einer flächensparenden Planung und einem weitgehenden Erhalt der einrahmenden Gehölze sowie vor dem Hintergrund der gesamträumlichen Situation mit umgebenden Grün- und Gehölzflächen mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Landschaft über die Planfläche hinaus zu rechnen.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Die Umgebung des Plangebiets ist hauptsächlich durch wohnbauliche und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Eine potenzielle Lärmbelastung liegt bereits durch die Heidkamper Landstraße vor. Durch den Betrieb der geplanten Feuerwehr kommt es zu einer erhöhten Lärmbelastung durch ausrückende Einsatzfahrzeuge und Sirenenanlagen, sowie durch eine gering erhöhte lufthygienische Belastung durch Heizungsanlagen und Anliegerverkehr. Das durchgeführte schalltechnische Gutachten ergab jedoch, dass unter Berücksichtigung von Schall-

schutzmaßnahmen in den geprüften Szenarien die Lärmimmissionsrichtwerte auf den anliegenden Wohngrundstücken eingehalten werden. Somit ergibt sich keine Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen und keine erheblichen Beeinträchtigungen. Als positiv zu betrachten sind die kürzeren Anfahrtszeiten in Brandfällen in der Umgebung und somit die Erhöhung der allgemeinen Sicherheit.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Da im Änderungsbereich keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden sind und sowie der unter Denkmalschutz stehende Gutshof als auch der nahegelegene Plaggenschboden mit kulturhistorischer Archivfunktion nicht beeinträchtigt werden, sind hier keine Auswirkungen vorhanden.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Bei Durchführung der Planung finden keine über das schon beschriebene Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern statt. Die stärksten Beeinträchtigungen treten zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden auf, da durch die Versiegelung des Bodens die hohe Grundwasserneubildungsrate eingeschränkt wird.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Auf der Umsetzungsebene sind organisatorische Maßnahmen wie Begrenzung der Lehrgangszeiten bis 21.30 Uhr und auch bauliche Vermeidungsmaßnahmen wie
 - Lärmschutzwände im 2 m Höhe entlang der Stellplätze
 - Abgasabsauganlage an südöstlicher Fassade zur Abschirmung durch GebäudeUmzusetzen.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Weitgehender Erhalt der maßgeblichen Gehölzbestände am westlichen Rand des Änderungsbereiches;

- Maßnahmen zum Klimaschutz und Wasserhaushalt wie Regenwasserverrieselung, naturnahe Rückhaltung anfallendem Oberflächenwasser
- Ergänzende Gehölzpflanzung im Plangebiet (z.B. auf dem Parkplatz oder südliche Eingrünung)
- Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben: Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Strauch-Baumhecke am Kornweg sowie die Eichenbestände auf dem angrenzenden Hofgrundstück im Südosten sollten weitestgehend erhalten und während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden. Ausschluss grundwassergefährdender Stoffe in der Bauphase
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologischen Vielfalt sowie Boden.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Zur gebietsinternen Kompensation der Vernichtung von Gehölzbeständen sind im Rahmen des Planvorhabens ergänzende Pflanzung standortgerechter Arten im Bereich der Parkplätze vorgesehen. Zudem sollte unverschmutztes Regenwasser nach Möglichkeit auf der Fläche versickert werden. Da diese Maßnahmen allerdings nicht ausreichen, um die entstehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter auszugleichen, müssen darüber hinaus externe Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden. Diese werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch nicht festgelegt.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Niedersächsischen Städtetags vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Die Bilanzierung der Planung kann jedoch nur überschlägig quantifiziert werden. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

- **Bestand Geltungsbereich FNP-Änderung**

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertstufe	Flächenwert
Intensivgrünland (GI)	8.076	2	16.152
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	636	3	1.908
Einzelbäume (HBE)*	288	3	864
Summe	9.000		18.924

Planung Geltungsbereich FNP-Änderung

Im Rahmen der Genehmigungsplanung für den geplanten Feuerwehrstandort wurde seitens des Landkreises Wittmund der Kompensationsbedarf wie folgt ermittelt:

Da durch die geplanten Gebäude eine Fläche von 1.336,45 m² und die Pflaster- und Wegeflächen eine Fläche von 3.229,03 m² mit einer Flächengröße von insgesamt 4565,48 m² überbaut werden, ergibt sich hieraus ein Defizit von 9.130,96 Werteinheiten. Durch die Beseitigung von 4 Bäumen im Zufahrtsbereich entsteht bei einem im Lageplan gemessenen Kronenumfang von zusammengerechnet 387 m² und einem Wertfaktor von 4 ein Defizit von insgesamt 1.548 Werteinheiten.

Abzüglich der drei neu zu pflanzenden Bäume, die jeweils mit einer Fläche von 10 m² und einem Wertfaktor von 2 pro Baum zu berücksichtigen sind, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **10.618,96 Werteinheiten**.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Eine Festsetzung konkreter Maßnahmen findet auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht statt. Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen wird im Rahmen der Genehmigungsplanung über das Ökokonto Mansholt geregelt. Dieses stellt ca. 300.000 Werteinheiten zur Verfügung, aus denen anteilig die 10.618,96 Werteinheiten zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen angerechnet werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Flächennutzungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung der Planung nicht erwartet. Es sind möglicherweise an der Ausfahrt zur Heidkamper Landstraße Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit bei Ausfahrten im Notfall zu ergreifen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (2021)
- Auswertung folgender Fachgutachten:
 - Schalltechnisches Gutachten zur Genehmigung eines Feuerwehrgerätehauses mit Fahrzeughalle und Personalgebäude auf dem Flurstück 47/5 der Flur 29 in 26215 Wiefelstede-Heidkamp (I+B Akustik GmbH, 2023)
 - Oberflächenentwässerungskonzept – Feuerwehr Metjendorf (IST PartG mbH, 2023)
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (2021)
 - Die Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ
- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages (2013)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich aus dem Fehlen einer systematischen Fauna-Erfassungen, aber auf Grund der geringen Flächengröße, der intensiven Bewirtschaftung und der betroffenen Biotoptypen wird die Beurteilung anhand der Biotoptypen als hinreichend eingestuft.

