Gemeinde Wiefelstede - Kirchstr. 1 - 26215 Wiefelstede

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister

Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

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

Bürgermeister

Ihr(e) Ansprechpartner(in)
Frau Borchers

Durchwahl
E-Mail insa.borchers@wiefelstede.de

Wiefelstede, 30.08.2019

An die
Mitglieder
des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet am

Dienstag, 10.09.2019, um 17:00 Uhr,

im Ratssaal, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede statt.

TAGESORDNUNG:

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 17.06.2019

8 128. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I),
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/1398/2019

9 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I "Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße - Erweiterung",
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/1397/2019

10 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II "Wiefelstede, Am Brinkacker",
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1400/2019

11 129. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122),
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/1404/2019

12 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/1403/2019

13 Erstellung einer Windpotenzialstudie für die Gemeinde Wiefelstede;
hier: Antrag der SPD Fraktion vom 19.08.2019
Vorlage: B/1405/2019

14 Einwohnerfragestunde

15 Anfragen und Anregungen

16 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Herzog

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 19.08.2019
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1398/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

128. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I),
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	10.09.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	23.09.2019	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Inhaltlich wird auf die Beratungsvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße - Erweiterung“ (s. Vorgang B/1397/2019) verwiesen.

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist für die geplante Flächenentwicklung entsprechend zu ändern.

Der Vorentwurf der 128. Flächennutzungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt die Antragstellerin.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 128. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 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)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

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 128. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK 5)
Maßstab: 1 : 5.000

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

© 2019 LGLN

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

Planverfasser

Die 128. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 128. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 128. 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 128. 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 128. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Genehmigung

Die 128. 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.

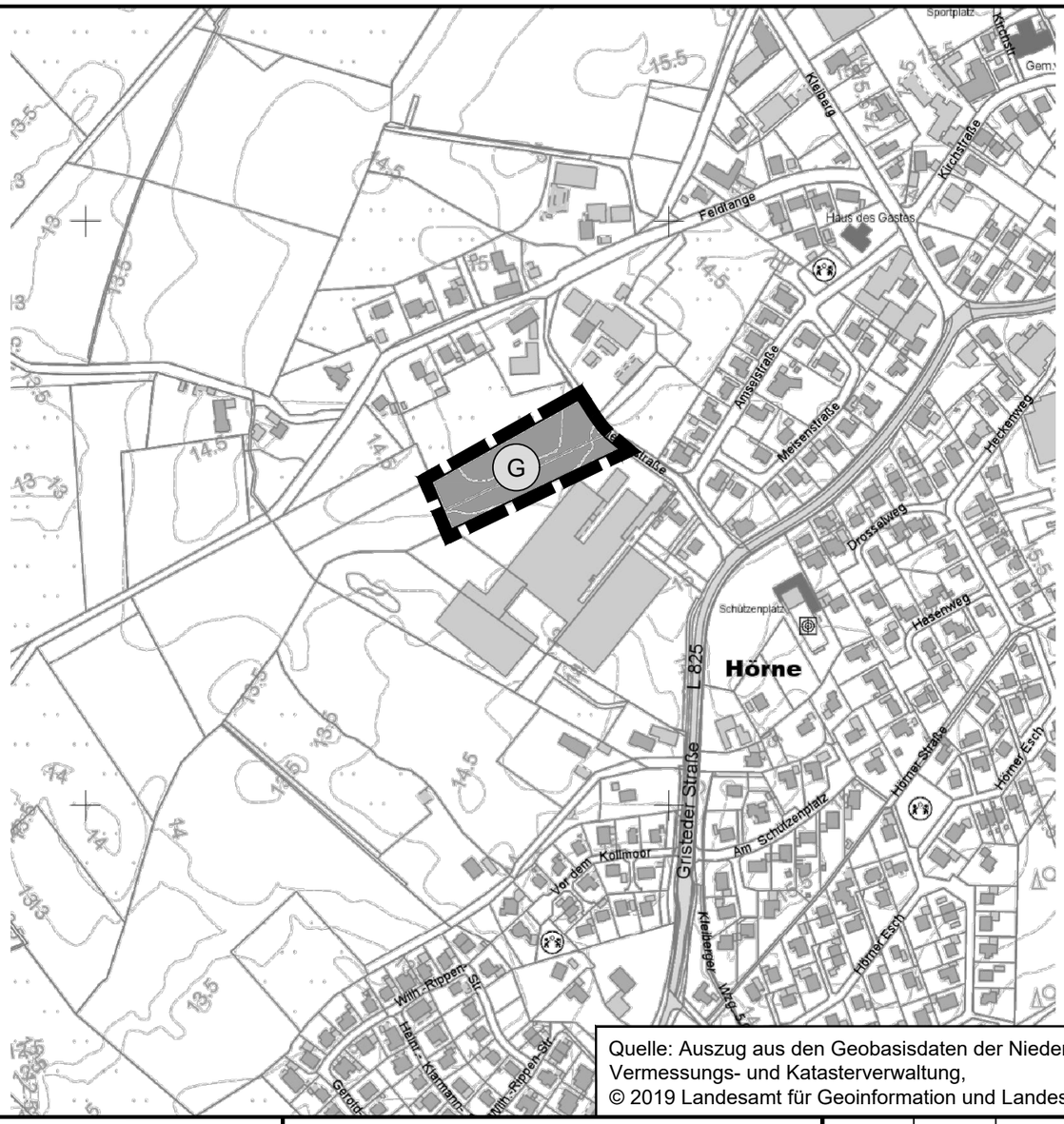
Die 128. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

