

An die
Mitglieder
des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet am

Montag, 08.02.2016, um 17:00 Uhr,

im Ratssaal des Rathauses, Kirchstraße 1, 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 09.11.2015
- 8 Errichtung eines Fahrstuhls im Gebäude I der Oberschule Wiefelstede
hier: Vorstellung der Ausführungsplanung
Vorlage: B/0527/2016

Anl. S. 4 - 5

Öffnungszeiten Rathaus:

montags - freitags von 08:30 - 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
Raiffeisenbank Wiefelstede
OLB Wiefelstede

Internet:

<http://www.wiefelstede.de>

IBAN

DE22 2805 0100 0043 3200 50
DE33 2806 0228 0100 0012 00
DE29 2802 0050 1681 7215 00

Gläubiger-ID:

DE78ZZZ00000081306

BIC

BRLADE21LZO
GENODEF1OL2
OLBODEH2XXX

- 9 Sanierung der Schulküche in der Grundschule Metjendorf
hier: Vorstellung der Ausführungsplanung
Vorlage: B/0526/2016
Anl. S. 6 - 7
- 10 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Verbrauchermarkt Wiefelstede -
Hauptstraße";
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung
gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0519/2016
Anl. S. 8 - 67
- 11 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Mühlengrund";
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung
gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0520/2016
Anl. S. 68 - 88
- 12 Evtl. Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche "An der Bäke" in Wiefelstede
Vorlage: B/0525/2016
Anl. S. 89 - 96
- 13 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 "Wiefelstede - Gashochdruckprüfstand";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0521/2016
Anl. S. 97 - 118
- 14 112. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 143);
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0522/2016
Anl. S. 119 - 121
- 15 Evtl. Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Bokel
Vorlage: B/0524/2016
Anl. S. 122 - 124
- 16 Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Spohle, Im Winkel;
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung
gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0532/2016
Anl. S. 125 - 148

- 17 Evtl. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 "Wiefelstede-Nord"
Vorlage: B/0515/2016
Anl. S. 149 - 157
- 18 Fortschreibung der Entwicklungsstudie für den Bereich Metjendorf-Heidkamp-
Ofenerfeld
Vorlage: B/0511/2015
Anl. S. 158 - 167
- 19 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I "Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0517/2016
Anl. S. 168 - 174
- 20 110. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 103 I);
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/0518/2016
Anl. S. 175 - 177
- 21 Einwohnerfragestunde
- 22 Anfragen und Anregungen
- 23 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Pieper

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0527/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Errichtung eines Fahrstuhls im Gebäude I der Oberschule Wiefelstede
hier: Vorstellung der Ausführungsplanung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	08.02.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.02.2016	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Im Zuge der Inklusionsmaßnahmen in den Schulen wurden im Haushalt 2016 entsprechende Haushaltsmittel für die Errichtung eines Fahrstuhls im Gebäude I der Oberschule Wiefelstede eingeplant. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.12.2016 über die Beratung des Haushalts 2016 den entsprechenden Mittelanmeldungen hierfür unter Vorbehalt der Finanzierbarkeit zugestimmt.

Mit den Planungsleistungen wird das Ingenieurbüro Georg Martens, Westerstede-Ocholt beauftragt.

Herr Martens wird in der Sitzung die Ausführungsplanung einschließlich Kostenberechnung vorstellen.

Finanzierung:

Im Finanzhaushalt des Gebäudemanagements stehen bei der Oberschule Wiefelstede für die Errichtung eines Fahrstuhl im Gebäude I 137.500,00 € zur Verfügung.

(Kostenstelle 30120, Kostenträger 111502, bilanz. Zugangskonto 0710002, Investitionsnummer 15.0007)

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Ausführungsplanung einschließlich Kostenberechnung zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Hochbauarbeiten gemäß den Vergaberichtlinien auszuschreiben.

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen
Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Sachbearbeiter/in

Fachdienstleiter

Fachbereichsleiter

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0526/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Sanierung der Schulküche in der Grundschule Metjendorf hier: Vorstellung der Ausführungsplanung

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	08.02.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.02.2016	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Im Rahmen der Mittelanmeldungen für den Haushalt 2016 wurden u.a. Haushaltsmittel für die Sanierung der Schulküche in der Grundschule Metjendorf in Höhe von 93.500,00 € angemeldet. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.12.2015 im Zuge der Beratung über die Mittelanmeldungen für den Haushalt 2016 der Maßnahme unter Vorbehalt der Finanzierbarkeit zugestimmt. Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Haushalt 2016 hierfür zur Verfügung.

Geplant ist, die vorhandene Küche aus dem Jahre 1965 auszubauen und gegen eine neue, die vom Förderverein der Grundschule Metjendorf mitfinanziert wird, zu ersetzen. Des Weiteren sollen die Elektro- und Sanitärinstallationen erneuert und umgelegt werden, da die Küchenblöcke an neuen Standorten aufgestellt werden sollen. Die angrenzenden Räume wie Essensraum und Flurbereiche sollen ebenfalls saniert werden. In diesem Zuge ist auch geplant, die alte Klinkerfassade, welche aus durchgehenden Betonbalken und Klinkermauerwerk besteht, durch eine neue Vormauerschale aus Klinker mit Kerndämmung und neuen Fenstern zu sanieren. Nähere Einzelheiten hierzu werden in der Sitzung durch Herrn FDL Buschmann dargestellt und erläutert.

Finanzierung:

Im Haushalt des Gebäudemanagements stehen bei der Grundschule Metjendorf als Aufwand für die Sanierung der Schulküche 93.500,00 € zur Verfügung.
(Kostenstelle 30122, Kostenträger 111502, Sachkonto 4211000)

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Ausführungsplanung einschließlich Kostenberechnung zur Kenntnis.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Hochbauarbeiten gemäß Vergaberichtlinien auszuschreiben.

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen
Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Sachbearbeiter/in

Fachdienstleiter

Fachbereichsleiter

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0519/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Verbrauchermarkt Wiefelstede - Hauptstraße";

- hier: a) **Änderungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	08.02.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.02.2016	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Eigentümer des Gebäudes Hauptstraße 49 B/C/D, Wiefelstede, Herr Markus Ibendorf, hat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 beantragt, um dem dortigen Verbrauchermarkt eine Erweiterung durch die Umnutzung des ehemaligen Postzustellstützpunktes zu einer Ladenfläche zu ermöglichen.

Der Netto-Markt befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede stellt deshalb zu der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes fest, dass diese kritisch betrachtet werden sollte. Der Antragsteller hat daher die Auswirkungen der geplanten Erweiterung durch das Büro MR Consultants, Neumünster, überprüfen lassen. In dem Gutachten wurde die Verträglichkeit der Vergrößerung des Marktes um 220 m² Verkaufsfläche festgestellt (siehe Anlage). Negative Auswirkungen städtebaulicher Art können ausgeschlossen werden. Die Auswirkungsanalyse ist bereits in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 12.10.2015 vorgestellt worden (Vorlage B/0446/2015).

Für das Vorhaben liegt zudem bereits ein positiver Bauvorbescheid des Landkreises vor mit der aufschiebenden Bedingung, dass die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 124 hinsichtlich der Verkaufsflächenzahl entsprechend ändert.

Da es sich hier um eine Maßnahme der ⁹Innenentwicklung handelt, kann für dieses Bauleitplanverfahren das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden. Dieses Verfahren beinhaltet im Gegensatz zum Normalverfahren die Möglichkeit nur *eines* Verfahrensschrittes zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Angesichts einer voraussichtlich nur geringfügigen Betroffenheit wesentlicher öffentlicher und/oder privater Belange sollte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsunterrichtung kann in diesem Fall verzichtet werden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Hierzu wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 "Verbrauchermarkt Wiefelstede - Hauptstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

- Festsetzungen Entwurf
- Übersichtsplan
- Begründung Entwurf
- Wirkungsanalyse

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede

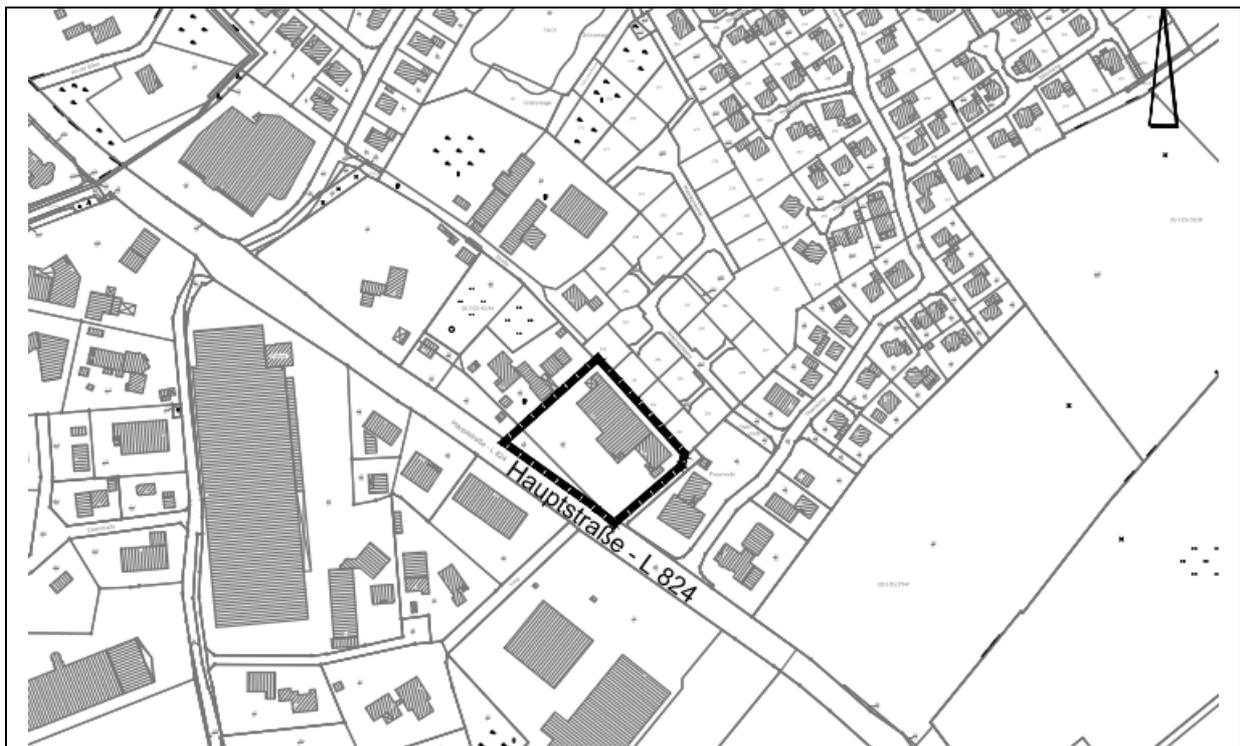
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 124

„Verbrauchermarkt Wiefelstede, Hauptstraße“

1. Änderung in textlicher Form

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

Januar 2016

Entwurf

Satzung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung und
Forschung



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 als Satzung beschlossen.

1. Inhalt der Änderung

Die Änderung gilt für den in der Anlage dargestellten Bereich. Die textliche Festsetzung Nr.1 des Bebauungsplanes Nr. 124 wird durch folgende textliche Festsetzung ersetzt:

1. Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung und Nutzungen von baulichen Anlagen für einen Lebensmitteleinzelhandel mit Backshop und einer Dienstleistung.

1.1 Allgemein zulässig sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ mit üblichen Randsortimenten.

Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,217 qm Verkaufsfläche (= max. rd. 1.100 qm VK) zulässig. Bezüglich der relevanten Branchen ist die nachfolgende Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede vom (Oktober 2015) zu beachten.

- b) eine Einrichtung für Dienstleistungen.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen in den Obergeschossen.

2. Hinweise

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Wiefelsteder Liste)

- Lebensmittel
- Getränke, Spirituosen, Tabak
- Backwaren
- Fleisch, Fleischwaren
- Lebensmittelspezial-, Reformwaren
- Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren
- Pharmazeutische Artikel
- Sanitätswaren, Orthopädie
- Schnittblumen,
- Zeitschriften

3. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den _____

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124, 1.Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede, den _____

Bürgermeister

Beteiligung der Betroffenen

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis zum _____ nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB vom _____ bis zum _____ -

Wiefelstede, den _____

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den _____

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.124 ist damit am _____ in Kraft getreten.

Wiefelstede, den

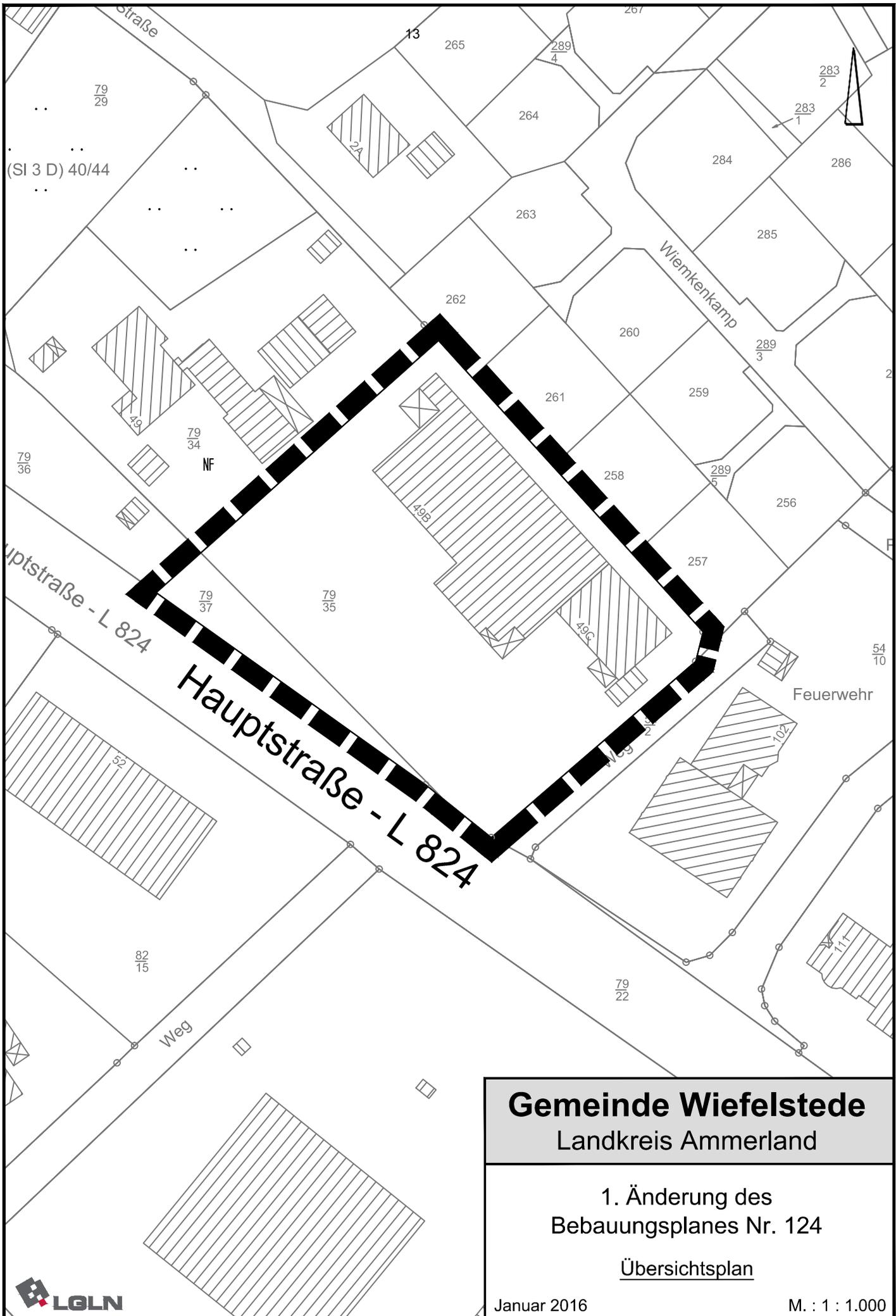
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Wiefelstede, den

Bürgermeister



Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 124
Übersichtsplan

Januar 2016 M. : 1 : 1.000



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

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

Gemeinde Wiefelstede

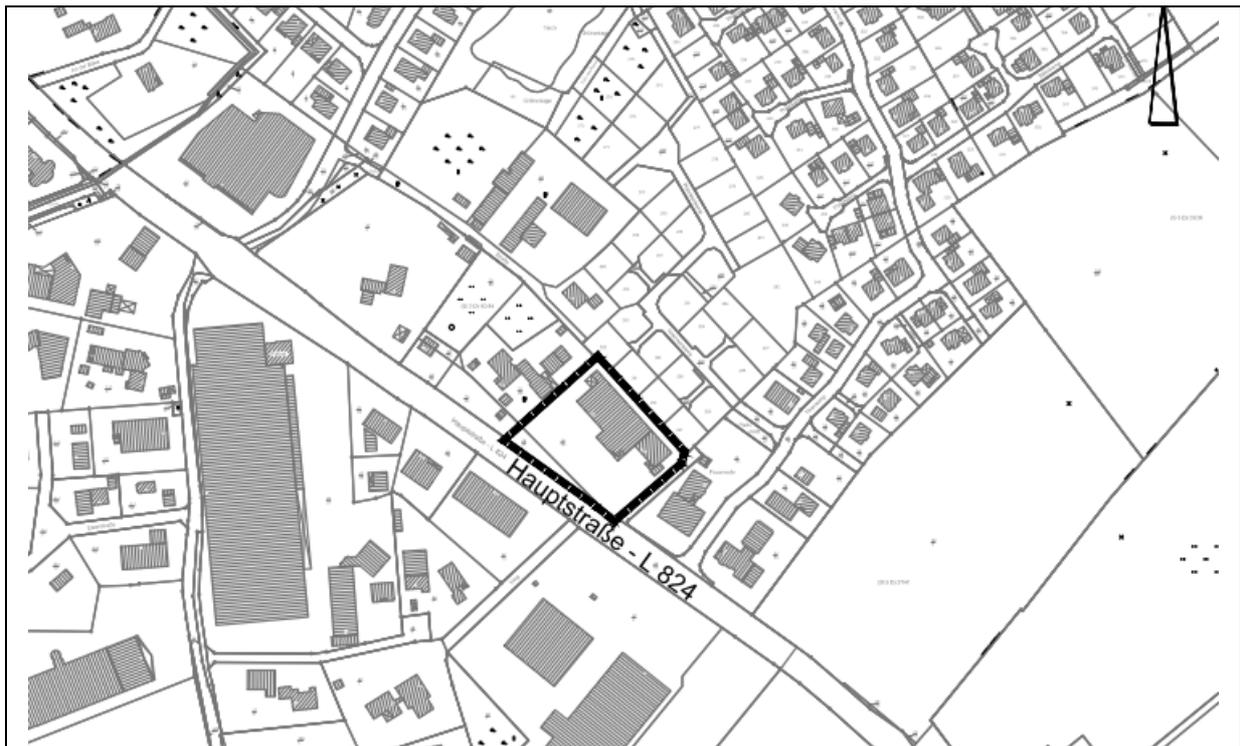
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 124

„Verbrauchermarkt Wiefelstede - Hauptstraße“

1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

Januar 2016

Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen.....	3
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	4
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.2	Abwägungsrelevante Belange	6
3.2.1	Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange	6
3.2.2	Erschließung.....	8
3.2.3	Immissionsschutz	9
3.2.4	Belange von Boden, Natur und Landschaft, Arten- und Klimaschutz.....	9
4.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	10
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	12
5.1	Ver- und Entsorgung	12
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	12

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Verbrauchermarktes zu schaffen und den Nahversorgungsstandort zu stärken.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 124, 1. Änderung, 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), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Grundzentrum Wiefelstede an einem zentralen Standort östlich der Hauptstraße L 824 in Richtung des südlichen Ortseingangs. Die Nutzung des Plangebietes erfolgt durch einen Lebensmittelmarkt (Netto) mit Backshop und vorgelagerten Einstellplätzen. Ein Teilbereich des Gebäudes wurde bisher durch einen Postzustellungsstützpunkt genutzt. Der Markt dient zur Nahversorgung der östlichen und nordöstlich angrenzenden Wohngebiete.

An der Hauptstraße befindet sich eine Mischung aus Gastronomie, Dienstleistung, Gewerbe und Einzelhandel. Nördlich des Plangebietes befinden sich neben einer Wohnbebauung ein Ärztehaus und ein Möbelmarkt. Auf der Westseite der Hauptstraße sind neben kleineren gewerblichen Betrieben und einer Tankstelle auch zwei größere Gewerbetriebe vorhanden. Südlich des Plangebietes befinden sich der Standort der Feuerwehr und der EWE.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

➤ Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Für die Flächen im Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

➤ Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist durch die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel dargestellt.

➤ Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 124

Im Bebauungsplan Nr. 124 aus dem Jahre 2004 sind die Flächen im Plangebiet als Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt. Zulässig sind ein Verbrauchermarkt mit maximal 800 qm Verkaufsfläche, ein Shop mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 qm und eine Einrichtung für Dienstleistungen. In den Obergeschossen sind ausnahmsweise Wohnungen zulässig.



Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 und die Geschossflächenzahl 0,8. Es gilt die abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge über 50 m sowie maximal zwei Vollgeschosse und einer Gebäudehöhe bis 12 m. Am östlichen und westlichen Rand des Bebauungsplangebietes sind Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote festgesetzt.

➤ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede

Die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde erfolgte bisher neben den bundes- und landesrechtlichen Vorgaben auf der Grundlage des Regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland aus dem Jahre 2010 mit der Abgrenzung von integrierter Ortslagen/zentraler Versorgungsbereiche und einer Steuerung des mit Lebensmitteleinzelhandels im Kreisgebiet.

Im Oktober 2015 hat die Gemeinde Wiefelstede ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll Handlungsempfehlungen für die städtebauliche Entwicklung geben. In der Untersuchung wurden die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet sowie in allen Einzelhandelsbranchen geprüft und Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen und sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente sowie der Standorte getroffen. Entsprechend der vorhandenen Angebotssituation und einer perspektivischen Aufwertung des Einzelhandelsstandortes wurde ein zentraler Versorgungsbereich räumlich abgegrenzt.

Der Einzelhandelsstandort im Plangebiet gehört nicht zum abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich, hat aber für die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete und umliegenden Ortschaften eine hohe Bedeutung (siehe auch Kapitel 3.2.1).

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Firma Netto Marken-Discount AG & Co. KG beabsichtigt ihren mittlerweile 10 Jahre bestehenden Lebensmittelmarkt grundlegend zu modernisieren und zu erweitern. Der bestehende Markt entspricht mit seiner aktuellen Warenpräsentation nicht mehr den derzeit üblichen Handelskonzepten und Verkaufsstrategien in diesem Einzelhandelssegment sowie dem Standard der übrigen Häuser dieser Handelskette und steht den aktuellen Flächenentwicklungen von Wettbewerbern, insbesondere aus dem Lebensmitteldiscountbereich deutlich zurück. Der Netto-Markt soll nach Süden durch Hinzunahme von bisher der Post als Postverteilung dienenden Teilflächen, die nach Auszug und Beendigung des Mietvertrages nunmehr leer stehen, erweitert werden.

Bei dem bestehenden Lebensmittelmarkt handelt es sich nach dem bestehenden B-Plan Nr. 124 „Verbrauchermarkt, Wiefelstede-Hauptstraße“ um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 BauNVO. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124 wurde ein Lebensmittelmarkt mit Backshop im Plangebiet ausgewiesen. Die Verkaufsfläche ist mit maximal 800 qm für den Markt und zusätzlich maximal 50 qm für den Backshop bestimmt und begrenzt worden.

Zur besseren Warenpräsentation und zur Verbesserung der Wettbewerbssituation soll die durch die Aufgabe der Poststelle verfügbare Fläche der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes zugeschlagen werden, so dass der Markt insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 qm inklusive Backshop beinhaltet.

¹ Stadt – und Regionalplanung Dr. Janssen GmbH, Neumarkt 49, 50667 Köln

Zielsetzung ist es, die Netto-Filiale an die aktuellen Standards des Unternehmens anzupassen und durch Verbreiterung der Gänge ein bequemerer Begegnen mit Einkaufswagen, Kinderwagen und Rollatoren zu ermöglichen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ermöglicht zudem zur warenwirtschaftlichen und logistischen Optimierung der Betriebsabläufe ein leichteres Rangieren mit Hubwagen und das Aufstellen größerer Warenmengen, wodurch der Aufwand für das Nachfüllen von Ware reduziert wird.

Die Gemeinde begrüßt das geplante Erweiterungsvorhaben, um den Nahversorgungsstandort zu erhalten und zu stärken. Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf etwa 1.100 qm sind nach den Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO Umsatzzuwächse zu Lasten anderer Einzelhandelsbetriebe an den Standort des Planvorhabens jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen. Zur Überprüfung wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch ein Fachbüro erstellt. Die ökonomische Wirkungsprognose hat keinerlei Hinweise auf schädliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nahversorgungsstrukturen oder auf die zukünftige Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Wiefelstede und dem Untersuchungsgebiet aufgezeigt, so dass aus Sicht des Gutachters die geplante Erweiterung unterstützt werden kann. Zur geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche wurde vom Landkreis Ammerland bereits ein Bauvorbescheid erteilt unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan Nr. 124 bezüglich der Verkaufsflächenzahl an das Bauvorhaben angepasst wird.

Zur Umsetzung des Erweiterungsvorhabens führt die Gemeinde daher die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 in textlicher Form durch.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit rd. 5.750 qm unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 qm liegt. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Eine UVP-Prüfung wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 im Jahre 2004 durchgeführt. Die baulichen Anlagen werden im Grundsatz von den äußeren Dimensionen nicht verändert. Somit ergibt sich auch keine Änderung der Geschossfläche. Daher ist eine UVP-Vorprüfung nicht erforderlich; das Vorhaben löst somit auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Die Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wiefelstede wird die Öffentlichkeit durch eine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, Satz 1 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Parallel dazu werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3, Satz 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.



3.2 Abwägungsrelevante Belange

3.2.1 Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange

Gemäß dem Landesraumordnungsprogramm 2008 bzw. der Fortschreibung 2012 sind zur **Entwicklung der Versorgungsstrukturen** folgende Vorgaben relevant:

- *Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (**Kongruenzgebot**). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.*
- *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (**Konzentrationsgebot**).*
- *Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (**Integrationsgebot**). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.*
- *Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).*

Der vorhandene Lebensmittelmarkt im Plangebiet ist mit 800 m² zulässiger und vorhandener Verkaufsfläche bereits großflächig und auch als Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt. Nach den Begründungen und Abwägungen im Rahmen der Prüfung des § 11 Abs. 3 BauNVO und der Zulässigkeit des damaligen 2005 umgesetzten Neubauvorhabens im Rahmen des Landesraumordnungsprogrammes (Änderung und Ergänzung 2002) entspricht der Standort hinsichtlich der allgemeinen Zulässigkeit innerhalb des Grundzentrums Wiefelstede, der integrierten Ortslage, der vorhandenen Einbindung in das ÖPNV-Netz, der Dimension der Verkaufsflächen und des Warensortimentes den Merkmalen eines für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wichtigen Versorgungsstandortes.

Die von der Gemeinde formulierten Ziele der Sicherung einer Versorgungseinheit an diesem Standort, um die wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen, war seinerzeit – ebenso wie die Notwendigkeit zur Sicherung der Versorgung der angrenzenden Ortsteile – auch Anlass für die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf etwa 1.100 qm sind im Grundsatz nach den Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO Umsatzwächse zu Lasten anderer Einzelhandelsbetriebe an den Standort des Planvorhabens zu vermuten, welche die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen in Wiefelstede sowie ein möglicherweise tangiertes, erweitertes Absatzgebiet schädigen könnten. Zur Prüfung der Auswirkungen wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse² durch das Büro MR Consults durchgeführt.

² MR Consults, Stefan Plötzsch, Andreas Schlüter-Straße 23, 24539 Neumünster, September 2015

Die bisher nach DIN 277 üblich festgestellten Verkaufsflächendimensionen wurden vom Gutachter auf die im Februar 2014 veröffentlichten gif-Regeln modifiziert und umgerechnet. Diese definieren nunmehr auch Flächen wie Backshops einschließlich dessen Verzehrbereich, Windfänge, Packzonen, Leergutannahmeräume und Einkaufswagenboxen zur Verkaufsfläche, sodass die im rechtswirksamen B-Plan definierte Verkaufsflächenobergrenze von 850 qm dadurch einem Wert von rd. 880 qm gleichgestellt wird. Im Rahmen der Verkaufsflächenerweiterungsabsichten errechnet sich nach gif eine künftige Verkaufsfläche von bis zu 1.100 qm, sodass der Gutachter eine Verkaufsflächenerweiterung von 220 qm zugrunde legt, die – nach alter Betrachtung ohne Einkaufswagenboxen – einer Erweiterung von rd. 170 qm entspricht.

Im Gutachten wurde belegt, dass es sich bei dem Netto-Lebensmittelmarkt um einen Betriebstyp handelt, der weder dem Discount noch dem Vollsortiment zuzuordnen ist. Aufgrund der Sortimentszahl von rd. 3.800 Artikeln nehmen Netto-Märkte als sogenannte Hybrid-Discounter eine bedeutendere Versorgungsfunktion wahr, als dies von einem Hard- oder Softdiscounter geleistet werden kann.

Den raumplanerischen Ansprüchen und damit den Kundenansprüchen an eine wohnortnahe, fußläufige und gute automobiler Erreichbarkeit wird in den Gemeindekernen weitestgehend Genüge getan; in den vielen Ortsteilen jedoch ist faktisch nur eine automobiler Vollversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gegeben. Dabei stellt der Gutachter fest, dass die südlich der Gemeinde Wiefelstede angrenzenden Ortsteile und Bauernschaften wesentlich auch zum Versorgungsgebiet des Netto-Marktes zählen und gemeinsam mit dem Grundzentrum Metjendorf eine Aufgabenteilung zur Versorgung mit täglichen Bedarfsgütern vorzusehen sei. Durch beabsichtigte Verlagerungen des nördlich angesiedelten Aldi-Discounters wird der Netto-Markt dann auch versorgungsstrukturell eine höhere Bedeutung erhalten.

➤ **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

Im Rahmen der Abwägung ist entscheidend, dass es sich im anstehenden Fall nicht um den Übergang eines Einzelhandelsbetriebes in die Großflächigkeit handelt, sondern die Vermutungsregel zur Großflächigkeit mit dem Schwellenwert von 800 qm bereits mit der Baugenehmigung und der Bauleitplanung (B-Plan 124 und 63. FNP-Änderung) und somit bei der Ansiedlung des Marktes erreicht war, so dass es sich im Bestand bereits um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt.

Der Gutachter hat nachgewiesen, dass sich aufgrund der Erweiterungsabsichten und nach ökonomischen Wirkungsprognosen keinerlei Hinweise auf schädliche, die Versorgungsstrukturen gefährdende Auswirkungen ergeben haben, sondern dass die zu erwartenden Umsatzverlagerungen auch auf solche nach dem Entwurf zum Einzelhandelskonzept vorgesehenen zentralen Versorgungsbereiche definitiv nur unmaßgeblich und unbedenklich auswirken. Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation und der Tatsache, dass das Erweiterungsvorhaben auf Einkäufe des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet ist, passt sich der Lebensmittelmarkt funktionell in den Entwurf des Zentrenkonzeptes der Gemeinde Wiefelstede ein, soweit eine Würdigung seiner Bedeutungsfunktion Aufnahme findet.



➤ **Baurechtliche Zulässigkeit**

Das Planvorhaben stellt sich für die bestehenden raumordnerisch schützenswerten Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Wiefelstede im Sinne des § 11 (3) BauNVO als verträglich dar. Negative Auswirkungen städtebaulicher Art können ausgeschlossen werden. Gutachterlich wurde daher eine Empfehlung für die Realisierung des Vergrößerungsvorhabens ausgesprochen. Für die untersuchungsrelevanten Einzelhandelswarengruppen „Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Reformwaren“ und „Gesundheits- und Körperpflegemittel“ wurden alle abwägungsrelevanten Verdrängungseffekte untersucht. Es handelt sich zusammenfassend um eine maßvolle betriebliche Erweiterung eines langjährig bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebes. Die Umsatzumlenkung und damit -verdrängung aus anderen Marktgebieten stellt sich vor dem Hintergrund der Einzelhandelsentwicklungen im Untersuchungsgebiet und aufgrund der betrieblichen Gesamtausrichtung als maßvoll und angemessen dar.

➤ **Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede enthält eine "Empfehlung zur Einzelhandelssteuerung" (siehe Punkt 7.2, Seite 105), von der in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann. Zur geplanten Erweiterung des Netto-Marktes wird auf Seite 104 folgende Empfehlung gegeben:

"Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche existiert ein weiterer Lebensmittel-SB-Betrieb in Randlage des Ortskerns Wiefelstede. Diesen gilt es im Bestand zu sichern, Erweiterungsabsichten sollten vor dem Hintergrund der angestrebten Funktionsstärkung des Hauptzentrums und mit Blick auf die regionalplanerischen Vorgaben kritisch gesehen werden."

Nach den o.g. Ausführungen und der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse des Büros MR Consultants Stefan Pötzsch ist die geplante Erweiterung zu empfehlen und als verträglich anzusehen. Eine Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird nicht für erforderlich gehalten, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen gesondert zu betrachtenden Einzelfall handelt, der als Regelfall den eigentlichen Zielen widersprechen würde.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass mit der Änderung des Landesraumordnungsprogramms (Entwurf LROP 2015) beabsichtigt ist, die flächendeckende Nahversorgung zu stärken. Dabei sollen Einrichtungen und Angebote zur wohnungsnahen Nahversorgung den Wohngebieten räumlich und funktional direkt zugeordnet werden und einen fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Diese Einrichtungen sollen die verbrauchernahe Versorgung ortsteilbezogen sichern und damit auch die Versorgung der in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen sichern.

3.2.2 Erschließung

➤ **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Lebensmittelmarktes im Plangebiet ist über die Hauptstraße (Landesstraße L 824 innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt) gesichert. Die vorhandene Zufahrt wird weiterhin genutzt.

➤ **Einstellplätze**

Gemäß § 47 NBauO sind pro 10 bis 20 qm Verkaufsfläche ein Einstellplatz nachzuweisen. Bei 1.100 qm Verkaufsfläche ergibt sich ein Bedarf von 55 bis 110 Einstellplätzen. Die auf dem Gelände angeordneten 95 Einstellplätze sind als ausreichend zu betrachten.

➤ **ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen "Wiefelstede, Parkstraße" und "Dingsfelde". Die Haltestellen werden durch die Linien 330 und 370 bedient. Durch die Linie 330 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Varel. Die Linie 370 "Rastede-Bad Zwischenahn-Rastede" ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Der Planbereich ist gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.2.3 Immissionsschutz

➤ **Gewerbelärm**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird die Verkaufsfläche um rd. 220 qm erweitert. Die aus Sicht der Nachbarschaftsverträglichkeit relevanten Lärmquellen wie An-dienung, Kühlung und Stellplätze wurden bereits im Ursprungsplan und im Baugenehmigungs-verfahren zur Errichtung des Marktes untersucht und durch entsprechende Maßnah-me der Immissionsschutz gegenüber der schützenswerten Bebauung sichergestellt. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ergibt sich keine grundlegende Änderung, so dass Aus-wirkungen durch Gewerbelärm nicht zu erwarten sind.

➤ **Verkehrslärm**

Der Änderungsbereich ist durch Verkehrslärm von der Hauptstraße vorbelastet. Schutzwür-dige Nutzungen wie eine Wohnnutzung sind nur ausnahmsweise in den Obergeschossen zulässig. Von dieser Ausnahme wurde bisher kein Gebrauch gemacht, das Dachgeschoss des Marktes ist nicht ausgebaut. Insofern sind diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwar-ten. Der Lebensmittelmarkt als Arbeitsstätte hat nur einen geringen Schutzanspruch und ist aufgrund des Abstandes zur Hauptstraße mit der Vorbelastung durch Verkehrslärm zu ver-einbaren. Zudem ergibt sich durch diese Bebauungsplanänderung keine grundsätzliche Ver-änderung in Bezug auf den Immissionsschutz.

3.2.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft, Arten- und Klimaschutz

Da durch die Erhöhung der Verkaufsfläche nur eine Umnutzung innerhalb des Marktgebäu-des erfolgt, sind die Belange von Natur und Landschaft nicht betroffen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und der gemäß der aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplanes anzuwendenden BauNVO von 1990 zulässiger Versiege-lung bleibt unverändert. Auch die Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote werden nicht verän-dert. Daher erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplanes kein Eingriff in Natur und Landschaft. Im Übrigen wäre bei Plänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig.



Die Anforderungen des Artenschutzrechtes gemäß § 44 BNatSchG sind auf der Ausführungsebene zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Innenentwicklung und die Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung sind nicht zu erwarten, da sich die zulässige Versiegelung nicht erhöht.

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Bebauungsplanänderung betrifft die Festsetzung Nr.1 für das Sonstige Sondergebiet. Diese wird aufgehoben und durch folgende Festsetzung ersetzt:

1. Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung und Nutzungen von baulichen Anlagen für einen Lebensmitteleinzelhandel mit Backshop und einer Dienstleistung.

1.1 Allgemein zulässig sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ mit üblichen Randsortimenten.

Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,217 qm Verkaufsfläche (= max. rd. 1.100 qm VK) zulässig. Bezüglich der relevanten Branchen ist die nachfolgende Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede vom (Oktober 2015) zu beachten.

- b) eine Einrichtung für Dienstleistungen.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen in den Obergeschossen.

Die Festsetzung Nr. 1 setzt als Art der Nutzung wie bisher ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO fest, um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb planungsrechtlich abzusichern. Vorgesehen ist eine Verkaufsflächenobergrenze bis zu 1.100 m². In der aktuellen Rechtsprechung (BVerwG Beschluss vom 11.11.2009; AZ 4 BN 63.09) wird eine gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze im Sondergebiet für nicht zulässig erklärt, da diese dazu führen könnte, dass Grundstückseigentümer im Fall der Erschöpfung des Verkaufsflächenkontingents von der zugelassenen Nutzung ausgeschlossen sind (sog. „Windhundrennen“). Da es sich bei dem B-Plan Nr. 124, 1.Änderung um einen Angebotsplan handelt, ist theoretisch auch die Ansiedlung mehrerer Handelsunternehmen zulässig. Daher ist eine vorhabenunabhängige Festsetzung erforderlich. Dieses erfolgt durch Festsetzung Nr. 1.1 mit grundstücksbezogenen Verkaufsflächen. Neben der Festsetzung der zulässigen Sortimente erfolgt die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl, die sich auf das anrechenbare Baugrundstück (= Sondergebiet) bezieht. Die Verkaufsflächenzahl VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche VK je Quadratmeter Baugrundstücksfläche BGF maximal zulässig sind und basiert auf folgender Berechnung:



VKZ = VK : BGF

	VK max	BGF*	VKZ
SO Lebensmitteleinzelhandel	= rd. 1.100 m ²	5.050 m ²	= 0,217

*Baugrundstück = Sondergebiet

Die Sortimentsbeschreibung ist eine übliche Definition für einen Vollsortimenter im Lebensmitteleinzelhandel. Arbeitsorte für das Lebensmittelhandwerks sind z.B. Fleischereien, Bäckereien oder Konditoreien, sowie entsprechende Abteilungen großer Supermärkte.

Bezüglich der relevanten Branchen ist die nachfolgende Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Oktober 2015) zu beachten.

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Wiefelsteder Liste)

Lebensmittel
Getränke, Spirituosen, Tabak
Backwaren
Fleisch, Fleischwaren
Lebensmittelspezial-, Reformwaren
Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren
Pharmazeutische Artikel
Sanitätswaren, Orthopädie
Schnittblumen,
Zeitschriften

Die Festsetzung Nr. 1.1 b) und 1.2 werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben ebenfalls unverändert. Für den Änderungsbereich gilt somit als Maß der baulichen Nutzung die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Es gilt die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen bleibt unverändert. Ebenfalls unverändert bleiben die Festsetzungen mit privaten Grünflächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Gehölzen und zur Einschränkung von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen im straßenseitigen Bereich.

Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebietes	5.750 m²
Sonstiges Sondergebiet	5.050 m ²
Private Grünfläche	700 m ²



5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger.

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt durch den OOWV. Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Die Trinkwasserleitungen wurden nachrichtlich übernommen. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Die **Elektrizitäts- und Gasversorgung** erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Aktiengesellschaft.

Die **Abwasser- und Regenwasserbeseitigung** erfolgt durch den Anschluss an das Kanalisationsnetz der Gemeinde Wiefelstede.

Die zentrale **Müllabfuhr** erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB:

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 124, 1. Änderung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 124, 1. Änderung
als Anlage beigefügt.

Wiefelstede,

Bürgermeister

AUSWIRKUNGSANALYSE ZU DEN ERWEITERUNGSABSICHTEN DER NETTO MARKEN-DISCOUNT-FILIALE IN 26215 WIEFELSTEDDE, HAUPTSTRASSE 49 B

Endbericht für den Auftraggeber



Abbildung: NETTO Marken-Discount, Wiefelstede (Quelle: MR Consultants, 2015)

Neumünster, Stand: 18. September 2015

Redaktionelle Überarbeitung: 25.09.2015

MR Consultants
Stefan Pötzsch
Andreas-Schlüter-Straße 23
24539 Neumünster

Tel.: 04321-52142
Fax: 04321-52143
E-Mail: info@mr-consultants.info
Internet: www.mr-consultants.info
(zzt. unter Konstruktion)

Bearbeitung und Projektleitung:
Dipl.-Verw.Wirt (FH) Stefan Pötzsch

Bearbeitungszeit:
29.07.2015 – 25.09.2015

Beratung, Entwicklung und Konzeptionierung

Einzelhandel

Analysen

Konzepte

Verträglichkeit

Flächenmanagement

Konzepte

Prozess- und Quartiersmanagement

Instrumente

Projektkonzeptionen

Immobilienentwicklung

© MR Consultants, Stefan Pöttsch

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage als Druck und Verbreitung für die vorgesehenen Zwecke zur Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit sowie innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche anderweitige - vor allem gewerbliche - Nutzung ist darüber hinaus nicht gestattet.

Dieser Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Er ist dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der MR Consultants, Stefan Pöttsch.