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

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde Wiefelstede wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde Wiefelstede wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde Wiefelstede wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z. B. eine ökologische und bodenkundliche Baubegleitung).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 139. Flächennutzungsplanänderung möchte die Gemeinde Wiefelstede den Bau eines Feuerwehrstandortes vorbereiten. Hierzu wird auf einer Fläche von 9.000 m² Gemeinbedarfsfläche dargestellt, bei der von 80 % Versiegelung (nach BauNVO 2021) auszugehen ist.

Im Änderungsbereich herrscht z. Z. noch intensive Grünlandwirtschaft vor. Nur die Randbereiche sind unter fehlender Nutzung verbracht und es befinden sich Einzelbäume und Gehölzbe-

stände an der westlichen Grenze zum Kornweg. Östlich grenzt eine unter Denkmalschutz stehende Hofstelle mit typischen Baumbeständen an die Fläche an, im Süden besteht die gleiche intensive Nutzung wie im Änderungsbereich. Nach Norden grenzt die Fläche an die Heidkamper Landstraße. Bei den Böden des Änderungsbereiches handelt es sich um Podsol-Böden mit hoher Grundwasserneubildungsrate. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt zwischen 5 und 10 Metern, wodurch das Grundwasserschutzpotenzial des Bodens als mittel, die Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt jedoch als sehr hoch einzustufen ist.

Durch diese Planung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden zu rechnen, die im Sinne der Eingriffsregelung unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes kompensiert werden müssen. Mittels des Bilanzierungsmodells des Niedersächsischen Städtetages wurde ein Kompensationsumfang von 17.295 Werteinheiten ermittelt. Dafür sind im Rahmen der Eingriffsregelung im weiteren Verlauf des Verfahrens geeignete Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN Stand März 2021
- Landkreis Ammerland (2021): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- Niedersächsischer Umweltkartenserver, abrufbar unter: www.umweltkarten-niedersachsen.de
- Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS Kartenserver, abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Niedersächsisches Umweltportal NUMIS, abrufbar unter: <https://numis.niedersachsen.de/kartendienste>

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Inanspruchnahme unversiegelten Grünlands zum Bau eines Feuerwehrgerätehauses, keine hochbaulichen Anlagen im Gebiet vorhanden, keine Abrissarbeiten.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Die Planung umfasst die Vorbereitung von Gemeinbedarfsfläche auf 9000 m ² am Siedlungsrand von Heidkamp-Wiefelstede. Es kommt zu einer Neuversiegelung mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Während der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind bei der Nutzung als Feuerwehrgerätehaus Lärmemissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte nicht überschreiten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit den Gemeinbedarfsflächen keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der Nutzung als Feuerwehrgerätehaus keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden ist.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Eine Kumulierung mit Umweltauswirkungen benachbarter Plangebiete ist nicht ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Durch den Verlust von Freiflächen kommt es zu kleinräumigen Veränderungen des Lokalklimas. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Die bei der Bau- und Betriebsphase eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht bekannt. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe zu erwarten.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	X	o	x	o	X	X	X	X	x	o	X	Die Planung bereitet den Lebensraumverlust von Tieren vor.
Pflanzen	X	X	o	x	o	X	X	X	X	x	o	X	Die Planung bereitet den Lebensraumverlust von Pflanzen vor.
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	x	o	X	Es kommt zur zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	x	o	X	Die Planung bereitet die Neuversiegelung von Böden vor.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Durch die Versiegelung von Böden kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und somit zu einer Verminderung der im natürlichen Zustand hohen Grundwasserneubildungsrate. Die Belange der Oberflächenentwässerung werden im weiteren Verfahrensverlauf geklärt.
Luft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es wird nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Luftqualität ausgegangen.
Klima	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Verschlechterung des Flächenklimas, großräumige Änderungen sind nicht ersichtlich.
Wirkungsgefüge	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es kommt lokal zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.
biologische Vielfalt	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Es wird nicht mit einer Verschlechterung der biologischen Vielfalt gerechnet.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	x	x	x	o	x	o	x	Keine Überschreitung der Lärmimmissionsgrenzwerte auf den umliegenden Grundstücken.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die bei der Bau- und Betriebsphase anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei der Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energiesparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden														
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/2527/2024

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Antrag auf Einleitung eines Bauleitverfahrens für die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage, hier Antrag von IBC SOLAR AG, 96225 Bad Staffelstein

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- Umwelt und Klimaausschuss	29.04.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.05.2024	nicht öffentlich

Seitens der IBC Solar AG wurde am 21.02.2024 den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Errichtung von drei Photovoltaikanlagen an den Standorten Wapeldorfer Straße, Liether- und Spohler Moor sowie dem Kieler Moor. Die IBC Solar AG beabsichtigt die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 9 MW. Der Antrag ist in der Anlage beigelegt.

Auf die bekannte Rechtslage wird hingewiesen.

Bedingungen der Bauleitplanung, wie z.B. Auswirkungen auf Natur und Landwirtschaft, Wärme- und Blendeinwirkung sind noch separat zu prüfen, wenn grds. dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gefolgt werden soll.

Verwaltungsseitig wird auf die Vorberatung der Anträge und der beabsichtigten Erstellung einer Potenzial-Studie auf die Beratungsvorlagen B/2182/2022 und 2302/2023 verwiesen. Die Erstellung der Potentialanalyse wurde politisch abgelehnt.