INHALT

1	AUFTRAG UND ZIELSETZUNG	5	5.3	Ökonomische Wirkungsprognose	27
1.	Aufgabenstellung	5	6	EINZELHANDELSKONZEPTIONELLE UND RAUMORDNERISCHE EINORDNUNG	32
	Untersuchungsdesign	6	6.1	Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Wiefelstede	32
	Untersuchungszeitraum	8	6.2	Raumordnerische Einordnung (BauNVO)	37
	Methodische Grundlagen	8	7	ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT	39
2	DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS	9	8	METHODIK	41
2.1	Modernisierungsvorhaben:	9			
2.2	Unternehmenssteckbrief	12			
	Bestandssituation NETTO Marken-Discount, Hauptstraße 49 b	14			
	Ruhender Verkehr, Warenwirtschaft	15			
	Definition und Berechnung der Verkaufsfläche	15			
3	MARKTANALYTISCHE RAHMENDATEN	16			
3.1	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	16			
3.2	Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	18			
	Kurzzusammenfassung der Angebotsanalyse	20			
4	ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSGBIET	21			
	Zentraler Versorgungsbereich nach dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes Wiefelstede	21			
5	WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS	22			
5.1	Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote	22			
5.2	Umsatz- und Flächenstruktur des Planvorhabens	26			

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Vorhabenstandort NETTO-Erweiterung Hauptstraße 49 b	10
Abb. 2:	Lageplan des Planvorhabens	10
Abb. 3:	Bestandsplan NETTO, Wiefelstede	11
Abb. 4:	Erweiterungsplanung NETTO, Wiefelstede	11
Abb. 5:	Bedientheke in einem modernen NETTO-Markt	13
Abb. 6:	Ladeneinrichtung NETTO-Markt	14 - 15
Abb. 7:	Fahrzeitisochrone in einer 5-10-Minuten-Erreichbarkeit für PKW	17
Abb. 8:	Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum	18
Abb. 9:	Wettbewerbsstandorte in Rastede	19
Abb. 10:	Dokumentation Rastede	20
Abb. 11:	Zentraler Versorgungsbereich nach EHK-Entwurf	21
Abb. 12:	Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens	26
Abb. 13:	Umsatzumverteilung Edeka	28
Abb. 14:	Umsatzumverteilung Markant	28
Abb. 15:	Umsatzumverteilung Aldi / Lidl	29
Abb. 16:	Umsatzumverteilung Rastede, Metjendorf und diffuse Zuflüsse	29
Abb. 17:	Umsatzherkunft des Planvorhabens insgesamt	30
Abb. 18:	Sortimentsgruppen und Branchen	41
Abb. 19:	Definition der Betriebstypen	42

1 AUFTRAG UND ZIELSETZUNG

1. Aufgabenstellung

Die Firma NETTO Marken-Discount AG & Co. KG betreibt in der Gemeinde Wiefelstede, Hauptstraße 49b einen Lebensmittelfilialmarkt mit einer Verkaufsfläche von derzeit insgesamt rd. 880 qm. In der Verkaufsflächenbilanz enthalten ist ein im Eingangsbereich integriertes Bäckereifachgeschäft mit einer Fläche von rund 50 qm. Außerdem schließt sich dem Markt südlich baulich verbunden eine Komplementärnutzung an, die aufgrund ihrer Nutzung als Dienstleistungsbetrieb jedoch nicht einzelhandelsrelevant ist.

Die derzeitige Gesamtgeschoßfläche beläuft sich nach den Begründungen im geltenden B-Plan Nr. 214 „Verbrauchermarkt Wiefelstede – Hauptstraße“ vom Dezember 2004 auf mehr als 1.200 qm Geschoßfläche und auf mehr als 800 qm Verkaufsfläche.

Mit diesen festgestellten Flächendimensionen von > 1.200 qm Geschoßfläche und > 800 qm Verkaufsfläche handelt es sich nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO 1990 um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, so den Begründungen zum genehmigten B-Plan zu entnehmen. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplans durch den Landkreis Ammerland begründet und genehmigt worden.

Einer aktuellen Bauvoranfrage des Bauherrn vom 12.12.2014 zufolge bestehen Absichten, die Verkaufsfläche der Filiale am Standort zu erweitern. Im Zuge einer Auflösung des bestehenden Postzustellbetriebes soll ein Teil der Dienstleistungsflächen künftig dem Verkaufsraum der NETTO Marken-Discount-Filiale zugeschlagen werden.

Durch die Verkaufsflächenerweiterung soll die NETTO-Filiale u.a. an die aktuellen Standards des Unternehmens angepasst werden. Dazu gehört, dass die Gänge verbreitert werden, um ein bequemerer Begegnen bspw. mit Einkaufswagen, Kinderwagen und Rollatoren zu ermöglichen. Niedrigere Regale sollen den Kunden die Erreichbarkeit der Waren und die Orientierung in der Filiale erleichtern. Zur warenwirtschaftlichen und logistischen Optimierung der Betriebsabläufe ermöglicht die Erweiterung u.a. ein leichteres Rangieren mit Hubwagen und das Aufstellen größerer Warenmengen, wodurch der Personalaufwand für das Nachfüllen von Ware reduziert wird.

Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf etwa 1.100 qm (überschlägige Gesamtverkaufsflächenbilanz nach aktuellen gif-Regeln; vgl. Ausführungen zur Methodik) sind nach den Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO Umsatzzuwächse zu Lasten anderer Einzelhandelsbetriebe an den Standort des Planvorhabens zu vermuten, welche die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen in Wiefelstede sowie ein möglicherweise tangiertes, erweitertes Absatzgebiet schädigen könnten.

U.a. im Lebensmitteleinzelhandel sind in den vergangenen Jahren – dies mit wachsender Tendenz - erhebliche Flächenerweiterungen im stationären Einzelhandel zu verzeichnen. Experten der Fachbranchen gehen aktuell davon aus, dass es unerlässlich ist, die Verkaufsräume und die Warenangebote entsprechend den Kundenbedürfnissen altersgerecht, serviceorientiert und zukunftsfähig zu gestalten.

Derzeit werden gemeindliche Leitlinien für den Einzelhandel erarbeitet. Das im Verfahren befindliche gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll durch Festsetzungen von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten künftig einen verbindlichen Handlungsrahmen für alle planerischen und baurechtlichen Entscheidungen geben.

Die in diesem Zusammenhang künftig geltende sogenannte „Wiefelsteder Liste“ deklariert solche wie in der NETTO-Filiale schwerpunktmäßig angebotenen Warengruppen (Lebensmittel, Drogeriewaren und andere) als nahversorgungs- und zentrenrelevant.

Der Entwurf des durch das Büro ‚Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln‘ erarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist öffentlich zugänglich; es steht auf den Webseiten der Gemeinde Wiefelstede zum Download zur Verfügung. Das Entwurfskonzept wurde für die Zwecke dieser Verträglichkeitsanalyse entsprechend heruntergeladen und ausgewertet.

Nach einem entsprechenden gemeindlichen Beschluss durch den Gemeinderat genießen solche dann im Zentrenkonzept festgesetzten Zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungs- und ggf. Sonderstandorte einen besonderen raumordnerischen Schutz. Die im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entwickelten Leitlinien wurden dieser Untersuchung – soweit relevant und zutreffend, für diese Analyse herbeigezogen.

Nach den Ansiedlungsregeln des in Aufstellung befindlichen Zentrenkonzeptes der Gemeinde Wiefelstede solle bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ihre Verkaufsflächen in städtebaulich begründeten Ausnahmefällen nur dann erweitern können, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf (künftige) zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung zu erwarten wäre und ein sortimentsbezogener Ansiedlungsrahmen (Prognosewert bis 2030) nicht überschritten würde.

Die MR Consultants wurde am 17.08.2015 beauftragt, eine Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse für eine Erweiterung der bestehenden Lebensmittelfiliale „NETTO Marken-Discount“ in 26215 Wiefelstede, Hauptstraße 49 b zu erarbeiten.

Auftraggeber:

NETTO Marken-Discount AG & Co. KG

Lindberghstraße 8,
29693 Hodenhagen

Untersuchungsdesign

Vor dem Hintergrund der integrierten Ortslage, der Lage im Geltungsbereich eines als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesenen qualifizierten Bebauungsplanes hat die NETTO-Filiale seit rund 10 Jahren seine Bedeutung für die Nahversorgung unter Beweis gestellt.

Begünstigt durch die Grundstückslage im Süden des Ortsteils Wiefelstede des Grundzentrums Wiefelstede unmittelbar an der vielbefahrenen Landesstraße L 824 von und nach Rastede und Oldenburg sowie in nur 750 m Nähe zum Gemeindezentrum kommt der Lebensmittelmarkt

- für das nordöstliche Wohngebiet,
- die im gegenüberliegenden Gewerbegebiet Beschäftigten
- und nicht zuletzt für die Wohnbevölkerung in den Ortsteilen Nuttel, Bokel und Borbeck (mit Einschränkungen auch Metjendorf)

den im B-Plan und F-Plan beschriebenen Aufgaben nach und hat sich in den vergangenen 10 Jahren erfolgreich in die Nahversorgungsstruktur der aus 19 Ortsteilen bestehenden Gemeinde Wiefelstede integrieren und beweisen können.

Die NETTO-Filiale verfügt einschließlich des integrierten Backshops derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 885 qm und ist als nächster automobil erreichbarer Lebensmittelmarkt für die Wohnbevölkerung in den Ortsteilen Nuttel, Bokel und Borbeck ein wichtiger Versorgungs- und damit Magnetbetrieb.

Im Zuge der geplanten Verkaufsflächenvergrößerung sind von der Gemeinde und dem Landkreis Ammerland raumordnerische Verdachtsmomente geäußert worden, dass die Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Wiefelstede und möglicherweise auch darüber hinaus Schaden im Sinne der BauNVO nehmen könnten.

Der gemeindlich derzeit im Aufstellungsverfahren befindliche Entwurf eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Wiefelstede (EHK-Entwurf)) bezeichnet den Standort des NETTO Marken-Discount an der Hauptstraße als städtebaulich untergeordnet. Im Zuge dieser Untersuchung wird die Nahversorgungsbedeutung des NETTO-Marktes dezidiert untersucht.

Darüber hinaus dürfen nach dem EHK-Entwurf neue Ansiedlungen oder Erweiterungen künftig nur in einem sehr begrenzten Rahmen zugelassen werden. Auch – und nach den Vorschriften des BauGB und der BauNVO bereits reglementiert - müssen nennenswerte Schädigungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) ausgeschlossen werden; nur dann ist nach den Ansiedlungsregeln eine Raumverträglichkeit gegeben.

Es ergeben sich in diesem Zusammenhang folgende Fragen und Analyseaufgaben:

- Welche funktionalen Auswirkungen sind im Hinblick auf das EHK der Gemeinde Wiefelstede durch die beabsichtigte Verkaufsflächenerweiterung auf die Versorgungsstrukturen der geschützten Versorgungsbereiche zu erwarten?
- Mit welchen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist in den hier untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ sowie ‚Drogerieartikel‘ zu rechnen (Worst-Case-Szenario)?
- Bestehen raumordnerische Zielkonflikte im Sinne des BauGB, der BauNVO und des EHK-Entwurf? Hier bedarf es (neben weiteren planungsrechtlichen Aspekten) insbesondere der Prüfung der Verträglichkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, der Einhaltung des Kongruenzgebotes und einer funktionalen Bewertung des Planvorhabenstandortes.

Im Einzelnen wurden folgende Analyseschritte vorgenommen:

- Bewertung des Mikrostandorts des Planvorhabens unter Berücksichtigung des gemeindlichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und des Einzelhandelskonzeptes des Landkreises Ammerland.
- Wettbewerbliche und geografische Untersuchung des Marktgebiets (Reichweite der Auswirkungen des Planvorhabens).
- Analyse der vorhabenrelevanten Angebotssituation in Wiefelstede, insbesondere den künftigen zentralen Versorgungsbereichen in Wiefelstede sowie den Angebotsstrukturen in den Ortsteilen Nuttel, Bokel, Borbeck, Neuenkrüge, Westholtsfelde, Gristede und Metjendorf; dies unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Reichweite der NETTO-Filiale.
- Umsatzanalyse des Planvorhabens und Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens.
- Analyse und Berechnung der warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen durch Ermittlung der ökonomischen Auswirkungen auf den Einzelhandel (Huff-Modellrechnung).
- Bewertung der modellhaften Huff-Analyseberechnungen und der Auswirkungen auf baurechtlich schützenswerte Einzelhandelsstrukturen im raumplanerischen Kontext.
- Abschließende Abwägung und Feststellung zur planungsrechtlichen Verträglichkeit.

Untersuchungszeitraum

17.08.2015 – 20.09.2015

Methodische Grundlagen

Die Ermittlungen der Bestands- und Leistungsdaten des untersuchungsrelevanten Einzelhandels basieren auf einer vollständigen Erhebung und Bewertung des vorhabenrelevanten Einzelhandelbestandes im absatzwirtschaftlichen Marktgebiet des Vorhabenstandortes im September 2015.

Die Ergebnisse der Arbeiten zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das Büro Dr. Jansen GmbH per Berichtsstand August 2015 wurden berücksichtigt.

Soweit möglich, wurden Expertengespräche mit Betreibern und zur Verfestigung der gutachterlichen Bewertungen sporadisch mit Kunden (nicht repräsentativ) geführt.

Darüber hinaus wurden weitere Einzelhandelsgutachten, soweit aktuell und öffentlich zugänglich, für diese Analyse zugrunde gelegt.

Das Thema Verkaufsflächenberechnungen ist in Deutschland nicht einheitlich geregelt¹. Definitionen und Abgrenzungen zur Verkaufsfläche werden unterschiedlich verwendet, so im Rahmen volkswirtschaftlicher Statistiken, als Basis für die Berechnung von Kennzahlen, in Mietverträgen sowie in Genehmigungsverfahren im Rahmen der Raumordnung.

Hierzu hat ein ‚Arbeitskreis Einzelhandel‘ der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) im Februar 2014 eine Richtlinie zur Abgrenzung der Verkaufsfläche geschaffen². Mit ihr ist auch einheitlich überprüfbar, ob ein Einzelhandelsbetrieb z.B. eine Grenze zur Großflächigkeit überschreitet, also im Sinne des BVerwG als großflächiges Einzelhandelsgeschäft gilt oder nicht.

Das von der gif aufgestellte Reglement lässt damit erstmals ein einheitliches Verkaufsflächen-Berechnungsverfahren zu, welches geeignet ist, die unterschiedlichen Flächenbegriffe der BauNVO, der DIN 277 und der Rechtsprechung in eine Kompatibilität zu bringen.

Nach dieser Berechnungsmethode zählen folgende Flächen vollumfänglich zur Verkaufsfläche:

- der Verkaufsraum einschl. Bedienbereich der Fleisch- und Käsetheken,
- die Vorkassenzone,
- die Kassenbereiche,
- Packzonen für den Kunden,
- Windfänge
- Leergutannahmeflächen und
- Backshops incl. Cafe.

Einkaufswagenboxen, soweit sie innerhalb oder außerhalb der Bruttogeschoßfläche allseitig überdeckt sind, werden zu 50 % der Verkaufsfläche zugerechnet. Nicht allseits überdeckte Flächen zählen zu 25 % zum Verkaufsraum.

Diese Bewertungsmethode ist Gegenstand der Flächenangaben in diesem Gutachten.

¹ Vgl. Müller-Hagedorn, L.; Toporowski, W.; Zielke, S.: Der Handel. Kohlhammer, 2012, 2. Aufl.

² Vgl. gif, „Definitionen zur Einzelhandelsanalyse © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., 01. Februar 2014“, Arbeitspapier Februar 2014

2 DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS

2.1 Modernisierungsvorhaben:

Mit auslösend durch aktuelle absatzwirtschaftliche Veränderungen im Verkaufsflächenbestand des relevanten Wettbewerbsumfeldes (Edeka Wiefelstede - Erweiterungspläne / Aldi in Wiefelstede - Vergrößerungs- bzw. Verlagerungswunsch / Edeka Husmann in Metjendorf - Vergrößerungsabsicht / Rewe-Markt und Aldi Discounter in Rastede – Umsiedlung bei gleichzeitiger deutlicher Verkaufsflächenvergrößerung) ist beabsichtigt, die Verkaufsflächen des in Wiefelstede als Filialbetrieb der NETTO Marken-Discount AG & Co. KG betriebenen Marktes zu vergrößern.

Es ist vorgesehen, diese von derzeit rund 880 qm am jetzigen Standort auf bis zu knapp 1.100 qm zu vergrößern. Das vorgelagerte Bäckereifachgeschäft (Filiale der Landbäckerei Tönjes) bleibt darin enthalten.

Im Zuge der angestellten Berechnung der Verkaufsflächen nach den Definitionen zur Einzelhandelsanalyse der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) vom Februar 2014 beläuft sich die anzusetzende Verkaufsfläche (Neubewertung u.a. des Windfangs und der Leergutannahme) auf insgesamt rd. 1.069,5 qm zuzüglich der nach den gif-Regeln einzurechnenden Einkaufswagenboxen. Diese wird mit einer Fläche von bis zu 30 qm angenommen, so dass in den weiteren Berechnungen in dieser Analyse von einer Gesamtverkaufsfläche von 1.100 qm ausgegangen wird.

Aufgrund dieser Erweiterungsabsicht auf künftig rund 1.100 qm sind bei diesem Planvorhaben die Vermutungsregeln für einen großflächigen Einzelhandelsbetriebes hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu bewerten.

Es wurden durch den Auftraggeber aktuelle Bestandspläne sowie Umbau- und Erweiterungspläne zur Verfügung gestellt, die dieser Analyse zugrunde gelegt werden. Bei den Plänen handelt es sich um Einrichtungspläne, aus denen die Regalierung, Sortimentsgestaltung und Verkaufsflächengrößen ableitbar sind.

Im Rahmen der Verkaufsflächenvergrößerung und der Neuregalierung wird einleitend festgestellt, dass sich die Sortimentsanzahl und -qualität im NETTO-Markt nicht verändert wird. Die aktuell mit rd. 3.800 Artikeln geführte Sortimentsanzahl behält auch künftig weiter Gültigkeit und eine qualitative Sortimentsuntersuchung im Wettbewerbsgebiet hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf andere Lebensmittelvollversorger ist hier entbehrlich.

Die Filiale des Lebensmitteldiscounters NETTO soll umgebaut und der derzeitige Verkaufsraum durch Hinzunahme von Flächen des südlich baulich angegliederten Dienstleistungsbetriebes der Post um rd. 220 qm erweitert werden.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass sich Flächenberechnungen, bisher weitestgehend nach DIN 277 festgestellt, nur eingeschränkt für eine künftige, einheitliche Bewertung von Verkaufsflächen in Einzelhandelsanalysen eignen; Packzonen, Kassenbereiche, Leergutannahmen, Windfänge werden heute der Verkaufsfläche zugerechnet. Obgleich sie allein keine Flächenleistungen aufweisen, sind sie im Zusammenhang einer Gesamtbetrachtung der Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben methodisch einzubeziehen (vgl. hierzu: Erläuternde Hinweise zur Methodik).

Das Planvorhaben befindet sich fußläufig 8 Entfernungsminuten (750 m) südlich zum Mittelpunkt des künftigen zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) und nur rd. 250 m von dessen südlichen Rand entfernt.

Die südlichen und westlichen Ortsteile der Gemeinde Wiefelstede sind in einer automobilen Entfernungszone von ca. 6 Entfernungsminuten, alle anderen Ortsteile der Gemeinde innerhalb von 10 Autominuten erreichbar.

Abb. 1: Vorhabenstandort NETTO-Erweiterung Hauptstraße 49 b

Quelle: MR Consultants, eigene Aufnahmen, September 2015

Abb. 2: Lageplan des Planvorhabens

Quelle: © Google Maps; Bearbeitung MR Consultants, 2015

Die Zufahrt zum Standort ist automobil über die Landesstraße 824 komfortabel und gut zu erreichen. Aus den nördlich und östlich angrenzenden Wohngebieten ist der Standort ebenfalls gut erreichbar.

Bedeutsamer Untersuchungsaspekt ist im anstehenden Erweiterungsfall die Beantwortung der Frage, ob und inwieweit die geplante Verkaufsflächenerweiterung außerhalb der künftigen zentralen Versorgungsbereiche in das Einzelhandelskonzept eingebunden ist.

Aus Sicht der MR Consultants erfüllt der Standort Hauptstraße 49 b eine sehr viel bedeutendere Nahversorgungsfunktion als im Entwurf des EHK-Entwurf u.a. auf Seite 97 beschrieben. Der Lebensmittelmarkt ist in Wiefelstede etabliert und wird vom Verbraucher auch fußläufig aus den angrenzenden Wohnbebauungen als integrierter Nahversorger angenommen. Insbesondere nach den zunehmenden Defiziten in den kleinen Ortsteilen von Wiefelstede orientierten sich (bestätigt auch durch Expertengespräch mit der Filialleitung) zunehmend Kunden an den Standort NETTO.

Im Rahmen einer Stabilisierung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion in Wiefelstede ist eine Erweiterung des Marktes auf ein zeitgemäßes Filialkonzept aus gutachterlicher Erwägung städtebaulich ableitbar, wie die folgenden Analysen aufzeigen werden; unabhängig davon müssen sich Lebensmittelmärkte im Rahmen der Verschärfung des Wettbewerbes marktgerecht aufstellen, um wirtschaftlich überleben zu können.

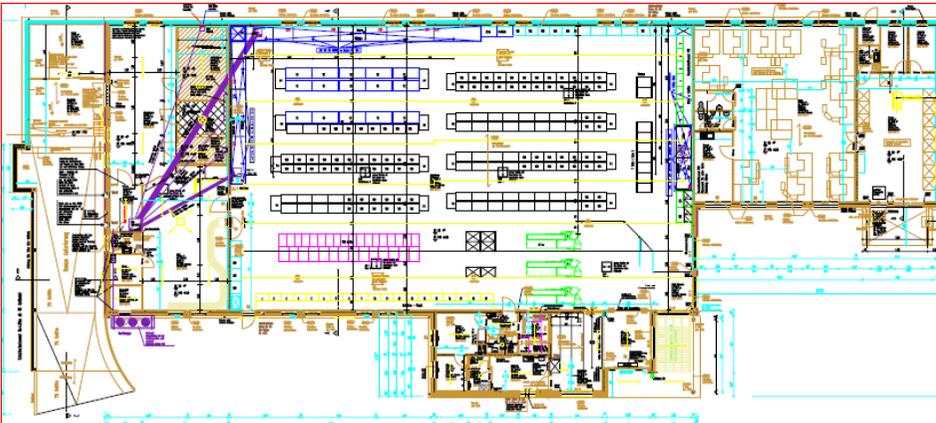
Hierzu bedarf es der Erklärung über die Entwicklungen der Lebensmitteldiscounter. Waren in den 80er und 90er Jahren noch Flächengrößen von 500 – 900 qm ausreichend, führte eine Lockerung des Planungsrechtes zu einem fast schon dramatischen Anstieg der Verkaufsflächen auf eine „799er-Generation“³.

³ Anmerkung: Die bauplanungsrechtliche Definition des großflächigen Einzelhandels führte mit Einführung der BauNVO 1990 zu einer starken Expansion und Verkaufsflächenerweiterung insbesondere bei den Lebensmitteldiscountern.

Aktuell benötigen nahezu alle Discountformate, besonders Aldi, Lidl und Penny zwischenzeitlich Verkaufsflächengrößen zwischen 1.000 – 1.500 qm. Begründet ist dies teilweise durch die Entwicklung („industrielle Revolution“) ständig neuer Lebensmittelangebote und -marken, teils führt jedoch auch ein moderner, demografisch begründbarer Servicegedanke und anspruchsvollere Kundenerwartungen zur Notwendigkeit der Verbreitung von Verkaufsgängen, der Höhenreduzierung der Verkaufsregale und letztlich einer breiteren Sortimentsaufstellung mit Frischegütern (Fleisch, Wurst, Gemüse, Obst etc.).

Mit einem derzeitigen Flächenanteil von rd. 95 Prozent bilden Warenangebote des kurzfristigen Bedarfs aktuell das Schwerpunktangebot der Bestandsnutzung.

Abb. 3: Bestandsplan NETTO, Wiefelstede



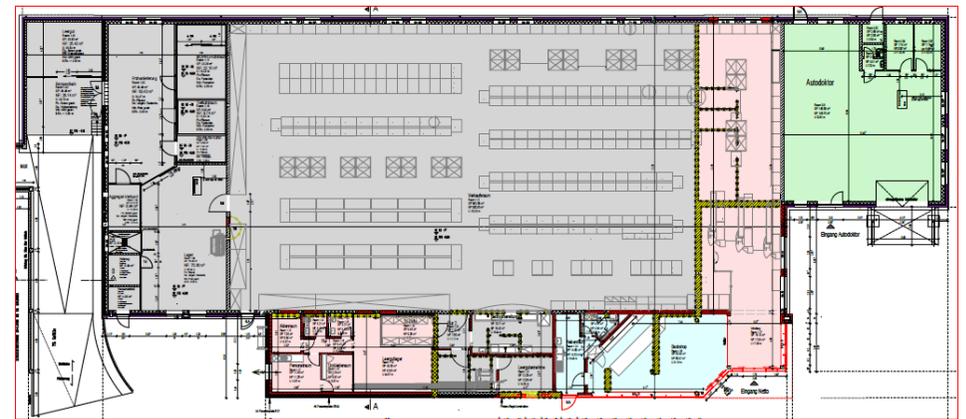
Quelle: © NETTO Marken-Discount, Einrichtungsplan Bestand

Die in den aktuellen Einrichtungsplänen dokumentierte Beibehaltung von bis zu 3 Kassensystemen manifestiert die Einschätzung der künftigen gutachterlichen Umsatzerwartungen. Die „Leistungsfähigkeit“ moderner Kassensysteme ist ein wichtiges Indiz für die künftigen Umsatzerwartungen.

Da im Rahmen der Verkaufsflächenvergrößerung keine zusätzlichen Kassensysteme geplant sind, ist nicht mit einer höheren Umsatzleistung zu rechnen.

Die Kubatur des Marktes wird nach den Planunterlagen verändert werden. Durch Hinzunahme von Teilflächen der Post und einer Anpassung der Eingangssituation wird die gesamte Verkaufsfläche rechteckig optimiert.

Abb. 4: Erweiterungsplanung NETTO, Wiefelstede



Quelle: © NETTO Marken-Discount, Erweiterungsplanung

Die funktionale Einbindung in die städtebaulichen Gegebenheiten ist ein weiterer Untersuchungsaspekt, um die geplante Verkaufsflächenerweiterung begründen und rechtfertigen zu können. Das ergibt sich bereits aus der allgemeinen Ermessenspflicht von Kommunen zur gerechten und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO).

Die zulässigen Nutzungen des Bestands- und Erweiterungsvorhabens sind nach dem geltenden B-Plan zu bemessen; sie sind auf Warengüter des täglichen Bedarfs beschränkt. Dazu zählen insbesondere die Sortiments- und Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogerieartikel“.

2.2 Unternehmenssteckbrief

Die BBE Handelsberatung verfolgt die Entwicklung von Betriebstypen (Betriebstypendynamik) seit mehr als 50 Jahren intensiv. Alle Betriebstypen, vom kommunalwirtschaftlich betreuten Dorfladen bis hin zu den SB-Warenhäusern, werden durch die BBE Handelsberatung in ihrer täglichen Arbeit beratend betreut. Darüber hinaus ist die BBE in Arbeitsgruppen engagiert, die sich wissenschaftlich mit diesem Thema befassen. Dazu gehören unter anderem der Arbeitskreis Einzelhandel der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.), der Arbeitskreis Geographische Handelsforschung im Verband der Geographen an Deutschen Hochschulen (AK GHF) und der Arbeitskreis Einzelhandelsimmobilien des Bundesverbandes freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.. In einer Einordnung der NETTO Marken-Discount-Märkte hat die BBE Handelsberatung im März 2013 den Betriebstyp definiert:

Aufgrund der Firmierung als „Marken-Discount“ wird NETTO in der Regel als Discounter eingestuft. Tatsächlich weicht das NETTO-Konzept jedoch vom Konzept der in Deutschland bekannten Discounter deutlich ab.

Anders als die Supermärkte stellen die Discounter keine Vollsortimenter dar. Auf einer Verkaufsfläche von 400 bis 1.200 m² führen diese ein ausgewähltes, spezialisiertes und schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl. Hierbei ist zwischen den Hard-Discountern wie Aldi bzw. Norma und den Soft- bzw. Markendiscountern wie Lidl oder Penny zu unterscheiden. Hard-Discounters führen 700 bis 900 verschiedene Artikel, wo hingegen die Soft-Discounters 1.300 bis 1.700 Artikeln, mehr als die doppelte Artikelzahl anbieten.

Der Schwerpunkt liegt bei beiden Discounterarten im Trockensortiment, das um Getränke (v.a. in Einweggebinden) ergänzt wird. Seit 2005 ist ein kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch) festzustellen. Bedienungsabteilungen wie Frischetheken und andere Dienstleistungen sind in Discountern nicht vorzufinden. Charakteristisch für Discounter, insbesondere Hard-Discounters, ist der hohe Anteil an Eigenmarken, die sehr preiswert angeboten werden können. Dieser Betriebstyp weist eine preisaggressive und werbeintensive Unternehmensphilosophie auf. Die Warenpräsentation wird daher in der Regel sehr nüchtern gestaltet, wobei vereinzelt ausgewählte Warengruppen (z.B. Drogerieartikel) wertiger präsentiert werden. Die Soft- bzw. Markendiscounter verfolgen dabei das Discount-Konzept weniger strikt als die Hard-Discounters. Der Nonfood-Bereich setzt sich neben festen Non-food Artikeln (Nonfood I) zu einem Großteil aus wöchentlich wechselnden Aktionsangeboten (Nonfood II) zusammen. Der Umsatzanteil im Bereich Nonfood I beträgt 10 % bis 13 %. Der Umsatzanteil im Bereich Nonfood II schwankt je nach Anbieter und Jahr erheblich. Die Discounter besitzen in der Regel einen einheitlichen Marktauftritt, so dass der Kunde in jedem Markt dasselbe Sortiment vorfindet. Abgeleitete Betriebsformen wie beispielsweise bei den Supermärkten (z.B. City-Supermarkt) sind bei Discountern für gewöhnlich nicht vorzufinden.

Zunächst unabhängig von der Landesplanung ergibt sich für den Betreiber NETTO die Situation, dass sein Betriebstypenkonzept, das zwischen dem der Discounter und dem der Supermärkte angesiedelt ist und bei der Einteilung von Lebensmittelmärkten in Discounter und Supermärkte keine Berücksichtigung findet.

In der Literatur und Fachpresse⁴ wird auf die Sonderstellung der NETTO-Märkte und den Betriebstypen „Hybrid-Discounter“ hingewiesen:

- „NETTO hat eine völlig anderer Strategie [als Plus]: Größere Sortimente, mehr Frische und eine erheblich höhere Zahl an Herstellermarken“⁵,
- „NETTO ist ein(e) (...) Mischung aus rationalisiertem Supermarkt und Discounter (...). Markenartikel zu attraktiven Preisen, Mehrweggetränke und ein großes Angebot bei Fleisch/Wurst wie Obst/Gemüse sind die Stärken“⁶.
- „NETTO ist kein reinrassiger Discounter, eher ein Supermarkt, der mit Niedrigpreisen lockt.“⁷,
- Hinter „Direkt Markendiscout“ verbirgt sich „ein Zwitter aus Discounter und REWE-Supermarkt“⁸,
- „Zudem schreiben immer mehr hybride Discounter (...) Erfolgsgeschichten“. (McKinsey (2009).

Auch in den Struktur- und Marktdaten 2010 der BBE vom November 2010, die die Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern bilden, wird in der Betriebstypendefinition auf diese Sonderstellung als Supermarkt-Discount-Hybrid verwiesen (vgl. BBE 2010, 35).

NETTO-Märkte existieren in verschiedenen Varianten. In der Variante mit der größten Sortimentsbreite und -tiefe und dort, wo die Verkaufsflächengröße es zulässt, hat NETTO eine eigenbetriebene supermarkttypische Bedientheke in die Verkaufsfläche integriert (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 5: Bedientheke in einem modernen NETTO-Markt



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Aufnahme.

Während Discounter dem Kunden also vom Hersteller verpackte Wurst- und Fleischwaren anbieten, besteht in Supermärkten wie in entsprechenden NETTO-Filialen die Wahl zwischen herstellerverpackter Ware und frischer Ware in Fremdbedienung.

NETTO-Märkte haben mit rund 3.800 – 4.200 Artikeln ein weitaus größeres Sortiment als Hard-Discounter oder Soft-Discounter, die in der Regel 900 bis 1.700 Artikel führen. Das hat zur Folge, dass das Sortiment breiter und auch tiefer aufgestellt ist und der Kunde eine umfangreichere Auswahl an Produkten vorfindet. Neben Eigenmarken bietet NETTO eine discount-untypisch hohe Anzahl an Markenartikeln an.

Im Bereich Getränke hebt sich NETTO ebenfalls von den klassischen Discountern ab. Sowohl durch den Betrieb eigener Getränkemärkte, als auch durch das Angebot auf der Fläche seiner NETTO-Lebensmittelmarkte ist ein für Discounter untypisch breites und tiefes Getränkesortiment vorzufinden.

⁴ vgl. u. a. Lebensmittelzeitung vom 23.11.2007, 10.12.2010, 09.11.2012 oder Immobilienzeitung vom 26.07.2012

⁵ LZ 23.07.2007, Interview mit EDEKA-Manager Alfons Frenk

⁶ Lebensmittelzeitung vom 10.12.2010

⁷ Lebensmittelzeitung vom 26.07.2012

⁸ Lebensmittelzeitung vom 09.11.2012

Aus betriebstypenspezifischer Perspektive ist ein weiterer Aspekt entscheidend: Während Discounter in der Regel ausschließlich oder überwiegend Einweggebinde anbieten, bieten Supermärkte und NETTO Einzelflaschen und Getränkekästen in Mehrweg (und ergänzend in Einweg) an.

Aufgrund des hybriden Konzeptes erfordert ein NETTO-Markt eine im Vergleich zu Discountern erhöhte Personalintensität. Während Discounter pro Filiale im Durchschnitt rund 7 Mitarbeiter beschäftigen, sind es bei NETTO im Durchschnitt rund 12 Mitarbeiter. Supermärkte beschäftigen im Schnitt rund 24 Mitarbeiter pro Filiale (BBE 2011).

Trotz der Tatsache, dass es sich beim Konzept von NETTO um einen zwischen Discounter und Supermarkt anzusiedelnden, hybriden Betriebstyp handelt, firmiert NETTO unter dem Namen „NETTO Marken - Discount AG & Co. KG“, trägt also vermeintlich den Betriebstyp Discounter im Namen.

Der Name dieses Unternehmens ist kein Kriterium, welches faktisch zur Überprüfung raumordnerischer Belange dienen kann. Vielmehr ist der Unternehmensname im Zusammenhang mit der angestrebten Positionierung gegenüber dem Endverbraucher zu sehen. Aus der Firmierung der Firma NETTO lässt sich daher keine Zuordnung zu einem Betriebstypus ableiten.

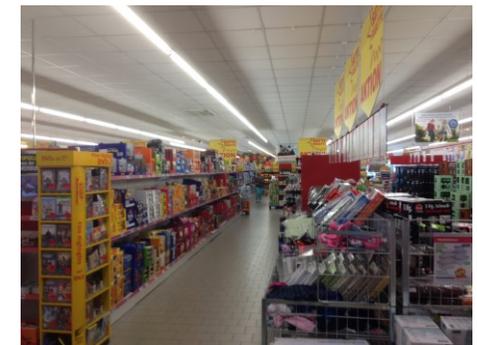
Bestandssituation NETTO Marken-Discount, Hauptstraße 49 b

Mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von knapp unter 800 qm stößt die Belastbarkeit des Verkaufsraumes warenwirtschaftlich und logistisch an Grenzen und kann damit den Ansprüchen der Kunden an die Verfügbarkeit von Personal, übersichtliche und vollständige Sortimentshaltung und kundenfreundliche Erreichbarkeiten der Regalierungen nicht mehr erfüllen.

Dem Kunden ist derzeit ein störungsfreier Zugriff auf das Sortiment nicht möglich; beengte Gangbreiten führen immer häufiger zu Barrieren, wenn Sortimente aufgefüllt werden müssen und der Kunde mit seinem Einkaufswagen dadurch blockiert wird.

Die Lagerhaltung und Leergutverwaltung ist durch gesetzliche Regelungen des Pflichtpfandes in Stoßzeiten und insbesondere zum Wochenende hin völlig überlastet. Nachfolgende Impressionen der Ladeneinrichtung veranschaulichen die Situation deutlich:

Abbildung 6: Ladeneinrichtung NETTO-Markt





Discount ist davon auszugehen, dass die Verkaufsflächenerweiterung kaum nennenswerte zusätzliche LKW-Anlieferungen auslösen wird.

Definition und Berechnung der Verkaufsfläche

Wir bewerten die maßgeblichen und anzusetzenden Verkaufsflächen nach der gif-Richtlinie (Stand Februar 2014), womit dieser Begriff erstmals systematisch in die unterschiedlichen Flächenbegriffe der BauNVO, der DIN 277 sowie der aktuellen Rechtsprechung eingeordnet und definiert werden kann.

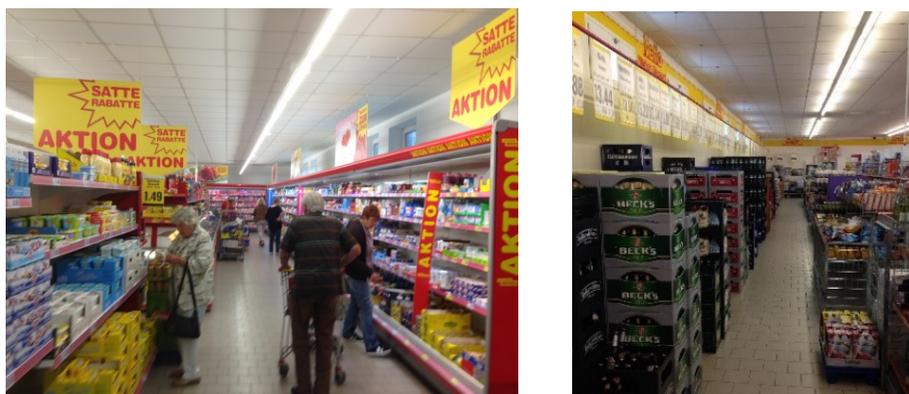
Danach zählen Verkaufsräume, Ausstellungs- und Präsentationsräume, Umkleideräume für Kunden, Aktionsflächen, Kassen- und Packzonen sowie Gastronomie- und Leergutannahmen umfänglich zur Verkaufsfläche, sofern sie innerhalb der BGF überdeckt und allseitig umschlossen sind.

Darüber hinaus können auch Flächen außerhalb der BGF, von denen aus nicht nur vorübergehend Verkäufe getätigt werden (Verkaufsstände, Freiverkaufsflächen) anteilig eingerechnet werden.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen zum Beispiel technische Funktionsflächen, Lagerflächen sowie dem Personal dienende Nutzflächen.

Diese strikteren, jedoch Klarheit schaffenden Definitionen weichen von den historischen, je nach Anlass unterschiedlich definierten Verkaufsflächenberechnungen ab und sind in dem addierten Summenwert gegebenenfalls größer als in der bisherigen Betrachtungsweise.

Künftig verfügt der Markt über eine Verkaufsfläche (nach gif) von 1.070 qm. Davon entfallen rd. 981 qm auf den Verkaufsraum, ca. 18 qm auf den Windfang, 12 qm auf die Leergutannahme, rd. 30 qm auf die Einkaufswagenbox und rd. 59 qm auf den Bäckereifachbetrieb (incl. Verzehrereich).



Quelle: MR Consultants, eigene Aufnahmen, September 2015

Ruhender Verkehr, Warenwirtschaft

Eine Erweiterung der bisherigen Stellplatzanzahl, oftmals Indiz für eine vom Betreiber erwartete Frequenzsteigerung ist nicht beabsichtigt. Unter Berücksichtigung üblicher Lagerumschlagszeiten beim Betriebstyp NETTO Marken-

3 MARKTANALYTISCHE RAHMENDATEN

3.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Die Ermittlung des Untersuchungsgebiets basiert auf einer detaillierten Analyse der Wettbewerbssituation des vorhabenrelevanten Einzelhandels auf der Grundlage des EZK-Entwurfes der Gemeinde Wiefelstede.

Der im Einzelhandelskonzept dokumentierte Status zur Funktionalität der ansässigen Einzelhandelsbetriebe und Versorgungsbereiche wurde in aktuellen Vor-Ort-Recherchen überprüft und aktualisiert.

Dazu wurden Instrumente und gutachterliche Methoden verwandt, welche letztendlich Einflussfaktoren für die Bestimmung des absatzwirtschaftlichen Untersuchungsgebietes bilden:

- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten,
- Lage und Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes der konkurrierenden Einkaufsorte nach Branchen- und Sortimentsschwerpunkten sowie
- geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren wie z. B. stadt-räumliche Hindernisse oder Gemeindegrenzen.

Aus der Wettbewerbsuntersuchung der MR Consultants ist bei diesem hybriden Lebensmittelmarkt von einer durchschnittlichen betriebsformatbedingten Attraktivität für den Kunden auszugehen, die in verdichteten innerstädtischen Räumen einer Erreichbarkeit von etwa 6 Autominuten, in ländlich geprägten Regionen wie hier in Wiefelstede etwa 10 Autominuten entspricht.

Ausgehend von diesen maximalen 10-Minuten-Fahrzeitisochronen werden die ökonomischen Umsatzumverteilungsbewertungen in diesem Untersu-

chungsgebiet hinsichtlich des vorhaben- und untersuchungsrelevanten Einzelhandels nach dem ökonomischen HUFF-Simulationsmodell abgegrenzt und berechnet.

Der untersuchungsrelevante Schwerpunkt dieser Verträglichkeitsuntersuchung ist auf Sortiments- und Warengruppen des periodischen (kurzfristigen / täglichen) Bedarfs gerichtet. Dazu zählen die in Lebensmittelmärkten typischerweise geführten Sortimentsgruppen Lebensmittel (einschließlich Reformwaren), Drogerieartikel (einschließlich Parfümerie- und Haushaltsreiniger) sowie als Randsortiment Aktionswaren aus den mittel- bis langfristigen Bedarfsstufen (u.a. Bekleidung, Schuhe, Hausrat, Möbel, Baumarktartikel etc.).

Durch die geplante Verkaufsflächenvergrößerung und die damit verbundene Attraktivitätserhöhung ist nach den Vermutungsregeln der BauNVO zu untersuchen, ob und inwieweit in den untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen Umsätze aus einem weiteren Marktgebiet umgelenkt und an den Planvorhabenstandort fließen kann.

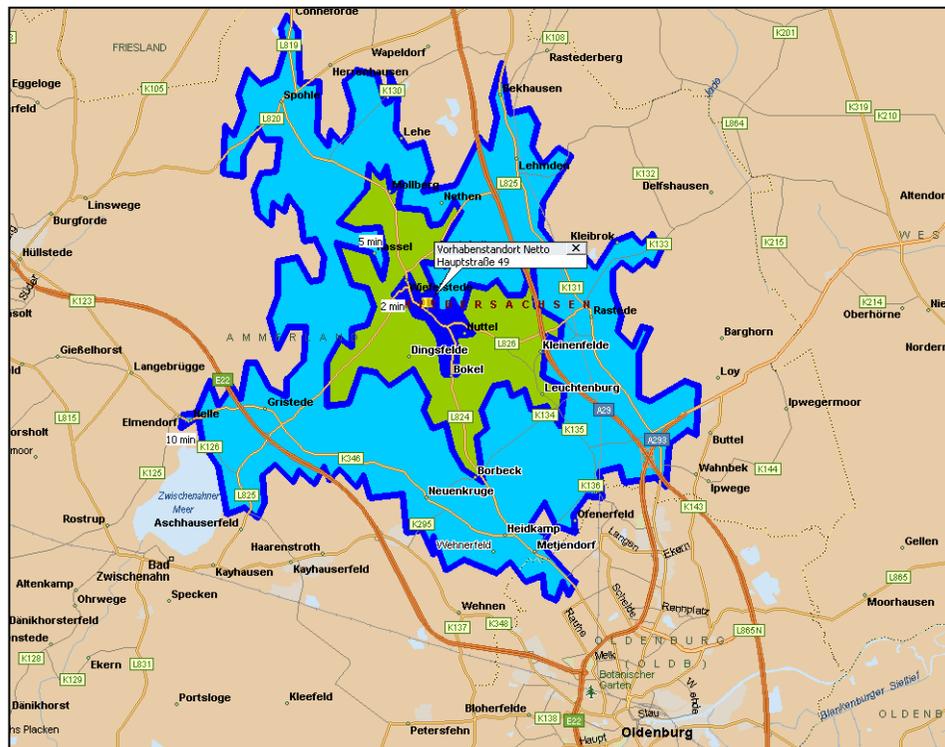
Das Marktgebiet wird als ein vom Kunden, Einwohner oder Nachfrager eines bestimmten Gebrauchs- oder Verbrauchsgutes als „individueller Attraktivitätsraum des Einzelhandels“ definiert, das wettbewerblich und durch Zeit- und Entfernungsparameter begründet wird. Wichtig für den Konsumenten ist der für ihn bestmögliche Einkaufserfolg.

Die voraussichtlichen Kunden- und Kaufkraftströme an den hier untersuchten Vorhabenstandort mit dem Betriebsformat „Lebensmittelhybrid-discounter“ lassen sich durch eine Analyse der wettbewerblichen Attraktivitäten im Raum und durch Kundenherkunftsanalysen genauer bestimmen. Erfahrungsgemäß sind Verbraucher bereit, für einen Einkauf 5 – 6 Minuten Wegezeiten mit dem Auto zu akzeptieren. Größere Reichweiten erzielen generell nur große Lebensmittelmärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser (z.B. Real, Kaufland, E-

Center). Fußläufig reduzieren sich die Reichweiten auf 3 – 5 Minuten, das entspricht einer Entfernung von 300 – 600 m.

Im anstehenden Untersuchungsszenario wird den weiteren Berechnungen im Hinblick auf die Versorgungsintensität zu den südlich gelegenen Ortsteilen und Bauernschaften eine absatzwirtschaftliche Attraktivität von maximal 10 Autominuten zugrunde gelegt.

Abb. 7: Fahrzeitisochrone in einer 5-10-Minuten-Erreichbarkeit für PKW



Karte: © Microsoft MapPoint 2013; Bearbeitung: MR Consultants, 2015

Aus gutachterlicher Sicht und gestützt durch ökonomische Berechnungen nach dem HUFF-Modell wirken sich Umsatzumverteilungen infolge der Verkaufsflächenvergrößerung am Planstandort durch eine Verschiebung (Umverteilung) von Kaufkraftströmen zum Standort des NETTO Marken-Discount in Abhängigkeit zur Attraktivität der Einkaufsstätten, Barrieren und Entfernungen innerhalb des Marktgebietes aus.

Diese sind in der vorstehenden Abbildung 7 als Fahrzeitisochrone grafisch dargestellt.

Innerhalb der so vorgenommenen absatzwirtschaftlichen Reichweite und des so festzulegenden Untersuchungsgebietes wurden sämtliche untersuchungsrelevanten Wettbewerbsstandorte aufgesucht, dokumentiert und bewertet.

Das modellhaft bemessene absatzwirtschaftliche Wettbewerbsgebiet, hier kartografisch definiert durch die Erreichbarkeitszone, wurde durch Echtzeitmessungen über eigene Messungen, darüber hinaus über den Google-Maps-Dienst Routenplaner überprüft. Es bildet so die Grundlage für die Untersuchung schädlicher Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen des Wettbewerbs im absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und zentralörtlichen Sinn.

Von baulichen Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und wichtige Versorgungsstrukturen ausgehen. Die Rechtsprechung hat hierzu in den vergangenen Jahren verschiedene Feststellungen getroffen.

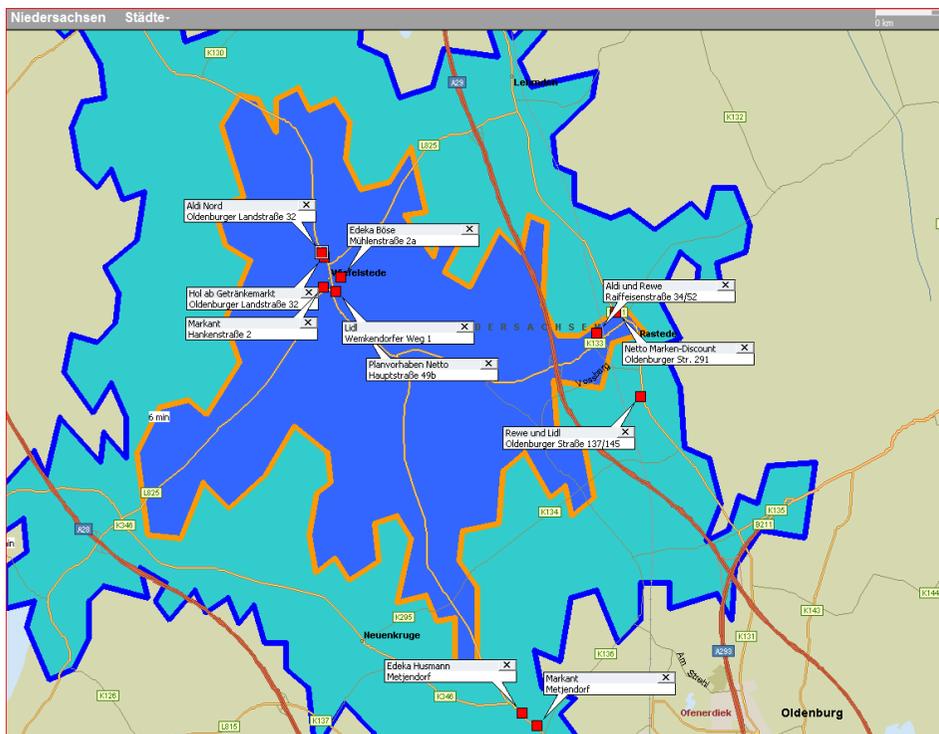
Aufgrund der unmittelbaren und auch fußläufigen Nähe zu den Lebensmittelmärkten in Wiefelstede und deren geringsten Entfernungsparametern zum Vorhabenstandort ist zunächst zu prüfen, ob und in welchem Maße die angesiedelten Einzelhandelsgeschäfte durch das Planvorhaben geschädigt bzw. betroffen werden.

Die einzelnen Wettbewerbsstandorte werden im Folgenden einzeln dokumentiert, funktionell und absatzwirtschaftlich beschrieben und bewertet.

3.2 Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Das gesamte Einzelhandelsangebot innerhalb des Gemeindegebietes Wiefelstede und darüber hinaus in dem Untersuchungsgebiet wurde hinsichtlich Verkaufsflächengrößen, Umsatzleistungen, Stellplatzangebot, Waren- und Sortimentsangebot, Koppelungen mit anderen Betrieben und nicht zuletzt hinsichtlich der Gesamtattraktivität bewertet.

Abb. 8: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



Karte: © Microsoft MapPoint 2013; Bearbeitung: MR Consultants, 2015

Neben dem untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbesatz in Wiefelstede wurde auch Rastede vollständig sowie der Ortsteil Metjendorf als eigenständiges Grundzentrum der Gemeinde Wiefelstede in die Gesamtanalyse einbezogen.

Die im Gemeindegebiet ansässigen Einkaufsstätten sind bereits einer ausführlichen Bestandsanalyse durch das Büro Dr. Jansen unterzogen worden. Soweit im Folgenden nicht dezidiert dazu Stellung genommen wird, kann dem vollinhaltlich gefolgt werden; in dem Fall werden die untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe hier nicht erneut dargestellt.

Alle weiteren in Rastede verorteten Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes werden nachfolgend bezüglich der Angebotssituation einer Darstellung unterzogen. Dabei wird auch auf die Ausführungen der Teilaktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede vom 07.05.2015 Bezug genommen das vom Gutachterbüro CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck erarbeitet wurde.

Das Gutachten der CIMA ist im Entwurfsstadium auf der Webseite *Rastede.de* öffentlich einsehbar und wurde zur Beurteilung der Auswirkungen für die Zwecke dieser Analyse herbeigezogen.

Gesamtüberblick Nahversorgungssituation Rastede

Die CIMA stellt dazu fest:

„Während der Kernort Rastede als Mittelzentrum auch eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in der Gemeinde und im Verflechtungsbereich mit Gütern des gehobenen Bedarfs übernimmt, sind die beiden Ortsteile Hahn-Lehmden und Wahnbek gemäß RROP als Grundzentren definiert. Der Versorgungsauftrag der Grundzentren ist gemäß REHK auf das Gebiet der jeweiligen Gemeinden begrenzt, die über ein standortgebundenes Eigenpotenzial an Bevölkerung, Arbeitsplätzen, Geschäften etc. verfügen sollen (Quellen: Regionales

Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland, 1996 und Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland, 2010).

Die Nahversorgung konzentriert sich insgesamt stark auf den Kernort Rastede.

Lücken in der wohnortnahen Versorgung finden sich nordöstlich und südwestlich der Rasteder Innenstadt. Innerhalb der Innenstadt übernimmt im nördlichen Randbereich der ansässige NETTO-Discountmarkt die Nahversorgungsfunktion. Der NETTO- Markt ist damit der einzige Lebensmittelmarkt im ZV Innenstadt. Durch seine Lage an dessen äußersten nördlichem Ende wie auch unter Einbeziehung der Kundenattraktivität von NETTO allgemein, ist von eher moderaten Frequenzeffekten für den ZV Innenstadt auszugehen.

Insgesamt liegt der Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten periodischen Bedarf innerhalb des Kernortes jedoch außerhalb des Zentrums. Prägend sind hier zwei Nahversorgungsagglomerationen im Bereich Raiffeisenstraße und südliche Oldenburger Straße.

In den Ortsteilen Hahn-Lehmden und Wahnbek übernimmt jeweils ein ansässiger Nahversorger die grundzentrale Versorgungsfunktion.

Im Kernort Rastede wie im gesamten Rasteder Gemeindegebiet agiert kein Verbrauchermarkt mit mehr als 2.000 qm und kein SB-Warenhaus. Dies bedeutet ein Standortnachteil z. B. gegenüber Brake, Varel, Bad Zwischenahn und Westerstede. Die Aufwertung des Rewe Marktes an der Oldenburger Straße trägt zur Verbesserung der Nahversorgungssituation bei. Mit den Anbietern Aldi, Lidl und NETTO besteht gutes, mit den Wettbewerbsstandorten vergleichbares, Angebot an Lebensmittel-Discountmärkten.

Der Rewe Markt in der Raiffeisenstraße weist Modernisierungsbedarf auf und entspricht nicht den heute zeitgemäßen Standards moderner Märkte. Es existiert im Kernort außerdem kein alternatives Angebot im Segment Verbrauchermarkt durch andere Betreiber.“

Abb. 9: Wettbewerbsstandorte in Rastede



Quelle: cima 2015 (Darstellung ab 400 m² Verkaufsfläche, Bearbeitung MR Consultants, 2015)

Abb. 10: Dokumentation Rastede



Fotos: Rewe, Oldenburger Str. und Rossmann / Rewe, Raiffeisenstraße / Rewe, Raiffeisenstraße

NETTO Marken-Discount, Wiefelstede

Der Lebensmittelmarkt NETTO stellt nach den Feststellungen des gültigen Bebauungsplanes einen wichtigen Nahversorgungsstandort dar. Die anders lautenden Annahmen des Gutachters Dr. Jansen GmbH aus deren Analyse werden unter Abschnitt 6 dieses Gutachtens eingehend behandelt und begründet.

Kurzzusammenfassung der Angebotsanalyse

Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet ein qualitativ und quantitativ breit gefächertes Angebot mit einem ausgewogenen Betriebsformat-Mix von Discount- und Vollsortimentsformaten auf.

Die Bedarfsdeckung des täglichen (periodischen) Bedarfs an Lebensmitteln, Drogerieartikeln und weiteren Dingen des täglichen Lebens, ist in unterschiedlicher Ausprägung und Qualität vorhanden. Den raumplanerischen Ansprüchen und damit den Kundenansprüchen an eine wohnortnahe, fußläufige und gute automobiler Erreichbarkeit wird in den Gemeindenkernen weitestgehend Genüge getan; in den vielen Ortsteilen jedoch ist faktisch nur eine automobiler Vollversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gegeben.

Im Spezialsegment „Drogeriefachmarkt“ ist lediglich ein Vollsortimenter, Rossmann in Rastede, vertreten. Das Sortimentsangebot wird – insbesondere nach dem Marktabgang von Schlecker – von den Lebensmittelversorgern mit übernommen bzw. wahrgenommen.

4 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Zentraler Versorgungsbereich nach dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes Wiefelstede

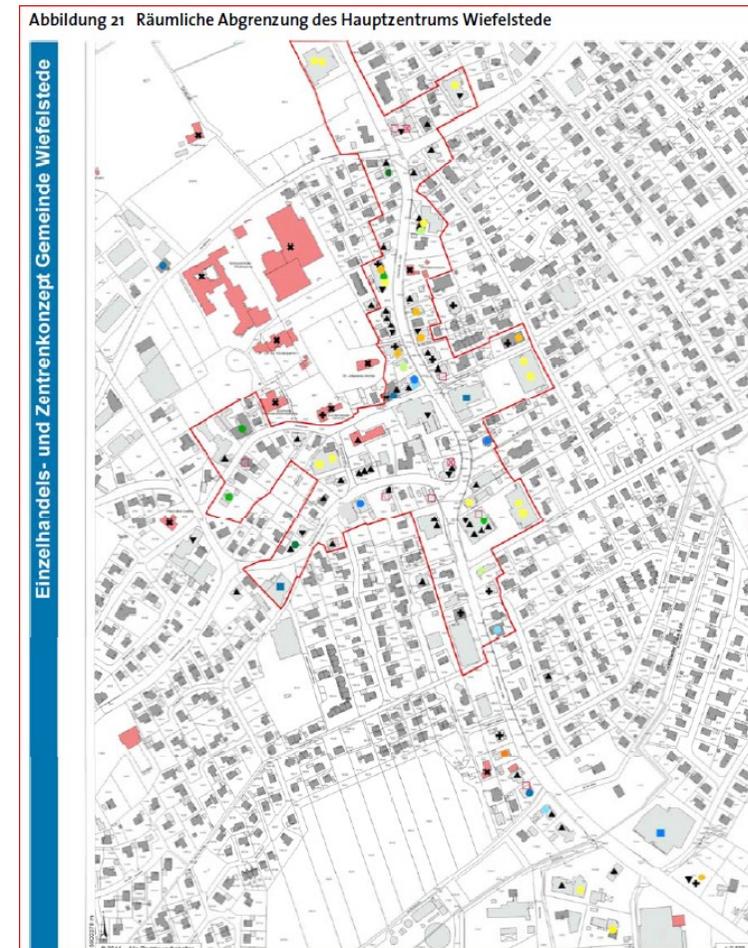
Der zentrale Versorgungsbereich soll nach den Vorschlägen des Gutachterbüros Dr. Jansen GmbH wie folgt kartografisch definiert werden:

Die Versorgungspole sollen danach in einer abweichenden Empfehlung zum Regionalen Einzelhandelskonzept nördlich durch den jetzigen Aldi-Markt und südlich durch eine Grenzziehung der Hausnummern 40 bzw. 41 (gemeint ist die Hauptstraße) unter Ausschluss des rd. 150 m entfernten NETTO-Marktes begrenzt werden.

Die Endpunkte - bipolar zueinander betrachtet – stellen aus hiesiger Sicht keine Magnetfunktionen dar. Der nördlich gelegene Aldi-Markt plant eine Verlagerung bei gleichzeitiger Vergrößerung seiner Verkaufsflächen; der südliche Endpunkt ist ein Handwerksbetrieb Siems ‚Fenster + Türen‘.

Die Grundgedanken der Bipolarität sind daraus u.E. nicht ableitbar und überzeugend, da die städtebaulich wünschenswerte bipolare Funktion durch Verlagerung von Aldi absehbar und kalkulierbar abbricht.

Abb. 11: Vorschlag Zentraler Versorgungsbereich nach EHK-Entwurf



Quelle: Dr. Jansen GmbH, Zentrenkonzept (Entwurf), Seite 70

5 WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

5.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Eine Verkaufsflächenveränderung eines Einzelhandelsobjektes löst Veränderungen der Kaufkraftströme im Raum aus. Solche nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu vermutenden Umsatzzuwächse des zu vergrößernden NETTO-Marktes können zu mehr oder weniger starken Umsatzrückgängen bei anderen Betrieben führen; bei Koppelungsstandorten kann sich bei anderen Betrieben aber daraus auch eine Umsatzsteigerung ergeben, die dann einen weiteren Raum tangiert.

Die kleinste von solchen Umsatzverlagerungen betroffene Einheit ist immer der Einzelbetrieb (Makrostandort); wirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich darüber hinaus gegebenenfalls aber auch für weitere absatzwirtschaftlich erreichbare Räume (Meso- und Mikrostandorte).

Die Umsatzumverteilungsquote ist in der Raumordnung und im Planungsrecht ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Dabei führt nicht jeder Kaufkraftabfluss zwangsläufig zu einer wesentlichen Auswirkung; allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbssituation auf das eigene Kommunalgebiet sowie mittelbar und unmittelbar angrenzende Kommunen ist baurechtlich relevant.⁹

Die Prüfung einer Raumverträglichkeit oder Raumunverträglichkeit eines Planvorhabens ist ausführlich und abwägungsfehlerfrei an der Wirkungsintensität des Planvorhabens und den daraus resultierenden Folgen, welche wiederum

„städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.), zu bemessen.¹⁰

Bei der raumordnerischen Prüfung eines Planvorhabens müssen Verträglichkeitsanalysen grundsätzlich neben der Analyse der Umsatzumverteilungsquoten auch absolute Umsatzgrößen sowie die Relation von bestehender Verkaufsfläche zu denen des Planvorhabens beinhalten. Diese Umsatzumverteilungsanalysen dienen letztlich den kommunalen Planungsbehörden als Grundlage für eine sach- und fachgerechte Abwägungsentscheidung im Rahmen des Raumordnungs- und Planungsrechts.

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.¹¹ Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojekts in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹²

Lt. Urteil des OVG Münster vom 7.12.2000 werden Umsatzverlagerungen zwischen 7 und 11 % bereits als abwägungsrelevant eingeordnet. Das heißt, sollten Umsatzverlagerungen dieser Größenordnung für ein Projektvorhaben nicht dokumentiert werden, wird von einem Abwägungsfehler in der baurechtlichen Beurteilung ausgegangen. Bei der Beurteilung der Umsatzverlagerungen ist

⁹ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

¹⁰ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentRO)

¹¹ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70; OVG

Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

¹² Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offen gelassen.¹³

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojekts haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.¹⁴

Eine Abwägung zur Raumverträglichkeit erfolgt immer individuell in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort. Die Standortbetrachtung und -analyse wurde nach dem Mikro-, Meso- und Makrobereich (Standort in der Kommune, Standort innerhalb der gesamtkommunalen Wettbewerbsstrukturen, Standort im regionalen Wettbewerb) vorgenommen.

Bei der Bewertung von Vorhaben ist eine reine Berechnung der Umsatzzuwendungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen das Planvorhaben. Vielmehr muss die Attraktivität des Planvorhabens zweifelsfrei Aufschluss über die räumliche Relevanz geben. Prüfparameter sind u.a., welche Einflüsse (positiv und negativ) auf die weitere Entwicklung der Versorgungsstrukturen im Marktgebiet dadurch entstehen sowie welche quantitativen und qualitativen Veränderungen in der bestehenden Versorgung des tangierten Raumes ausgelöst werden.

Es ist - nach geltender Auffassung der Rechtsprechung - bei der Abwägung zu bedenken, dass der prognostizierte Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist. So sind z.B. stabile Einzelhandelsstrukturen bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits vorgeschädigt

sind. Maßgeblich sind bei den anzustellenden Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei geringeren Umsatzumverteilungen eintreten können. Solche Funktionsverluste können sich ausdrücken im Zusammenbruch wichtiger kommunaler und regionaler Versorgungsstrukturen.

Ungleichgewichte in der Quantität und Qualität der Versorgung der eigenen Einwohner müssen erkannt werden. Insoweit ist der Gemeinde Wiefelstede eine sachgerechte Abwägungsvorlage mittels einer Verträglichkeitsuntersuchung durch den Betreiber vorzulegen. Darin ist der Frage nachzugehen, ob und in welchem Maße die bestehende Grundversorgung schützenswerter zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde Wiefelstede durch die hier vorgesehene Erweiterungsabsicht tangiert bzw. beeinträchtigt wird.

Mittels dieser Analyse werden die höchstmöglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich der hier untersuchungsrelevanten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptwarengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ (folgend auch „NuG“ oder „Lebensmittel“ genannt) und „Gesundheits- und Körperpflegemittel“ (folgend auch „GuK“ oder „Drogeriewaren“ genannt) aufgezeigt und der Gemeinde Wiefelstede eine abwägungssichere Entscheidungsgrundlage für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes aus planungsrechtlicher, städtebaulicher und raumordnerischer Sicht anhand gegeben.

Auf der Ebene der Raumordnung und Landesplanung sind nur Auswirkungen zu betrachten, welche für die Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant sind. Dies betrifft vor allem

- das Verbot der Beeinträchtigung
- der Funktionen zentraler Orte sowie

¹³ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01

¹⁴ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201;

OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76.

- der verbrauchernahen Versorgung (Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot).

Die Ermittlung städtebaulicher und/oder raumordnerisch relevanter Auswirkungen erfolgt auf der Grundlage von Modellrechnungen, welche die Umsatzumverteilungseffekte eines Einzelhandelsvorhabens simulieren. Dieses Verfahren wurde vom Bundesverwaltungsgericht grundsätzlich bestätigt (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007, 4 C 7.07). Aber auch andere Kriterien, wie Entfernung und Verkaufsfläche des Vorhabens im Vergleich zu schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen, können herangezogen werden.

Die Gerichte gehen überwiegend davon aus, dass bei einer Umsatzumlenkung von weniger als 10 % eine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche regelmäßig nicht vorliegt, sofern der Versorgungsbereich nicht bereits vorgeschädigt ist. Diese 10-Prozent-Marke ist allerdings nur ein grober Orientierungswert. Es darf damit nicht pauschal festgestellt werden, dass bis zu 10 % keine städtebaulich/raumordnerisch relevanten Auswirkungen oder bei mehr als 10 % solche zu erwarten wären. Das hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seiner Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007, 4 C. 7.07) festgestellt.

Notwendig ist eine Einzelfallbetrachtung, bei der insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen sind:

- die Kundenattraktivität und Leistungsfähigkeit des Planobjektes,
- die Leistungsfähigkeit betroffener zentraler Versorgungsbereiche,
- etwaige Schädigungen betroffener zentraler Versorgungsbereiche,
- das Sortiment des Vorhabens und dessen Relevanz auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche,
- die Gesamtstruktur des Einzelhandelsbesatzes und die Gefährdung vorhandener Magnetbetriebe,
- die Einordnung der betroffenen Gemeinde in die Hierarchie der Raumordnung,
- die Berücksichtigung laufender städtebaulicher Planungen.

Zuletzt hat auch das OVG Münster klargestellt, dass es sich bei dem Wert von 10 % Kaufkraftabfluss um eine (bloße) Faustformel handelt und dass der Wert im Sinne einer „wertenden Gesamtbetrachtung“ auch überschritten werden darf (OVG Münster, Beschluss 28.10.2011–2 B 1049/11).

§ 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung stellt weiterhin die Vermutungsregel auf, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von 1.200 m² nicht nur unwesentlich auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung usw. die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können.

Die Arbeitsgruppe "Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO" geht in ihrem Bericht vom 30. April 2002 (ZfBR 2002,598) davon aus, dass auch oberhalb der Vermutungsregel von 1.200 m² Geschossfläche Anhaltspunkte dafür bestehen können, dass die in § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen *nicht* vorliegen. Insbesondere hebt die Arbeitsgruppe hervor, dass dem Lebensmittelhandel im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung eine besondere Bedeutung zukommt.

Dem ist das BVerwG in seinem Urteil vom 24.11.2005 – 4C.10.04 – Rd.-Nr. 13 gefolgt, indem es folgendes festgelegt hat:

„Der Begriff der Großflächigkeit dient dem Gesetzgeber dazu, in typisierender Weise unabhängig von regionalen oder lokalen Besonderheiten bundesweit den Betriebstyp festzuschreiben, der von den in den §§ 2 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebieten ferngehalten werden soll. Dies bedeutet entgegen der Auffassung der Klägerin allerdings nicht, dass die nähere Umschreibung der Auswirkungen in § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auch für die Auslegung des Begriffs der Großflächigkeit herangezogen werden könnte. Insbesondere bietet § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO, wonach Auswirkungen in der Regel anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche 1 200 m² überschreitet, einen wichtigen Anhaltspunkt für die Bestimmung der Großflächigkeit. Nach der gesetzgeberischen Konzeption verbietet sich die Annahme, dass diese Grenze auch den Übergang zur Großflächigkeit markiert.

Wie sich aus § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ergibt, ist die Vermutungsregel des Satzes 3 widerleglich. Abweichungen kommen nicht nur nach oben, sondern auch nach unten in Betracht‘.

Eine durch den Handelsverband Deutschland (HDE) sowie durch den Bundesverband des Deutschen Lebensmittelhandels (BVL) in Auftrag gegebene Studie "Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmittelhandel" vom Dezember 2012 ergab, dass weder die von der Rechtsprechung als Schwelle der "großflächig" definierten Größenangabe von 800 m² Verkaufsfläche, noch ein anderer empirisch zu ermittelnder Grenzwert einen Hinweis darauf liefern, ab wann sich generell wesentliche Auswirkungen auf den Raum ergeben.

Hinsichtlich der Definition von Lebensmittelmärkten hat das Bundesverwaltungsgericht in diesem Zusammenhang im vorstehenden Urteil (a.a.O., Rd. Nr. 19) auch definiert, dass sich Vollsortimenter von Discountern auch durch ihre Angebotsvielfalt unterscheiden lassen. 7.500 – 11.500 Artikeln bei Vollsortimentern stehen lediglich 1.000 – 1.400 Artikel bei Discountern gegenüber.

Wenngleich diese gerichtlich vorliegende Unterscheidungsdefinition aus dem Jahre 2005 zwischenzeitlichen Sortimentserweiterungen bei allen Betriebstypen unterlegen ist, wird hier ein rechtssicheres Maß zur Unterscheidung von Betriebstypen im Lebensmittelmarkt angelegt.

Aktuell werden in Lebensmittelsuper- und -Verbrauchermärkten zwischen 7.500 – 15.000 Artikel angeboten; bei den Discountern reicht die Sortimentsausweitung der letzten Jahre auf ein Maß zwischen 1.200 (z.B. Aldi) – 2.500 (z.B. Lidl).

Der untersuchte Betriebstyp NETTO Marken-Discount ist in dieser Definition des BVerwG weder dem Betriebstyp des Lebensmittelvollsortiments noch dem des Lebensmitteldiscounts zuzuordnen. Mit einer regelmäßigen aktuellen Sortimentsbreite von ca. 3.800 Artikeln ist dieser Betriebstyp mit einem Alleinstellungsmerkmal als ‚Hybriddiscounter‘ in bau- und planungsrechtlichen Begründungen und insbesondere in städtebaulichen Einzelhandelskonzepten und -untersuchungen besonders abzuwägen.

Im Rahmen der Abwägung ist entscheidend, dass es sich im anstehenden Fall nicht um den Übergang eines Einzelhandelsbetriebes von einer unter der Vermutungsregel der BauNVO befindlichen Schwellenwertgröße von 800 qm handelt, sondern die Vermutungsregel zur Großflächigkeit bereits mit der Baugenehmigung, der darauf erfolgten Änderung des B-Planes und letztlich der Änderung des entsprechenden Flächennutzungsplanes dahingehend als überschritten definiert wurde, dass es sich bereits um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden nachstehend ausführlich analysiert und berechnet:

5.2 Umsatz- und Flächenstruktur des Planvorhabens

Im Zuge der Erweiterung soll die Gesamtverkaufsfläche des NETTO-Marktes um insgesamt 220 m² von rd. 880 m² auf rd. 1.100 m² (jeweils inkl. des Backshops) erweitert werden. Diese Angaben zur Größe der Erweiterungsfläche basieren auf den Planunterlagen des Auftraggebers und wurden gutachterlich nach den Regeln der gif berechnet. Die Größen der Sortimentsteilflächen belegen sich aus dem Einrichtungsplan des NETTO-Marktes.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung werden Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt, die sich an einer oberen (Worst Case) und standortspezifischen Wettbewerbssituation in Wiefelstede orientieren. Darüber hinaus begründen sich die Flächenleistungen nach den aktuellen Flächenproduktivitäten, die NETTO Marken-Discount im Durchschnitt in Deutschland zu leisten imstande ist.

Nach aktuellen Unternehmensveröffentlichungen und Berechnungen des Instituts für Handelsforschung e.V., Köln (IFH) hat das Unternehmen NETTO Marken-Discount AG & Co. KG im Jahr 2013 einen bundesweiten Umsatz von rd. 12,9 Mrd. Euro, davon 12,3 Mrd. Euro im Food Bereich, ausgewiesen¹⁵. Bei einem Bestand von 4.070 Filialen und einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3,1 Mio. qm errechnen sich daraus bundesdurchschnittliche Raumleistungen von 4.150 Euro je qm und Jahr.

Da die hier angesetzte zusätzliche Verkaufsfläche *nicht* mit einer Ausweitung der Artikelzahl verbunden ist, die methodisch nach gif erstmals berücksichtigten Verkaufsflächen der Einkaufswagenbox, des Windfangs und der Leergutannahme umsatz erhöhend nicht zum Tragen kommen, fällt der zu erwartende Mehrumsatz nur bedingt ins Gewicht. Im Hinblick auf die Standortlage wird

sich ‚eine faktisch auseinanderggezogene Regalierung bei gleichbleibender Sortimentsqualität und -quantität‘ auf die vergrößerte Verkaufsfläche bei Weitem nicht mit der bundesdurchschnittlichen Raumleistung auswirken.

Realistisch wird ein 50- bis 60-prozentiger Raumleistungswert erreicht werden (2.100 – 2.200 Euro je qm Verkaufsfläche), so dass **unter Ansatz einer Worst-Case-Betrachtung für die zusätzliche Verkaufsfläche ein Mehrumsatz von 0,45 Mio. € je Jahr anzusetzen ist.**

Darauf basierend ist für das Planvorhaben ein maximal zu erwartender **Einzelhandelsmehrumsatz** von ca. 0,45 Mio. € pro Jahr ansetzbar, von denen **0,42 Mio. € untersuchungsrelevant** sind.

Abb. 12: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

Vorhabenrelevante Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in m ² Bestand ¹⁶	Verkaufsfläche in m ² Planung ¹⁷	Ist-Umsatz in Mio. €	Mehrumsatz in Mio. €
untersuchungsrelevante Kernsortimente	850	210	3,77	0,42
./.. Lebensmittel, Reformwaren einschl. Bäcker	730	170	3,06	0,36
./.. Drogerie- und Parfümeriewaren	120	40	0,60	0,06
Nicht untersuchungsrelevante Randsortimente	30	10	0,11	0,03
Vorhabenrelevant insgesamt	880	220	3,88	0,45

Quelle: Umsatzberechnung Prognosewert, MR Consultants, 2015

Anmerkungen: Geschätzter Bruttoumsatz / Jahr, Rundungsdifferenzen möglich.

¹⁵ Quelle: Lebensmittelzeitung vom 16.01.2015 in „Top 30 Lebensmittelhandel Deutschland 2014 - Rankings“

¹⁶ Nach der bisherigen Definition gem. DIN 277

¹⁷ Modifizierung nach den gif-Regeln

Die vorhabenrelevanten, jedoch nicht untersuchungsrelevanten Randsortimente setzen sich über das Jahr betrachtet aus nahezu sämtlichen Sortimentsgruppen des aperiodischen Bedarfsbereichs zusammen:

- Bekleidung, Wäsche
- Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Unterhaltungselektronik
- Zoobedarf/ Tierfutter

Dabei handelt es sich um Sortimente, die als wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums angeboten werden. Im Zuge der Erweiterung werden diese Flächen insgesamt leicht vergrößert. Da sich der Verkaufsflächenzuwachs von 10 m² auf verschiedene Sortimente aufteilt, bleiben die Umsatzumverteilungen je Sortiment unterhalb der Nachweisgrenze und in den folgenden Ausführungen daher unberücksichtigt.

Die berechneten Mehrumsätze des NETTO Lebensmittelmarktes bilden die infolge der Erweiterung entstehenden höchstmöglichen absatzwirtschaftlichen Effekte des Planvorhabens in seiner Gesamtheit ab.

Es wurde berücksichtigt, dass als Folge der Erweiterung die Gesamtattraktivität des Marktes für den Kunden steigen wird.

Der umverteilungsrelevante Umsatz beträgt insgesamt rd. 0,45 Mio. €, davon sind ca. 0,42 Mio. € untersuchungsrelevant.

5.3 Ökonomische Wirkungsprognose

Die derzeitige Flächenproduktivität im Bestandsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von rd. 880 qm (incl. Backshop) am Untersuchungsstandort beläuft sich bei einem Ist-Umsatz von 3,88 Mio. Euro p.a. auf gerundet 4.400 Euro je qm Verkaufsfläche und Jahr.

Die höchstmögliche Raumleistung für die Erweiterungsfläche (rd. 220 qm) wurde im Worst-Case-Szenario mit 2.045 Euro angesetzt, so dass daraus ein nach Realisierung des Vergrößerungsvorhabens relevanter Jahresumsatz von 4,33 Mio. zu erwarten ist.

Der im Worst-Case-Szenario nach Huff anzusetzende Modellumsatz für die Verkaufsflächenvergrößerung von rd. 220 qm beträgt 0,45 Mio. Euro p.a.; abzüglich der Umsätze für die hier nicht untersuchungsrelevanten – kaum messbaren - Randsortimente (ca. 0,03 Mio. Euro) wirken damit rd. 0,42 Mio. Euro umverteilungsrelevant.

Bei dem Gefährdungspotenzial, das § 11 Abs. 3 BauNVO beschreibt, handelt es sich um eine widerlegbare Vermutungsregel, die es zu überprüfen gilt, wenn es sich nämlich um einen Einzelhandelsgroßbetrieb handelt, der negative Rückkoppelungen auf die Versorgungsstrukturen im Raum auslösen würde. Die Ermittlung städtebaulicher und/oder raumordnerisch relevanter Auswirkungen erfolgt auf der Grundlage von Modellrechnungen, welche die Umsatzumverteilungseffekte eines Einzelhandelsvorhabens simulieren. Dieses Verfahren wurde vom Bundesverwaltungsgericht grundsätzlich bestätigt¹⁸.

Einganggröße für die modellierten Berechnungen bildet der errechnete untersuchungsrelevante Zielumsatz des Planvorhabens mit einem Mehrumsatz von 0,42 Mio. Euro p.a., der sich wie folgt in den einzelnen Teilräumen auswirkt:

¹⁸ BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007, 4 C 7.07

Edeka Wiefelstede

Die untersuchungsrelevanten Sortimente Lebensmittel und Drogeriewaren werden im Lebensmittelmarkt Edeka angeboten. Das Ladengeschäft befindet sich im Ortskern und ist für die Versorgungsstrukturen in Wiefelstede bedeutsam.

Die Angebotsqualität ist im qualitativ und quantitativ breiten Sortimentsniveau angesetzt. Diese werden durch die Verkaufsflächenerweiterung am Untersuchungsstandort der NETTO-Filiale in der Qualität gar nicht und im mittleren Preissegment nicht in größerem Maße als bisher angeboten.

Die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich nach den Modellrechnungen auf folgendem Niveau.

Abb. 13: Umsatzumverteilung Edeka

Sortiment	Edeka Wiefelstede		
	Umsatz aktuell	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	4,68	0,08	1,71
Gesundheits- und Körperpflege	0,90	0,01	1,11
Vorhabenrelevanter Umsatz	4,58	0,09	1,97

Quelle: MR Consultants, 2015, * nicht ausweisbar; Rundungsdifferenzen möglich

Eine Gefährdung kann für diesen mit einer Umsatzumverteilungsquote von unter 2 Prozent Lebensmittelmarkt gänzlich ausgeschlossen werden.

Markant Wiefelstede

Ähnlich gelagert wie bei dem Vollsortimenter Edeka werden sich für den zentral gelegenen und fußläufig gut erreichbaren Markant-Markt nur unwesentliche Umsatzverlagerungen ergeben.

Der Markant-Markt verfügt darüber hinaus über eine Frischfleischtheke, die anerkannt ist.

Abb. 14: Umsatzumverteilung Markant

Sortiment	Markant Wiefelstede		
	Umsatz aktuell	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	2,35	0,04	1,70
Gesundheits- und Körperpflege	0,38	*	*
Vorhabenrelevanter Umsatz	2,73	0,04	1,47

Quelle: MR Consultants, 2015, * nicht ausweisbar; Rundungsdifferenzen möglich

Eine Gefährdung für dieses Geschäft ist aus dem hier untersuchten Planvorhaben heraus völlig ausgeschlossen. Die Nachweiswerte eines im Worst-Case-bemessenen höchsten Umsatzverlustes belaufen sich auf solche für den Markt kaum spürbare und raumordnerisch unbedenkliche Werte.

Lidl und Aldi

Im Zuge überschneidender Sortimentsangebote bei den Lebensmitteldiscountern ist davon auszugehen, dass aufgrund deren Discountlastigkeit eine dadurch bedingt größere Wechselwirkung zum NETTO-Markt mit entsprechend höherer Umsatzumverteilungsrelevanz auftritt.

Der Verdrängungsumsatz beläuft sich nach den HUFF-Berechnungen mit einer Quote von knapp über 3,5 Prozent deutlich unter den Werten der Unverträglichkeit.

Abb. 15: Umsatzumverteilung Aldi / Lidl

Sortiment	Aldi, Lidl		
	Umsatz aktuell	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	6,19	0,22	3,55
Gesundheits- und Körperpflege	0,94	0,03	3,19
Vorhabenrelevanter Umsatz	7,13	0,25	3,51

Quelle: MR Consultants, 2015, * nicht ausweisbar; Rundungsdifferenzen möglich

Im Hinblick auf den Aldi-Markt und die beabsichtigte Erweiterung kann davon ausgegangen werden, dass die Umsätze vollständig und vielmehr in einem deutlich höheren Umfang zurückgewonnen werden.

Nach einer überschlägigen Umsatzumverteilung unter Annahme einer existenten NETTO-Erweiterung und dem Eintritt eines um 250 qm größeren modernen Aldi-Marktes würden rd. 0,25 – 0,35 Mio. Euro zurück verteilt werden.

Marktgebiete Rastede, Metjendorf und sporadische Zuflüsse

Abb. 16: Umsatzumverteilung Rastede, Metjendorf und diffuse Zuflüsse

In den Sortimentsgruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ werden insgesamt kaum nachweisbar Umsatzumlenkungen verursacht. Gleiches gilt für die Sortimentschwerpunkte „Gesundheits- und Körperpflegemittel“.

Sortiment	Rastede, Metjendorf, andere Zuflüsse		
	Umsatz aktuell	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Rastede	39,2	0,02	*
Metjendorf	10,1	*	*
Diffuse Zuflüsse	---	*	*
Vorhabenrelevanter Umsatz	2,25	0,02	*

Quelle: MR Consultants, 2015, * nicht ausweisbar; Rundungsdifferenzen möglich

Eine strukturegefährdende Umsatzumlenkung und damit eine Gefährdung wichtiger Versorgungsstrukturen ist sowohl in Rastede als auch in Metjendorf ausgeschlossen.

Im Zuge von bekannten Erweiterungs- / Verlagerungsabsichten des Rewe-Marktes in Rastede, dies in Koppelung mit dem Aldi-Markt sowie die in Metjendorf vorgesehene Verkaufsflächenvergrößerung des Edeka-Marktes Husmann werden im Realisierungsfall deutlichere Umsätze aus Wiefelstede insgesamt und hier vom bestehenden NETTO-Markt abgezogen werden.

Gesamtumsatzherkunft des Erweiterungsvorhabens NETTO Marken-Discount

Basis der vorstehenden Prognose ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Planvorhabens. Die Attraktivität der Einkaufsstandorte wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen abgeschätzt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts und der Wettbewerbsstandorte überprüft.