Seinerzeit wurden bereits vier Anträge für die Erstellung von freiflächen-PV-Anlagen abgelehnt.

Finanzierung:

Sämtliche Kosten die mit der Bauleitplanung einhergehen, müssten vom Antragssteller übernommen werden. Hierzu wäre ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem Antrag zur Einleitung eines Bauleitverfahrens mit dem Ziel der Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage der IBC SOLAR AG zu/nicht zu.**

- b) **Die Verwaltung wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die erforderlichen Bauleitplanungen zu vereinbaren.**
- c) **Die Verwaltung wird beauftragt die weiteren Voraussetzungen für eine Bauleitplanung unter Einschaltung eines Planungsbüros zu prüfen und einen entsprechenden Planentwurf auszuarbeiten.**

Anlagen

Antrag Freiflächen-PV_IBC SOLAR AG
Auszüge WebGIS
Nachträgliche Mitteilung Flure

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Talia Goerke
Sachbearbeiterin

Jessica zu Jeddelloh
Fachbereichsleitung

IBC SOLAR AG • Postfach 1107 • 96225 Bad Staffelstein

EINSCHREIBEN

Gemeinde Wiefelstede
Herrn Bürgermeister Jörg Pieper
Kirchstr. 1
26215 Wiefelstede

27. Februar 2024
Lage des Grundstückes

Es schreibt Ihnen:
Hr. Michael Kaufhold

Tel.-Durchwahl
0172 8549683

Ort, Datum:
Bad Staffelstein, 21.02.2024

Antrag auf Einleitung eines Bauleitverfahrens für einen qualifizierten Bebauungsplan „Solarpark Wiefelstede“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans

Sehr geehrter Bürgermeister, sehr geehrter Gemeinderat,

die IBC SOLAR AG bittet um den Beschluss zur Einleitung eines Bauleitverfahrens gemäß § 2 BauGB mit Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Solarpark Wiefelstede“ und der parallel erforderlichen Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans.

Die IBC SOLAR AG erklärt sich in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag bereit, das Bauvorhaben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen und durchzuführen, sowie die ganzheitlichen Kosten zu übernehmen, die mit dieser Planung verbunden sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7,7 ha und betrifft die Flurstücke mit der Nummer **97/2, 79/3 und 152/1** in der Gemarkung Wiefelstede in der Gemeinde Wiefelstede.

Die Fläche befindet sich im benachteiligten landwirtschaftlichen Gebiet. Diese Flächenkategorie ist nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz vergütungsfähig.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grünland, das zu artenreicher Blühwiese umgewandelt und so zu neuem Lebensraum für bedrohte Tier- und Pflanzenarten entwickelt werden soll.

Die Freiflächenphotovoltaikanlage ist bei Betrachtung der Vollkosten die günstigste Art der Stromerzeugung und leistet als tragende Säule der Energiewende einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz, zur wirtschaftlichen Konkurrenzfähigkeit, Preisstabilität und Unabhängigkeit von ausländischen Energieimporten – völlig rückstandsfrei.

Die geschlossene Vegetationsdecke verbessert die schützende Filterfunktion des Bodens. Chemische Einträge ins Grundwasser entfallen damit.

IBC SOLAR AG
Am Hochgericht 10
96231 Bad Staffelstein
www.ibc-solar.de

T +49 9573 92 24 0
F +49 9573 92 24 111
info@ibc-solar.de

Deutsche Bank AG
IBAN DE25 7607 0012
0803 6113 00
BIC/SWIFT DEUTDEMM760

Sparkasse
Coburg-Lichtenfels
IBAN DE66 7835 0000
0092 5349 40
BIC/SWIFT BYLADEM1COB

BTV Bank
für Vorarlberg und Tirol
IBAN DE64 7201 2300
0913 2627 00
BIC/SWIFT BTVADE61XXX

Vorstand
Udo Möhrstedt (Vors.)
Lars Degendorfer
Stefan Horstmann
Patrik Danz

Aufsichtsratsvorsitzende
Gertrud Moll-Möhrstedt

HRB Coburg 3261
Ust.-IdNr. DE243867923



Parallel zur Energieerzeugung ist eine landwirtschaftliche Nutzung z.B. in Form von Schafbeweidung, Bienenhaltung oder Heugewinnung weiterhin möglich.

Die oft befürchtete Flächenkonkurrenz zur Erzeugung von Lebensmitteln ergibt sich so lange nicht als rd. 20% der deutschen Ackerfläche mit Energiepflanzen bebaut wird. Wesentlich effektiver als durch Vergärung oder Umwandlung von Pflanzen zu Strom und Biosprit erfolgt die Energieerzeugung durch Photovoltaik: 1 ha Photovoltaik kann so zum Beispiel mehr als 50 ha Energie-Mais ersetzen.

Der regenerierte und praktisch unversiegelte Boden steht nach Ende der Nutzungsdauer uneingeschränkt der Erzeugung von Lebensmitteln zur Verfügung. Der Rückbau wird vertraglich und durch Hinterlegung einer monetären Leistung für die Gemeinde abgesichert.

Das Areal ist nicht nur wegen seiner Lage außerhalb ökologischer Schutzgebiete prädestiniert, sondern vor allem auch wegen seiner unterdurchschnittlichen Bodenqualität geeignet. Die Grünlandzahlen der Flurstücke liegen zwischen 30-34 Punkten.



Für Ihre Gemeinde ergeben sich durch Einleitung des Bauleitverfahrens eine Reihe von weiteren Vorteilen:

- Beitrag zur dringend benötigten Energiewende und zum Klimaschutz vor Ort
- Jährliche Einsparung von rd. 5.339 t pro Jahr CO₂ gegenüber konventioneller Strom-Erzeugung
- Stärkung der Unabhängigkeit von fossilen Energieimporten und steigenden Preisen, sowie des Autarkielevels
- Ausbau dezentraler, zukunftsfähiger Energieerzeugung
- Verbesserung der Artenvielfalt auch als Nahrungsquelle für Insekten und Vögel
- Schaffung neuer geschützter Lebensräume im eingefriedeten Bereich
- Versorgung von rund 2.851 Haushalten mit emissionsfrei erzeugter elektrischer Energie
- Jährliche EEG-Ausgleichszahlung von 0,002 €/ kWh an Gemeinde (ca. 17.364 € pro Jahr)
- Langfristige Gewerbesteuereinnahmen
- Wertschöpfung vor Ort
- Bürgerbeteiligung am Solarpark möglich, wenn gewünscht

Geometrisch überformte Topographie kann als ungewohnte optische Beeinträchtigungen oder als reizvolles Element in bewegter Landschaft empfunden werden. In jedem Fall wird größter Wert auf die sorgfältige Einbindung in die Umgebung und die ökologische Gestaltung der Fläche gelegt.

Zur Verdeutlichung der Situation legen wir einen Layoutplan mit Luftbild bei, in dem das bezeichnete Areal jeweils markiert wurde. Zusätzlich erhalten Sie eine vorbereitete Beschlussvorlage zur weiteren Verwendung.

Bitte behandeln Sie diesen Antrag in Ihrer nächsten Gemeinderatssitzung und informieren Sie uns baldmöglichst über das Ergebnis. Bei positivem Bescheid bitten wir um Übersendung des Beschlussbuchauszugs.

Für Ihre Unterstützung bei der Umsetzung der dringend erforderlichen Energiewende bedanken wir uns ausdrücklich, stehen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung und verbleiben mit sonnigen Grüßen.



Michael Kaufhold
Director, Project Acquisition, IBC SOLAR AG

Anlagen: Layoutplan, Beschlussvorlage

BESCHLUSSVORLAGE

Der Tagesordnungspunkt war -
öffentlich

Einleitung des Bauleitverfahrens mit Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung und Auslegung eines qualifizierten Bebauungsplans im Parallelverfahren

Beschluss:

Für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage im benachteiligten landwirtschaftlichen Gebiets wird die Einleitung eines Bauleitverfahrens gemäß § 2 BauGB mit Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans und Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Solarpark Wiefelstede“ im Parallelverfahren beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nummer 97/2, 79/3, 152/1 in der Gemarkung Wiefelstede. Die Lage ist aus dem Planauszug ersichtlich. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses.

Antragsteller ist die IBC SOLAR AG.

Abstimmung:

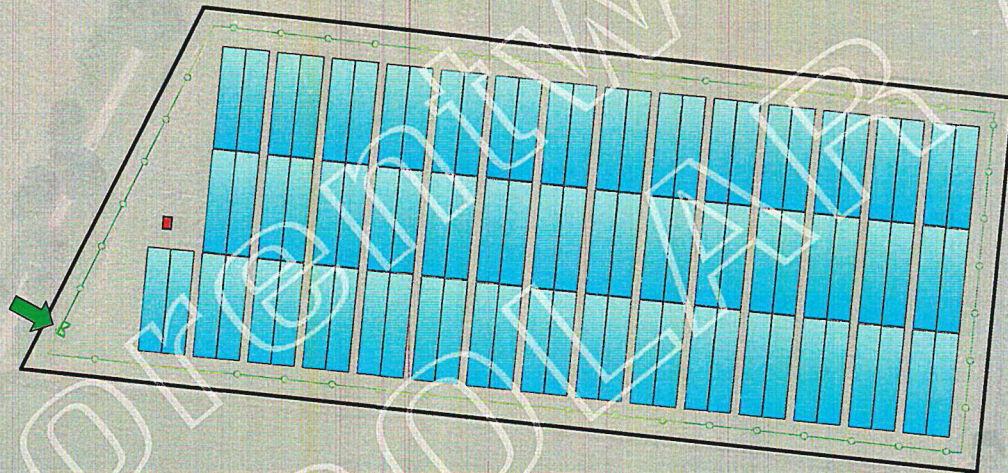
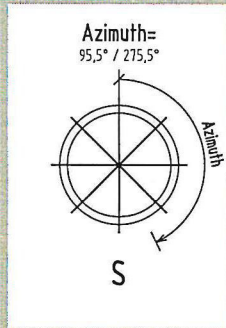
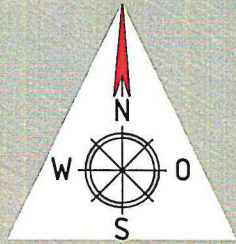
Für:

Gegen:

Enthaltung:

Begründung:

Die Firma IBC SOLAR AG möchte im gekennzeichneten Bereich auf ca. 7,7 ha eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Nennleistung von ca. 9 MWp errichten. Das Erneuerbare Energien Gesetz 2023 (EEG) regelt die Vergütung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Dort werden die Rahmenbedingungen für die Einspeisung von erneuerbarer Energie in das öffentliche Stromnetz geregelt. Welche Photovoltaik-Freiflächenanlagen konkret gefördert werden, bestimmt sich nach dem Ausgang eines wettbewerblichen Ausschreibungsverfahrens, das die Bundesnetzagentur durchführt. Die IBC SOLAR AG möchte sich mit der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage dort um einen Zuschlag bewerben. Voraussetzung für die Teilnahme ist u.a. ein Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats für einen Bebauungsplan zum Zwecke der Errichtung einer Freiflächenanlage und die Hinterlegung von Sicherheiten bei der Bundesnetzagentur. Weiterhin dient die Durchführung des Bauleitplanverfahrens der Schaffung des Baurechts. Sämtliche Kosten dafür übernimmt die Antragstellerin. Die Kostenübernahme wird im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.