Wichtige Informationen über die Bindungsquoten werden aus Echtzahlen der Anbieter gewonnen, die i.d.R. aus ähnlich gelagerten Analysen, aus der direkten Betriebsberatung der relevanten Märkte und aus den offiziellen Veröffentlichungen bezogen werden. Diese Erkenntnisse werden dann an die regionale Situation angepasst. Insbesondere die Lage, Entfernung und Größe der Wettbewerber ist dabei von großer Relevanz. Außerdem wurde die individuelle Wettbewerbssituation in den einzelnen Branchen.

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes wurde auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonomischen HUFF-Simulationsmodells¹⁹ berechnet werden. Dieses quantifiziert die durch das Planvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den betroffenen Einzelhandel. Das Verfahren basiert auf den Untersuchungen von Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“). Einflussgrößen sind u. a.:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im jeweiligen Marktgebiet,
- Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes im Bereich des Vorhabenstandorts sowie Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte nach Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkten.

¹⁹ Das HUFF-Modell wird als ein Denkmodell interpretiert, das keine schlussendlichen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, inwieweit damit tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Bei der Bewertung des Vorhabens und der Berechnung der Umsatzverdrängungswirkung wird von einem „**Worst-Case-Ansatz**“ ausgegangen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten entsprechen demnach der **maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkung auf den vorhandenen Einzelhandel**. Es wird angenommen, dass sich das Planvorhaben erfolgreich am Markt positionieren kann.

Die Gesamtumsatzherkunft des per Huff-Modell berechneten Prognoseumsatzes von bis zu rd. 0,42 Mio. Euro stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

Abb. 17: Umsatzherkunft des Planvorhabens im Rahmen der Verkaufsflächenvergrößerung und der Attraktivitätssteigerung

Gesamtvorhaben Erweiterung NETTO-Markt, Wiefelstede	
Umsatzherkunft durch Umverteilung aus ...	in Mio. € *
... im Untersuchungsgebiet insgesamt	0,42
davon: Edeka Wiefelstede	0,09
davon: Markant Wiefelstede	0,04
davon: Aldi und Lidl, Wiefelstede	0,25
davon: Rastede, Metjendorf und diffuse Zuflüsse	0,04
Gesamtsumme Planvorhaben	0,42

Quelle: MR Consultants 2015; * Rundungsdifferenzen möglich

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zur Verkaufsflächenvergrößerung des NETTO Lebensmittel-Discounters Umsatzumverteilungen ausgelöst werden.

Diese befinden sich jedoch sämtlichst in allen Sortimentsbereichen deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwertes (= 10 % Umsatzumverteilung).

Lebensmittel, Reformwaren:

In der Warengruppe Lebensmittel und Reformwaren, auf das insgesamt 170 qm des Erweiterungsvorhabens entfallen, wurde mit 3,55 % die höchste Umsatzumverteilungsquote für die Standorte Lidl und Aldi in Wiefelstede prognostiziert.

Eine noch geringere Umsatzumverteilungsquote wurde mit jeweils rd. 1,7 % für die Lebensmittelmärkte **Edeka und Markant** errechnet. Bei den hier tangierten Hauptwettbewerbern handelt es sich im Falle Lidl um einen modern positionierten, gut frequentierten Markt im Gemeindekern mit einer dementsprechend guten Leistungsfähigkeit. Es werden dort durch die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte keinerlei gefährdende oder sonstige absatzwirtschaftlich bedenkliche Effekte auftreten. Gleichwohl generiert NETTO von diesen Standorten zusammengefasst die in absoluten Zahlen betrachtete höchste Umsatzumverteilung.

Bei allen weiteren untersuchten Standorten im Untersuchungsgebiet liegen die Umsatzumverteilungsquoten in der Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren teilweise deutlich unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze. Hier ist allenfalls mit unwesentlichen Auswirkungen zu rechnen. Negative städtebauliche Effekte können daher für diese Standorte insgesamt und im Einzelnen ausgeschlossen werden.

Gesundheit und Körperpflege:

In der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege umfasst das Erweiterungsvorhaben lediglich rd. 40 qm Verkaufsfläche mit einer Umsatzannahme von unter 0,1 Mio. €.

Dabei handelt es sich bereits augenscheinlich um einen minimalen Wert, der dennoch in die Umverteilungsrechnungen dieser Analyse der Vollständigkeit

halber eingeflossen ist. Die prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten liegen, mit Ausnahme von Lidl und Aldi, an allen Standorten deutlich unterhalb von 2 % und im Übrigen unter der rechnerischen Nachweisgrenze. Mehr als unwesentliche Auswirkungen sind daher auch in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege nicht zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen können ausgeschlossen werden.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat keinerlei Hinweise auf schädliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nahversorgungsstrukturen oder auf die zukünftige Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Wiefelstede und dem Untersuchungsgebiet aufgezeigt.

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt auf, dass durch das Planvorhaben zur Vergrößerung des Lebensmittelmarktes NETTO an der Hauptstraße 49 b in der Gemeinde Wiefelstede nur unmaßgebliche und unbedenkliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen eintreten werden.

Schädliche Auswirkungen auf künftige zentrale Versorgungsbereiche i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB oder auf schützenswerte Versorgungsstrukturen werden im gesamten Untersuchungsgebiet gutachterlich definitiv ausgeschlossen.

Das Vorhaben passt sich raumordnerisch ohne Gefährdung schützenswerter Versorgungsbereiche oder wesentlicher städtebaulicher Versorgungsstrukturen in den Raum und ist aus gutachterlicher Sicht zulässig und genehmigungsfähig (§ 6 BauNVO i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB).

Die Erweiterung ist damit u.E. baurechtlich als qualifizierte Nutzungsänderung im Rahmen des bestehenden B-Plans Nr. 214 und dem F-Plan zulässig und ohne Auswirkung auf die Raumordnung genehmigungsfähig.

6 EINZELHANDELSKONZEPTIONELLE UND RAUMORDNERISCHE EINORDNUNG

6.1 Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Wiefelstede

Einleitend darf festgestellt werden, dass die Umsatzerweiterung des um rund 220 m² vergrößerten Einzelhandelsbetriebes im Sinne der BauNVO nicht zu schädigenden oder ruinösen Umsatzrückgängen bei anderen Betrieben, das ist vorstehend bereits ausführlich analysiert führt.

Die entsprechende Bauvoranfrage datiert vom 12.12.2014; eine Beschlussfassung der Gemeinde Wiefelstede zur Aufstellung eines Zentrenkonzeptes wurde im Januar 2015 vom Gemeinderat beschlossen.

Die in der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse getroffenen Empfehlungen und Schlussfolgerungen zur Versorgungssituation wurden bereits unter Berücksichtigung der vom Büro Dr. Jansen GmbH entworfenen Leitlinien für die Fortentwicklung des Einzelhandels getroffen.

Die in diesen Leitlinien getroffenen Ansiedlungs- und Erweiterungsregeln werden im Hinblick auf das anstehende Planvorhaben zur Erweiterung der Verkaufsflächen des NETTO-Marktes folgend überprüft²⁰:

Zu **Ausgangssituation und Ziele (Seite 1, Absatz 2):**

Neben den bundes- und landesrechtlichen Vorgaben wurde jedoch das Regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland 2010 berücksichtigt. Dieses legt den Fokus auf die Darstellung integrierter Ortslagen/zentraler Versorgungsbereiche und eine ausgewogene Angebotsituation mit Lebensmitteln im Kreisgebiet, um unverträgliche Konkurrenzsituationen zu vermeiden.

Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 erfolgte Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in diesem Gutachten zusätzlich gewertet.

Zu 1.2 **Methodische Vorgehensweise (Seite 2, Absatz 1):**

...da die aktuelle Bestandsstruktur eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die Überprüfung der Zentrenabgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche darstellt.

Im Zuge der baurechtlichen Überprüfung wurden die Begründungen zum B-Plan sowie F-Plan berücksichtigt und grundlegend festgestellt, dass der hier untersuchte NETTO-Markt eine wesentlich Bedeutung im Rahmen der Nahversorgung darstellt.

Zu 1.2 **Entwicklungen auf der Angebotsseite (Seite 7, Absatz 1):**

Die statische Darstellung der Verkaufsflächenentwicklung in Deutschland leidet unter den Insolvenzen u.a. von Schlecker, Praktiker sowie vielen weiteren Handelsketten.

Die real in Deutschland vorhandene Verkaufsfläche beläuft sich – ohne Betrachtung der Leerstände – richtigerweise auf den Wert der Datengrundlagen. Einschließlich der Leerstände stehen aktuell in Deutschland zwischen 2 – 3 Mio. qm mehr Flächen zur Verfügung, so dass aktuell ein Verkaufsflächenbestand zwischen 125 – 126 Mio. qm in Deutschland zu konstatieren ist.

Statistisch können dadurch undifferenzierte Werte geschaffen und in weiteren Analysen, die darauf zurückgreifen (z.B. Verkaufsflächen je Einwohner) unwissenschaftlich werden.

²⁰ Anmerkung: Alle kursiv dargestellten Texte entsprechen dem Entwurf des EHK, Dr. Jansen GmbH, Stand: August 2015

Zu 1.2 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung (Seite 19, Absatz 1):

Mehr als die Hälfte der in Wiefelstede wohnhaften Erwerbstätigen hat einen auswärtigen Arbeitsstandort, deutlich weniger auswärtig wohnhafte Erwerbstätige weisen einen Arbeitsort im Gemeindegebiet auf.

Die Pendlerströme in Richtung Metjendorf und Oldenburg zählen in besonderem Maße zu den Kunden am Vorhabenstandort. Insbesondere auf dem Heimweg werden notwendige Einkäufe für den täglichen Bedarf – zumeist allerdings nur in geringen Mengen – hier getätigt.

Dadurch liegt ein weiteres Indiz für die bedeutende Nahversorgungsfunktion des NETTO-Marktes vor.

Zu 3.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots (Seite 25):

In den weiteren Bauerschaften Wiefelstedes wird nur eine untergeordnete Versorgungsfunktion durch Einzelhandel übernommen: In Spohle sind vier Betriebe, in Neuenkrüge drei, in Gristede jeweils zwei Betriebe und in Bokel, Westerholtsfelde sowie Heidkamp jeweils ein Betrieb ansässig. In den übrigen Bauerschaften wird derzeit kein Betrieb verortet.

Insbesondere diese Situation ist bereits aus der Begründung zum B-Plan Nr. 124 und zur Änderung des F-Planes bekannt; dem Vorhabenstandort wurde dadurch bereits eine wesentliche Nahversorgungsbedeutung zugesprochen.

Zu 4.6.1 Übergeordnete Entwicklungen (Seite 49)

Die derzeitige Einzelhandelsausstattung sowie insbesondere die Zentralität und die Kaufkraftbewegungen in der Gemeinde Wiefelstede zeigen auf, dass einige Einzelhandelsbranchen vor dem Hintergrund der grundzentralen Versorgungsfunktion bereits heute eine leistungsfähige Versorgung übernehmen. Auf einige der bereits starken Segmente konzentrieren sich auch die Entwicklungspotenziale.

Nach der auf Seite 38 dargestellten – von auswärtigen Kunden bereinigte - Kaufkraftbindung - stellt sich die bereinigte Zahl für die Branche Nahrungs- und Genussmittel mit lediglich 79,0 % für ein Grundzentrum als deutlich ausbaufähig dar.

Zu 4.6.2 Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenpotenzial bis zum Jahre 2030 (Seite 49)

Der Einzelhandelsstandort Wiefelstede steht in intensivem Wettbewerb mit den benachbarten Mittelzentren Rastede, Bad Zwischenahn und Westerstede sowie insbesondere mit dem Oberzentrum Oldenburg.

Die Intensität des Wettbewerbs bezieht sich hinsichtlich Oldenburg, Westerstede und Bad Zwischenahn insbesondere auf aperiodische Warengüter.

Im periodischen Bedarf ist Rastede für die Wiefelsteder nur gering bedeutsam; umgekehrt kaufen derzeit noch viele Rastereder in Wiefelstede. In der Folge der in Rastede geplanten strukturellen Stärkung auch in der Lebensmittelversorgung wird eine Stärkung der grundzentralen Versorgungsausstattung in Wiefelstede noch bedeutsamer.

Weiter heißt es auf Seite 51:

Im Rahmen einer Modellrechnung werden Orientierungswerte für die Verkaufsflächenentwicklung in den nächsten 15 Jahren ermittelt. Sie basieren auf einem Ausbau der Marktposition, die sich je nach Branche und derzeitiger Einzelhandelsausstattung unterscheidet. ...

.... Tabelle 12 zeigt die Zielzentralitäten, den damit verbundenen zusätzlichen Umsatz und die daraus abzuleitenden tragfähigen Verkaufsflächengrößen auf.

Auf die Ausführungen zu 4.6.1 wird verwiesen. Bei einer Kaufkraftbindung von lediglich 79 Prozent entstehen allein im Warensortiment Nahrungs- und Genussmittel, dies bei der in Tabelle 12 dargestellten Zielzentralität bis 2030 Verkaufsflächenpotenziale zwischen 1.150 – 1.370 qm. Die vorstehenden Angaben

basieren auf einer derzeit in Wiefelstede errechneten Ist-Raumleistung von 4.538 € je qm und Jahr.

Gleiches gilt sinngemäß für die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege-mittel. Die Aussagen auf Seite 52, Spiegelstriche 1 und 2 sind demnach nicht plausibel.

- *Die Marktanteile im Bereich Nahrungs- und Genussmittel lassen sich auch für ein Grundzentrum nicht weiter ausbauen. Entwicklungspotenziale beruhen nur auf einem Anstieg der Kaufkraft und verfolgen die Zielsetzung, die hohen Marktanteile auch zukünftig zu halten. Die Größenordnung von bis zu 400 qm ermöglicht kleinteilige Veränderungen.*
- *Dagegen ergeben sich für die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege rechnerische Entwicklungsperspektiven, die sowohl auf der Bevölkerungsprognose als auch auf einer maßstäblichen Steigerung der Marktanteile resultieren. Mit bis zu 400 qm Verkaufsfläche ergeben sich Ansiedlungsmöglichkeiten für einen kleineren Fachmarkt.*

Die Größenordnung der Verkaufsflächenpotenziale ist aus hiesiger Sicht nicht angemessen und im Hinblick auf eine noch 15-jährige Zielfeststellung – dies vor dem Hintergrund eines Strukturumbruches im Einzelhandel - unzutreffend.

Zu 4.6.3 Aktuelle Planungen in der Gemeinde Wiefelstede (Seite 53)

In Wiefelstede sind für die Betriebe Aldi Nord, Netto und Edeka Erweiterungsabsichten bekannt und liegen in unterschiedlichen planerischen Stadien vor. In Metjendorf möchte der ansässige Lebensmitteldiscounter erweitern und befindet sich diesbezüglich in Gesprächen mit den Genehmigungsbehörden.

Für die Vorhaben ergeben sich folgende Bewertungsmaßstäbe:

- *Lage des Planstandorts bzw. seine Zuordnung zu einem zentralen Versorgungsbereich*
- *Die oben dargestellten eingeschränkten Entwicklungspotenziale im Lebensmitteleinzelhandel*
- *Der Abgleich mit den in Kapitel 5.1.4 dargestellten Orientierungswerten für eine interkommunal verträgliche Verkaufsflächenausstattung mit*

Nahrungs- und Genussmitteln im Regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland.

Die parallelen Entwicklungen in Wiefelstede, Metjendorf und Rastede lassen erkennen, dass die betrieblichen Modernisierungserfordernisse – das gilt zumindest für Edeka Wiefelstede und Aldi Wiefelstede - in allen wesentlichen Magnetbetrieben erfolgen soll, woraus letztlich gutachterlich ein Geben und Nehmen entsteht, das weder den einen noch den anderen bevorteilt oder benachteiligt.

Sollten die Bewertungsmaßstäbe für die Größenordnung der Entwicklungsflächen aufrechterhalten werden, ist bei der „Verteilung der Verkaufsflächen“ die Bedeutung des NETTO-Marktes (vgl. Ausführungen zum B-Plan) als wichtiger Nahversorger beachtlich.

Zu 5.1.1 Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument (Seite 55)

... Der Status setzt zudem eine „integrierte Lage“ voraus. Der zentrale Versorgungsbereich sollte auch ohne Pkw-Nutzung für die zu versorgende Bevölkerung erreichbar sein.

Je nach Versorgungsfunktion sind idealtypisch drei Stufen zentraler Versorgungsbereiche zu unterscheiden:

- *Hauptzentren*
- *Nebenzentren*
- *Nahversorgungszentren*

Dabei versorgen die Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) die gesamte Kommune bzw. bei einer mittel- oder oberzentralen Funktion ggf. zusätzlich umliegende Städte und Gemeinden. Nebenzentren sind zuständig für die Versorgung funktional zugeordneter Orts-/Stadtteile, während die Versorgungsaufgaben von Nahversorgungszentren auf die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet sind. Die Einstufung erfolgt nach quantitativen (z. B. Verkaufsflächenbestand, Anzahl und Struktur der Dienstleistungsbetriebe) Aspekten.

Den Ausführungen wird inhaltlich gefolgt. Im Hinblick auf die Festsetzungen im B-Plan und im F-Plan lässt sich daraus aus unserer Sicht unbedingt das Erfordernis ableiten, den Versorgungsstandort des NETTO-Marktes, wenn nicht als Nahversorgungszentrum, dann zumindest als „Sonderstandort“ für die Nahversorgung zu bedenken.

Das wäre auch zielführend im Hinblick auf die in diesem Zusammenhang - 2 Absätze weiter – vom Gutachter bemerkte Erfordernis.

So sollte ein Zentren- und Einzelhandelskonzept auch Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren treffen.

Zu 5.1.4 Übergeordnete Vorgaben (Seite 59 ff.)

Für die räumliche Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten sieht das Landes-Raumordnungsprogramm unter Ziffer 2.3. im Veränderungsentwurf folgende (für die Gemeinde Wiefelstede als Grundzentrum relevante) Regelungen vor:

Das sogenannte Kongruenzgebot sieht vor, dass

- *das Einzugsgebiet neuer Einzelhandelsgroßprojekte in Grundzentren den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten darf (Z 2.3.03 Satz 2).*
- *eine wesentliche Überschreitung dann angenommen wird, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Verflechtungsbereichs erzielt würde (Z 2.3.03 Satz 6).*
- *die Regelungen sowohl für neue Einzelhandelsgroßprojekte insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten sind (Z 2.3.03 Satz 7).*

Dem wird vollinhaltlich gefolgt.

Im Zuge der Erweiterungsabsichten des NETTO-Marktes handelt es sich nicht um neue Kaufkraftzuflüsse, sondern um eine ausschließliche Umverteilung der bestehenden Umsätze im relativ absolut gleichwertigen Maße wie bisher. Da die Kaufkraftströme im Wesentlichen in Wiefelstede selbst nachgewiesen sind,

findet das Kongruenzgebot, das hier als „Ziel in Aufstellung“ abzuwägen ist, vollständige Beachtung.

Ebenso wird das Konzentrations- und Integrationsgebot eingehalten: Der Standort des NETTO-Marktes befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde, festgestellt bereits durch den B-Plan.

IM Hinblick auf die für eine wohnungsnah Versorgung regionalplanerisch einzuhaltende Verkaufsflächenausstattung von 0,5 qm je Einwohner – bezogen auf die Lebensmittelversorgung – ist zu konstatieren, dass der NETTO-Markt ergänzend auch zu den Lebensmittelversorgern in Metjendorf die südlichen Ortsteile der Gemeinde Wiefelstede mitversorgt.

Insoweit ist das Maß der Ausstattungskennziffer im anstehenden Fall unter Anlegung der gesamtgemeindlichen sozioökonomischen und absatzwirtschaftlichen zu bemessen.

Die Berechnungswerte dazu wurden vom Büro Dr. Jansen GmbH wie folgt zu Grunde gelegt:

Bei einer Einwohnerzahl von rund 8.787 zum 1.1.2015 in Wiefelstede und einer Gesamtverkaufsfläche der fünf Lebensmittel-SB-Betriebe von rund 4.550 qm errechnet sich eine Ausstattungskennziffer von ca. 0,52 qm Verkaufsfläche in Lebensmittel-SB-Betrieben je Einwohner. Bei einer Betrachtung der bereinigten Verkaufsfläche von Nahrungs- und Genussmitteln ergibt sich eine Ausstattung von 0,44 qm Verkaufsfläche mit Lebensmitteln je Einwohner.

In Metjendorf ergeben eine Zahl von ca. 7.428 Einwohnern und eine Lebensmittel-Verkaufsfläche von ca. 2.260 qm (vorgehalten in zwei Lebensmittel-SB-Betrieben) eine Ausstattungskennziffer von ca. 0,30 qm Verkaufsfläche in Lebensmittel-SB-Betrieben je Einwohner. Der bereinigte Wert liegt bei 0,26 qm Verkaufsfläche mit Lebensmitteln je Einwohner.

Einer moderaten Verkaufsflächenausstattung des NETTO-Marktes stehen dementsprechend keine Gründe entgegen, die eine Überschreitung dieser Maßzahlen bedeuten würde.

Rechtlich nicht ganz zweifelsfrei sind die Hinweise des Gutachters auf Seite 64 als Empfehlung beschrieben:

Innerhalb des Ortskerns Wiefelstede wird die Abgrenzung eines Hauptzentrums mit einer gemeindeweiten Versorgungsfunktion, in Metjendorf die eines Nahversorgungszentrums mit einer Versorgungsfunktion für die zugeordneten Bauerschaften empfohlen.

Die für das Grundzentrum Metjendorf ausgesprochene Empfehlung kann nach den rechtlichen Vorgaben des F-Planes und des B-Planes und nach unserem Rechtsverständnis nur in „Arbeitsteilung mit dem bestehenden NETTO-Markt“ umgesetzt werden, ansonsten ein Bedeutungsverlust des regional Gewollten zu Ansprüchen Dritter führen könnte.

Zu 6.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen (Seite 97 ff.)

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Wiefelstede und Metjendorf befindet sich nur ein weiterer Lebensmittel-SB-Betrieb. Am südlichen Ortsrand Wiefelstedes situiert, übernimmt der Lebensmitteldiscounter Netto jedoch nur eine untergeordnete Nahversorgungsfunktion.

Im Vergleich zu den übrigen Lebensmittel-SB-Betrieben in der Gemeinde Wiefelstede weist er mit 1.530 Einwohnern nur ein geringes Nachfragepotenzial innerhalb des 700 Meter-Radius auf. An der Bundesstraße gelegen, profitiert er insbesondere von den dortigen Pkw-Frequenzen.

Unter Hinweis auf die Versorgungsbedeutung des NETTO-Marktes für die südlichen Ortsteile / Bauerschaften stellt sich das Nachfragepotenzial in diesem Falle atypisch anders dar. In ländlichen Orten ist ein 700-m-Radius weder praktikabel noch anwendbar.

Der Netto profitiert – dies in analytischer Betrachtung - nicht, vielmehr sollte die Begrifflichkeit „versorgt“ zu wählen sein, denn er hat Versorgungsbedeutung für rund 3.600 Einwohner. Die auf Seite 99 enthaltene Tabelle gibt dazu falsche Grundannahmen wieder.

Das wurde letztlich vom Büro Dr. Jansen auch etwas später, Seite 98, 4. Absatz dokumentiert, indem er ausführt:

Es wird deutlich, dass in nahezu allen Bauerschaften der Gemeinde Wiefelstede derzeit keine fußläufige Versorgung gewährleistet wird, sondern die Bewohnerschaft im Regelfall nur mittels MIV oder ÖPNV Einkäufe zur Deckung der Grundversorgung in den Ortskernen von Wiefelstede und Metjendorf durchführen kann.

Letztlich verletzen die vom Gutachter Dr. Jansen GmbH getroffenen Feststellungen auf Seite 104, 4. Absatz die tatsächlichen Verhältnisse in Wiefelstede und diskriminieren den NETTO-Markt zur Bedeutungslosigkeit, da dieser in Randlage des Ortskern nach Darlegung des Gutachters betriebswirtschaftlich verkümmern muss, hingegen seine Versorgungsfunktion für Wiefelstede dadurch absehbar nicht mehr ausüben kann.

6.2 Raumordnerische Einordnung (BauNVO)

Auf der Ebene der Raumordnung und Landesplanung sind Auswirkungen zu betrachten, die für die Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant sind. Dies betrifft vor allem das Verbot der Beeinträchtigung

- der Funktionen zentraler Orte sowie
- der verbrauchernahen Versorgung (Beeinträchtigerungsverbot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot).

§ 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung stellt die Vermutungsregel auf, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von 1.200 m² nicht nur unwesentlich auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können.

Die Ermittlung städtebaulicher und/oder raumordnerisch relevanter Auswirkungen erfolgte auf der Grundlage von Modellrechnungen nach dem ökonomischen Verfahren HUFF, welche die Umsatzumverteilungseffekte des Einzelhandelsvorhabens simulieren. Dieses Verfahren ist vom Bundesverwaltungsgericht grundsätzlich bestätigt (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007, 4 C 7.07). Andere Kriterien, wie Entfernung und Verkaufsfläche des Vorhabens im Vergleich zu schützenswerten Zentralen Versorgungsbereichen, wurden herangezogen.

Die Gerichtsbarkeit geht davon aus, dass bei einer Umsatzumlenkung von weniger als 10 % eine Gefährdung Zentraler Versorgungsbereiche regelmäßig nicht vorliegt, sofern der Versorgungsbereich nicht bereits vorgeschädigt ist. Da diese 10- Prozent-Marke nur ein grober Orientierungswert ist, war zu untersuchen, dass auch unterhalb der 10 %-Prozent-Marke keine städtebaulich/raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten stellen.

Diesem Aspekt wurde durch einzelbetriebliche Analysen in diesem Gutachten Rechnung getragen.

Kongruenzgebot

„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.“

Das Kongruenzgebot zielt auf neue Einzelhandelsgroßprojekte, die sich schädlich auf die Versorgungsstrukturen auswirken. Im anstehenden Fall handelt es sich um einen existenziellen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche, die bereits oberhalb der sog. Großflächigkeit bewertet ist. Mit der Erweiterung um geplante 220 qm Verkaufsfläche entsteht nunmehr definitiv unter Zugrundelegung der „Dann-Verkaufsfläche“ ein Einzelhandelsgroßprojekt.

Ein generelles Vergrößerungsverbot von bestehenden Einzelhandelsbetrieben ist weder im Baurecht, noch im Planungsrecht vorgesehen: eine solche Regelung käme einem unlauteren Wettbewerbseingriff für Bestandsbetriebe gleich.

Das Planvorhaben entspricht dem Kongruenzgebot, da das Planvorhaben sich funktional als Nahversorgungsergänzungsstandort in die bestehende Versorgungsstruktur einbindet, ohne dabei andere wichtige Strukturen wesentlich zu tangieren.

Es verfügt über die im Bebauungsplan Nr. 124 „Verbrauchermarkt, Wiefelstede, Hauptstraße“ festgelegte Begründung erforderlich wesentliche Versorgungsbedeutung, die sich seit 2004 nicht negativ verändert hat.

Konzentrationsgebot

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Ergänzung der Verkaufsflächen auf eine heute übliche und den Ansprüchen des Verbrauchers gerecht werdende Verkaufseinrichtung überwiegend für Güter des täglichen Bedarfs. Der Standort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes im Grundzentrum Wiefelstede.

Integrationsgebot

Das am kleinteiligsten und auf die Sicherung und Entwicklung der Handelsfunktionen von Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortsmitten gezielte raumordnerische Instrument verknüpft die raumordnerischen mit den städtebaulichen Gestaltungsmitteln zur zentralörtlichen Standortentwicklung.

Bei dem Erweiterungsvorhaben des NETTO Lebensmittelmarktes handelt es sich um ein Projekt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment; es handelt sich weiterhin um einen Standort innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage und ist bereits durch die abgeschlossene Bauleitplanung und anschließende Festsetzung als großflächiges Einzelhandelsprojekt legitim.

Abstimmungsgebot

Die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten muss im Sinne einer umfassenden Betrachtung in den Kontext der kommunalen Einzelhandelsentwicklung gestellt werden. Der Nahversorgungsstandort übernimmt bereits heute wesentliche Aufgaben der Nahversorgung für sein unmittelbares Wohnumfeld.

Dem Abstimmungsgebot wurde bereits im Rahmen der B-Plan-Änderung 2004 Rechnung getragen. Gutachterlich kann darüber hinaus die Empfehlung ausgesprochen werden, die Funktion des Nahversorgungsstandortes als solchen auch im Zentrenkonzept zu würdigen und dem Standort perspektivisch einen Verkaufsflächenrahmen von bis ca. 1.200 qm zuzusprechen.

Die erheblichen Erweiterungsaktivitäten werden den hier begutachteten Lebensmittelmarkt absehbar erheblich einschränken und in seiner Existenz gefährden.

Beeinträchtungsverbot

„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.“

Das Beeinträchtungsverbot wird auf Grundlage der genannten rechtlichen Rahmenbedingungen nicht tangiert. Mit kaum messbaren und ansonsten geringsten Umsatzumlenkungsquoten liegen in keinem Falle Beeinträchtigungen anderer Versorgungsstandorte oder solcher für die Versorgung wichtigen Einzelhandelsgeschäfte vor.

Das Beeinträchtungsverbot wirkt mit seinen Tatbestandsmerkmalen darüber hinaus als Maßstab und Regulativ bei der Beurteilung der Auswirkungen von Warensortiment und Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung. Eine wesentliche Komponente ausgeglichener Versorgungsstrukturen ist dabei auch die wohnortbezogene Nahversorgung.

Wichtige Versorgungsstrukturen und -zentren werden, wie vorstehend dokumentiert, in keinem der untersuchten Kommunen maßgeblich beeinträchtigt.

Sämtliche Regulative (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtungsverbot) werden unter Maßgabe der vorstehenden Ausführungen und gutachterlichen Abwägungsergebnisse eingehalten.

7 ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT

In diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit der **Vergrößerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes** am Standort Hauptstraße 49 b in der Gemeinde Wiefelstede untersucht. Das Planvorhaben umfasst eine **Vergrößerung der Verkaufsfläche um 220 m²** auf zukünftig rd. 1.100 m².

Gegenstand des Unternehmensneuauftritts und der Verkaufsflächenvergrößerung soll nach Darstellung der Unternehmensleitung und gleichzeitig des Betreibers in erster Linie die Anpassung der Verkaufsräume an moderne und kundenfreundliche Ansprüche sein. Gleichzeitig werden auch warenwirtschaftliche und innerbetriebliche Abläufe gestrafft, um die Personalintensität mehr auf den Fokus Kundenservice richten zu können.

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation und der Tatsache, dass das Planvorhaben auf Einkäufe des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet ist, passt sich der Lebensmittelmarkt funktionell in den Entwurf des Zentrenkonzeptes der Gemeinde Wiefelstede ein, soweit eine angemessene Würdigung seiner Bedeutungsfunktion Aufnahme findet.

Für das Planvorhaben wurde ein untersuchungsrelevanter **Jahresmehrumsatz von 0,42 Mio. € (brutto)** prognostiziert. Dieser Mehrumsatz wird die Strukturen aller davon absatzwirtschaftlich betroffenen Versorgungsstrukturen weder innerhalb der Gemeinde Wiefelstede noch in angrenzenden Kommunen wesentlich beeinträchtigen.

In der ökonomischen Wirkungsanalyse konnte dargelegt werden, dass sich die geplante Vergrößerung der Verkaufsflächen als **verträglich für alle bestehenden Einzelhandelsstrukturen und geschützten Zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO** darstellt.

Negative städtebauliche und strukturschädigende Auswirkungen im Untersuchungsgebiet sind im bau- und planungsrechtlichen Sinne weder für die Gemeinde noch für die im Untersuchungsgebiet tangierten Versorgungsstrukturen zu erwarten.

Fazit

Das Planvorhaben stellt sich für die bestehenden raumordnerisch schützenswerten Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Wiefelstede im Sinne des § 11 (3) BauNVO als verträglich dar. Negative Auswirkungen städtebaulicher Art können ausgeschlossen werden.

Gutachterlich wird eine Empfehlung für die Realisierung des Vergrößerungsvorhabens ausgesprochen.

Für die hier untersuchungsrelevanten Einzelhandelswarengruppen „Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Reformwaren“ und „Gesundheits- und Körperpflegemittel“ wurden alle abwägungsrelevanten Verdrängungseffekte untersucht. Es handelt sich zusammenfassend um eine maßvolle betriebliche Erweiterung eines langjährig bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebes.

Die Umsatzumlenkung und damit -verdrängung aus anderen Marktgebieten stellt sich vor dem Hintergrund der Einzelhandelsentwicklungen im Untersuchungsgebiet und aufgrund der betrieblichen Gesamtausrichtung als maßvoll und angemessen dar.

Vor dem Hintergrund einer expansiven Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandelsgeschäfte im Untersuchungsgebiet wäre eine Verkaufsflächenerweiterung auf bis zu 1.200 qm zur langfristigen Erhaltung der zugesprochenen Versorgungsfunktion ohne wesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen gutachterlich empfehlenswert.

Eine Vereinbarkeit mit den Vorgaben des im Entwurf befindlichen Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Wiefelstede ist aus gutachterlicher Sicht sachlich erkennbar und dann gegeben, wenn die tatsächliche Bedeutung der Versorgungsfunktion dieses Marktes für die südlichen Ortsteile und Bauerschaften im Einzelhandelskonzept ergänzt wird.

Eine Umsetzung des Planvorhabens wird gutachterlich empfohlen.

8 METHODIK

Die Analyse des Einzelhandels in der Gemeinde Wiefelstede wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Daten auf der **Angebotsseite** basiert auf einer Überprüfung der Einzelhandelsbestandsdaten aus dem Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wiefelstede aus September 2015. Der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand wurde im September 2015 von der MR Consultants auf Veränderungen im Bestand überprüft und aktualisiert.

Bei der Bestanderhebung wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Bestandserhebung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsflächen
- Erfassung von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Branchenmix (33 Sortimente, Zusammenfassung auf 16 Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 16 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente nach Qualitäten, Markenangeboten und Preissegmentierung

Abb. 18: Sortimenten und Branchen

kurzfristig	Lebensmittel
	Reformwaren
	Arzneimittel (Apotheken)
	Drogerie- und Parfümeriewaren
	Schnittblumen, Floristik
	Zeitschriften, Zeitungen
mittelfristig	Oberbekleidung
	Wäsche, sonst. Bekleidung
	Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
	Sportartikel
	Schuhe
	Sanitätswaren
	Bücher
	Schreibwaren
	Spielwaren
	Zoobedarf
langfristig	Möbel
	Antiquitäten, Kunstgegenstände
	Eisenwaren, Baumarktartikel
	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenkartikel
	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
	Elektrogeräte, Leuchten
	Unterhaltungselektronik
	Foto
	Optik, Hörgeräteakustik
	Uhren, Schmuck
	Lederwaren
	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
	Fahrräder (inkl. Zubehör)
	Kfz-Zubehör
Computer, Büro-/ Telekommunikation	
Pflanzen, Gartenbedarf	

Quelle: MR Consultants in Anlehnung an cima und gif

Abb. 19: Definition der Betriebstypen**Fachgeschäft**

Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

Ca. 400 bis 2.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmittel-Discounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 800 und 1.200 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienstungen.

Fachmarktzentrum

Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

Verkaufsfläche ab ca. 2.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites und tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0520/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Mühlengrund";

- hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	08.02.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.02.2016	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die Fa. Projektentwicklung Rainer Gloy e. K. beabsichtigt auf dem Grundstück Metjendorfer Landstraße 15, Metjendorf, eine Pflege- und Seniorenwohnanlage zu errichten. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wäre die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 durchzuführen. Über das geplante Projekt wurde bereits in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 05.10.15 und am 02.11.15 berichtet. Der Bau- und Umweltausschuss hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 09.11.15 beauftragt, konkrete Planungen vom Investor einzuholen und den Bebauungsplanentwurf in der nächsten Fachausschusssitzung vorzustellen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann für dieses Bauleitplanverfahren das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden. Dieses Verfahren beinhaltet im Gegensatz zum Normalverfahren die Möglichkeit nur eines Verfahrensschrittes zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Angesichts einer voraussichtlich nur geringfügigen Betroffenheit wesentlicher öffentlicher und/oder privater Belange sollte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Der Flächennutzungsplan wäre gemäß § 13 a Abs. 2 Punkt 2 BauGB lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Aufgrund des zu erwartenden hohen öffentlichen Interesses an der Planung sollte in diesem Fall von der Möglichkeit des Verzichts auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsunterrichtung kein Gebrauch gemacht werden.

Das Projekt und der Entwurf des Bebauungsplanes werden in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP werden Frau Abel, NWP, und Herr Gloy hinzugeladen.

Finanzierung:

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Hierzu wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Mühlengrund" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

Anlagen:

- Bebauungsplan Entwurf
- Festsetzungen Entwurf
- Begründung Entwurf
- Lageplan Pflege- und Seniorenwohnanlage
- Ansichten Pflege- und Seniorenwohnanlage
- Beschreibung Nutzungskonzept

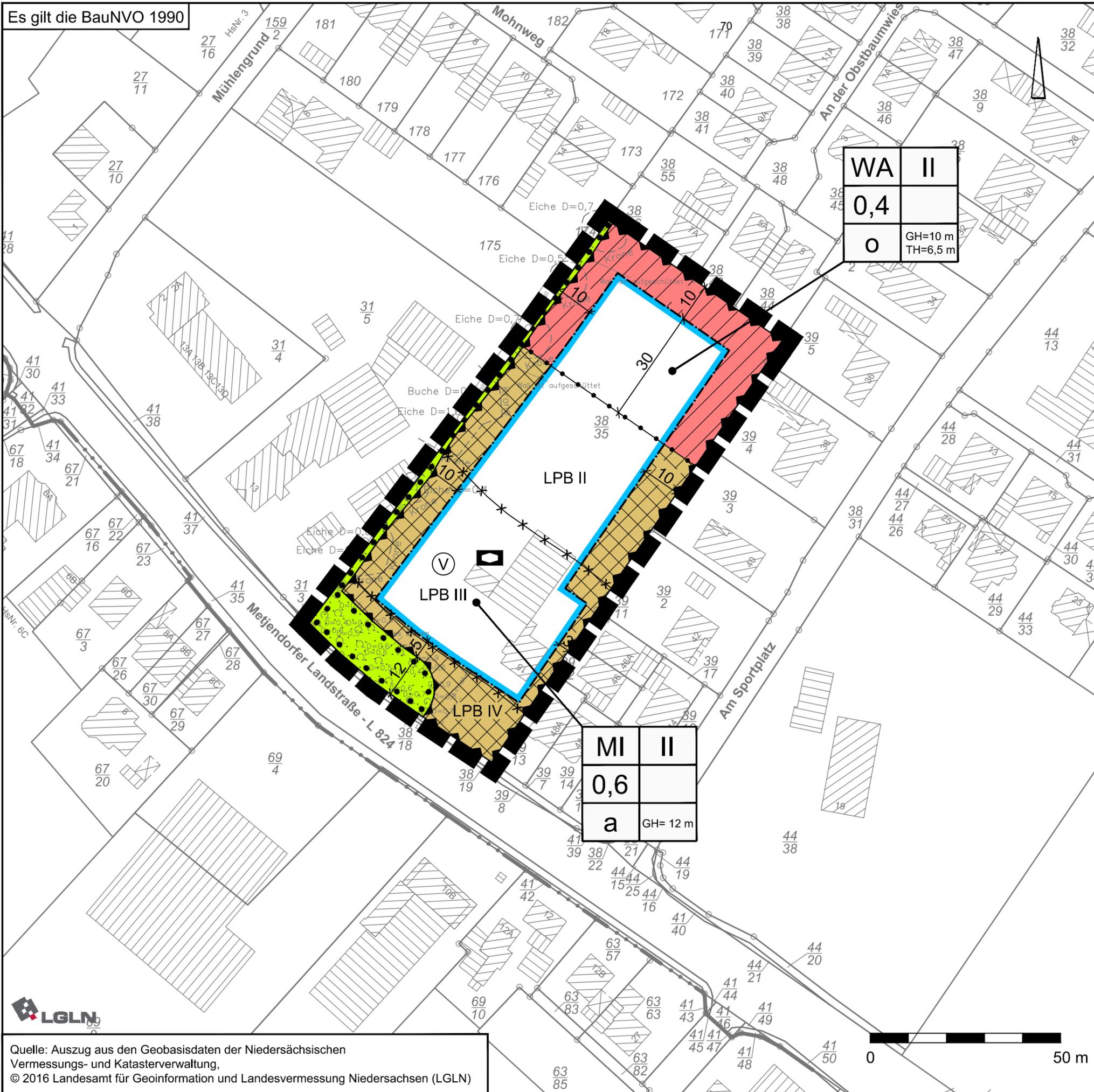
Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Es gilt die BauNVO 1990



WA	II
0,4	
O	GH=10 m TH=6,5 m

MI	II
0,6	
a	GH= 12 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Mischgebiet
 - Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH=10m/
TH=6,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe, TH= Traufhöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm)
 - LPB II Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Mühlengrund"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a

Januar 2016 Entwurf M. 1 : 2.000



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

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



B 78, 4.Änd. -Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiet

Das Mischgebiet hat die Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken" dienende Anlagen.

2. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3. Höhe baulicher Anlagen

- 3.1 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet eine Höhe von 10 m und im Mischgebiet eine Höhe von 12 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gehweg in der Metjendorfer Landstraße. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches.

- 3.2 Die Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet darf eine Höhe von 6,50 m nicht überschritten.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Gehweg in der Metjendorfer Landstraße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

4. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

5. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge 60 m nicht überschreiten.

6. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

- 6.1 Der Gehölzbestand im Süden und die Gehölze auf der Wallhecke im Westen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und zu sichern, bei Abgang der Gehölze sind diese standortgerecht zu ersetzen.

- 6.2 Pro 500 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein Obstbaum in entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste 1: Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

- 6.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist zur Einbindung des Plangebietes in den Siedlungsraum im Norden und Osten eine Laubgehölzhecke gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Heckenpflanzung erfolgt in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1 m. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste 2: Heckenpflanzung			
Pflanzqualität: Heister, Heckenpflanzen (2xv.)			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus sinosa</i>	Schlehe
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

7. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- 7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 824 und zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- 7.2 Im Lärmpegelbereich IV ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.

Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

Gemeinde Wiefelstede

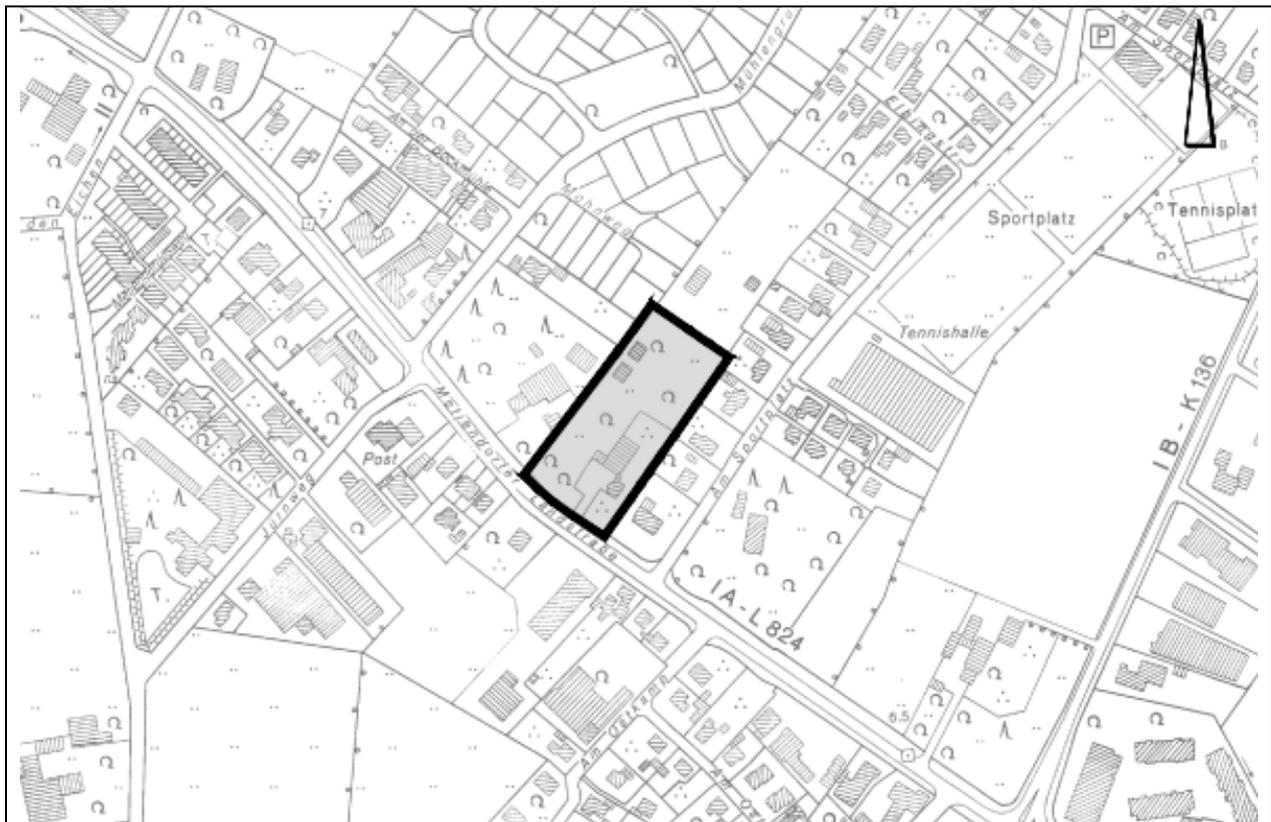
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 78

„Mühlengrund“

4. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

Januar 2016

Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I:	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	3
1.	Einleitung	3
1.1.	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen	3
1.5.1	Landesraumordnungsprogramm.....	3
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm	4
1.5.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.5.4	Bebauungspläne.....	4
1.5.5	Sonstige relevante Planungen der Gemeinde.....	4
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
3.0	WeSENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange	6
3.2.1	Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange	6
3.2.2	Verkehrliche Belange.....	6
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	7
3.2.5	Hinweise zum besonderen Artenschutz	9
3.2.6	Klimaschutz	9
4.	Inhalte des Bebauungsplanes	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	10
4.3	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	10
4.4	Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm	11
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	11
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	11
5.2	Ver- und Entsorgung	11
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	12

ANLAGEN

Städtebauliches Konzept mit Ansicht und Schnittzeichnung sowie Beschreibung des Nutzungskonzeptes



TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die Erweiterung eines Mischgebiets im Grundzentrum Metjendorf, die Errichtung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage planungsrechtlich zu ermöglichen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 78, 4. Änderung 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), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 0,77 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78, 4. Änderung erfasst einen Bereich nordöstlich der „Metjendorfer Landstraße“ (L 824). Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im Zentrum des Grundzentrums Metjendorf direkt an der Metjendorfer Landstraße. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang zwischen der Straße „Mühlengrund“ und der Straße „Am Sportplatz“, ca. 300 m vom Nahversorgungsstandort Ecke „Metjendorfer Landstraße“/ „Ofenerfelder Straße“ entfernt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im nördlichen Bereich um eine Obstwiese. Im südlichen Bereich handelt es sich um ein Grundstück mit zwei gewerblich genutzten Gebäuden (ehemaliger Fahrradhof) mit einem Vollgeschoss und einer versiegelten Hoffläche. Auf dem südlichen Grundstück befinden sich mehrere Bäume mit ortsbildprägender Wirkung im Straßenrandbereich. Am westlichen Rand des Plangebiets ist eine Baum- Strauch-Wallhecke vorhanden. Östlich des Plangebiets befinden sich mehrere Wohnhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen. Westlich angrenzend befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude mit einem bzw. zwei Vollgeschossen. Zudem befinden sich dort Ladengeschäfte. Nördlich des Plangebiets befinden sich Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm in der Änderungsversion 2012 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.



1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Metjendorf als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeordnet.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist das südliche Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Auch die östlich und westlich angrenzenden Flächen entlang der „Metjendorfer Landstraße“ sind als gemischte Baufläche dargestellt. Das nördliche Gebiet wie auch die östlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche als Wohnbaufläche dargestellt.

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 78 aus dem Jahr 1992. Hier ist im südlichen Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, maximal zwei Vollgeschossen sowie einer offenen Bauweise festgesetzt. Zudem ist eine Firsthöhe bis maximal 11 m, eine Traufhöhe von maximal 3,5 m bei einem Vollgeschoss sowie eine Traufhöhe von maximal 6,0 m bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ festgesetzt. Im Westen ist eine Wallhecke mit angrenzender Fläche für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Östlich des Plangebiets ist direkt an die L 824 angrenzend ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, zwei Vollgeschossen sowie einer offenen Bauweise festgesetzt. Nördlich sowie nordöstlich ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einem Vollgeschoss und offener Bauweise festgesetzt. Zudem sind dort Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Firsthöhe von 10 m und eine Traufhöhe von 3,5 m zulässig.

Nördlich des Plangebiets wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 für einen Teil des Mischgebietes eine Zweckbestimmung zur Unterbringung besonderer Wohnformen (sozialen Zwecken dienende Anlagen) festgesetzt.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 44 an das Plangebiet an. Dort sind zwei Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt.

1.5.5 Sonstige relevante Planungen der Gemeinde

➤ Seniorenpolitisches Konzept Wiefelstede

Das Seniorenpolitische Konzept soll dazu beitragen, dass die Gemeinde Wiefelstede zukünftig - auch in einer Zeit des demographischen Wandels - ein lebenswerter Ort bleibt und die damit verbundenen Herausforderungen nicht als Belastung sondern als Möglichkeit für Veränderung begriffen werden. Um den Auswirkungen des demographischen Wandels zu begegnen, wurden eine Situationsanalyse durchgeführt und die Handlungsfelder eingegrenzt. Daraufhin wurden die vorauszusehenden Veränderungen und Bedürfnisse benannt und schließlich Ziele und Maßnahmen abgeleitet.



Als Maßnahmen sind eine verstärkte Einbindung der Senioren in die Gruppenarbeit, der Ausbau von gemeinschaftlichen Treffpunkten, Investorenplanungen und Bauvorhaben für generationsübergreifendes Wohnen sowie für betreutes Wohnen, seniorenrechtliche Umbaumaßnahmen und Mobilitätskonzepte vorgesehen.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung die Schaffung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage planungsrechtlich zu sichern und dem Bedarf nach besonderen Wohnformen gerecht zu werden.

Angesichts des Demographischen Wandels erhält ein ausreichendes Angebot an betreuten Wohnanlagen sowie an Seniorenwohn- und Pflegeanlagen in der Region Ammerland und damit auch in der Gemeinde Wiefelstede immer mehr an Bedeutung. Laut der Bertelsmann Stiftung steigt der Anteil der Pflegebedürftigen in der Gemeinde Wiefelstede im Vergleich zum Jahr 2009 von 2,6 auf 4,6 % im Jahr 2030 an¹. Um dem künftig anstehenden Bedarf an Pflegeeinrichtungen gerecht zu werden, soll nördlich der „Metjendorfer Landstraße“ (L824) auf dem Gelände des ehemaligen Fahrradhofes eine Pflege- und Seniorenwohnanlage geschaffen werden.

Das geplante Vorhaben erfolgt durch einen privaten Investor. Das städtebauliche Konzept sieht dabei im südlichen Bereich des Plangebiets ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen für stationäre Pflege, Tagespflege und Begegnungsräume vor. Das Gebäude wird mit einem Sattel- und Walmdach ausgestattet und hat eine Höhe von rd. 11,70 m. Im nördlichen Bereich ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen für betreutes Wohnen vorgesehen. Hier ist ebenfalls ein ausgebautes Dach vorgesehen, jedoch wird eine Höhe von rd. 10 m nicht überschritten. Die Fensteröffnungen und Balkone sichern eine kleinteilige Fassadengliederung. Die geplanten Bauvorhaben fügen sich in der Höhenentwicklung und der Gestaltung in die Umgebung ein. Die erforderlichen Einstellplätze werden auf der Westseite des Gebäudes im Anschluss an die Wallhecke angeordnet und durch die baulichen Anlagen von der benachbarten schutzwürdigen Bebauung abgeschirmt.

Im östlichen Bereich befindet sich der Garten der Anlage. Zudem wird das Plangebiet durch Hecken im Norden und Osten eingegrünt. Die Einfassung des Geländes durch private Grünflächen mit Wallhecke, Baumbestand, Hecken und Gartenanlagen sorgt für eine Einpassung des Vorhabens in das Umfeld und eine gewisse Abschirmung gegenüber der Ortsdurchfahrt und der benachbarten Bebauung.

Laut des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Wiefelstede befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und ist somit optimal an die Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Einzelhandel, Ärzte und Apotheken) angebunden. Die zentrale Lage an der „Metjendorfer Landstraße“ ermöglicht den Senioren eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs und lässt sie weiterhin am öffentlichen Leben teilhaben. Neben der Nahversorgung ist dort auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.

¹ Quelle Bertelsmann Stiftung (<http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/pflegeprognose+wiefelstede+basisdaten-pflegeprognose+tabelle>)



Die Umsetzung des Vorhabens erfordert die Konkretisierung der Festsetzung im Mischgebiet sowie die Umwandlung der Obstwiese in ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet. Die Gemeinde räumt der Schaffung der besonderen Wohnanlage ein höheres Gewicht ein als dem Erhalt der Obstbaumwiese. Der Wertverlust wird teilweise durch die randliche Eingrünung ausgeglichen und kompensiert. Die Wallhecke bleibt als Gehölz erhalten, ebenso wie die markierten Bäume an der Ortsdurchfahrt.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit rd. 7.700 m² unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² ha liegt. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Die Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan straßenseitig bereits eine gemischte Baufläche und rückwärtig eine Wohnbaufläche dargestellt ist.

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Beteiligung werden im weiteren Verfahren dargelegt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange

Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Metjendorf, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen. Zudem trägt die planungsrechtliche Absicherung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage den Anforderungen des Demographischen Wandels Rechnung.

3.2.2 Verkehrliche Belange

☐ Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsanbindung „Metjendorfer Landstraße“ (L 824) erschlossen. Die bereits vorhandene Zufahrt wird weiterhin genutzt.



□ ÖPNV-Versorgung

An der „Metjendorfer Landstraße“ befindet sich die Haltestelle „Am Sportplatz“ welche insgesamt vier Buslinien bedient wird. Diese Haltestelle wird von der Linie 329 Richtung Petersfehn, Linie 330 Richtung Oldenburg ZOB sowie Spohle, Linie 336 Richtung Rastede sowie Bokel und der Linie 349 Richtung Rastede sowie Wiefelstede bedient.

Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses sowie eines Busses der Verkehr und Wasser GmbH (VWG) befindet und somit fußläufig gut angebunden ist.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der südliche Abschnitt des Plangebietes hat gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Mischgebiets mit Orientierungswerten von 60/50 dB(A) tags/nachts. Die Flächen im Norden haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts.

Durch die L 824 mit rund 11.000 Fahrten am Tag besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010). Daher werden innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt so, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Die Ableitung des vorsorglichen Lärmschutzes erfolgt aufgrund der vergleichbaren Situation aus den Festsetzungen des östlich des Plangebiets gelegenen Bebauungsplanes Nr. 122, 1. Änderung.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Der südliche Teil des Plangebiets ist derzeit durch eine gewerbliche Nutzung in Form eines Fahrradhofes gekennzeichnet. Zur Metjendorfer Landstraße grenzt ein Eichenbestand das Plangebiet ab, der im westlichen Bereich in eine das Gebiet begrenzende Baum-Strauch-Wallhecke übergeht, die aber abschnittsweise nur einen lückigen Altbaumbestand bzw. Fichten aufweist. Auf dem nördlichen Teil befindet sich eine Obstwiese, im Westen der Obstwiese sind noch verfallende Gebäude der ehemaligen Nutzung ausgeprägt.

Planungsrechtlich unterliegt der Gesamtbereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 `Mühlengrund`, der neben dem Erhalt des Laubbaumbestandes an der Landstraße im südlichen Bereich mit dem Fahrradhof den Festsetzungen eines Mischgebietes mit einer GRZ von 0,6 unterliegt. Der nördliche Bereich unterliegt der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Erhalt der Wallhecke und der Obstwiese.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 ergeben sich folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

- Mit der Übernahme des Mischgebietes im südlichen Teil wird auch die Flächeninanspruchnahme nicht erhöht (Grundflächenzahl bleibt bei 0,6), so dass sich keine eingriffsrelevanten Veränderungen ergeben.



- Der prägende und für Arten und Lebensgemeinschaften wertvolle Eichenbestand an der Straße wird als private Grünfläche mit einer Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB erhalten, so dass sich auch hier keine Eingriffe gegenüber dem Planungsrecht ergeben.
- Auf der nördlichen Teilfläche hingegen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Kompensationsfläche bzw. Maßnahmenfläche festgesetzt ist, werden mit der 4. Änderung Bauflächen (als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Mit der Überplanung der Maßnahmenfläche in Bauflächen und der somit nicht mehr bestehenden Kompensationsleistung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergibt sich ein Eingriff in Natur und Landschaft, der extern zu kompensieren ist.
- Der Baumbestand auf der Wallhecke wird als Grünfläche mit einer Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB im Bestand erhalten. Doch kann aufgrund der heranrückenden Bebauung mit Stellplatzanlage der erforderliche Schutzstreifen zur Aufrechterhaltung des Wallheckenschutzes nicht gesichert werden. Daher wird der Wallheckenschutz aufgehoben und nach dem Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert.
- Zur randlichen Eingrünung des Gebietes wird eine 2 bis 3 m breite private Grünfläche mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese nördlich und östlich am Plangebietsrand festgesetzte Hecke aus standortgerechten Sträuchern ist als interner Teilausgleich anzusetzen.
- Zudem werden zur internen Gliederung des Gebietes Einzelbaumanpflanzung je 500 m² neu versiegelter Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Zu verwenden sind standortgerechte Laubbäume (s. Pflanzliste 1) oder ein entsprechender Obstbaum.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für die Überplanung der Obstwiese eine Kompensation in Anwendung der Eingriffsregelung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013) umzusetzen. Die anzunehmenden Biotopstrukturen der Maßnahmenfläche umfassen Wertstufen von Wertstufe 3 bis Wertstufe 4. So wird für die nicht mehr umsetzbare Kompensation aus dem Ursprungsplan Nr. 78 entsprechend der Flächengröße von 3.250 m² und dem anzusetzenden Biotopwert von durchschnittlich 3,5 ein Kompensationsflächenwert von 11.375 Werteinheiten erforderlich.

Durch die Umsetzung interner Maßnahmen zur randlichen Eingrünung auf 425 m² (festgesetzte Grünfläche zur Anpflanzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3) und Festsetzung von Gehölzpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 (entsprechend der GRZ sind etwa 10 Laubbäume a 10 m² Fläche erforderlich) ist ein innergebietlicher Teilausgleich anzusetzen, der entsprechend der Flächengröße und dem Aufwertungsfaktor von 1 mit 525 Werteinheiten anzusetzen ist. Somit reduziert sich der Umfang extern erforderlicher Maßnahmen auf 10.850 Werteinheiten.

Zudem erfolgt die Abwertung des Schutzstatus der Wallhecke, die trotz Erhalt des Baumbestandes im Verhältnis von 1:1 zu kompensieren ist. So ergibt sich eine Wallheckenkompensation auf einer Länge von 120 m, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises ausgeglichen werden kann.

Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich nicht.



3.2.5 Hinweise zum besonderen Artenschutz

Wie nachfolgend näher dargelegt, ist die Änderung des Bebauungsplans aller Voraussicht nach mit den maßgeblichen Regelungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG vereinbar. Jedoch sind bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten.

- Besondere Artenvorkommen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt. Es kann jedoch angenommen werden, dass aufgrund der Biotopausstattung - vor allem aufgrund der Gehölzbestände und der Obstwiese - das relevante Artenspektrum Brutvorkommen siedlungstoleranter gehölzbrütender, ggf. auch bodenbrütender Vogelarten umfasst. In dem alten Gebäudekomplex und dem Altbaumbestand ist das Vorkommen von Fledermausquartiere an Gebäude – und Gehölzbewohnenden Arten ebenfalls nicht auszuschließen. Zudem kann das Gebiet mit dem Gehölzbestand als Jagdrevier von Fledermäusen genutzt werden.
- Das artenschutzrechtliche Verbot der Tötung geschützter Tiere und deren Entwicklungsformen kann durch bauzeitliche Regelungen (Baufeldräumung und Gehölzfällungen außerhalb der Vogel-Brutzeit, bzw. der Quartierzeiten, ggf. vorherige Quartierskontrolle im Gebäude) berücksichtigt werden.
- Im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störungen geschützter Tierarten bei Umsetzung der Planung sind aufgrund der Vorbelastung des Standortes im Siedlungszusammenhang von Metjendorf nicht zu erwarten.
- Sollten durch die Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tiere (insbesondere Niststätten gehölz- oder bodenbrütender Vogelarten) betroffen sein, kann davon ausgegangen werden, dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin bestehen bleibt. Dies begründet sich aus dem Erhalt des Baumbestandes an der Landesstraße und auf der Wallhecke, der Pflanzung einer Hecke im Norden und Osten sowie durch Umsetzung von Gestaltungselementen (Gehölzpflanzungen) innerhalb der Freiflächen. Darüber hinaus sind im weiteren Umfeld des Plangebietes Gehölzstrukturen des Siedlungsraumes vorhanden.

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte – bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze - ersichtlich.

3.2.6 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass in größerem Umfang Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten werden und dass Anpflanzungen zur inneren und Durchgrünung und randlichen Einbindung des Plangebietes vorgesehen werden. Zudem wird die Ressource Boden durch die Erweiterung einer bereits teilweise versiegelten Fläche im Innenbereich geschont.



4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die südliche Fläche des Plangebiets wird als Mischgebiet mit Zweckbestimmung „Soziale Zwecken dienende Anlage“ gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, um die geplante Nutzung mit besonderer Wohnform planungsrechtlich abzusichern. Diese Festsetzung erfolgt analog zu den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78.

Der nördliche Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, um das betreute Wohnen planungsrechtlich zu sichern. Da eine Wohnnutzung entstehen soll und auch die Wohnruhe in den angrenzenden Gebieten gewahrt werden soll, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Mischgebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Des Weiteren wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine optimale, auf die Bedürfnisse von Senioren zugeschnittene Wohnanlage, zu ermöglichen. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Um eine angemessene Höherentwicklung zu sichern wird eine Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Zudem werden eine offene Bauweise sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10 m und eine maximale Firsthöhe von 6,5 m festgesetzt.

Die Staffelung der Höhen soll eine verträgliche Entwicklung gegenüber der vorhandenen überwiegend eingeschossigen Bebauung sicherstellen.

4.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die das Gebiet prägenden Laubgehölzbestände im Süden und die Gehölze auf der Wallhecke sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen.

Um das Plangebiet zu durchgrünen und einen Teilausgleich für den Verlust der Obstbaumwiese zu schaffen, sollen pro 500 m² neu versiegelte Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB je ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum gepflanzt werden. Im nördlichen und östlichen Randbereich wird eine Heckenpflanzung vorgeschrieben. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.



4.4 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 824 und zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- Im Lärmpegelbereich IV ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.
- Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	7.723 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	1.946 m ²
Mischgebiet MI	4.738 m ²
Private Grünfläche	1.040 m ²
davon:	
Flächen mit Erhaltungsgebot 615 m ²	
Flächen mit Anpflanzungsgebot 425 m ²	

5.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Ammerland gewährleistet.



5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 78, 4. Änderung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 78, 4. Änderung als Anlage beigelegt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister



— GRUNDSTÜCKSGRENZE

— BAUGRENZE

⊗ BESTANDSBAUM

HAUS 1 Stationäre Pflege, Tagespflege,
Begegnungsstätte
zweigeschossig

HAUS 2 Betreutes Wohnen
zweigeschossig



NEUBAUVORHABEN IN WIEFELSTEDE

METJENDORFER LANDSTRASSE in 26215 Wiefelstede
PFLEGE- UND SENIORENWOHNANLAGE

LAGEPLAN

1:1000 - 25.01.2016

Projektentwicklung:

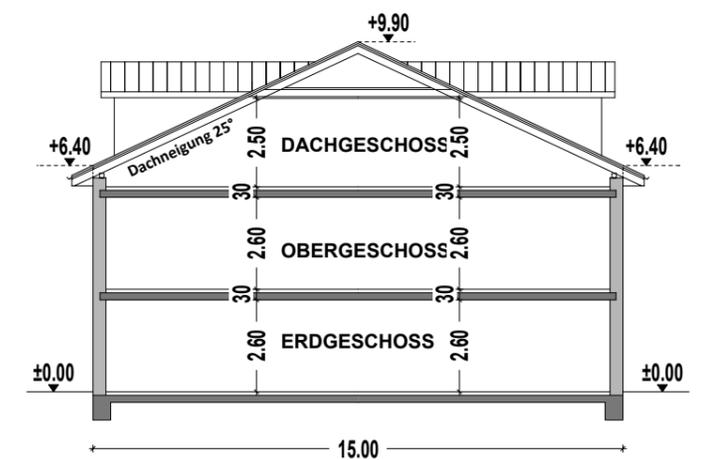
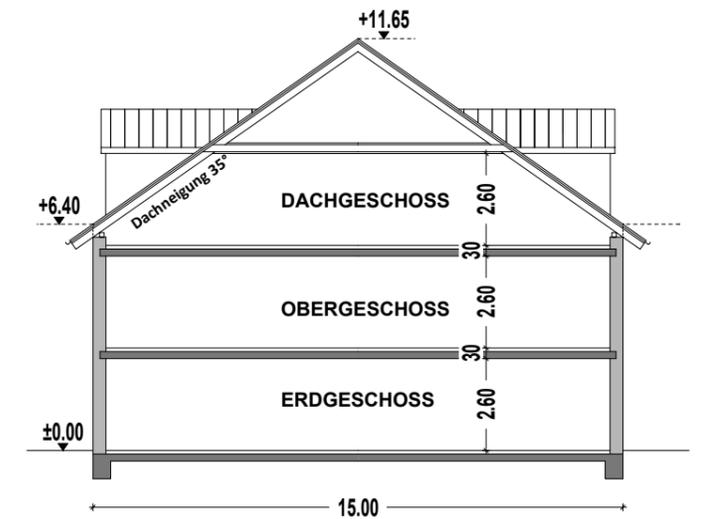
Projektentwicklung Rainer Gloy e.K.
Hörnstraße 5
27616 Beverstedt
Tel. 04749-8394
email: r.gloy@projektentwicklung-gloy.de

Architekt:

Dipl.-Ing. Thorsten Kampmann
In den Weiden 29
28357 Bremen
Tel. 04214-397 70 70
email: info@architekt-kampmann.de

NEUBAUVORHABEN IN WIEFELSTEDE

METJENDORFER LANDSTRASSE in 26215 Wiefelstede



Projektentwicklung:

Projektentwicklung Rainer Gloy e.K.
Hörnstraße 5
27616 Beverstedt
Tel. 04749-8394
email: r.gloy@projektentwicklung-gloy.de

PFLEGE- UND SENIORENWOHNANLAGE

ANSICHTEN / SCHNITTE - 1:200 - 25.01.2016

Architekt:

Dipl.-Ing. Thorsten Kampmann
In den Weiden 29
28357 Bremen
Tel. 04214-397 70 70
email: info@architekt-kampmann.de

Nutzungskonzept Seniorenwohnanlage in Wiefelstede

An der Metjendorfer Landstraße in Wiefelstede-Metjendorf soll eine Seniorenwohnanlage entstehen, in der verschiedene Nutzungen miteinander kombiniert werden. Vorgesehen sind zwei Gebäude. Im ersten Gebäude werden eine stationäre Pflegeeinrichtung mit ca. 80 Plätzen sowie eine Tagespflegeeinrichtung mit ca. 15 Plätzen untergebracht. Das zweite Gebäude bietet 35 seniorengerechte Apartments für betreutes Wohnen.

Stationäre Pflege:

Die stationäre Pflegeeinrichtung bietet Platz für ca. 80 Bewohner in Einzelzimmern (ca. 20 bis 25 m², inklusive eigenem Bad) und wird nach dem sogenannten Hausgemeinschaftsmodell konzipiert. Das Ziel ist es, den Bewohnern optimale Voraussetzungen und Hilfen für ihr Wohlbefinden bei weitgehend selbständiger Lebensführung zu ermöglichen und gleichzeitig eine familiäre Atmosphäre zu schaffen. Dazu leben die Bewohner in kleineren Wohngruppen mit 10 bis 15 Personen zusammen. Maximal 2 Wohngruppen teilen sich einen Wohnbereich, der über großzügige, gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten verfügt. Dazu gehören Esszimmer, Wohnküche, Wohnzimmer sowie gemeinschaftlich nutzbare Balkone bzw. Terrassen. Alle Räumlichkeiten sind barrierefrei bzw. uneingeschränkt rollstuhlnutzbar.

Hinzu kommen Pflegearbeitsräume, Lagerräume für Wäsche, Pflegematerial, Putzmittel und Geräte, Personal- und Besucher-WCs sowie Dienstzimmer für jeden Wohnbereich.

Im zentralen Bereich befinden sich eine Verteilerküche mit separater Anlieferung sowie diverse Funktionsräume. Das Foyer im Eingangsbereich bietet Platz für die Rezeption sowie ein Café.

Erschlossen wird das Gebäude über ein zentrales Haupttreppenhaus, weitere Treppenhäuser zwischen den Wohnbereichen sowie durch zentrale Aufzüge im Eingangsbereich. Im Außenbereich sind westlich des Gebäudes Parkplätze sowie eine Anfahrtszone für Anlieferung und Krankenwagen vorgesehen. Der südöstliche Bereich des Grundstücks bietet Freiflächen für Terrassen und Gartennutzung.

Für die Gebäudeausstattung gilt zudem, dass die neuesten Richtlinien und Vorschriften der Energieeinsparverordnung Anwendung finden. Im technischen Bereich liegt der Schwerpunkt auf einer Optimierung der Verbrauchs- bzw. Unterhaltskosten und des Wartungsaufwandes.

Tagespflege:

Die Tagespflege für Senioren bietet eine teilstationäre Pflege und Versorgung pflegebedürftiger, älterer Menschen an einigen oder allen Wochentagen, in der Regel in der Zeit zwischen 8 und 17 Uhr. In der Tagespflege mit 15 Plätzen können je nach Nutzung ca. 40 ältere Menschen, die zu Hause leben und tagsüber unterstützende Hilfe, Betreuung und aktivierende Pflege benötigen, betreut werden. Die Tagespflege trägt dazu bei, den Verbleib der Tagesgäste in ihrer eigenen Wohnung und/oder im häuslichen Umfeld der Familie zu sichern.

Für die Tagespflege sind Räumlichkeiten im ersten Gebäude (stationäre Pflege) vorgesehen. Die Einrichtung ist rollstuhlgerecht und bietet ausreichend Raumangebot für die Betreuung und Pflege von 15 pflegebedürftigen älteren Menschen. Es gibt 2 Gruppenräume und einen Gemeinschaftsraum mit angeschlossener Küche, zwei rollstuhlgerechte Toiletten sowie einen Personalraum und einen Büroraum. Die Außenanlagen der stationären Pflegeeinrichtung werden von den Gästen der Tagespflege mit genutzt.

Betreutes Wohnen:

Für ältere Menschen, die zwar in bestimmten Bereichen Unterstützung benötigen oder wünschen, sich aber darüber hinaus ihre Selbständigkeit bewahren wollen, bietet das betreute Wohnen im zweiten Gebäude eine Option. Hier entstehen 35 barrierefreie 2-Zimmer-Apartments (ca. 40 bis 50 m²) mit jeweils einem abgeschlossenen Schlafzimmer und einem Wohn/Essbereich mit offener Küchenzeile sowie mit Terrasse oder Balkon. Ein Gemeinschaftsraum bildet den Mittelpunkt des Hauses und kann für Veranstaltungen oder selbst organisierte Treffen genutzt werden. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenraum sowie weitere Funktionsräume befinden sich im Erdgeschoss. Im Eingangsbereich gibt es zudem ein Treppenhaus sowie einen großen Aufzug.

Je nach Bedarf können die Bewohner Dienstleistungen wie Menü-Service, Raumpflege, Wäschedienst, Einkaufs-Service oder Pflege- und Betreuungsleistungen, 24-Stunden-Notruf etc. in Anspruch nehmen.

Im Außenbereich sind Parkplätze vorgesehen, außerdem weitere Abstellflächen (Entsorgung) und gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen.

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0525/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Evtl. Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche "An der Bäke" in Wiefelstede

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	08.02.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.02.2016	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die Fa. Athing & Eilers Immobilien, Westerstede, hat mit Schreiben vom 17.12.2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die in dem anliegenden Übersichtsplan gekennzeichnete Fläche „An der Bäke“ beantragt (siehe Anlage). Geplant ist die Ausweisung eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes, welches die Besonderheiten des Areals berücksichtigen soll (hoher Grünanteil, zentrale Lage, öffentlicher Charakter des Rad- und Fußweges usw.).

Die möglichen Varianten einer Bebauung und ein erster Entwurf des Bebauungsplanes werden in der Sitzung vorgestellt. Da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, könnte für dieses Bauleitplanverfahren das beschleunigte, einstufige Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger. Hierzu wird noch ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen sein.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche "An der Bäke" in Wiefelstede ohne Gewähr eines positiven Abschlusses zu.

Anlagen:

- Antrag vom 17.12.2015
- Übersichtsplan
- Bebauungsvariante 1
- Bebauungsvariante 2
- Bebauungsvariante 3
- Bebauungsplan (1. Entwurf)

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Athing & Eilers OHG • Bahnhofstraße 8 • 26655 Westerstede

Gemeinde Wiefelstede
 Herrn Bürgermeister Jörg Pieper
 Kirchstraße 1

26215 Wiefelstede



Büro Westerstede
 Bahnhofstraße 8
 26655 Westerstede

Telefon 04488 52959-0
 Telefax 04488 52959-29

Büro Wiefelstede
 August-Hinrichs-Straße 6
 26215 Wiefelstede

Telefon 04402 960386
 Telefax 04402 960388

Internet
info@athing-eilers.de
www.athing-eilers.de

GS 17. Dez. 2015

Bauleitplanung An der Bäke

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pieper! Sehr geehrter Herr Siemen!

Unter Bezug auf unseren Termin am 30. Oktober 2015 in Ihrem Hause möchten wir nunmehr auch offiziell den Antrag auf eine Bauleitplanung für das in Rede stehende Gebiet An der Bäke in Wiefelstede stellen (gemäß Anlage blau einfasste Fläche).

Die Grundstücke Hauptstraße 43 und An der Bäke 1 werden von zwei verschiedenen Bebauungsplänen erfasst, welche aus einer Zeit stammen, als der Kernbereich eher dörflich und von geringer Bebauung geprägt war. Sowohl das Ortsbild als auch die Anforderungen an Wohnen, Leben, Handel und Arbeiten in Wiefelstede haben sich zwischenzeitlich verändert, weswegen sich die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans empfiehlt, der beide Grundstücke nicht nur planerisch vereinheitlicht, sondern dabei auch deren Besonderheiten berücksichtigt, wie zum Beispiel den hohen Grünanteil, die zentrale und markante Lage oder den privaten aber zugleich öffentlichen Charakter des zur Zeit wenig ausgebauten Weges An der Bäke. Denkbar ist eine Abstufung der Bebauung von Westen nach Osten sowohl was den Umfang (GRZ, GFZ, Geschosse), als auch die Nutzung (MI, WA) angeht.

Im Falle einer positiven Entscheidung würden wir zusammen mit den Grundstückseigentümern die Planung fortführen und auf unsere Kosten entweder die Planungsgesellschaft NWP aus Oldenburg oder das Büro Diekmann & Mosebach aus Rastede beauftragen.

Mit freundlichen Grüßen



Gerd Schmidt
 Athing & Eilers Immobilien
 Geschäftsstelle Wiefelstede
 Tel. +49 4402 960386



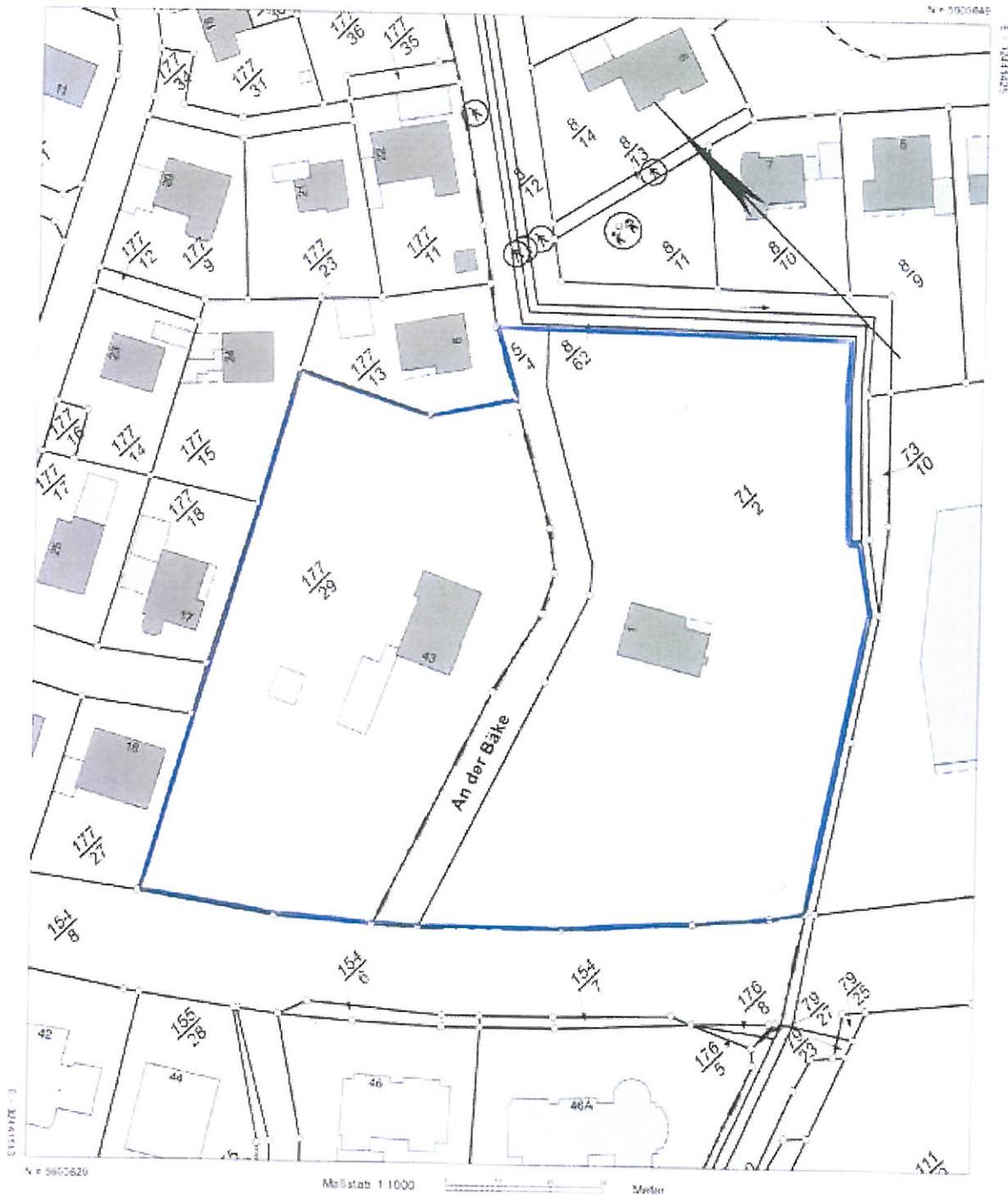
Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde Wiefelstede
Gemarkung Wiefelstede

Flurstück 177/29
Flur 12

Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation

Erstellt am 16.11.2015



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Wafelstede - Stand: 14.11.2015
Wilhelm-Geiler-Str. 11
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:
Athing & Eilers Immobilienmakler

August-Hinrich-Str. 6
25215 Wiefelstede

Zeichen:

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) nur mit Erlaubnis der für den Inhalt verantwortlichen Behörde zulässig.

Auszug aus der Liegenschaftskarte, nicht maßstabsgerecht!