Legende

Legend

	Flurstücksgrenze (angenommen) boundary (estimated)
	Zaun Tence
	Zugang access
	Module 3-reihig hoch Ost-West Modules 3 rows partail East-West
	Trafostation transformer station

Planungsgrundlage:
- Luftbild und Gelände aus Google Earth Pro

Entwurf vorbehalten:

- Genehmigungsaufgaben
- Höhenentwicklung Gelände
- Tragfähigkeit Baugrund
- Grundlasten Grundstück
- Auflagen TÖB
- Einspeisepunkt

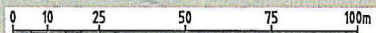
Projekt:
Project: **Solarpark Wiefelstede - Feld 1**

Planinhalt:
Content: **Lageplan Modulbelegung**

IBC SOLAR AG
Am Hochgericht 10
D-96231 Bad Staffelstein
Fon: + 49 9573 - 9224 - 0
E-Mail: info@ibc-solar.com

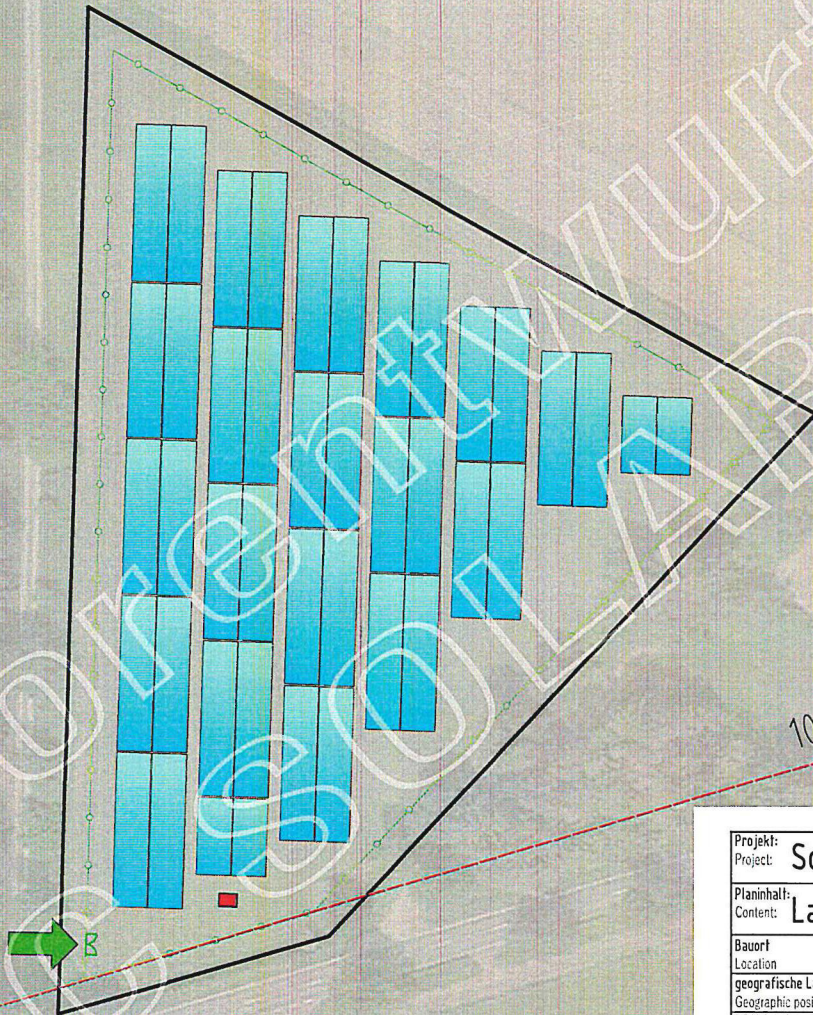
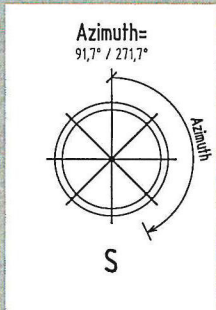
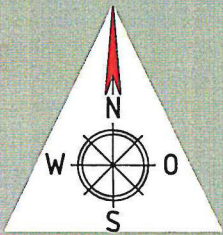


Bauort Location	26215 Wiefelstede	Datum Date	06.02.2024 <th>Name Name</th> <td>FSe <th>Planungsstand: Design stage:</th> <td>Vorentwurf VE1 Preliminary layout</td> </td>	Name Name	FSe <th>Planungsstand: Design stage:</th> <td>Vorentwurf VE1 Preliminary layout</td>	Planungsstand: Design stage:	Vorentwurf VE1 Preliminary layout
geografische Lage [°N, °O] Geographic position [° N, ° E]	53.317474 , 8.105501	bearbeitet Modified	06.02.2024	FSe			
DC/AC-Leistung [kWp/kVA] DC/AC capacity [kWp/kVA]	3.890,64 / 3.168	geprüft Checked	06.02.2024	TR		Beschreibung der Revision: Revision description:	Blattgröße: Size: A3
min. lichte Höhe/max. Höhe PVA [mm] Min. clear height/max. height PVA [mm]	800	A					Maßstab: Scale:
Modulneigung [°] Module inclination [°]	15	B					1:1500
Modultyp / Anzahl [Stück] Module type / quantity [pcs.]	Bifacial 580 Wp / 6.708	C					Plan-Nr.: Plan-No.:
Modulgröße [mm] Module size [mm]	2.278 / 1.134 / 30	D					1.0
Wechselrichter Typ / Anzahl [Stück] Inverter type / quantity [pcs.]	SG 350 HX / 9	E					Revision: Revision:
Verschaltung [Str./Mod./Anzahl WR] Interconnection [str./mod./inv. quantity]	div.	F					-
lichter Reihenabstand [m] Clearance between rows [m]	2,5						