- Gebäude
- Öff. Erschließung
- Priv. Erschließung
- Fuß - Radweg
- Parkfläche
- Grundstücke
- Öff. Grünfläche
- Gewässer
- Regenwasserrückhalt

An der Bäke. Variante 1

Projekt-Nr.	Index	Plan-Nr.	Maßstab
	A	Lay-1	1:1000
Datum gez.	Bauvorhaben		
Datum gepr.	An der Bäke, Wiefelstede		
Gezeichnet	Zeichnung		
Geprüft	16_01_21Wiefelstede_Bäke_Variante		
	1.vwx Auftraggeber		
	Athing & Eilers		



- Gebäude
- Öff. Erschließung
- Priv. Erschließung
- Fuß - Radweg
- Parkfläche
- Grundstücke
- Öff. Grünfläche
- Gewässer
- Regenwasserrückhalt

Wohn- und Geschäftshaus

Wohn- und Geschäftshaus

Spielplatz

Kirchweg

An der Bäke. Variante 2

Projekt-Nr.	Index	Plan-Nr.	Maßstab
	A	Lay-1	1:1000
Datum gez.	Bauvorhaben An der Bäke, Wiefelstede		
Datum gepr.			
Gezeichnet	Zeichnung 16_01_21Wiefelstede_Bäke_Variante		
Geprüft	2.vwx Auftraggeber Athing & Eilers		





- Gebäude
- Öff. Erschließung
- Priv. Erschließung
- Fuß - Radweg
- Parkfläche
- Grundstücke
- Öff. Grünfläche
- Gewässer
- Regenwasserrückhalt

Wohn- und
Geschäftshaus

Altenwohnen und
Tagesbetreuung

Spielplatz

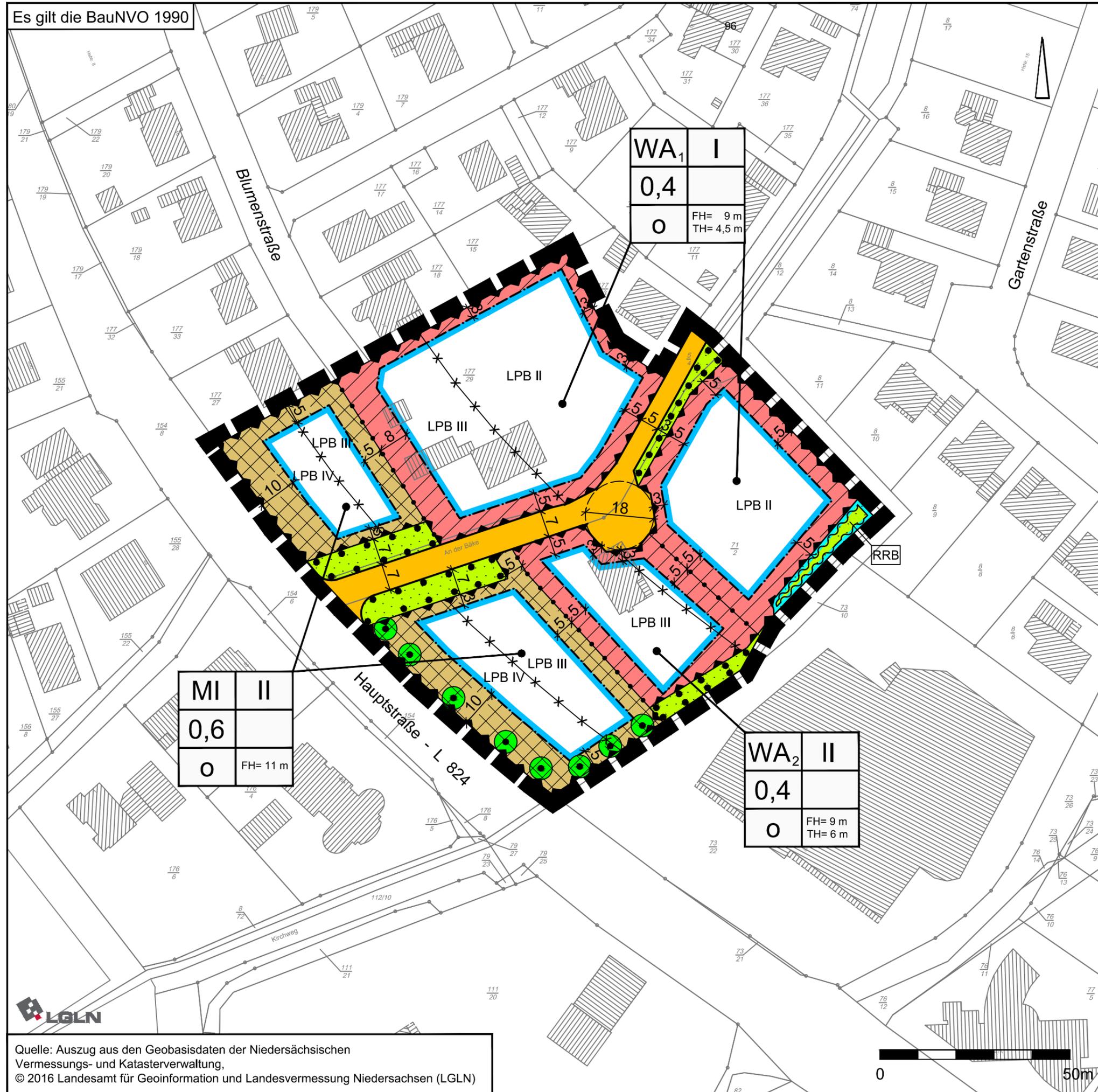
Kirchweg



An der Bäke. Variante 3

Projekt-Nr.	Index	Plan-Nr.	Maßstab
	A	Lay-1	1:1000
Datum gez.	Bauvorhaben		
Datum gepr.	An der Bäke, Wiefelstede		
Gezeichnet	Zeichnung		
Geprüft	16_01_18Wiefelstede_Bäke_Variante		
	3-vwx Auftraggeber		
	Athing & Eilers		

Es gilt die BauNVO 1990



WA ₁	I
0,4	
0	FH= 9 m TH= 4,5 m

MI	II
0,6	
0	FH= 11 m

WA ₂	II
0,4	
0	FH= 9 m TH= 6 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH=9 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe TH= Traufhöhe
 - TH= 6 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Erhalt von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - LPB III Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 144
"Wiefelstede, An der Bäke"

Januar 2016 Vorentwurf M. 1 : 1.000

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

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



Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0521/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 "Wiefelstede - Gashochdruckprüfstand";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	08.02.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.02.2016	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die GTG Nord plant den Neubau eines Gashochdruckprüfstandes auf der im anliegenden Übersichtsplan dargestellten Fläche. Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 21.12.2015 vorgestellt (siehe anliegende Präsentation).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung der Fläche ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 erforderlich. Der Vorentwurf wird in der Sitzung vorgestellt werden.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Hierzu ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 "Wiefelstede - Gashochdruckprüfstand".
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anlagen:

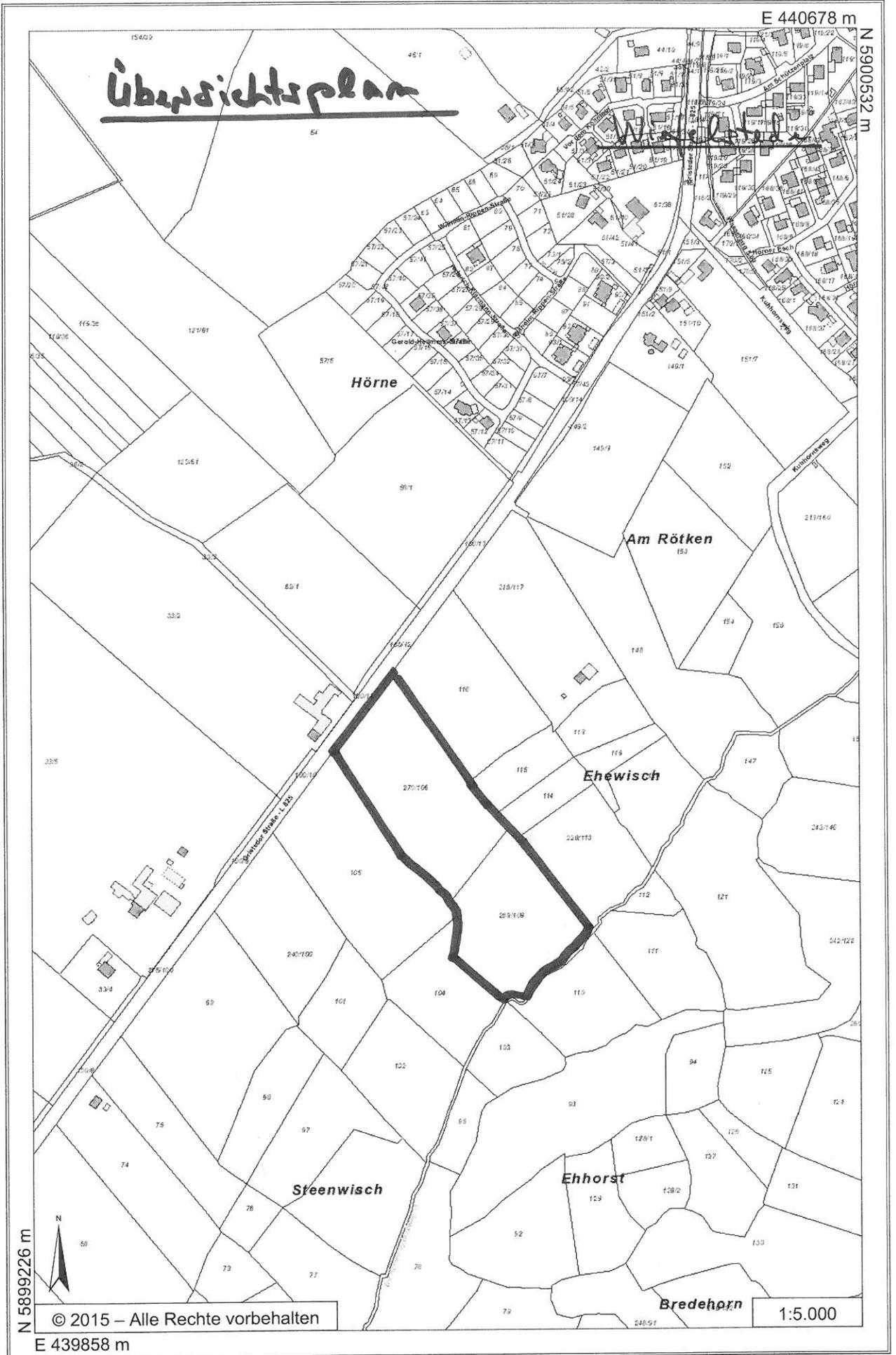
- Übersichtsplan
- Bebauungsplan Vorentwurf
- Nutzungsstruktur
- Präsentation "Neubau eines Gashochdruckprüfstandes"

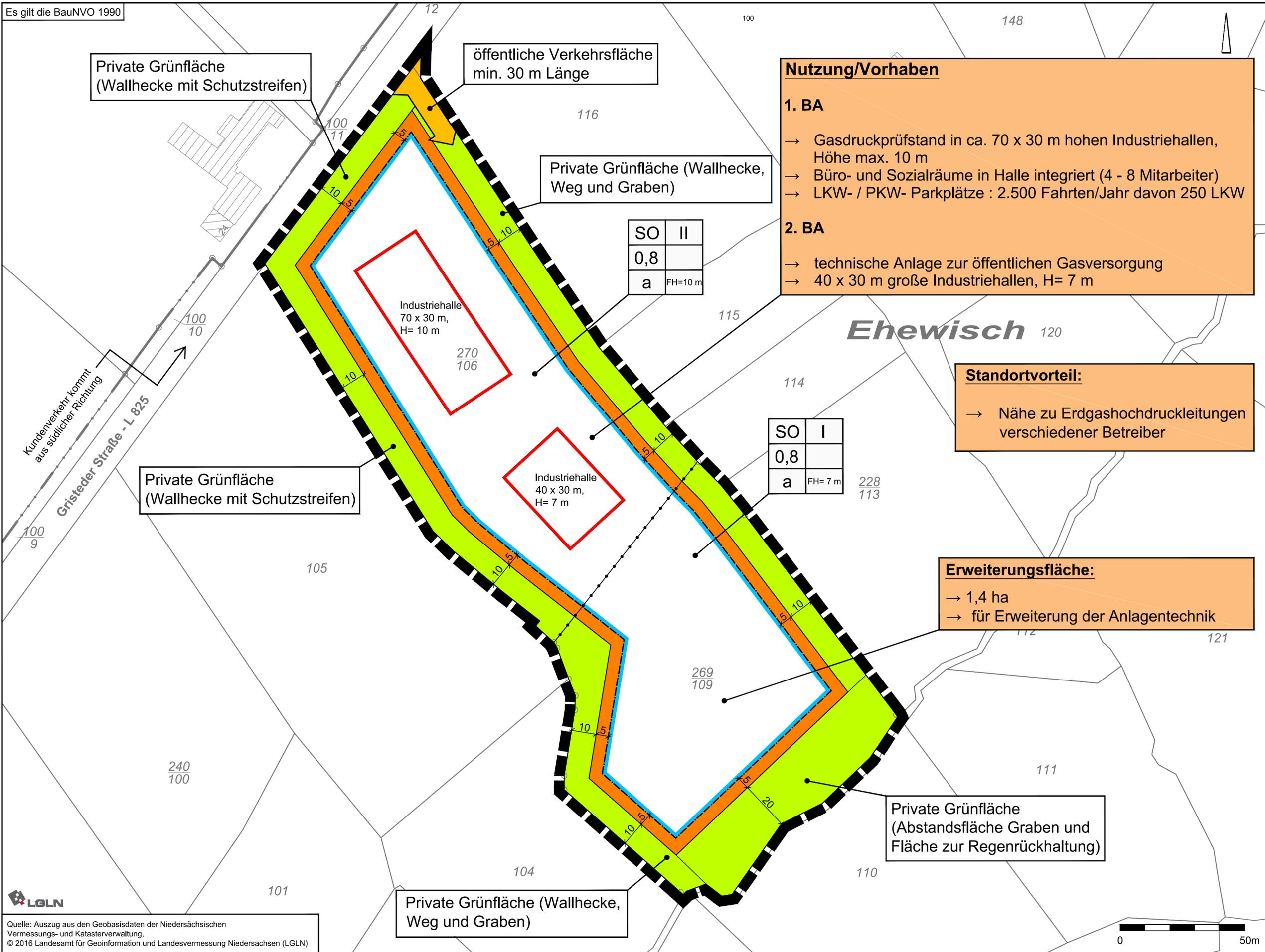
Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen





Private Grünfläche
(Wallhecke mit Schutzstreifen)

öffentliche Verkehrsfläche
min. 30 m Länge

Private Grünfläche (Wallhecke,
Weg und Graben)

Industriehalle
70 x 30 m,
H= 10 m

Industriehalle
40 x 30 m,
H= 7 m

Private Grünfläche
(Wallhecke mit Schutzstreifen)

Nutzung/Vorhaben

1. BA

- Gasdruckprüfstand in ca. 70 x 30 m hohen Industriehallen, Höhe max. 10 m
- Büro- und Sozialräume in Halle integriert (4 - 8 Mitarbeiter)
- LKW- / PKW- Parkplätze : 2.500 Fahrten/Jahr davon 250 LKW

2. BA

- technische Anlage zur öffentlichen Gasversorgung
- 40 x 30 m große Industriehallen, H= 7 m

Standortvorteil:

- Nähe zu Erdgashochdruckleitungen verschiedener Betreiber

Erweiterungsfläche:

- 1,4 ha
- für Erweiterung der Anlagentechnik

Private Grünfläche
(Abstandsfläche Graben und
Fläche zur Regenrückhaltung)

Private Grünfläche (Wallhecke,
Weg und Graben)

SO	II
0,8	
a	FH=10 m

SO	I
0,8	
a	FH= 7 m

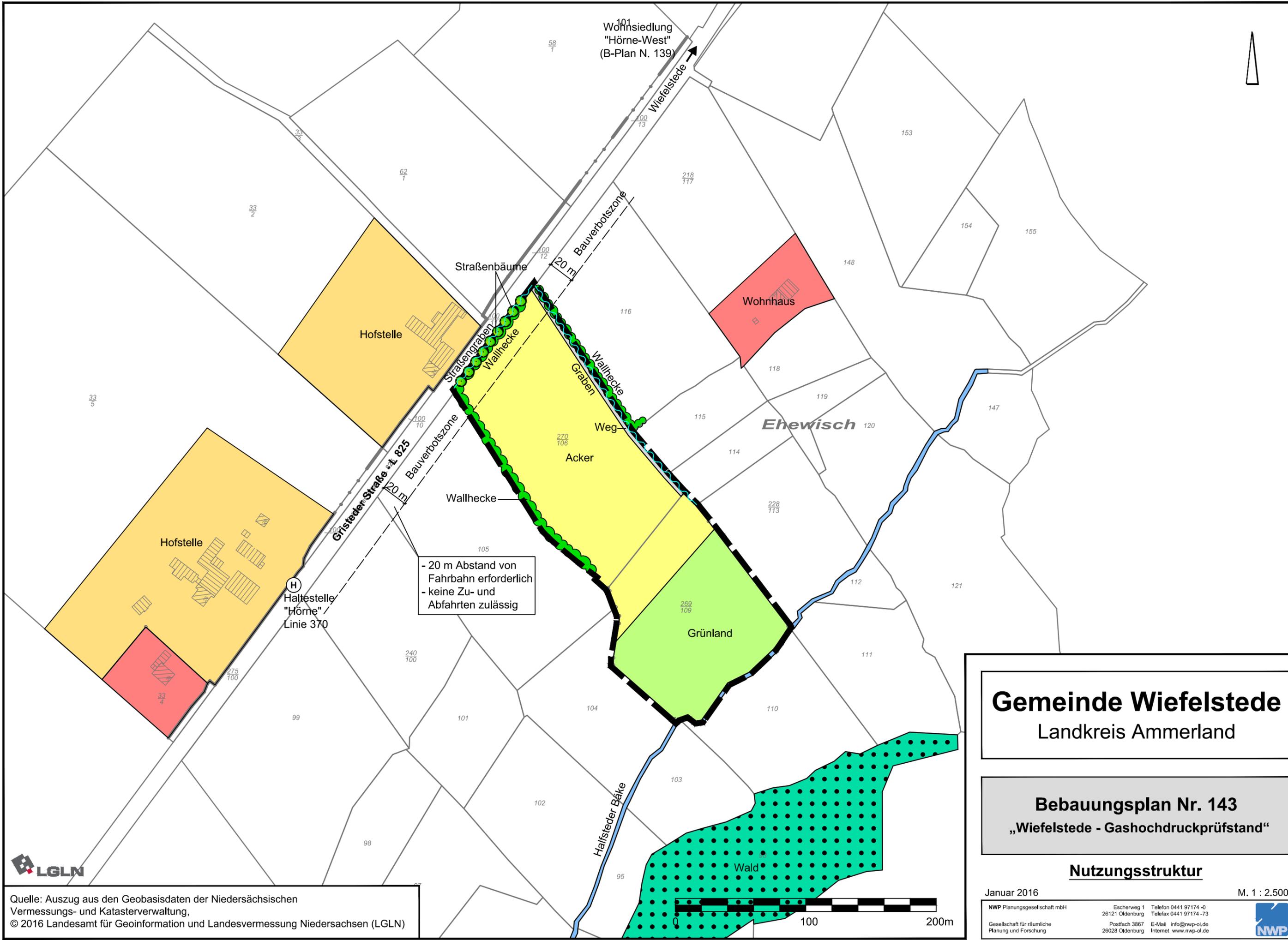
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
 Zweckbestimmung: „Gasprüfstand“
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,8 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH=10 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 a Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 Private Grünfläche
- Sonstige Planzeichen**
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 143
"Wiefelstede - Gashochdruckprüfstand"

Januar 2016 Vorentwurf M. 1 : 1.000



101
Wohnsiedlung
"Hörne-West"
(B-Plan N. 139)



- 20 m Abstand von
Fahrbahn erforderlich
- keine Zu- und
Abfahrten zulässig

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 143
„Wiefelstede - Gashochdruckprüfstand“

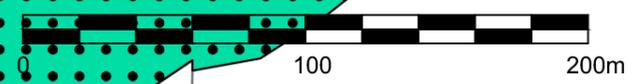
Nutzungsstruktur

Januar 2016 M. 1 : 2.500

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



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





GTG NORD

**Neubau eines Gas-
hochdruckprüfstand**

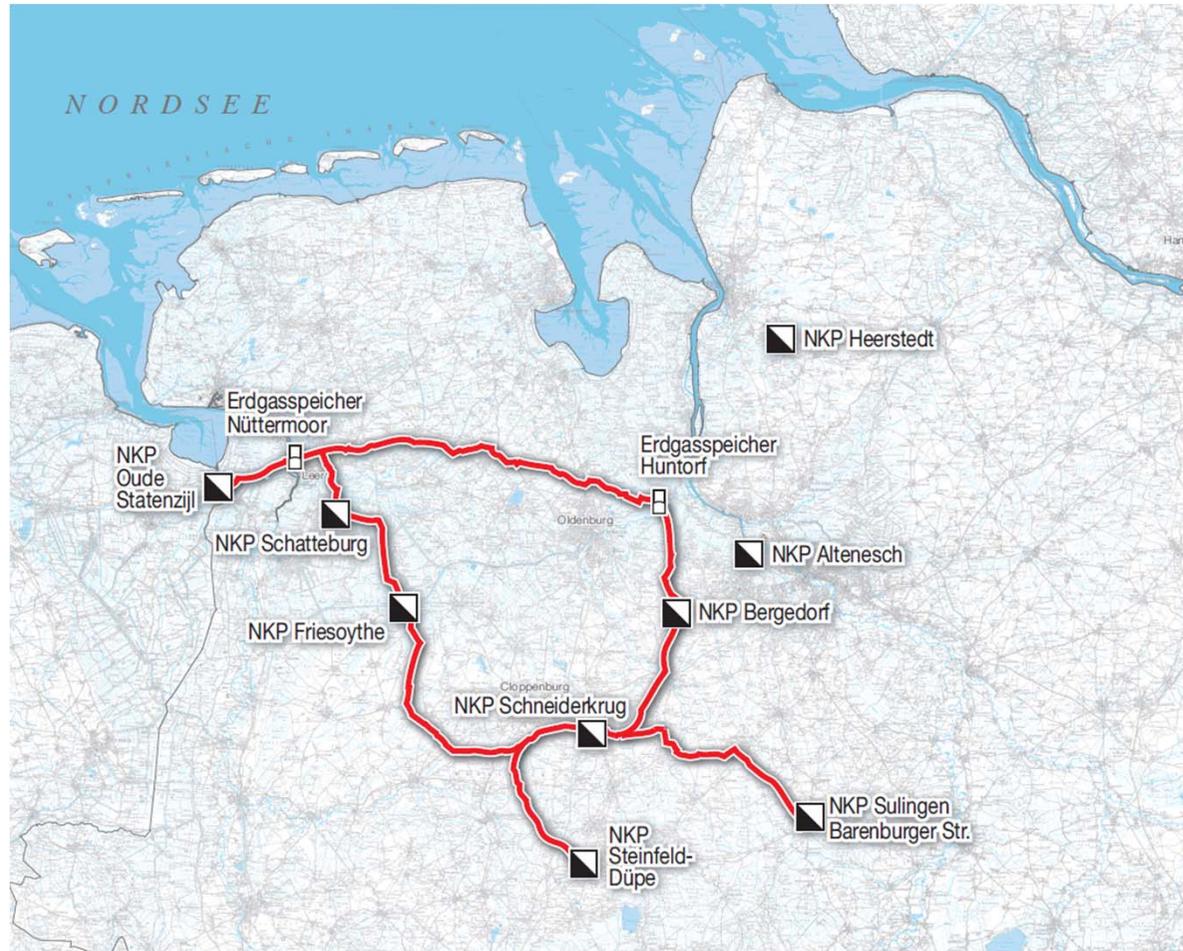
in Wiefelstede



Vorstellung Gastransport Nord GmbH

- Die Gastransport Nord GmbH (GTG Nord) betreibt als unabhängiger Transportnetzbetreiber ein ca. 320 Kilometer langes Erdgasfernleitungsnetz im Weser-Ems-Gebiet im Nordwesten Deutschlands.
 - Die GTG Nord ist eine 100-prozentige Tochter der EWE AG mit Sitz in Oldenburg.
 - Das Kerngeschäft ist die Vermarktung von Transportkapazitäten sowie der Bau und Betrieb des Fernleitungsnetzes.
 - Die GTG Nord transportiert Gas im Auftrag von nationalen und internationalen Energiehändlern. Die Kapazitätsvermarktung erfolgt gemäß den nationalen und europäischen gesetzlichen Vorgaben sowie den Regelungen der Kooperationsvereinbarung der Gasnetzbetreiber zu transparenten und diskriminierungsfreien Entgelten und Vertragsbedingungen.
-

Vorstellung Gastransport Nord GmbH

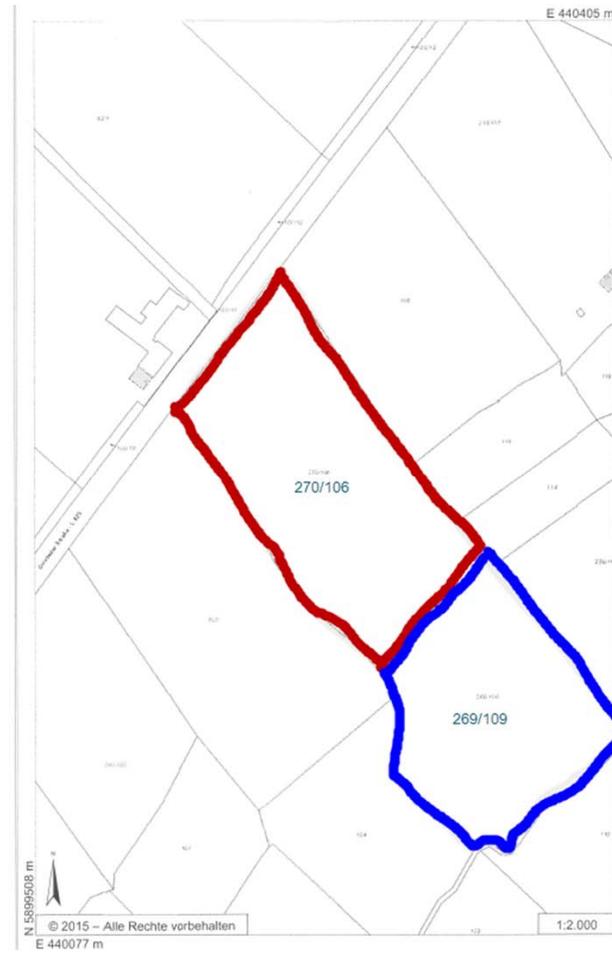
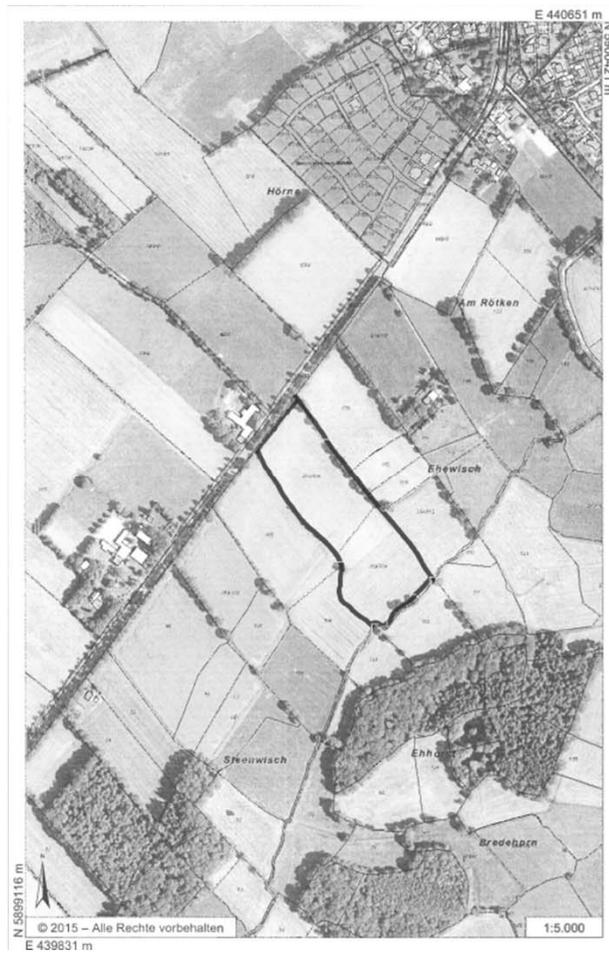


Hochdruckprüfstand der Gastransport Nord GmbH



- DieGTG Nord plant Ihr Geschäftsfeld um die Hochdruckprüfung (Eichung und Kalibrierung) von Gaszählern zu erweitern.
 - Hierzu ist der Neubau einer Halle mit einer Grundfläche von ca.70m x 30m x 10m und angrenzenden Bürotrakt erforderlich.
 - Der Betrieb der Anlage ist nur in Verbindung mit einer staatlich anerkannten Prüfstelle möglich. Diese wird entsprechend des Mess-und Eichgesetzes von der GTG Nord betrieben und ist in diesen Räumen angesiedelt.
 - Auf einer Fläche von ca. 1,8 ha soll der Prüfstand entstehen.
 - Das zweite Grundstück mit einer Fläche von ca. 1,4ha, wird die GTG für eine spätere Erweiterung der Anlagentechnik in die Planung mit einbeziehen.
-

Grundstück



Hochdruckprüfstand der Gastransport Nord GmbH



- Der Bau des Hochdruckprüfstands wird von in diesem Bereich erfahrenen Ingenieuren geleitet und von der physikalisch technischen Bundesanstalt (PTB) begleitet.
 - Die PTB wird die messtechnische Abnahme durchführen.
 - Die erforderlichen Betriebsgenehmigungen für den messtechnischen Betrieb des Prüfstandes und der Prüfstelle wird vom Mess- und Eichwesen Niedersachsen ausgestellt.
 - Die erforderlichen technischen Abnahmen nach dem Regelwerk des DVGW und dem Betriebssicherheitsgesetz (E-Technik, Rohrleitungsbau, ATEX, Brandschutz...) werden vom TÜV durchgeführt.
-

Hochdruckprüfstand der Gastransport Nord GmbH



- Zur Zeit gibt es weltweit nur wenige vergleichbare HD-Prüfstände.
- Das bedeutet für alle Netzbetreiber und Hersteller lange Wartezeiten auf einen Prüftermin.
- Durch den Bau des eigenen Prüfstands erhält die GTG Nord größtmögliche Flexibilität und erhöht die Versorgungssicherheit.
- Norddeutschland ist ein zentraler Punkt in der Erdgasversorgung Europas mit vielen großen Erdgasstationen und Speichern (und somit auch vielen Hochdruckgeprüften Gaszählern). Eine Prüfmöglichkeit vor Ort ist auch für diese Betreiber von hohem Interesse.



Unabhängige Gashochdruckprüfstände in Europa



Emissionen

Schall:

- Für den Betrieb der Anlage sind zwei Industrie Tischkühler erforderlich die im Außenbereich der Halle montiert werden.
 - Schallpegel in 10m Entfernung 61 dB(A) low noise Version, 6h/Arbeitstag
 - Schallpegel in 10m Entfernung 55 dB(A) ultra low noise Version, 6h/Arbeitstag
- LKW > 7,5t Bremsen, Türen, Rangierbetrieb,
 - Schallpegel beim Starten: 85-99 dB (A), 1,5 x Arbeitstag
- Zum Be- und Entladen ist der Betrieb von einem Gabelstapler erforderlich.
 - Schallpegel: Elektrischer Antrieb 3-6t Nutzlast, mittlerer Arbeitszyklus ca. 100 dB(A) 1,5mal/Arbeitstag

Quelle für Emissionswerte: Hersteller/Forum Schall



Emissionen

Schall:

- LKW < 7,5t verladen von Hand oder Gabelstapler 1-2t Nutzlast
 - Schallpegel: Elektrischer Antrieb 1-2t Nutzlast, mittlerer Arbeitszyklus ca. 90 dB(A)
3mal/Arbeitstag
- Aus dem Prüfbetrieb selbst entsteht keine Schallemission. Aufgrund der hohen Anforderungen an die Temperaturstabilität ist ein Betrieb mit geöffneten Türen nicht möglich.
- Prüfbetrieb: Kernzeit von 7:00 Uhr bis 17:00 Uhr



Emissionen

Erdgas:

- Im Betrieb, nach Abschluss der Prüfung wird nur die zu prüfende Messstrecke entspannt. Das Gas wird in das Ortsnetz der EWE Netz GmbH eingespeist.
 - Im Falle einer Sicherheitsrelevanten Abschaltung wird die komplette Anlage Notentleert.
 - Die Anlage wird nach einem Sicherheitskonzept gebaut und betrieben, welches in enger Zusammenarbeit mit dem TÜV erarbeitet wird, so dass zu keiner Zeit eine Gefährdung für Mensch und Umwelt besteht.
-



Emissionen

Verkehrsbelastung:

- Bei der von uns angestrebten Auslastung ist mit folgendem Verkehr für Anlieferung und Abholung zu rechnen:
 - ca. 1,5 LKW >7,5t pro Arbeitstag
 - ca. 3,0 LKW <7,5t pro Arbeitstag
 - Die Prüfungen werden i.d.R. von den Netzbetreibern begleitet. Weiterhin werden in regelmäßigen Abständen Vergleichsmessungen mit anderen Prüfständen und der PTB durchgeführt. Somit ist für das Verkehrsaufkommen im Bereich PKW von ca. 10 Fahrzeugen pro Tag zu rechnen.
 - Die Anfahrt für die Kunden wird in der Dokumentation über die A28/ Gristeder Straße sein, so dass der Verkehr nicht über den Ortskern geleitet wird.
-



Sicherheitskonzept

- Der Hochdruckprüfstand wird nach den neuesten anerkannten Regeln der Technik gebaut.
- Die Anlage wird ständig auf Gasdichtigkeit mit Sensoriken in verschiedenen räumlichen Ebenen überwacht.
- Eine intelligente Sicherheitssteuerung überwacht die Anlage permanent

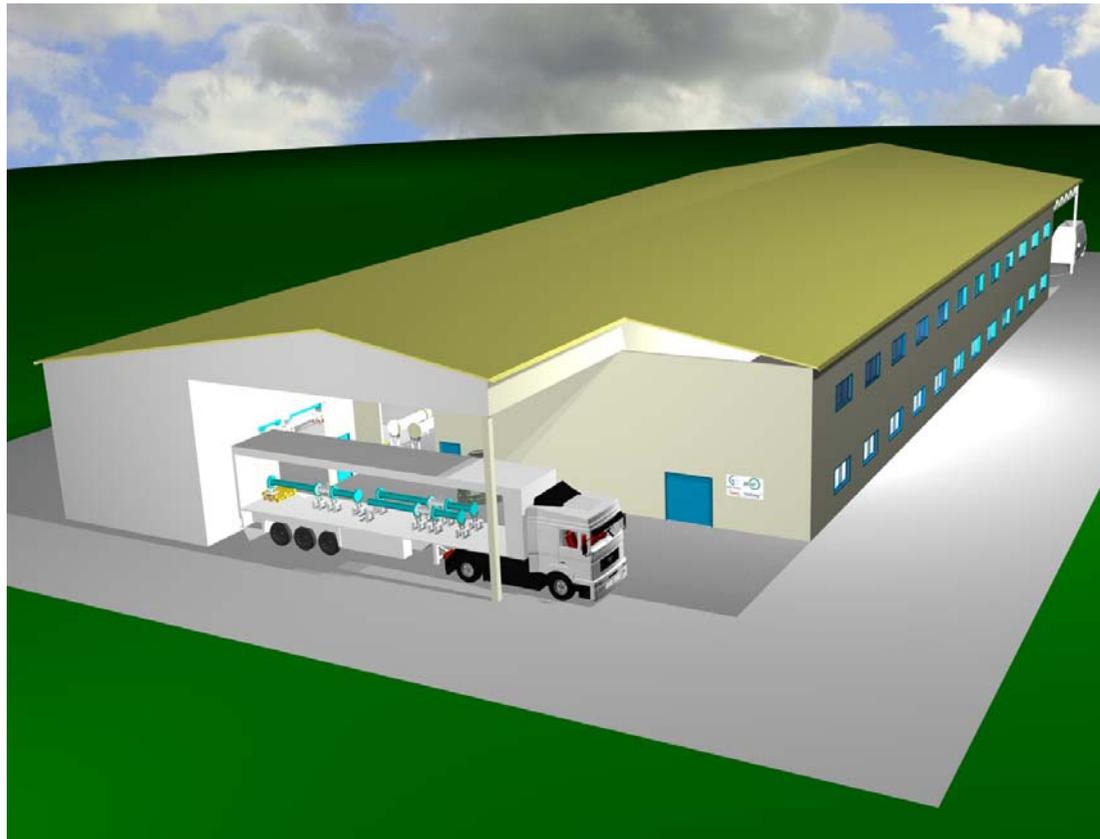




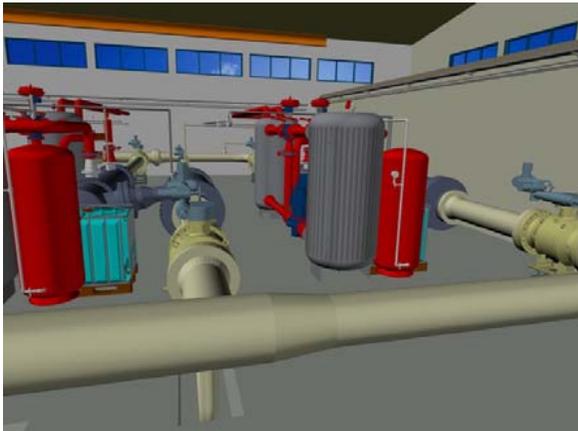
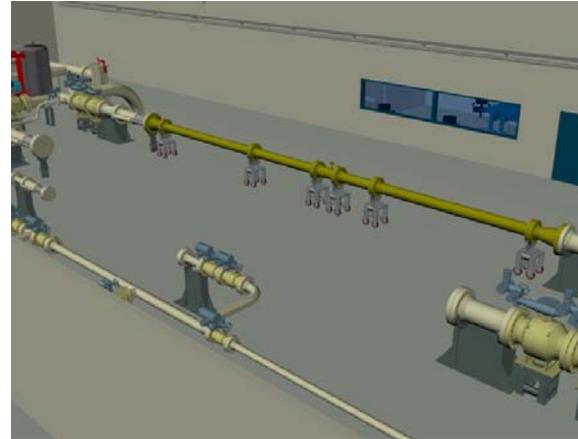
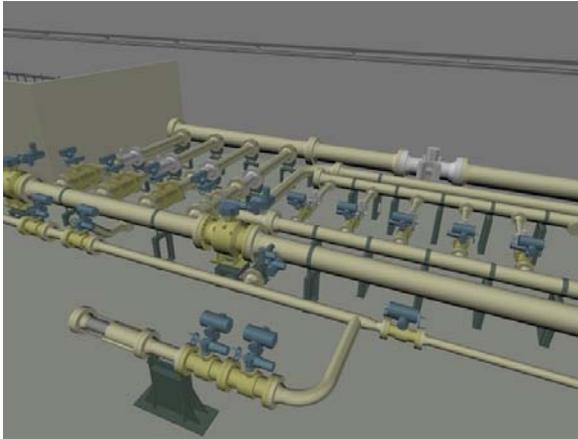
Bedeutung für die Region

- Mit dem Bau des HD Prüfstandes entstehen anspruchsvolle Arbeitsplätze die mit hoch qualifizierten Personal besetzt werden müssen.
 - Die Anlage wird zum Start mit 4 technischen Mitarbeitern betrieben. Im späteren Betrieb soll die Anzahl der Beschäftigten auf ca. 10 Personen ausgebaut werden.
 - Durch die Begleitungen der Prüfungen, Test von Herstellern und den regelmäßig stattfindenden Audits der zuständigen Behörden (z.B. PTB) und Akkreditierungsstellen (z.B. Dakks) werden ca. 2.500 Hotelübernachtungen in der Region entstehen mit der Nutzung von Hotellerie/Gastronomie sowie entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten.
 - Weltweites bekanntwerden von Wiefelstede als Hochtechnologie- Standort.
-

Gesamtansicht



Innenansichten



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Gastransport Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
(+49) 441 20980 101
www.gtg-nord.de



Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0522/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

112. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143);

- hier: a) **Änderungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	08.02.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.02.2016	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Inhaltlich wird auf die Beratungsvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Wiefelstede-Gashochdruckprüfstand“ (s. Vorlagen-Nr. B/0521/2016) Bezug genommen.

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist für die geplante gewerbliche Nutzung entsprechend zu ändern und ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gasprüfstation“ auszuweisen.

Der Vorentwurf der 112. Flächennutzungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem Punkt wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Hierzu ist noch der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich..

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 112. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143).
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anlagen:

- Planzeichnung Vorentwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

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 112. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000 (DGK5)
Maßstab: 1 : 5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2000 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Planverfasser

Die 112. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 112. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 112. Flächennutzungsplanänderung 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 112. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 112. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Genehmigung

Die 112. 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
Der Landrat
Im Auftrage:

Beitrittsbeschluss

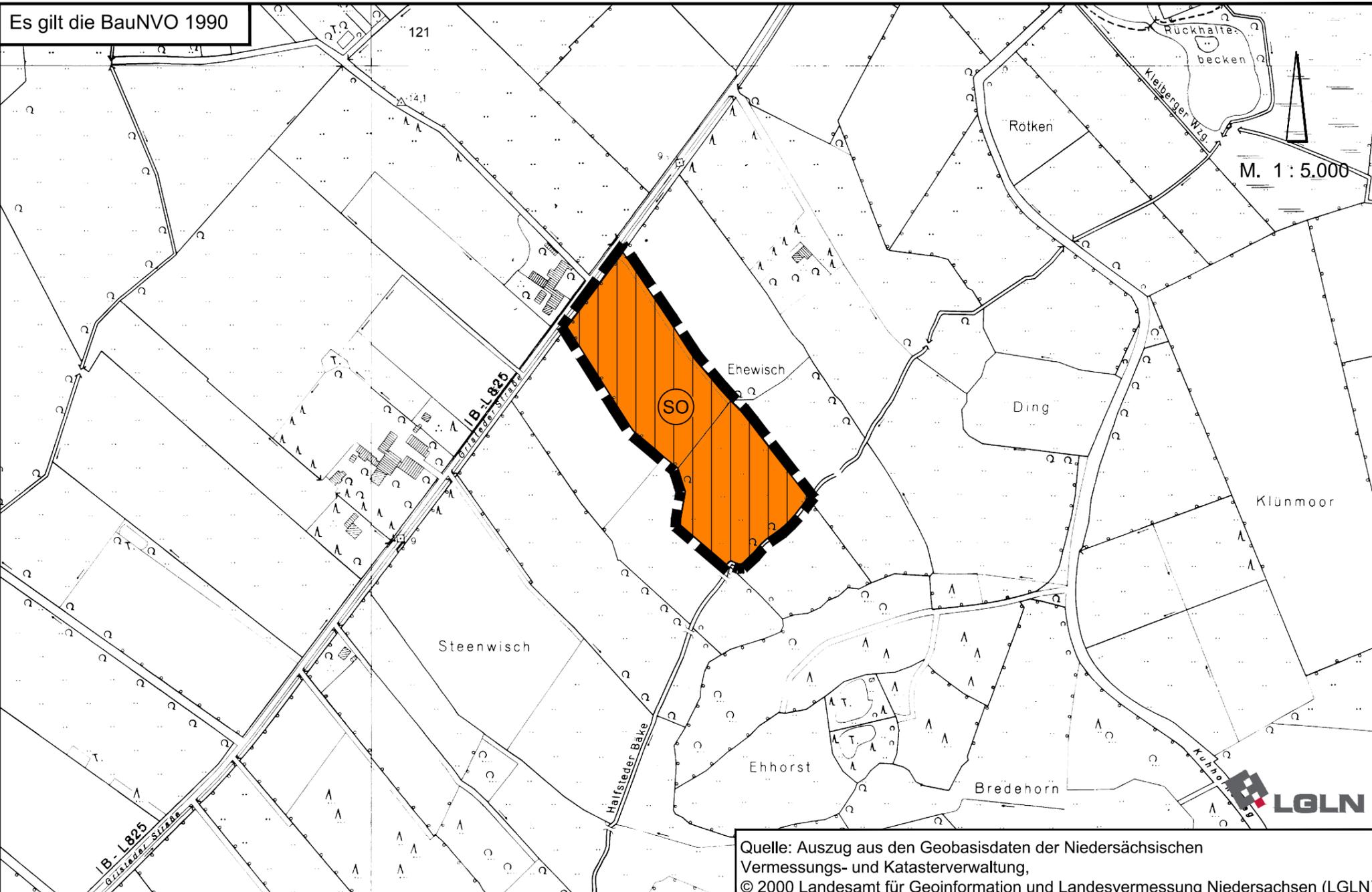
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 112. 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 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2000 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 112. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im/ in bekannt gemacht worden.

Die 112. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 112. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 112. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Planzeichenerklärung



Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: „Gasprüfstation“



Geltungsbereich der FNP-Änderung

Gemeinde Wiefelstede

112. Flächennutzungsplanänderung

Stand: Januar 2016

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



Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0524/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Evtl. Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Bokel

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	08.02.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.02.2016	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

In der Ortschaft Bokel stehen derzeit keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Seit Anfang des letzten Jahres sind insgesamt 5 Bewerbungen für den Erwerb eines Grundstückes in Bokel und Umgebung eingegangen (Stand 11.01.2016).

Als mögliche Fläche für ein allgemeines Wohngebiet bietet sich nach Auffassung der Verwaltung die im anliegenden Übersichtplan gekennzeichnete Fläche an.

Über den möglichen Ankauf der Fläche ist bereits mit dem Grundstückseigentümer erfolgreich verhandelt worden. Am 27.11.2015 wurde ein Kaufoptionsvertrag unterzeichnet, der ein entschädigungsloses Rücktrittsrecht beinhaltet für den Fall, dass die Umwandlung in Wohnbaugelände im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist oder der Gemeinderat dem angestrebten Kauf nicht zustimmt. Hierüber wurde in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 21.12.2015 berichtet.

In den vergangenen Jahren wurden in Bokel und Bokelerburg folgende Baugebiete ausgewiesen (ohne Berücksichtigung bei Teilung für die Bebauung mit Doppelhäusern):

2010: 10 Baugrundstücke (Bebauungsplan Nr. 135)

2013: 5 Baugrundstücke (Bebauungsplan Nr. 140)

Finanzierung:

Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan für das Jahr 2016 nicht zur Verfügung und müssten daher überplanmäßig zur Verfügung gestellt werden. Die Mehraufwendungen können durch Minderaufwand im Personalbudget (Erstattung von Sanierungsgeldern der VBL, die von den Aufwendungen abzusetzen sind) finanziert werden.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt der Einleitung der Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Bokel, Verlängerung des Schoolkamp, zu.