Copyright: Keine Vervielfältigung oder Verwendung ohne schriftliche Zustimmung von IBC SOLAR AG
Copyright: No to be reproduced or used without written permission of IBC SOLAR AG

Projekt-Nr.: DE00130
Project-No.:



10 m Bauverbot

Legende

Legend

	Flurstücksgrenze (angenommen) boundary (estimated)
	Zaun fence
	Zugang access
	Module 3-reihig hoch Ost-West Modules 3 rows portrait East-West
	Trafostation transformer station

Planungsgrundlage:
- Luftbild und Gelände aus Google Earth Pro

Entwurf vorbehalten:
- Genehmigungsaufgaben
- Höhenentwicklung Gelände
- Tragfähigkeit Baugrund
- Grundlasten Grundstück
- Auflagen TöB
- Einspeisepunkt

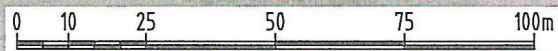
Projekt: Solarpark Wiefelstede - Feld 2

IBC SOLAR AG
Am Hochgericht 10
D-96231 Bad Staffelstein
Fon: + 49 9573 - 9224 - 0
E-Mail: info@ibc-solar.com

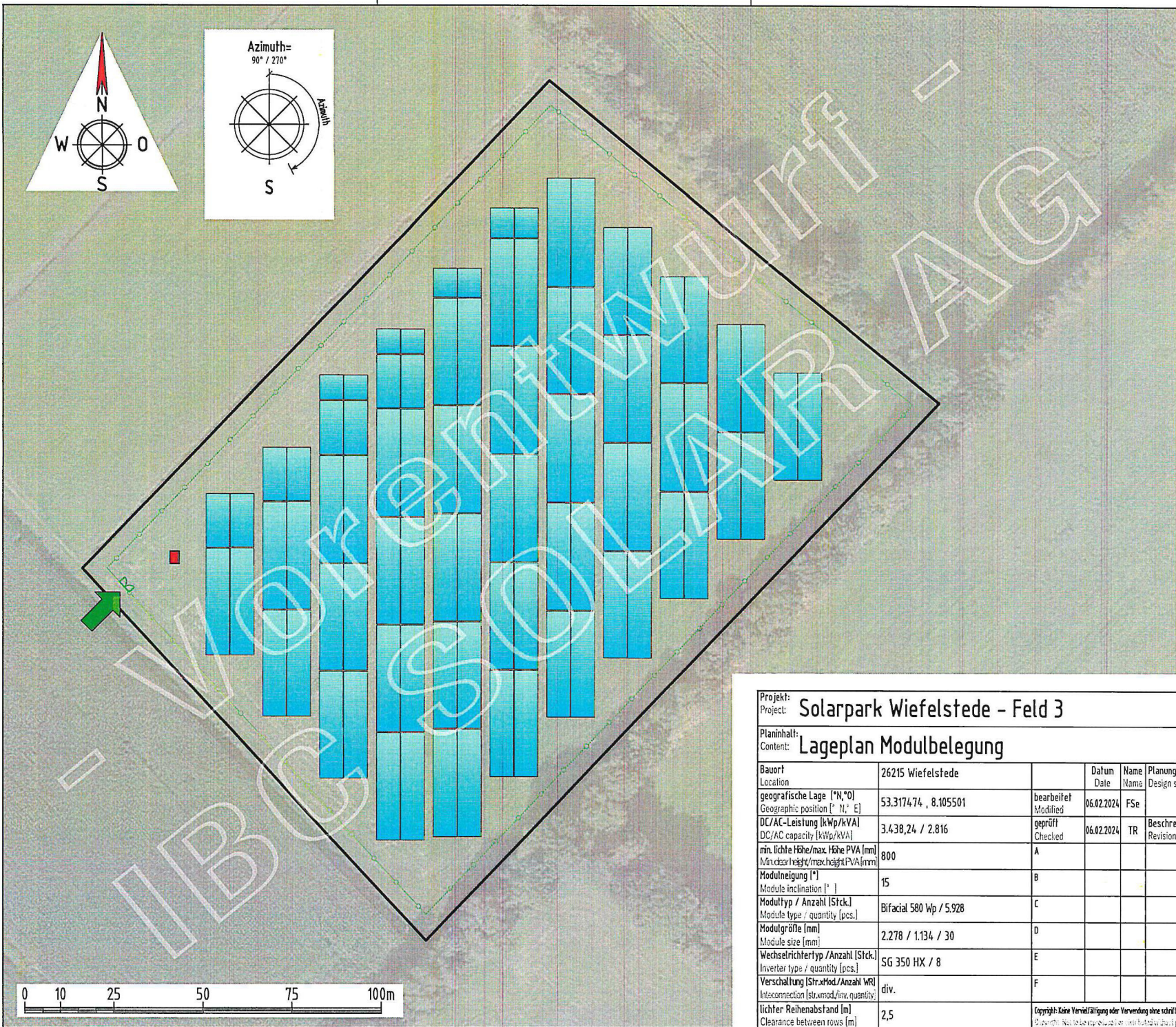


Planinhalt: Lageplan Modulbelegung

Bauort Location	26215 Wiefelstede	Datum Date	06.02.2024	Name Name	FS	Planungsstand: Design stage:	Vorentwurf VE1 Preliminary layout	Blattgröße: Size:	A3
geografische Lage [°N, °O] Geographic position [° N, ° E]	53.317474 , 8.105501	bearbeitet Modified	06.02.2024	FS					
DC/AC-Leistung [kWp/kVA] DC/AC capacity [kWp/kVA]	1.809,60 / 1.408	geprüft Checked	06.02.2024	TR		Beschreibung der Revision: Revision description:			
min. lichte Höhe/max. Höhe PVA [mm] Min. clear height / max. height PVA [mm]	800	A						Maßstab: Scale:	1:1000
Modulneigung [°] Module inclination [°]	15	B						Plan-Nr.: Plan-No.:	1.0
Modultyp / Anzahl [Stck.] Module type / quantity [pcs.]	Bifacial 580 Wp / 3.120	C						Revision: Revision:	-
Modulgröße [mm] Module size [mm]	2.278 / 1.134 / 30	D							
Wechselrichtertyp / Anzahl [Stck.] Inverter type / quantity [pcs.]	SG 350 HX / 4	E							
Verschaltung [Str./Mod./Anzahl Wp] Interconnection [str./mod./inv. quantity]	30 x 26 / 4	F							
lichter Reihenabstand [m] Clearance between rows [m]	2,5							Projekt-Nr.: Project-No.:	DE00130



Copyright: Keine Vervielfältigung oder Verwendung ohne schriftliche Zustimmung von IBC SOLAR AG
Copyright: Not to be reproduced or used without written permission from IBC SOLAR AG

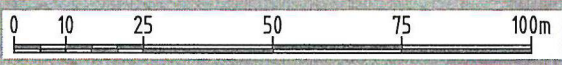


Legende

Legend

- Flurstücksgrenze (angenommen)
boundary (estimated)
- Zaun
Tence
- Zugang
access
- Module 3-reihig hoch Ost-West
Modules 3 rows partrait East-West
- Trafostation
transformer station

- Planungsgrundlage:**
- Luftbild und Gelände aus Google Earth Pro
- Entwurf vorbehaltenig:**
- Genehmigungsaufgaben
- Höhenentwicklung Gelände
- Tragfähigkeit Baugrund
- Grundlasten Grundstück
- Auflagen TöB
- Einspeisepunkt



Projekt: Project: Solarpark Wiefelstede - Feld 3		Planungsstand: Design stage: Vorentwurf VE1			
Planinhalt: Content: Lageplan Modulbelegung		IBC SOLAR AG Am Hochgericht 10 D-96231 Bad Staffelstein Fon: +49 9573 - 9224 - 0 E-Mail: info@ibc-solar.com			
Bauort Location	26215 Wiefelstede	Datum Date	06.02.2024	Name Name	FSe
geografische Lage [*N, °O] Geographic position [* N, ° E]	53.317474 , 8.105501	bearbeitet Modified	06.02.2024	Preliminary layout	
DC/AC-Leistung [kWp/kVA] DC/AC capacity [kWp/kVA]	3.438,24 / 2.816	geprüft Checked	06.02.2024	TR	Beschreibung der Revision: Revision description :
min. lichte Höhe/max. Höhe PVA [mm] Min clear height/max height PVA [mm]	800	A			Blattgröße: Size: A3
Modulneigung [°] Module inclination [°]	15	B			Maßstab: Scale: 1:1000
Modultyp / Anzahl [Stck.] Module type / quantity [pcs.]	Bifacial 580 Wp / 5.928	C			Plan-Nr.: Plan-No.: 1.0
Modulgröße [mm] Module size [mm]	2.278 / 1.134 / 30	D			Revision: Revision: -
Wechselrichter / Anzahl [Stck.] Inverter type / quantity [pcs.]	SG 350 HX / 8	E			
Verschaltung [Str./Mod./Anzahl WR] Interconnection [str./mod./inv. quantity]	div.	F			
lichter Reihenabstand [m] Clearance between rows [m]	2,5				

Copyright: Keine Vervielfältigung oder Verwendung ohne schriftliche Zustimmung von IBC SOLAR AG
 Project-No.: DE00130

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurstücks- und
Eigentümnachweis mit
Bodenschätzung**

Erstellt am 11.03.2024
Erstellt von Talja Goerke
Aktualität der Daten: 26.01.2024

Flurstück 79/3, Flur 43, Gemarkung Wiefelstede

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Wiefelstede
Kreis Ammerland
Regierungsbezirk Weser-Ems

Lage: Liether- und Spohler Moor

Fläche: 28712 m²

Tatsächliche Nutzung: 28712 m² Grünland

Bodenschätzung: 6288 m² , Bodenart Sand, Moor (SMo), Grünlandgrundzahl 31,
Grünlandzahl 31, Ertragsmesszahl 0
22424 m² , Bodenart Moor (Mo), Grünlandgrundzahl 29,
Grünlandzahl 29, Ertragsmesszahl 0

Hinweise zum Flurstück: Flurbereinigungsgesetz, Nummer 2542 (Amt für regionale
Landesentwicklung Weser-Ems, Oldenburg)
Unterhaltungsverbandsgebiet (UHV Entwässerungsverband Jade)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück (1100)

Buchung: Amtsgericht (Grundbuchamt) Westerstede
Grundbuchbezirk Wiefelstede
Grundbuchblatt 10357
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 1

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurstücks- und
Eigentüternachweis mit
Bodenschätzung**

Erstellt am 11.03.2024
Erstellt von Talja Goerke
Aktualität der Daten: 26.01.2024

Flurstück 97/2, Flur 51, Gemarkung Wiefelstede

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Wiefelstede
Kreis Ammerland
Regierungsbezirk Weser-Ems

Lage: Wapeldorfer Straße (0345100808510)

Lage: Herrn- u. Bedienten Moor

Fläche: 17157 m²

Tatsächliche Nutzung: 17157 m² Grünland

Bodenschätzung: 6452 m² , Bodenart Moor (Mo), Grünlandgrundzahl 35, Grünlandzahl 35, Ertragsmesszahl 0
10705 m² , Bodenart Sand, Moor (SMo), Grünlandgrundzahl 33, Grünlandzahl 33, sonstige Angaben Tiefkultur (T), Ertragsmesszahl 0