Anlagen:

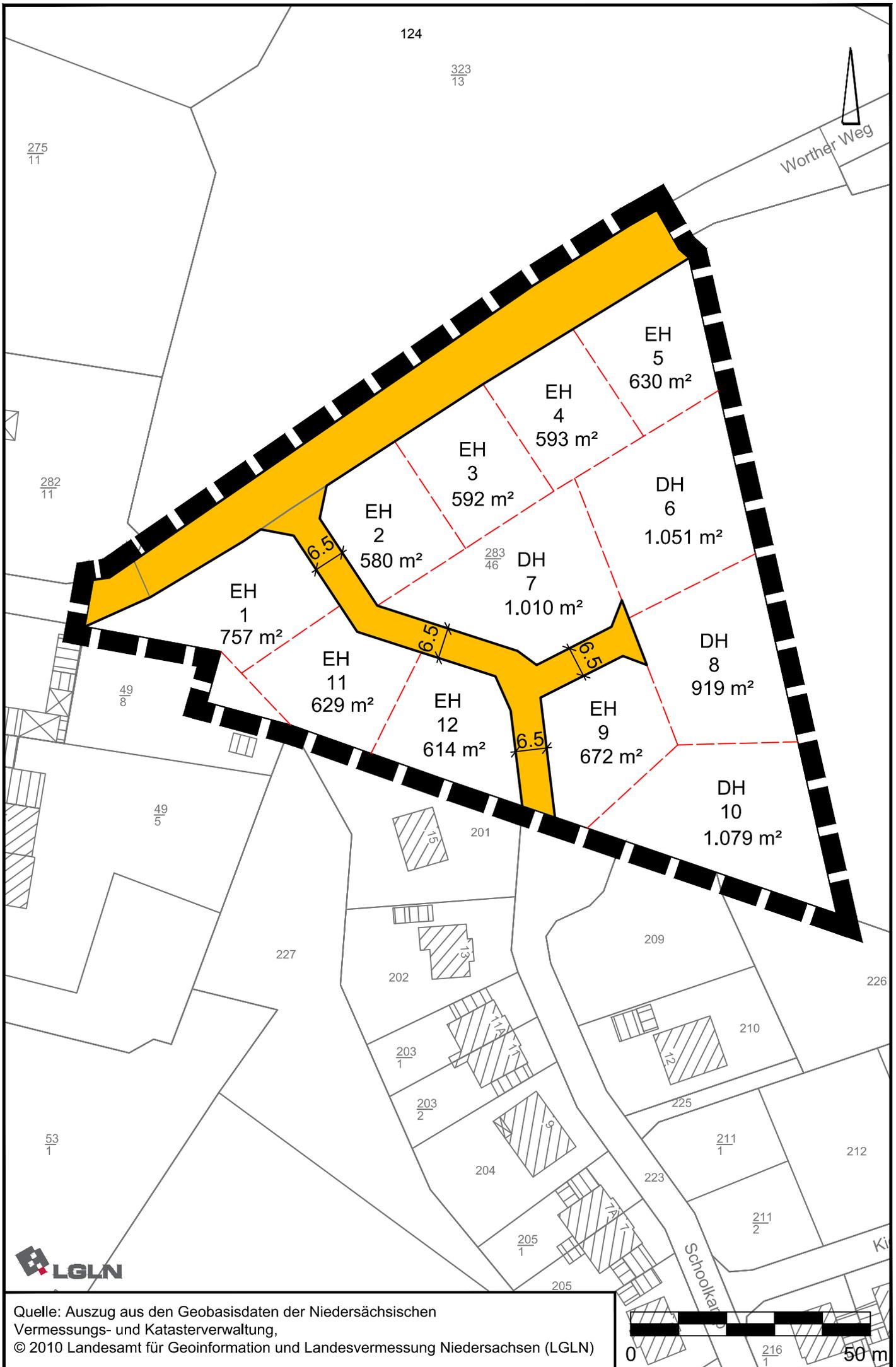
- Übersichtsplan

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

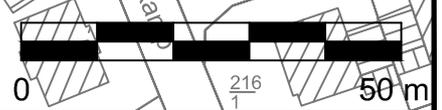
Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2010 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0532/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Spohle, Im Winkel;

- hier: a) **Aufstellungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	08.02.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.02.2016	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Über eine Wohnbauentwicklung in Spohle ist in der vergangenen Ratsperiode mehrfach beraten worden. Der Verwaltungsausschuss hatte zuletzt in seiner Sitzung am 09.03.2009 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für einen Bereich an den Straßen Im Winkel und Torfweg beschlossen (siehe Vorgang Nr. 09/2009). Durch eine Außenbereichssatzung kann die Gemeinde nach § 35 Abs. 6 BauGB bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen. D. h. die Zulässigkeit für Wohnzwecke dienende Vorhaben wird erweitert und für sie, wenn keine anderen öffentlichen Belange (als die Darstellungen im Flächennutzungsplan) beeinträchtigt werden, ein Baurecht geschaffen. Das Verfahren ähnelt dem vereinfachten Verfahren für einen Bebauungsplan, d. h. es ist (lediglich) ein Verfahrensschritt - die öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Behördenbeteiligung - durchzuführen.

Im Rahmen der damaligen Auslegung hatte der Landkreis Ammerland erhebliche Bedenken gegen die Planung geäußert. Man war der Auffassung, dass eine Außenbereichssatzung nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sei, da der Satzungsbereich überwiegend landwirtschaftlich geprägt sei. Spohle sei im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises als einer von kreisweit lediglich zwei Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ festgelegt worden, womit der Landwirtschaft und nicht der Wohnbebauung Entwicklungsspielraum gewährt werden soll. Dem Kreisbauamt lagen seinerzeit zudem konkrete Erweiterungsanträge landwirtschaftlicher Betriebe vor, die in dem Immissionsschutzgutachten nicht berücksichtigt worden seien, und die laut Raumordnung vor einer wohnbaulichen Entwicklung Vorrang genießen würden.

Das Verfahren wurde seinerzeit nicht fortgeführt, da der Grundstückseigentümer entgegen seiner ursprünglichen Absicht, nicht mehr verkaufen wollte. Eine inhaltliche Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen fand nicht mehr statt (siehe Vorgang 09/2192).

Für die damalige Planung lag ein Immissionsschutzgutachten vor (siehe Anlage). Danach werden die Immissionswerte für ein Dorfgebiet (max. 15 % der Jahresgeruchsstunden) in dem angestrebten Wohnbereich weitgehend eingehalten. Im Randbereich kann nach Aussage des Gutachtens auch eine belästigungsrelevante Kenngröße von 20 % akzeptiert werden. Im Ergebnis bedeutet dies, dass das in Rede stehende Gelände für eine Wohnbebauung im Außenbereich aus immissionsrechtlicher Sicht geeignet ist.

Über den möglichen Ankauf der Fläche ist bereits mit dem Grundstückseigentümer erfolgreich verhandelt worden. Am 20.01.2016 wurde ein Kaufoptionsvertrag unterzeichnet, der ein entschädigungsloses Rücktrittsrecht beinhaltet für den Fall, dass die Umwandlung in Wohnbaugelände im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist oder der Gemeinderat dem angestrebten Kauf nicht zustimmt.

Mit dem Grundstückseigentümer wurde vereinbart, dass der Betrieb der Heinemann GbR an der Wiefelsteder Straße keine Beeinträchtigungen insbesondere auf dessen Schallemissionen durch die Wohnbebauung zu erwarten hat. Im damaligen Auslegungsverfahren hat es hierzu jedoch keinerlei Hinweise der beteiligten Behörden gegeben. Zudem hätte der Satzungsbereich lediglich den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Auf das vorsorgliche Erstellen eines Lärmschutzgutachtens sollte daher verzichtet werden.

Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereichs und der großen Zeitspanne zwischen dem damaligen und dem aktuellen Verfahren wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, eine (erneute) öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Behördenbeteiligung durchzuführen.

Finanzierung:

Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan für das Jahr 2016 nicht zur Verfügung und müssten daher überplanmäßig zur Verfügung gestellt werden. Die Mehraufwendungen können durch Minderaufwand im Personalbudget (Erstattung von Sanierungsgeldern der VBL, die von den Aufwendungen abzusetzen sind) finanziert werden.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Spohle, Im Winkel, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

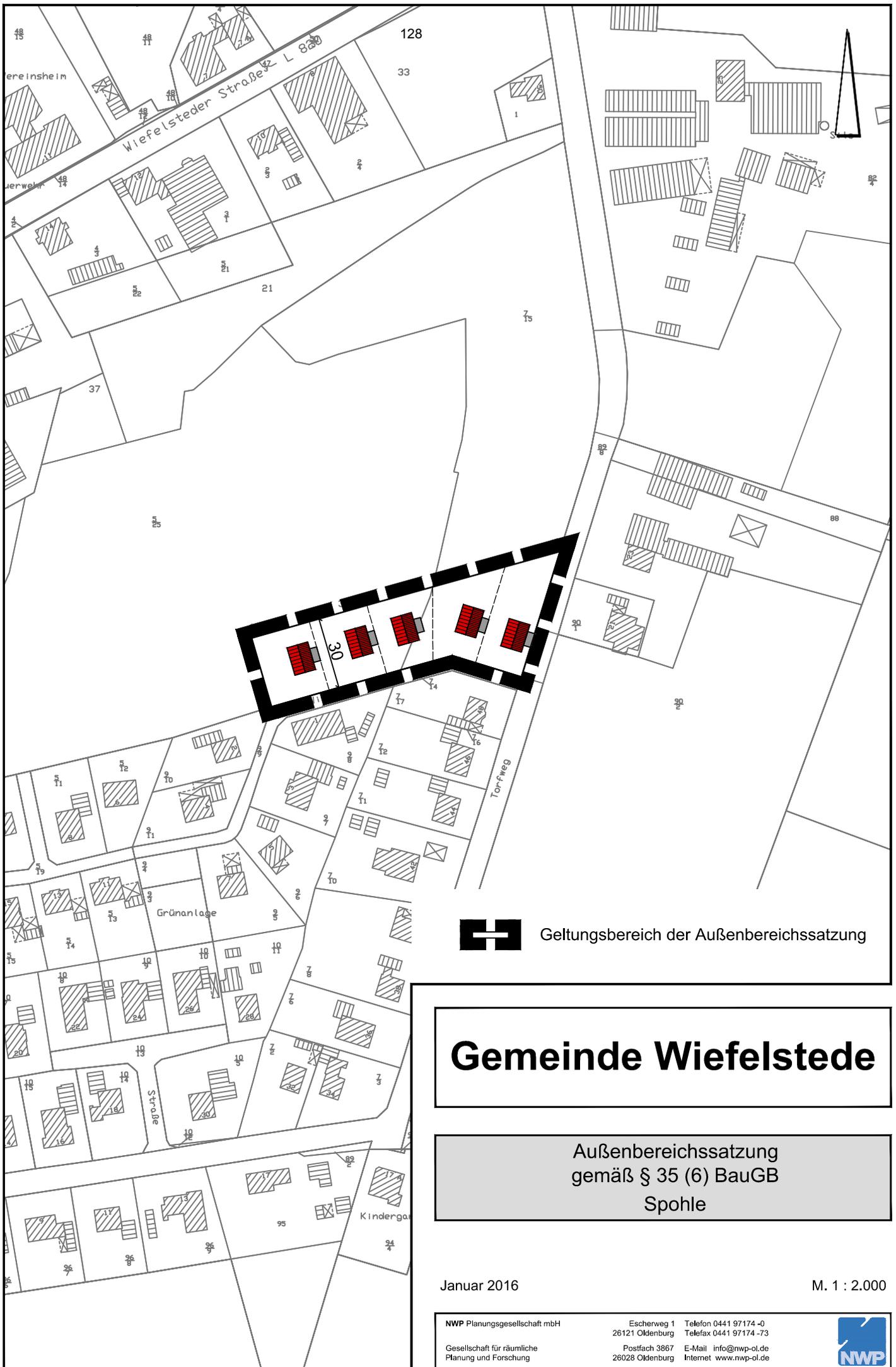
- Konzept Entwurf
- Festsetzungen Entwurf
- Geltungsbereich Entwurf
- Begründung Entwurf
- Immissionsschutzgutachten (2009)

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter



Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Gemeinde Wiefelstede

Außenbereichssatzung
gemäß § 35 (6) BauGB
Spohle

Januar 2016

M. 1 : 2.000

Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Wiefelstede im Ortsteil Spohle für einen Teilbereich am Torfweg und an der Straße „Im Winkel“

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede am folgende Satzung beschlossen:

1. Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der anliegenden Karte im Maßstab 1: 2.000 dargestellten Bereich des Gemeindegebietes. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben

Wohnzwecken dienenden Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung kann die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede enthaltende Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt werden könnte, nicht entgegengehalten werden.

Bei der Anlage von Zufahrten ist zum Stammfuß der Bäume am Torfweg ein Mindestabstand von 6 m von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, 26655 Westerstede, oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am beschlossen, im Ortsteil Spohle für einen Teilbereich an am Torfweg und an der Straße „Im Winkel“ eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB zu erlassen.

Wiefelstede, den

.....
Bürgermeister

Die Beteiligung der betroffenen Bürger gemäß § 13 (2) i.V. mit § 3 (2) BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom bis zum.
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 (3) i.V. mit § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Wiefelstede, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am die Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) beschlossen.

Wiefelstede, den

.....
Bürgermeister

Die Satzung ist der Höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 (2) BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden.
Die Satzung ist mit Vefügung vom heutigen Tage (A.Z.) unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 6 (2) BauGB genehmigt .

Oldenburg, den

Höhere Verwaltungsbehörde

Die Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB am..... imbekanntgemacht worden. Die Satzung ist damit amin Kraft getreten.

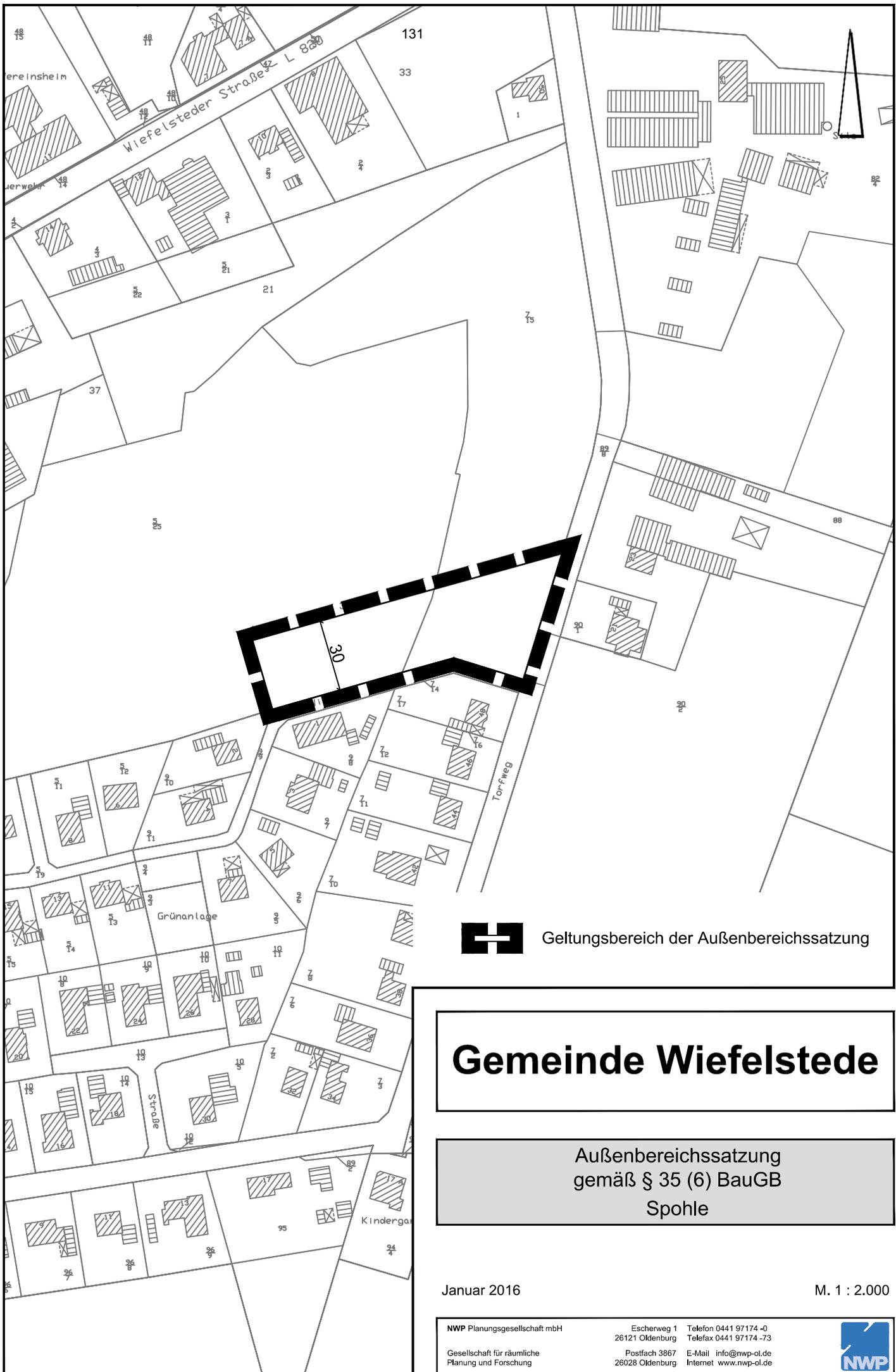
Wiefelstede, den

.....
Bürgermeister

Die Satzung wurde ausgearbeitet von der **NWP Planungsgesellschaft**, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

.....
(Unterschrift)



Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Gemeinde Wiefelstede

Außenbereichssatzung
gemäß § 35 (6) BauGB
Spohle

Januar 2016

M. 1 : 2.000

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Begründung zur

Festlegung der Grenzen einer

**Außenbereichssatzung
gemäß § 35 (6) BauGB
im Ortsteil Spohle**

für einen Teilbereich
am Torfweg
und an der Straße „Im Winkel“

Januar 2016



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	3
1.1.	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen	3
1.4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	3
1.4.2	Bauleitplanung	4
1.4.3	Gesamträumliches Zielkonzept für die Wohnbauentwicklung	4
2.0	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	5
3.0	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange	8
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	8
3.2.2	Geruchsimmissionen	9
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	10
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung und Artenschutz	10
3.2.5	Ver- und Entsorgung	11
4.0	INHALT DER SATZUNG	11
4.1	Geltungsbereich der Satzung	11
4.2	Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben	11
5.0	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	12

Anlage:

Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen,
2. Ergänzung vom 16.02.2009

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Ortsteil Spohle für einen Bereich am Torfweg und an der Straße „Im Winkel“ eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen, um die Eigenentwicklung der Ortschaft zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen 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), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in einer Außenbereichslage südöstlich des dörflichen Ortskerns von Spohle. Der Ortsteil Spohle ist durch dörfliche Strukturen mit einer Mischung aus Wohnen, Gewerbebetrieben, Gastronomie und einer Vielzahl von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Im südlichen Bereich des Ortsteiles befindet sich ein zusammenhängendes Wohngebiet.

Das Satzungsgebiet erfasst einen Bereich in einer Länge von ca. 140 m und einer Tiefe von ca. 30 m parallel zur Straße „Im Winkel“ im Anschluss an das o.g. Wohngebiet. Im Westen grenzt der Planbereich mit ca. 50 m Tiefe an den Torfweg. Die Flächen im Satzungsgebiet werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, gleiches gilt für die nördlich angrenzenden Flächen. Im Anschluss an die landwirtschaftliche Fläche befindet sich eine dörfliche Mischnutzung entlang der Wiefelstede Straße, wobei hier ein größerer Gewerbebetrieb vorhanden ist. Dabei handelt es sich um einen Kartoffelschälbetrieb, der nach Süden und Südosten durch einen Wall abgeschirmt ist. Westlich der Ackerfläche befindet sich ein Gastronomiebetrieb mit Parkplätzen.

Auf der Ostseite des Torfweges befinden sich einige Wohngebäude im Außenbereich.

Nordöstlich des Torfwegs ist ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb vorhanden. Im südlichen Abschnitt befindet sich ein Kindergarten.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist dem Ortsteil Spohle die besondere Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ zugeordnet. Die Flächen im Satzungsgebiet sind als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft und für die Erholung dargestellt.



1.4.2 Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen im Untersuchungsraum als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die südlich angrenzenden Flächen gelten die Darstellung als Wohnbaufläche und die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 14 A und Nr. 64.

1.4.3 Gesamträumliches Zielkonzept für die Wohnbauentwicklung

Da bis zum Jahre 2030 eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten ist, hat die Gemeinde ein Zielkonzept für die Wohnbauflächenentwicklung im gesamten Gemeindegebiet erstellt und am 25.02.2013 im Verwaltungsausschuss beschlossen. Das gesamträumliche Zielkonzept wurde mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt.

Durch das Zielkonzept zur Entwicklung von Wohnbauflächen soll aufgezeigt werden, an welchen Standorten, in welchem Umfang und in welcher Form die Gemeinde künftig eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung betreiben will. Dabei erfolgt keine genaue Abgrenzung der Standorte, sondern eine grundsätzliche Aussage, in welchen Ortsteilen, für welche Bedarfsgruppen und unter welchen Voraussetzungen die Gemeinde eine Wohnbauentwicklung ermöglichen will. Das Zielkonzept soll Grundlage und Orientierung für künftige Bauleitpläne darstellen. Die Sicherung derzeit projektierte und künftiger Wohnbauflächen erfolgt nach folgender konzeptionellen Zielsetzung:

- A Siedlungsentwicklung in mittleren bis größerem Umfang in den zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf zur Sicherung der Eigenentwicklung und für Zuzug (i.R. kleinere wirtschaftliche Grundstückseinheiten mit Einzel- und Doppelhäusern, auch Anteile mit Mietwohnungsbau in Mehrfamilienhäusern, alternativ Reihenhäuser)
- B Siedlungsentwicklung in kleineren bis mittlerem Umfang in den im Bereich der Landesstraßen und in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen gelegenen dörflichen Ortsteile vorrangig zur Sicherung der Eigenentwicklung (i.d.R. kleinere wirtschaftliche Grundstückseinheiten mit Einzel- und Doppelhäusern)
- C Siedlungsentwicklung in geringem Umfang in den kleineren dörflichen Ortslagen, auch abseits der Hauptverkehrswege - zur Sicherung der Eigenentwicklung und für eine besondere Bedarfsgruppe aus der Gemeinde (größere Grundstückseinheiten mit Einfamilienhäusern in naturnahen Lagen)

In den dörflichen Ortsteilen (Kategorie B) Gristede, Hollen-Dringenburg, Nuttel, Bokel, Neuenkrüge, Borbeck und Spohle sollen insgesamt ca. 20 % des anstehenden Bedarfs an Haushalten gedeckt werden. Die Schaffung von Bauplätzen zur Sicherung der Eigenentwicklung in Spohle entspricht somit dem Entwicklungskonzept.

2.0 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Ortsteil Spohle Bauplätze für die Eigenentwicklung des Dorfes zu sichern. Die Ausweisung von Bauplätzen ist erforderlich, um nachrückenden Generationen die Möglichkeit einer Ansiedlungsmöglichkeit im Dorf zu geben. Hierdurch soll die dörfliche Gemeinschaft erhalten und gesichert werden.

In Anbetracht der raumordnerisch festgelegten Entwicklungsaufgabe "Ländliche Siedlung" soll im Rahmen der Dorfentwicklung eine behutsame Ausweisung von Bauplätzen erfolgen, die die vorhandene Siedlungsansätze arrondiert und den Charakter des Dorfes nicht nennenswert verändert. Die besondere Entwicklungsaufgabe "Ländliche Siedlung" wurde für Orte mit überwiegender landwirtschaftlich Prägung und einer weitgehend intakten Ortstruktur festgelegt. Dabei soll die Ortschaft in der Regel nicht durch Wohnbebauung in stärkerem Maße überprägt sein, und dementsprechend soll auch der Einwohnerstand nicht über den Rahmen einer dörflichen Siedlung hinausgehen.

Der Ort Spohle wurde 1995 in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen. Er ist durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe geprägt, die sich hauptsächlich entlang der Ortsdurchfahrt (L 820/824) befinden. Als Entwicklungsziele ergeben sich aus diesen Planungen u. a. die Erhaltung der dörflichen Identität, die Sicherung vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe einschließlich erforderlicher Entwicklungsmöglichkeiten und die Sicherung erhaltungswürdiger, ortsbildprägender Bausubstanz. Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung wurde festgelegt, dass der Ortskern als Dorfgebiet eingestuft werden soll und eine Verträglichkeit zwischen der Wohnbebauung und den landwirtschaftlichen Betrieben zu gewährleisten ist. Es wurden dabei verschiedene Alternativen für Wohnbauflächen aufgezeigt, wobei einer Entwicklung im Ortskern der Vorrang gegeben wurde.

Derzeit stehen in der Ortschaft Spohle keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Die Baumöglichkeiten in den zusammenhängenden Wohngebieten im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 14 A und Nr. 64 sind vollständig ausgeschöpft. Die Sicherung von Baumöglichkeiten im Rahmen der Arrondierung vorhandener Siedlungsstrukturen stellt sich aufgrund der Vielzahl der starken Prägung durch die landwirtschaftlichen Betriebe mit entsprechender Geruchsentwicklung als schwierig dar. Zudem sind entlang der Ortsdurchfahrten nur wenige Baumöglichkeiten vorhanden, die neben den landwirtschaftlichen Emissionen auch noch durch Verkehrslärm und teilweise durch gewerbliche Emissionen belastet sind. Die Möglichkeit der Schaffung von dörflichen Wohngrundstücken bietet sich am ehesten im südöstlichen Bereich des Ortsteils im südlichen Abschnitt des Torfweges an, wo bereits ein größeres Gewicht an Wohnbebauung vorhanden ist und wo die Prägung durch die landwirtschaftlichen Betriebe weniger stark ist. Dieser Bereich entspricht auch den Zielen der Dorferneuerung, die hier eine dörfliche Wohnbauentwicklung vorsieht.

Die Gemeinde hat im Vorfeld die Landwirtschaftskammer mit einer Prüfung der Emissionssituation betraut und festgestellt, dass eine dörfliche Wohnbebauung an diesem Standort möglich ist. Daher hat die Gemeinde die Absicht, westlich des Torfweges im Anschluss an die Straße „Zum Winkel“ ca. 5 Bauplätze für die Eigenentwicklung des Dorfes zu schaffen. Diese geringe Anzahl der Bauplätze ist mit den raumordnerischen Vorgaben für eine ländliche Siedlung vereinbar, da die dörfliche Identität und die Sicherung vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe nicht beeinträchtigt wird. Auch der Einwohnerstand wird durch die mögliche Anzahl der Bauplätze nicht nennenswert erhöht.



Diese Schaffung möglicher Bauplätze soll durch das Instrument einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erfolgen. In diesem Fall kann die Gemeinde bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Erschließung der möglichen Baugrundstücke ist durch den Torfweg und die Straße „Im Winkel“ gesichert.

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Jahre 2009 eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Satz 1, Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Satz 1, Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB durchgeführt. Hier wurden vom Landkreis Ammerland Bedenken aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit, aufgrund der raumordnerischen Belange und der städtebaulichen Ordnung sowie der Erschließung und der Entwässerung geäußert. Auch wurde das Planungsinstrument grundsätzlich in Frage gestellt, da eine Bebauung von einigem Gewicht nicht erkennbar sei. Von der Landwirtschaftskammer und den Versorgungsträgern wurden keine Bedenken vorgetragen.

Die Gemeinde hat die Bedenken des Landkreises geprüft und das Satzungsgebiet gegenüber dem 1. Entwurf von ca. 7 Bauplätzen auf ca. 5 Bauplätze reduziert. Für das verbleibende Satzungsgebiet kommt die Gemeinde aufgrund des dringenden Wohnbedarfs zu folgendem Abwägungsergebnis:

➤ Immissionsschutz

Die Gemeinde Wiefelstede stellt die Untersuchung der Landwirtschaftskammer aus dem Jahre 2008/2009 in die Abwägung ein und kommt zu folgendem Ergebnis: Aufgrund der dörflichen Lage und der landwirtschaftlichen Vorprägung ist für den Schutzanspruch des Plangebietes der Ansatz eines Dorfgebietes gerechtfertigt. Daher kann nach der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen) für das geplante Baugebiet der Immissionsgrenzwert¹ von 0,15 in Ansatz gebracht werden. Dieser Wert wird im westlichen Teilbereich – im nördlichen Anschluss an das durch Wohnbebauung geprägte Baugebiet an der Straße „Im Winkel“ - eingehalten. In begründeten Einzelfällen sind Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich möglich, was zu Werten von bis zu 0,20 am Rand des Dorfgebietes führen kann. Der östliche Abschnitt des Satzungsgebiets grenzt an den Torfweg, der auf der Ostseite durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt ist. Hier wird in den Randbereichen ein Immissionswert von bis zu 0,18 erreicht. Dieses hält die Gemeinde aufgrund der Vorbelastung und der landwirtschaftlichen Ausprägung in Spohle für verträglich.

¹ Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden.

➤ **Belange der Raumordnung**

Die im Regionale Raumordnungsprogramm für den Ort Spohle festgelegte besonderen Entwicklungsaufgabe "Ländliche Siedlung" fordert als Ziel der Raumordnung, dass die Produktions- und Arbeitsbedingungen der landwirtschaftlichen Betriebe mit den Erfordernissen eines zeitgemäßen Wohnens in Einklang zu bringen ist. Das heißt, nicht der Wohnbebauung sondern der Landwirtschaft soll vorrangig Entwicklungsspielraum gewährt werden. Der Satzungsbereich lässt nur 5 Baugrundstücke im Anschluss an eine größere – bereits durch eine Wohnbebauung geprägte Siedlung – zu. Die Ergänzung von Wohngrundstücken an diesem Standort führt nicht zu einer überprägenden Wirkung des Wohnens in Spohle und steht daher dem Erhalt und Entwicklung der raumordnerisch festgelegten „Ländlichen Siedlung“ nicht entgegen. Auch die gutachterliche Betrachtung der Landwirtschaftskammer geht von einer Verträglichkeit mit einer dörflichen Wohnbebauung aus, so dass der Landwirtschaft ausreichend Raum gewahrt sein dürfte.

➤ **Städtebauliche Ordnung / Planungsinstrument**

§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB setzt voraus, dass ein Satzungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein darf. In § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB ist außerdem geregelt, dass eine Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss und dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein muss. Der Satzungsbereich selbst befindet sich auf der Westseite des Torfwegs und ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Im Satzungsbereich ist noch keine Bebauung vorhanden. Ein bauliches Gewicht ist jedoch durch die vorhandenen Wohngrundstücke am Torfweg vorhanden, so dass nach Auffassung der Gemeinde die Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung als erfüllt angesehen werden.

Erschließung / Entwässerung

Bei der Erschließung der Baugrundstücke werden die Gehölze der ortsbildprägenden Baumallee berücksichtigt, hierzu wird Festsetzung aufgenommen. Die Gemeinde wird im Verfahren prüfen, ob die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers grundsätzlich möglich ist.

Zusammenfassende Abwägung

Die Gemeinde kommt somit zu der Auffassung, dass in dem geplanten Satzungsbereich eine bauliche Entwicklung mit geringeren Schutzansprüchen und der daraus resultierenden Rücksichtnahme auf die Landwirtschaft möglich ist. Der Landwirtschaft wird weiterhin der erforderliche Entwicklungsspielraum, der sich aus der raumordnerischen Aufgabe „Ländliche Siedlung“ ergibt, gewährt. Die geringe Erweiterung führt zu keiner Veränderung des Ortscharakters. Der Gemeinde ist bewusst, dass es sich bei der abgrenzten Außenbereichssatzung nicht um den klassischen Fall der Auffüllung von Siedlungslücken im Außenbereich handelt. Die Gemeinde räumt der Schaffung von Baugrundstücken aufgrund des dringenden Wohnbedarfs und zur Sicherung der Eigenentwicklung in Spohle jedoch eine hohes Gewicht ein. In diesem Zusammenhang stellt die Gemeinde auch das „nicht städtebauliche Kriterium“ der Verfügbarkeit in die Abwägung ein. Die Verfügbarkeit der Flächen im Satzungsbereich ist durch einen Kaufoptionsvertrag sichergestellt, so dass eine kurzfristige Realisierung von Baugrundstücken möglich ist.



Die Schaffung von Grundstücken für die Eigenentwicklung in Spohle entspricht auch dem Zielkonzept der Gemeinde für die Wohnbauentwicklung. Bauflächen für die Eigenentwicklung sind erforderlich, um Bauplätze für nachrückende Generationen zu schaffen und - insbesondere vor dem Hintergrund der Erhaltung und Nutzung vorhandener Infrastruktur – ein Abwandern in andere Ortsteile und die Nachbargemeinden zu vermeiden. Es gehört zu den Kernaufgaben der Dörfer, das Anliegen nach einem Wohnsitz im Heimatort zu unterstützen, um die dörfliche Gemeinschaft zu erhalten und zu stärken.

Die Gemeinde kommt somit im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung gemäß § 35 (6) BauGB gegeben sind und wird das Bauleitplanverfahren fortführen. Aufgrund des langen Zeitraums, der zwischen dem Beteiligungsverfahren 2009 und der Wiederaufnahme des Verfahrens liegt, wird die Gemeinde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wiederholen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Betroffen sind folgende Belange:

3.2.1 Belange der Raumordnung

Dem Ortsteil Spohle die besondere Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ zugeordnet. Die besondere Entwicklungsaufgabe "Ländliche Siedlung" kann im RROP für Standorte in Ordnungsräumen festgelegt werden, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Solche Orte sollen nach dem Landes-Raumordnungsprogramm überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein, noch eine weitgehend intakte Ortstruktur aufweisen, d. h., in der Regel nicht durch Wohnbebauung in stärkerem Maße überprägt sein, und dementsprechend auch vom Einwohnerstand nicht über den Rahmen einer dörflichen Siedlung hinausgehen. Spohle gehört neben Osterscheps zu den zwei ländlichen Siedlungen im Ordnungsraum Oldenburg.

Unter raumordnerischen Gesichtspunkten soll hier eine Sicherung der Ortstruktur als ländliche Wohn-, Betriebs- und Produktionsstandorte erfolgen. Wie in Kapitel 2 „Anlass und Ziele“ der Planung beschrieben, ist die geplante Außenbereichssatzung mit der Möglichkeit von ca. 5 Bauplätzen mit der raumordnerischen Zielsetzung vereinbar.

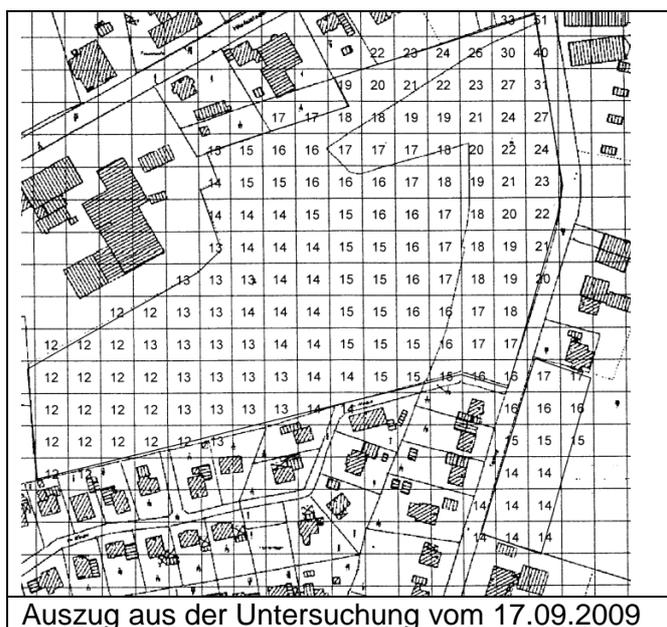
Das Satzungsgebiet wird zudem nach dem RROP mit den Darstellungen von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft und für die Erholung überlagert. Die Umwandlung der Ackerfläche in straßenseitige Bauplätze steht dem Vorsorgegedanken in Bezug auf die Landwirtschaft nicht entgegen, da hier nur ein kleiner Randbereich betroffen ist und der überwiegende Teil der Ackerfläche erhalten bleibt. Zudem sind im Ortsteil Spohle noch ausreichend landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen vorhanden.

Da nur ein kleiner Teil im Straßenrandbereich in Baugrundstücke umgewandelt wird und dieser Bereich zu beiden Seiten bereits durch eine bauliche Entwicklung geprägt ist, wird auch der Vorsorgegedanke der Erholung nicht nennenswert beeinträchtigt.

3.2.2 Geruchsimmissionen

Im Ortsteil Spohle befindet sich eine Vielzahl von landwirtschaftlichen Hofstellen. Im Hinblick auf die Prüfung einer möglichen Wohnbauentwicklung hat die Gemeinde ein Gutachten bei der Landwirtschaftskammer in Auftrag gegeben. Das in diesem Zusammenhang vorgelegte Gutachten vom 15.04.2008 mit Ergänzung vom 06.05.2008 hat gezeigt, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten in den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen als hoch einzustufen sind. Eine hohe Geruchswahrnehmungshäufigkeit führt jedoch nicht in jedem Fall zu einer starken Belästigung. Die Gerüche der landwirtschaftlichen Tierarten besitzen eine unterschiedliche Belästigungswirkung. In entsprechenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Geruchsqualität „Rind“ kaum belästigend wirkt, gefolgt von der Geruchsqualität „Schwein“. Eine demgegenüber deutlich stärkere Belästigungswirkung geht von der Geruchsqualität „Geflügel“ in der Form der Geflügelmast aus. Mit der Neufassung der GIRL vom 29.02.2008 mit der Ergänzung vom 10.09.2008 wird die unterschiedliche Belästigungswirkung der Gerüche der landwirtschaftlichen Tierarten berücksichtigt. Da die Tierhaltung in Spohle überwiegend aus Rinderhaltung besteht und Geflügelmast nicht betrieben wird, wurde in einer 2. Ergänzung des Gutachtens (Stand 17.02.2009) durch die Landwirtschaftskammer die Belästigungswirkung unter Berücksichtigung der relevanten Tierhaltung ermittelt.

Im der ergänzenden Betrachtung wurden 6 landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung, die sich im südlichen Abschnitt des Torfwegs (600 m – Umfeld des Planbereichs) befinden, betrachtet. In den Ausbreitungsberechnungen wurden im Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung belästigungsrelevante Geruchsstundenhäufigkeiten von 14 bis 18 % der Jahresstunden ermittelt. Nach den Auslegungshinweisen der GIRL in der Fassung vom 29.02.2008 können in begründeten Einzelfällen in Übergangsbereichen von Wohngebieten zum Außenbereich und von einem Dorfgebiet zum Außenbereich belästigungsrelevante Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 15 bzw. 20 % der Jahresstunden akzeptiert werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen unter Berücksichtigung der Standortsituation gegen die Aufstellung der geplanten Außenbereichssatzung aus Sicht der Landwirtschaftskammer keine Bedenken.





3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

➤ Verkehrslärm

Das Satzungsgebiet liegt ca 180 m bzw. 240 m von der Wiefelsteder Straße (Landesstraße L 820/824) mit ca. 4.200 Fahrten² entfernt. Eine prognostische Abschätzung mit 5.000 Fahrten und einer Geschwindigkeit von 70 km/h hat ergeben, dass am Rand des Satzungsgebietes sowohl die Orientierungswerte für ein Mischgebiet als auch für eine Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden, so dass den geplanten Bauplätzen aus Sicht des Lärmschutzes nichts entgegensteht.

➤ Gewerbelärm

Im Nordwesten befindet sich ein Betrieb zur Kartoffelverarbeitung. Aufgrund der Entfernung von über 100 m und dem verringerten Schutzanspruch des Gebietes werden keine Auswirkungen erwartet.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung und Artenschutz

☐ Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens abzuhandeln. Hierbei sollten Kompensationsmaßnahmen möglichst durch den Eingriffsverursacher auf den jeweiligen Baugrundstücken durchgeführt werden.

Zielsetzung der Gemeinde ist, durch die Ausgleichsmaßnahmen an den Grundstücksgrenzen einen Siedlungsrand als Abgrenzung der künftigen Bauflächen zur freien Landschaft sicherzustellen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen sowohl zur Siedlungsrandbildung beitragen als auch dem künftigen Bauherrn eine gewisse Gestaltungsfreiheit erlauben. Daher werden folgende als Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

- Herstellung und Unterhaltung einer freiwachsenden Laubgehölzhecke oder einer Schnitthecke:
- Anpflanzung von Obstbäumen in alten Sorten oder standortgerechte, heimische Laubbäumen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind die ortbildprägenden Bäume am Torfweg bei der Erschließung zu berücksichtigen und zu erhalten.

☐ Artenschutz

Der Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

Gemäß § 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 Verkehrsmengenkarte des Landes Niedersachsen aus dem Jahre 2010

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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten 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.

Unter diese Schutzbestimmungen fallen alle europäischen Vogelarten. Im Hinblick auf streng geschützte und besonders geschützte Arten sind folgende grundsätzliche Punkte zu beachten:

- Um bei der Umsetzung von Baumaßnahmen Verbotstatbestände des Artenschutzes zu vermeiden, sollten zum Schutz brütender Vogel keine Gehölze während der Brutzeiten der Vögel beseitigt werden.
- Soweit Fledermausquartiersqualitäten in und an Gebäuden und Bäumen oder Habitatqualitäten für Amphibien betroffen sein könnten, sollten die Umsetzung eines Vorhabens durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die öffentlichen und privaten Versorgungsträger.

Zur schadlosen Oberflächenentwässerung wird im weiteren Verfahren die Entwässerung konzeptionell geprüft. Nach Aussage der EWE (Stellungnahme im Beteiligungsverfahren 2009) kann die Abwasserbeseitigung sichergestellt werden, es bestehen keine Bedenken.

4.0 INHALT DER SATZUNG

4.1 Geltungsbereich der Satzung

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der der Satzung anliegenden Karte im Maßstab 1: 2.000 dargestellten Bereich des Gemeindegebietes.

4.2 Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 35 Abs. 6, Satz 1 BauGB bestimmt die Gemeinde, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt werden könnte, nicht entgegengehalten werden kann.

Bei der Anlage von Zufahrten ist zum Stammfuß der Bäume am Torfweg ein Mindestabstand von 6 m von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.