Hinweise zum Flurstück: Deichgebiet (II. Oldenburgischer Deichband)
Unterhaltungsverbandsgebiet (UHV Entwässerungsverband Jade)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück (1100)

Buchung: Amtsgericht (Grundbuchamt) Westerstede
Grundbuchbezirk Wiefelstede
Grundbuchblatt 10165
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 1

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und
Eigentüternachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 11.03.2024
Erstellt von Talja Goerke
Aktualität der Daten: 26.01.2024

Flurstück 152/1, Flur 51, Gemarkung Wiefelstede

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wiefelstede Kreis Ammerland Regierungsbezirk Weser-Ems
Lage:	Kieler Moor (034510080910051003)
Fläche:	30585 m ²
Tatsächliche Nutzung:	30585 m ² Grünland
Bodenschätzung:	10720 m ² , Bodenart Moor auf Sand (Mo/S), Grünlandgrundzahl 32, Grünlandzahl 32, Ertragsmesszahl 0 19865 m ² , Bodenart Moor (Mo), Grünlandgrundzahl 33, Grünlandzahl 33, Ertragsmesszahl 0
Hinweise zum Flurstück:	Deichgebiet (II. Oldenburgischer Deichband) Unterhaltungsverbandsgebiet (UHV Entwässerungsverband Jade)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück (1100)
Buchung:	Amtsgericht (Grundbuchamt) Westerstede Grundbuchbezirk Wiefelstede Grundbuchblatt 3503 Laufende Nummer 8
Eigentümer:	5

E 440063 m

N 5907493 m



N 5906624 m



© 2022, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, www.lgln.niedersachsen.de

E 438807 m

1:5.000

E 441669 m

N 5909064 m



N 5908542 m



© 2022, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, www.lgln.niedersachsen.de

E 440916 m

1:3.000

E 440982 m

N 5908605 m



N 5908345 m



© 2022, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, www.lgln.niedersachsen.de

E 440605 m

1:1.500

Goerke, Talja

Von: Goerke, Talja
Gesendet: Montag, 11. März 2024 09:52
An: 'Kaufhold, Michael'
Betreff: AW: Eingangsbestätigung für Ihren Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens - "Solarpark Wiefelstede"

Guten Tag Herr Kaufhold,

die Info reicht mir so. Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Goerke

Gemeinde Wiefelstede
Fachbereich Bauen und Planen
Kirchstraße 10
26215 Wiefelstede
Tel.: +49 4402 965159
Fax: +49 4402 965299

E-Mail: bauverwaltung@wiefelstede.de

Internet: www.wiefelstede.de

Von: Kaufhold, Michael <Michael.Kaufhold@ibc-solar.de>
Gesendet: Donnerstag, 7. März 2024 14:32
An: Goerke, Talja <Talja.Goerke@wiefelstede.de>
Betreff: WG: Eingangsbestätigung für Ihren Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens - "Solarpark Wiefelstede"

Sehr geehrte Frau Talja,

anbei die Zuordnung der Flur zu den Flurstücken:

97/2 Wiefelstede -> Flur 51 (1,8ha)

79/3 Wiefelstede -> Flur 43 (2,9ha)

152/1 Wiefelstede -> Flur 51 (3,0 ha)

Reicht Ihnen das so oder sollen wir es zu dem Antrag offiziell nachreichen?

Vielen Dank!

Mit sonnigen Grüßen

Michael Kaufhold

Director
Project Acquisition

T +49 (9573) 9224-370
F: +49 (9573) 9224-309
M: +49 (172) 8549683
Michael.Kaufhold@ibc-solar.de

IBC SOLAR AG | Am Hochgericht 10 | 96231 Bad Staffelstein
www.ibc-solar.de



Der Inhalt dieses Dokuments ist vertraulich und ausschliesslich fuer den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der Adressat dieses Dokuments oder dessen Vertreter sein sollten, so vernichten Sie das Dokument bitte und beachten Sie bitte ferner, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veroeffentlichung, Vervielfaeltigung oder Weitergabe des Inhalts dieses Dokuments unzulassung ist.

This message may contain information which is privileged or confidential. If you are not the named addressee of this message please destroy it without reading, using, copying or disclosing its contents to any other person. Please be aware that any form of taking notice, publishing, copying or distribution of the contents of this message is not allowed.

IBC SOLAR AG - Am Hochgericht 10, 96231 Bad Staffelstein
Amtsgericht Coburg - HRB 3261 - Ust.-ID: DE 243867923
Vorstand: Dr. Dirk Haft (CEO), Stefan Horstmann, Lars Degendorfer, Patrik Danz
Aufsichtsratsvorsitzender: Udo Möhrstedt

Von: Goerke, Talja <Talja.Goerke@wiefelstede.de>
Gesendet: Dienstag, 5. März 2024 16:56
An: Zentrale - Infoadresse <info@ibc-solar.com>
Betreff: Eingangsbestätigung für Ihren Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens - "Solarpark Wiefelstede"

Sehr geehrter Herr Kaufhold,

wir bestätigen den Erhalt Ihres Schreibens vom 21. Februar 2024.

Bitte teilen Sie mir mit, in welchem Flur die Flurstücke 97/2, 79/3 und 152/1 liegen. Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüssen
Im Auftrage

Goerke

Gemeinde Wiefelstede
Fachbereich Bauen und Planen
Kirchstraße 10
26215 Wiefelstede
Tel.: +49 4402 965159
Fax: +49 4402 965299

E-Mail: bauverwaltung@wiefelstede.de
Internet: www.wiefelstede.de