5.0 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Wiefelstede

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) Satz 1, Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB:

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Satz 1, Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB:

Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Wiefelstede

Ausarbeitung der Außenbereichssatzung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Oldenburg, den

.....

(Unterschrift)

Die Begründung ist der Außenbereichssatzung als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

.....

Bürgermeister

- Immissionsschutzgutachten -

Untersuchung der Möglichkeiten

einer weiteren Wohnbebauung in Spohle

2. Ergänzung

Die Gemeinde Wiefelstede prüft die Möglichkeit einer Wohnbauentwicklung in Spohle. Das in diesem Zusammenhang vorgelegte Gutachten vom 15.04.2008 mit Ergänzung vom 06.05.2008 hat gezeigt, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten in den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen als hoch einzustufen sind.

Eine hohe Geruchswahrnehmungshäufigkeit führt jedoch nicht in jedem Fall zu einer starken Belästigung. Die Gerüche der landwirtschaftlichen Tierarten besitzen eine unterschiedliche Belästigungswirkung. Diese Erkenntnis geht auf die Ergebnisse eines in den Jahren 2003 bis 2006 durchgeführten Forschungsvorhabens zur „Geruchsbeurteilung in der Landwirtschaft“, das als Verbundprojekt der Bundesländer Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen durchgeführt wurde, zurück. Ziel dieses sog. „Fünf-Länder-Projektes“ war es, die Grundlagen für ein spezifisches Beurteilungssystem für Geruchsimmissionen im Umfeld von Tierhaltungsanlagen auf Basis systematischer Belastungs- und Belästigungsuntersuchungen zu entwickeln. In dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass die Geruchsqualität „Rind“ kaum belästigend wirkt, gefolgt von der Geruchsqualität „Schwein“. Eine demgegenüber deutlich stärkere Belästigungswirkung geht von der Geruchsqualität „Geflügel“ in der Form der Geflügelmast aus (Sucker et al., 2006)*.

In der GIRL vom 29.02.2008 mit der Ergänzung vom 10.09.08 wird die unterschiedliche Belästigungswirkung der Gerüche der landwirtschaftlichen Tierarten berücksichtigt. Auch wenn die Neufassung der GIRL noch nicht, wie beabsichtigt als Runderlass des ML, MS, MU und MW in Niedersachsen veröffentlicht ist, kann sie bereits angewandt werden (Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz vom 24.11.2008).

* Sucker, K., F. Müller und R. Both (2006): Geruchsbeurteilung in der Landwirtschaft. Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen. Materialien Band 73

Den einzelnen Tierarten werden Gewichtungsfaktoren zugeordnet, die der nachfolgenden Tabelle 3 zu entnehmen sind. Für hier nicht genannte Tierarten ist der Gewichtungsfaktor 1 einzusetzen.

Tabelle 3: Gewichtungsfaktoren f für die einzelnen Tierarten

Tierartspezifische Geruchsqualität	Gewichtungsfaktor f
Mastgeflügel (Puten, Masthähnchen)	1,5
Mastschweine, Sauen (bis zu einer Tierplatzzahl von ca. 5.000 Mastschweinen bzw. unter Berücksichtigung der jeweiligen Umrechnungsfaktoren für eine entsprechende Anzahl von Zuchtsauen)	0,75
Milchkühe mit Jungtieren (einschl. Mastbullen und Kälbermast, sofern diese zur Geruchsimmissionsbelastung nur unwesentlich beitragen)	0,5

Die GIRL sieht daher vor, dass eine belästigungsrelevante Kenngröße IG_b zu berechnen und anschließend mit den Immissions(grenz)werten zu vergleichen ist, wenn Gerüche aus landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen beurteilt werden.

Für die Berechnung der belästigungsrelevanten Kenngröße IG_b soll die Gesamtbelastung IG mit dem Faktor f_{gesamt} multipliziert werden:

$$IG_b = IG * f_{\text{gesamt}}$$

Der Faktor f_{gesamt} wird aus den Gewichtungsfaktoren der Tierarten ermittelt. Dabei wird berücksichtigt, welchen Anteil die durch diese Tierarten verursachten Immission an der Gesamtmission hat (s. Ziffer 4.6 der GIRL).

Da die Tierhaltung in Spohle überwiegend aus Rinderhaltung besteht und Geflügelmast nicht betrieben wird, war zu erwarten, dass die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten zu einer vergleichsweise geringen Belästigungswirkung führen werden. Daher sollte die belästigungsrelevante Kenngröße IG_b ermittelt werden.

Für die Geruchsausbreitung wird gemäß Ziffer 4.5 der GIRL und den Auslegungshinweisen der GIRL das Programm AUSTAL2000G herangezogen, bei dem es sich um eine Weiterentwicklung der im Anhang 3 der TA Luft beschriebenen Ausbreitungsrechnung AUSTAL2000 handelt. Der Rechenkern des Ausbreitungsmodells „AUSTAL2000“ wurde von dem Ing.-Büro Jannicke im Auftrag des Umweltbundesamtes (UBA) im Jahr 1998 konzipiert und wird seitdem stetig weiter entwickelt. Der aktuelle Rechenkern (Version 2.4.4), mit dem auch die belästigungsrelevanten Geruchskenngrößen (= IG_b) berechnet werden können, wurde am 4.11.2008 vom UBA freigegeben und im Internet unter der Seite www.austal2000.de veröffentlicht. Die für den Rechenkern entwickelte Benutzeroberfläche mit der Bezeichnung „AUSTALView“, Version 6.0.1 stammt von der Firma ArguSoft GmbH & Co KG.

Im Beurteilungsgebiet gem. Ziff. 4.4.2 der GIRL (umgrenzt durch eine Linie mit einem Abstand von 600 m um die Plangebietsgrenzen) befinden sich 6 landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung.

Abweichend zum Ausgangsgutachten wurde wegen der Verschiebung des Beurteilungsgebietes der Betrieb der Meinen GbR, Wiefelsteder Straße 43 und 43a in die Berechnung einbezogen. Die Teilaussiedlung des Betriebes Siemen (Stall Nr. 9) wurde dagegen aus der Betrachtung herausgenommen.

Die Hofanlagen und die Tierbestände der berücksichtigten landwirtschaftlichen Betriebe finden sich in den Anhängen 2 bis 7 des Ausgangsgutachtens. Die geplante Umstellung der Tierhaltung des Stalles Nr. 9 der Meinen GbR, die mit einer Zunahme der Emissionen verbunden ist, wurde nicht berücksichtigt. Hier wurde die derzeit genehmigte Sauenhaltung und Ferkelaufzucht zu Grunde gelegt.

In der Tabelle 3 des Ausgangsgutachtens sind die Geruchsemissionen aus der Tierhaltung auf den Hofstandorten der berücksichtigten landwirtschaftlichen Betriebe zusammengestellt. Die Emissionen des Betriebes der Meinen GbR können der Ergänzung des Immissionschutzgutachtens vom 06.05.2008 entnommen werden.

Emissionen der Mais- und Grassilagen auf den Hofstellen sind der Rinderhaltung zuzuordnen und von diesen Emissionen nicht zu trennen. Sie wurden daher mit dem Gewichtungsfaktor 0,5 versehen. Gleiches gilt für Emissionen aus der Rindermistlagerung auf den Hofstellen. Emissionen aus der Lagerung von Schweinemist erhielten dementsprechend einen Gewichtungsfaktor von 0,75.

Alle weiteren nicht genannten Daten und Einstellungen entsprechen denen, die im Ausgangsgutachten verwendet worden sind.

Das Rechenlaufprotokoll mit den vollständigen Angaben der in der Ausbreitungsrechnung verwendeten Daten und Einstellungen ist in der Anlage E2I zu finden.

Die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten sind in der Anlage E2II dargestellt.

Die belästigungsrelevante Kenngröße liegt im westlichen Teil des westlich des Torfweges und im südlichen Teil des östlich des Torfweges gelegenen Plangebietes bei einem Wert von maximal 15 %. Damit wird der Immissionswert für ein Dorfgebiet in diesen Bereichen eingehalten. Nach den Auslegungshinweisen zur GIRL in der Fassung vom 29. Februar 2008 kann am Rand eines Dorfgebietes auch eine belästigungsrelevante Kenngröße von 20 % akzeptiert werden. Werte von über 20 % haben sich nur im Nordosten des Plangebietes westlich des Torfweges ergeben.

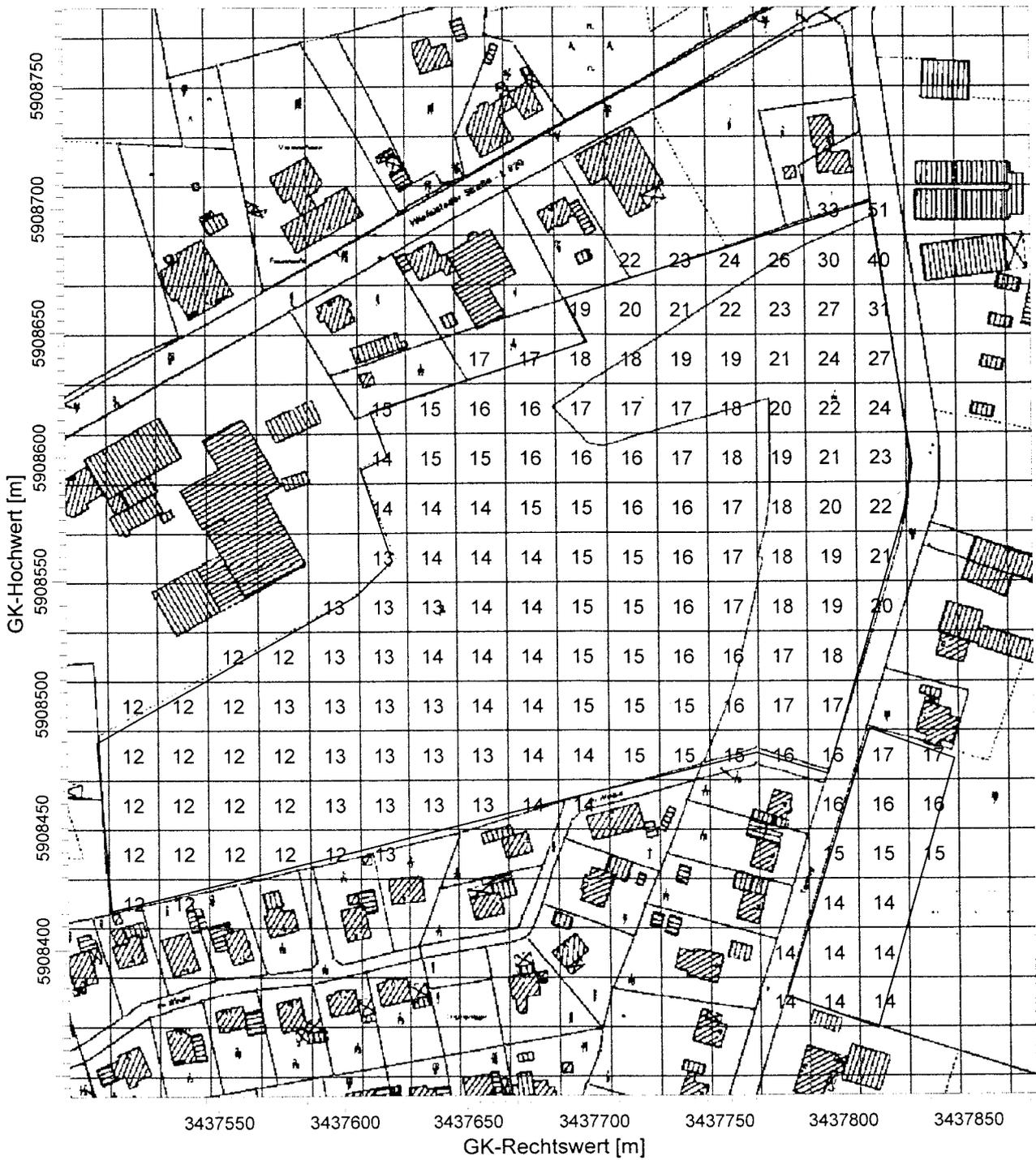
Dr. Norbert Biller

Fb. 3.1.11 – Aufgabengebiet Immissionsschutz

Anlagen

PROJEKT-TITEL:

Erweiterung der Wohnbebauung in Spohle, Gemeinde Wiefelstede
Darstellung der belästigungsrelevanten Kenngröße



BEMERKUNGEN:

Anlage E2II

STOFF:

ODOR_MOD

MAX:

50,9

EINHEITEN:

%

QUELLEN:

75

Firmenname:

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Bearbeiter:

Dr. Biller

MAßSTAB:

1:2.500

0 0,05 km

**Landwirtschaftskammer
Niedersachsen**

AUSGABE-TYP:

ODOR_MOD J00

DATUM:

16.02.2009

PROJEKT-NR.:

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0515/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Evtl. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 "Wiefelstede-Nord"

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	08.02.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.02.2016	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Zurzeit liegen 201 Bewerbungen auf Erwerb eines Wohnbaugrundstückes im Ort Wiefelstede vor (Stand 11.01.2016). 99 Antragsteller sind Wiefelsteder/-innen im Sinne der Vergaberichtlinien und haben nach eigenen Angaben kein Wohneigentum, davon haben 32 ein oder mehrere Kinder. Die Gemeinde kann im Ort Wiefelstede derzeit jedoch keine Wohnbaugrundstücke anbieten. Die letzten Grundstücke wurden in 2014 veräußert.

In den vergangenen Jahren wurden im Ort Wiefelstede folgende Baugebiete ausgewiesen (ohne Berücksichtigung bei Teilung für die Bebauung mit Doppelhäusern):

- 2006: 41 Baugrundstücke (Bebauungsplan Nr. 108/V)
- 2008: 30 Baugrundstücke (Bebauungsplan Nr. 108/VI)
- 2010: 29 Baugrundstücke (Bebauungsplan Nr. 108/VII)
- 2012: 18 Baugrundstücke (Bebauungsplan Nr. 108/VIII)
- 2013: 62 Baugrundstücke (Bebauungsplan Nr. 139)

Für die in Rede stehenden Flächen liegen Kaufoptionsverträge vor, die ein entschädigungsloses Rücktrittsrecht beinhalten für den Fall, dass die Umwandlung in Wohnbaugelände im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist oder der Gemeinderat dem angestrebten Kauf nicht zustimmt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaunutzung der Fläche wäre die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 erforderlich. Der Vorentwurf wird in der Sitzung vorgestellt werden. Er sollte sich nach Auffassung der Verwaltung an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 139 „Wiefelstede, Hörne-West“ orientieren.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die Möglichkeit der Realisierung des gesamten Plangebietes sehr kurzfristig ergeben hat, sollen die Planungsabsichten und Vorstellungen zunächst präsentiert werden, um weitere Fraktionsberatungen in dieser Angelegenheit zu ermöglichen.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Entsprechende Haushaltsmittel für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Honorarkosten) und für die geruchstechnische Untersuchung stehen im Haushaltsplan für das Jahr 2016 zur Verfügung. Die eventuell für erforderliche weitere Gutachten und Untersuchungen (z. B. Entwässerungskonzept) notwendigen Haushaltsmittel müssen überplanmäßig zur Verfügung gestellt werden. Die Mehraufwendungen werden durch Minderaufwand im Personalbudget (Erstattung von Sanierungsgeldern der VBL, die von den Aufwendungen abzusetzen sind) finanziert.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede nimmt den Bericht der Verwaltung zur möglichen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Wiefelstede-Nord" zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Angelegenheit in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 18.04.2016 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anlagen:

- Bebauungsplan Vorentwurf
- Aufteilungsplan Nutzungen
- Geruchsstechnische Untersuchung

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Es gilt die BauNVO 1990



WA ₁	I
0,4	
a	FH= 9 m TH= 4,5 m

WA ₁	I
0,4	
a	FH= 9 m TH= 4,5 m

WA ₂	II
0,4	
a	FH= 11 m TH= 6 m

WA ₂	II
0,4	
a	FH= 11 m TH= 6 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

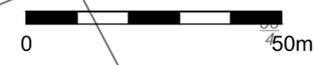
- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH= 9m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - TH= 6m F+R Firsthöhe
 - TH= Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 142
"Wiefelstede - Nord"

Januar 2016 Vorentwurf M. 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

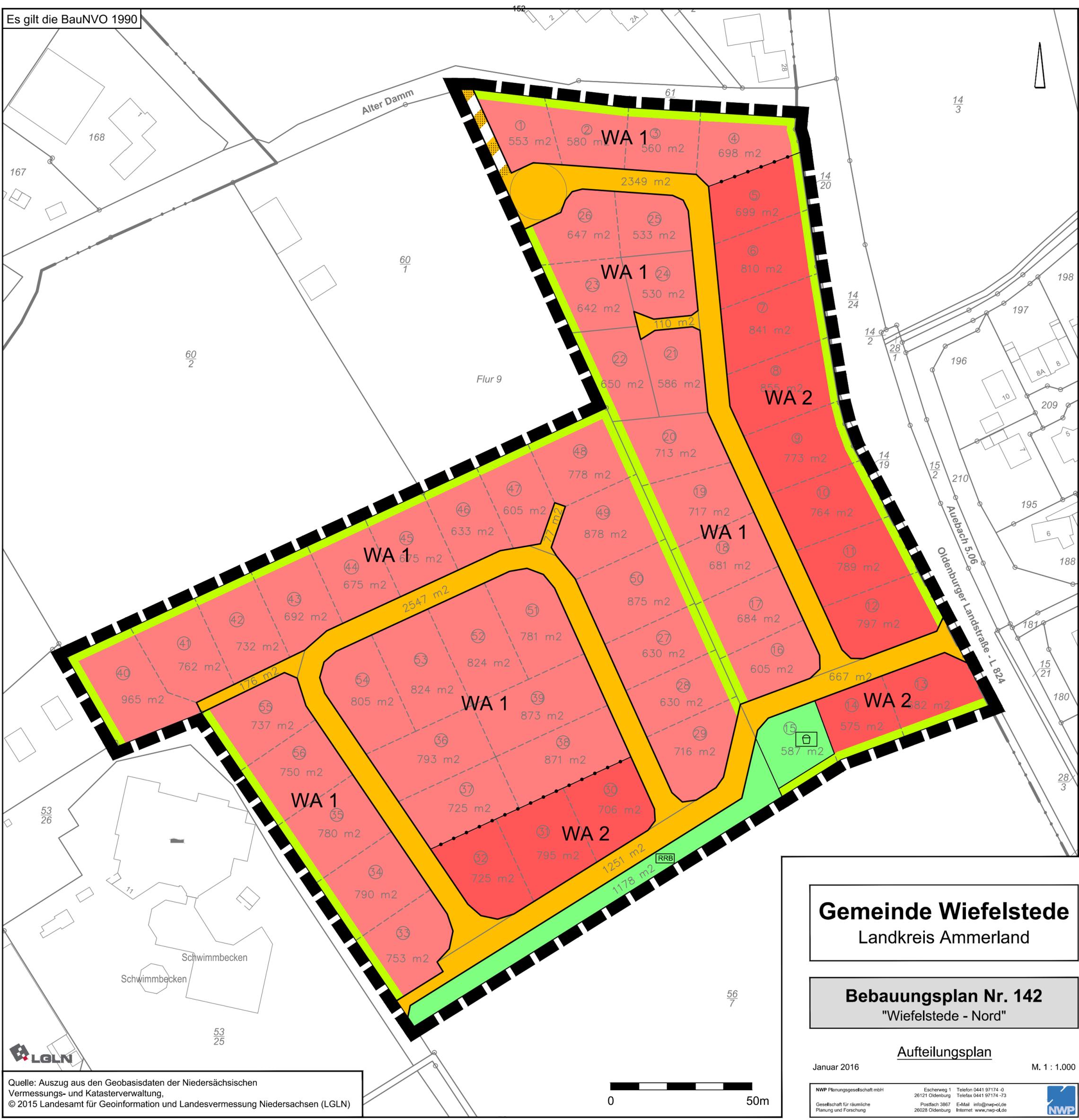


NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1 26121 Oldenburg
Postfach 3867 26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-olde
Internet www.nwp-olde

Es gilt die BauNVO 1990



Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 142
"Wiefelstede - Nord"

Aufteilungsplan

Januar 2016

M. 1 : 1.000

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



 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0511/2015

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Fortschreibung der Entwicklungsstudie für den Bereich Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	08.02.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.02.2016	nicht öffentlich
Gemeinderat	07.03.2016	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.09.2015 die Fortschreibung der Entwicklungsstudie Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld beschlossen. Der Entwurf wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.11.2015 vorgestellt. Die Angelegenheit wurde zunächst vertagt, um eine Beratung in den Fraktionen zu ermöglichen.

Aufgrund verschiedener Anregungen aus der Mitte des Ausschusses, wurden die Aussagen zur Nahversorgung im Konzept ergänzt. Der überarbeitete Entwurf der Fortschreibung ist den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses bereits vorab mit Schreiben vom 07.01.2016 zugesandt worden.

Die Fortschreibung der Entwicklungsstudie für den Bereich Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld wird in der Sitzung vorgestellt werden.

Zu diesem TOP ist Frau Abel, NWP, hinzugeladen worden.

Finanzierung:

./.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Gemeinderat beschließt die Fortschreibung der Entwicklungsstudie für den Bereich Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld gemäß dem vorgelegten Konzept.

Anlagen:

- Fortschreibung Entwicklungsstudie Übersichtsplan (Entwurf)
- Fortschreibung Entwicklungsstudie Bewertung (Entwurf)

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter



- Legende:**
- Gewerbegebiet
 - Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung und Emissionen
 - Verkehrlicher Anschluss im Baugebiet
 - Mögliche verkehrliche Anbindung
 - Lage an Landes- oder Kreisstraßen außerhalb OD - Bauverbotszone 20 m - keine Zufahrten zulässig - Vorbelastung durch Verkehrsärm
 - Erschließung
 - Bushaltestelle
 - VWG
 - Regionalbusse
 - Gemeinbedarf (Schule (S), Kindergarten (K), Gemeindezentrum (G) Jugendtreff (J), Sporthalle/-anlage (SP))
 - Zentraler Versorgungsbereich Einzelhandel / Nahversorgung / Apotheke / Dienstleistung
 - Einzugsbereich Schule, R = 600 m
 - Einzugsbereich Schule, R = 1000 m
 - Einzugsbereich Kindergarten, R = 600 m
 - Einzugsbereich Kindergarten, R = 1000 m
 - Einzugsbereich Buslinien, R = 600 m
 - Einzugsbereich Buslinien, R = 1000 m
 - Einzugsbereich / Zentraler Versorgungsbereich R = 600 m
 - Einzugsbereich / Zentraler Versorgungsbereich R = 1000 m
 - Einzugsbereich Ärzte, R = 600 m
 - Einzugsbereich Ärzte, R = 1000 m
 - Potentialflächen
 - Biotypen**
 - A - Acker
 - AB - Ackerbrache
 - GI - Intensivgrünland
 - PSP - Sportplatz (aufgelassen)
 - Baumreihe / Wallhecke
 - Wallhecke ohne Laubbäume
 - Markante Einzelbäume
 - Wasserfläche, Rückhaltung
 - Wasserzug, Räumstreifen erforderlich

**Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland**

Fortschreibung Entwicklungsstufe
Metjendorf - Standortüberprüfung von
potentiellen Siedlungsflächen
"Restriktionen Bestand/Infrastruktur"

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur		o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur		- mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur			
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	ÖPNV – Anbindung Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	Gesamt- bewertung
Fläche I – nördlich Fliegerhorst Am Ostkamp 3,51 ha	Anbindung durch Gemeindestraße Ostkamp vorh. (+)	Vorbelastung Gewerbe, ggf. Lärmschutz- gutachten erforderlich, Abstand durch Rückhalteanlagen (o)	Intensivgrünland und aufgelassener Sportplatz, randlich Baumreihe, Wallheckenrest im Nordwesten, Südlich Ruderalsaum zum angrenzenden naturnahen Feldgehölz = Erhalt des Saumes= Gehölzabstände (o)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung westlich, Ggf. Prüfung erforderlich, Stallanlagen abseits der Potentialfläche Hauptwindrichtung nicht zur Potentialfläche (o)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = innerh. 600 m (+) Ärzte = innerh. 600 m (+) Schule = innerhalb 1000 m (o) Kindergarten = innerhalb 1000 m (o)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 600 m (+)	Im FNP Grünfläche für Sportplatz,
	+	o	o	o	++/oo	+	++++ oooo

Hinweis:

Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur		o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur		- mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur			
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	ÖPNV – Anbindung Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	Gesamt- bewertung
Fläche II – Heidkamp, westl. Landes- straße L 824 3,21 ha	Bauverbotszone an L 824, Verkehrliche Erschließung durch Anschlusspunkte (ausgebaute Erschließungs- straßen) im angrenzenden B-Plangebiet Nr. 29 (+)	Vorbelastung Verkehrslärm von der L 824 Lärmschutz- gutachten (mind. für Teil Ost) erforderlich, Ausrichtung Gärten abseits der L 824 möglich (o)	Intensivgrünland, Acker, nach Westen offene Sichtbeziehung, begrenzt und gegliedert durch Wallhecken, Restriktionen durch Wallheckenschutz = Abstand bzw. Kompensation erforderlich (o)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung östlich der L 824, Stallanlagen abseits der Potentialfläche Hauptwindrichtung nicht zur Potentialfläche, Ggf. Prüfung erforderlich (o)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = innerh. 600 m (+) Ärzte = innerh. 1000 m (o) Schule = tlw. innerhalb 1000 m. tlw. außerhalb 1000 m (o/-) Kindergarten = innerhalb 600 m (+)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 600 m (+)	
	+	o	o	o	++/oo/-	+	++++ ooooo -

Hinweis:

Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur - mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur							
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur	ÖPNV - Anbindung	Gesamt- bewertung
Fläche III – östlich Metjenweg 3,35 ha	Anbindung durch Gemeindestraße Metjenweg und Schulweg, Ausbau ausreichend (+)	Vorbelastung Gewerbegebiet, Nicht lärmintensiv (o)	Intensivgrünland, allseitig von Gehölzen (Baumreihe, Wallhecke) bzw. Wasserzug umgeben, Abstände bzw. Kompensation erforderlich (o)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung östlich der L 824, Stallanlage in ca. 200 m Entfernung und Hauptwindrichtung zum Plangebiet, Gutachten erforderlich (-)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = innerh. 600 m (+) Ärzte = innerh. 1000 m (o) Schule = innerhalb 600 m (+) Kindergarten = innerhalb 600 m (+)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 600 m (+)	
	+	o	o	-	+++/o	+	+++++ ooo -

Hinweis:

Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur - mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur							
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	ÖPNV – Anbindung Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	Gesamt- bewertung
Fläche IV – westl. Ofener- felder Straße (K 136) 7,91 ha	Bauverbotszone an K 136 Verkehrliche Erschließung mit Anschluss Heidkampsweg, ggf. Ausbau Heidkampsweg erforderlich, (-)	Vorbelastung Verkehrslärm von der K 136, Lärmschutz- gutachten erforderlich, Ausrichtung Gärten abseits der K 136 möglich (o)	Pferdeweiden, Intensiv- grünland und Acker , Mittig und randlich Wallhecken, Abstände bzw. Kompensation erforderlich Kleingewässer mit umgebendem Gehölz, Gräben an Wallhecken und im Acker (o) Für Brutvögel wertvoller Bereich (Status offen) (-) Von Gehölzen geprägter Siedlungsansatz, Bedeutung für Naherholung (-)	Betrieb mit Pferdehaltung – keine relevanten Restriktionen (+)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = außerhalb. 1000 m (-) Ärzte = außerhalb 1000 m (-) Schule = tlw. innerhalb 1000 m, tlw. außerhalb 1000 m (o/-) Kindergarten = innerh. 600 m (+)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 1000 m (o)	<div style="text-align: center;"> - o o/- + +o/- - - o <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; gap: 5px;"> ++ oooo - - - - - </div> </div>

Hinweis:

Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur		o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur		- mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur			
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur	ÖPNV - Anbindung	Gesamt- bewertung
Fläche V – westlich Pohlstraße südlicher Abschnitt 8,81 ha	Südl. Abschnitt: Anbindung durch Gemeindestraße Pohlstraße und Metjenweg, Ausbau Pohlstraße ausreichend (+) Nördlicher Abschnitt: Anschlusspunkte zwischen bebauten Grundstücken (Grünflächen und Verkehrsflächen) vorhanden (o)	Vorbelastung Gewerbegebiet, Nicht lärmintensiv (o)	Intensivgrünland, zur bestehenden Siedlung durch Wallhecke getrennt, Ackerbrache, Abstände bzw. Kompensation erforderlich, westlich angrenzende Bäke und naturnahes RRB mit Baumbestand (o) Suchraum für schutz- würdige Böden (seltene Böden und Böden bes. Standorteigenschaften (-)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung östlich der L 824, Abstand vermutlich ausreichend (o)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerhalb 1000 m (+/o) Ärzte = tlw. innerh. 1000 m, tlw. außerh. 1000 m (o/-) Schule = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o) Kindergarten = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o)	Haltestelle Hauptlinie tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o)	Im FNP Grünfläche mit Ausgleichsmaß- nahmen
	+/o	o	o/-	o	+++/oooo/-	+/o	+++++ oooooooo --

Hinweis:

Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur - mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur							
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	ÖPNV – Anbindung Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	Gesamt- bewertung
Fläche VI- westl. Pohlstraße nördlicher Abschnitt 7,07 ha	Anbindung durch Gemeindestraße Pohlstraße, Ausbau Pohlstraße erforderlich (-)	Keine Vorbelastung (+)	Reine Ackernutzung (+) Von Wallhecken umgeben und gegliedert (z.T. Wall ohne Bäume), im Norden offenere Ackernutzung, im Süden kleinteiliger, Im Westen Ofener Bäke mit begleitender Wallhecke (außerhalb), Abstände zu Bäke und Wallhecken erforderlich bzw. Kompensation Wallhecke erforderlich, Wallheckendurchbruch für Anschlusspunkte erforderlich (o)	Keine Vorbelastung (+)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = tlw. innerh. 1000 m, tlw. außerh. 1000 m (o/-) Ärzte = außerh. 1000 m (-) Schule = innerh. 1000 m (o) Kindergarten = tlw. innerh. 1000 m (o)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 1000 m (o)	
	-	+	+/-	+	ooo/- -	o	+++ ooooo ---

Hinweis:

Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse

Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur	ÖPNV – Anbindung	Gesamt- bewertung
I Ostkamp	+	o	o	o	++/oo	+	++++ oooo
II Heidkamp	+	o	o	o	++/oo/-	+	++++ oooo -
III Östlich Metjenweg	+	o	o	-	+++/o	+	+++++ ooo -
IV Westl. Ofenerf. Str	-	o	o/- -	+	+/o/- - -	o	++ oooo - - - - -
V Westl. Pohlstr.Süd	+/o	o	o/-	o	+++/oooo/-	+/o	+++++ oooooooo --
VI Westl. Pohlstr.Nord	-	+	+/o	+	ooo/- -	o	+++ oooo ---

+ keine oder wenig Planungshindernisse/
geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur

o wenig oder mehr Planungshindernisse/
höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur

- mehrere Planungshindernisse/
hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0517/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I "Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung";

- hier: a) **Aufstellungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	08.02.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.02.2016	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Über die eventuelle Wohnbaulandentwicklung in Metjendorf auf der Fläche Am Ostkamp ist in den letzten Jahren bereits mehrfach beraten worden - zuletzt im Februar 2015 (siehe Vorlage B/0295/2015).

Zurzeit liegen 130 Bewerbungen auf Erwerb eines Wohnbaugrundstückes in Metjendorf vor (Stand 11.01.2016). 56 Antragsteller sind Wiefelsteder/-innen im Sinne der Vergaberichtlinien und haben nach eigenen Angaben kein Wohneigentum, davon haben 28 ein oder mehrere Kinder. Die Gemeinde kann in Metjendorf seit 2011 keine Wohnbaugrundstücke mehr anbieten.

In den vergangenen Jahren wurden im Bereich Metjendorf-Ofenerfeld folgende Baugebiete ausgewiesen (ohne Berücksichtigung bei Teilung für die Bebauung mit Doppelhäusern):

2007: rd. 100 Baugrundstücke (Bebauungsplan Nr. 130)

2007: rd. 111 Baugrundstücke (Bebauungsplan Nr. 131)

Die insgesamt 32 Grundstücke der Gemeinde im Bebauungsplangebiet Nr. 130 wurden im Zeitraum 2007 bis 2009 veräußert - ebenso wie die der privaten Bauträger. Die 28 gemeindeeigenen Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 131 wurden in 2009/2010 veräußert, die von privater Seite zum größten Teil im Zeitraum 2012/2013.

Die Fläche Am Ostkamp befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wiefelstede.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaunutzung der Fläche ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I erforderlich. Der Vorentwurf wird in der Sitzung vorgestellt werden. Geplant ist die Ausweisung von Bereichen für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser (sozialer und freier Wohnungsbau). Hierzu liegen zwei städtebauliche Konzepte vor, von denen die Verwaltung die Variante A favorisiert. Im Eingangsbereich ist eine Fläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen.

Der Vorentwurf wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Entsprechende Haushaltsmittel für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Honorarkosten) stehen im Haushaltsplan für das Jahr 2016 zur Verfügung. Die eventuell für erforderliche weitere Gutachten und Untersuchungen (z. B. Entwässerungskonzept) notwendigen Haushaltsmittel müssen überplanmäßig zur Verfügung gestellt werden. Die Mehraufwendungen werden durch Minderaufwand im Personalbudget (Erstattung von Sanierungsgeldern der VBL, die von den Aufwendungen abzusetzen sind) finanziert.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I "Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung".
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept Variante A
- Städtebauliches Konzept Variante B
- Bebauungsplan Vorentwurf
- Festsetzungen Vorentwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Textliche Festsetzungen- B 103 I

1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

- a) Die Firsthöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 9 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Höhe von 11 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt in der Straße „Am Ostkamp“. *Ist noch in der Örtlichkeit aufzunehmen*. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

- b) Die Traufhöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf eine Traufhöhe von 6 m nicht überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenpunkt in der Straße „Am Ostkamp“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

- a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 500 qm,
b) für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 qm je Doppelhaushälfte.

5. Anzahl der Wohneinheiten

- a) Die Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

- bei Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude,
- bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Wohngebäude.

- b) Die Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird auf höchstens 6 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Abweichung:

- a1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt eine Längenbegrenzung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.
- a2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt eine Längenbegrenzung von 20 für ein Einzelhaus.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Anpflanzungen von Bäumen

- a) Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Sandbirke (*Betula pendula*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel (*Malus domestica*), Rotdorn (*Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“), Mehlsbeere (*Sorbus intermedia*), Schwedische Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudacorus*) und Stieleiche (*Quercus robur*). Alternativ können Obstbäume diverser Sorten als Hochstämme verwendet werden.

Alternativ ist eine straßenseitige Einfriedung des Baugrundstücks mit einer freiwachsenden Hecke oder Schnitthecke vorzunehmen.

- b) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a ist zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ein dreireihiges Feldgehölz standortgerechter Arten nachfolgender Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
		Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
		Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
		Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Mietwohnungsbau
(geförderter Wohnraum je 5 - 6 WE)

WA	II
0,4	
a	FH = 11 m TH = 6 m

WA	I
0,3	ED
a	FH = 9 m TH = 4,5 m

WA	I
0,3	ED
a	FH = 9 m TH = 4,5 m

WA	II
0,4	
a	FH = 11 m TH = 6 m

Siedlungsrand mit
Neuanpflanzung

Kindertagesstätte

Eigentumswohnungen
je 5-6 WE

Wallhecke

Gemeinde Wiefelstede

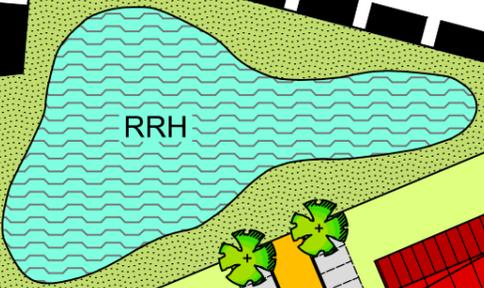
Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp – Erweiterung“

Januar 2016

Variante A

M. 1 : 1.000

Mietwohnungsbau
(geförderter Wohnraum je 5 - 6 WE)



WA	II
0,4	
a	FH = 11 m TH = 6 m

WA	I
0,3	ED
a	FH = 9 m TH = 4,5 m

Siedlungsrand mit
Neuanpflanzung

Kindertagesstätte

WA	I
0,3	ED
a	FH = 9 m TH = 4,5 m

Wallhecke

Gemeinde Wiefelstede

Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp – Erweiterung“

Januar 2016

Variante B

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de



Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0518/2016

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

110. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I);

- hier: a) **Änderungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge: Bau- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	Sitzung am: 08.02.2016	öffentlich nicht öffentlich
--	----------------------------------	--------------------------------

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Inhaltlich wird auf die Beratungsvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung“ (s. Vorlagen-Nr. B/0517/2016) hingewiesen.

Der zu überplanende Bereich ist bisher im Flächennutzungsplan von 1989 als Grünfläche mit Zweckbestimmung Festwiese und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist für die geplante Wohnbauflächenentwicklung entsprechend zu ändern.

Der Vorentwurf der 110. Flächennutzungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Entsprechende Haushaltsmittel für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Honorarkosten) stehen im Haushaltsplan für das Jahr 2016 zur Verfügung. Die eventuell für erforderliche Gutachten und Untersuchungen (z. B. Entwässerungskonzept) notwendigen Haushaltsmittel müssen überplanmäßig zur Verfügung gestellt werden. Die Mehraufwendungen werden durch Minderaufwand im Personalbudget (Erstattung von Sanierungsgeldern der VBL, die von den Aufwendungen abzusetzen sind) finanziert.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 110. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I).
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anlagen:

- Planzeichnung Vorentwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

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 110. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5)
Maßstab: 1 : 5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2012 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Planverfasser

Die 110. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.
Oldenburg, den
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 110. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Wiefelstede, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 110. Flächennutzungsplanänderung 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 110. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Wiefelstede, den
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 110. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.
Wiefelstede, den
Bürgermeister

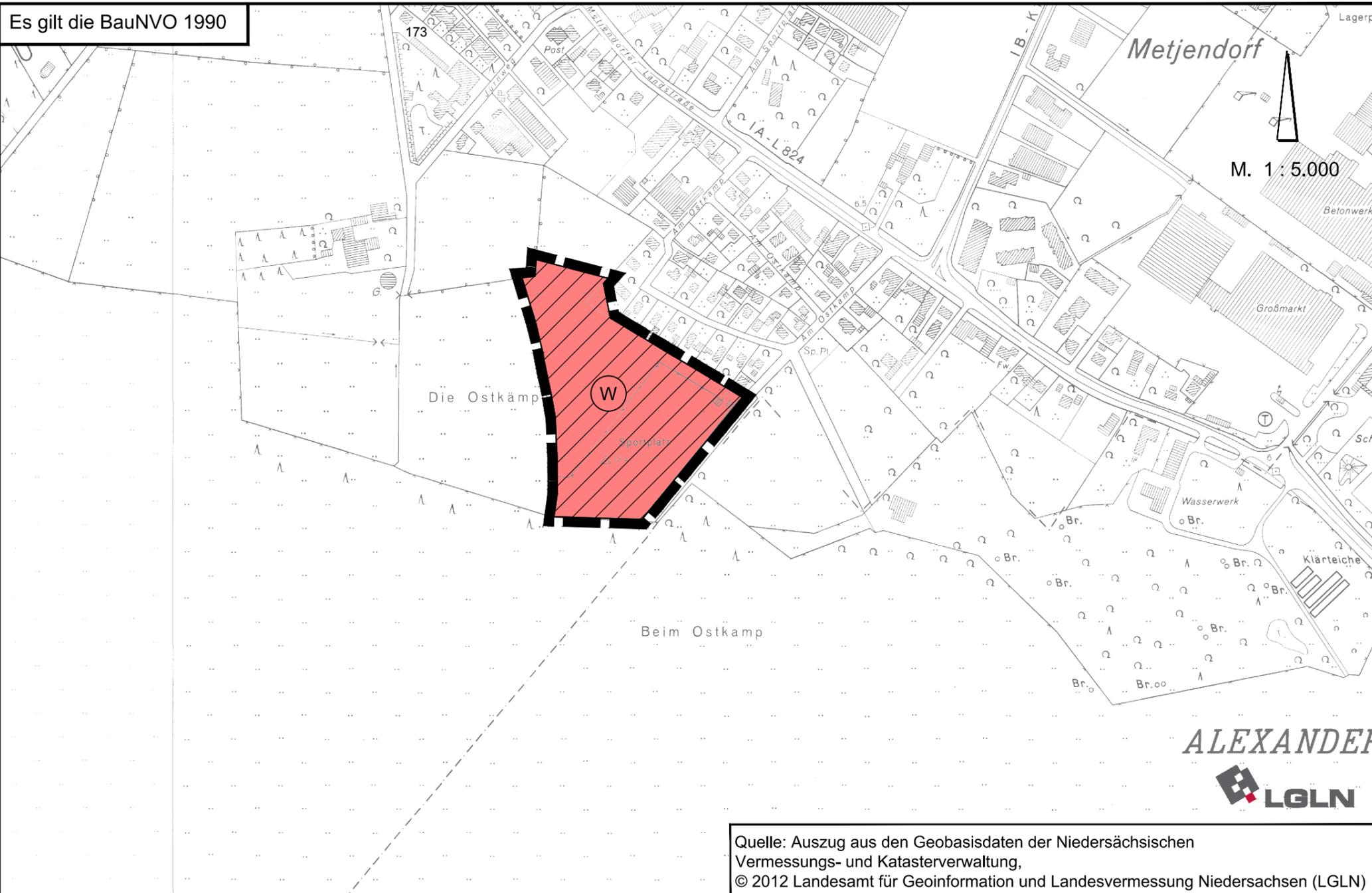
Genehmigung

Die 110. 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
Der Landrat
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 110. 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 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



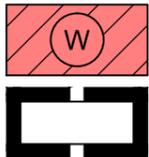
Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 110. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im/ in bekannt gemacht worden.
Die 110. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.
Wiefelstede, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 110. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 110. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Wiefelstede, den
Bürgermeister

Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche
Geltungsbereich der FNP-Änderung

Gemeinde Wiefelstede

110. Flächennutzungsplanänderung

Stand: Januar 2016