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

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



M. 1 : 5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 128. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.
Die 128. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 128. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 128. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

G — Gewerbliche Bauflächen

Geltungsbereich der FNP-Änderung

gezeichnet:	M. Witting	A. Kampen				
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen				
Projekt-bearbeiter:	B. Kunzmann	R. Abel				
Datum:	06.08.2019	27.08.2019				

GEMEINDE WIEFELSTEDE

128. Flächennutzungsplanänderung

Stand: August 2019

Vorentwurf

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

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 19.08.2019
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1397/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I "Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße - 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	10.09.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	23.09.2019	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die Lager 3000 GmbH hat mit anliegender E-Mail vom 17.08.2019 die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße“ beantragt. Das Unternehmen möchte sich räumlich erweitern, um auch zukünftig für die positive wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmenskonzeptes gerüstet zu sein. Verbunden mit der baulichen Erweiterung soll die Schaffung zusätzlicher Arbeits- und Ausbildungsplätze sein.

Geplant ist eine Erweiterung in Richtung Feldtange (siehe Anlagen). Die Verfügbarkeit des benötigten Grundstücks wurde bereits gesichert.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird in der Sitzung vorgestellt werden.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt die Antragstellerin.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße - Erweiterung".

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anlagen:

- Antrag
- Lageplan
- Gebäudeschnitte und Ansichten
- Gebäudegrundriss EG
- Bebauungsplan Vorentwurf
- Festsetzungen Vorentwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Bernd Quathamer

Von:	Florian Stascheit <Florian.Stascheit@lager3000.de>
Gesendet:	Samstag, 17. August 2019 14:23
An:	Joerg Pieper
Cc:	Bernd Quathamer; 'NWP (R. Abel)'; Oliver Riemer; Heinz Riemer; 'Ludger Schulte'
Betreff:	Antrag auf Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 141 / Lager 3000 GmbH / Anmeldung zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.09.2019
Anlagen:	Lageplan_2019-08-15.PDF; Gebäude_2019-08-15_Grundriss EG_M200.PDF; Gebäude_2019-08-15_Schnitte+Ansichten.PDF

Lieber Jörg,

ich nehme Bezug auf die bisher gemeinsam geführten Gespräche und beantragen mit diesem Schreiben die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße".

Wie bereits in der gemeinsamen Gesprächsrunde im vergangen Jahr vor Ort angedeutet, so möchte (muss) sich die Firma Lager 3000 GmbH sich noch ein weiteres Mal räumlich erweitern um auch zukünftig auf die deutlich positiv anhaltende wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmenskonzeptes für die kommenden Jahre gerüstet zu sein. Wir werden bis Ende des kommenden Jahres 2020 unsere bisherigen Lagerkapazitäten vollumfänglich ausschöpfen, so dass entsprechender kurzfristiger Handlungsbedarf besteht.

Auch dank der neuen EU-DSGVO wird mehr Papier verbraucht als jemals zuvor und der Trend zur Digitalisierung von Dokumenten reist nicht ab. Auch durch die dramatischen Umstrukturierungen im Bankensektor (hin zum Direktbanking) haben wir einen so großen Kundenkreis hinzugewonnen, so dass die Neuaufträge nur sukzessive abgearbeitet werden können. Derzeit ist davon auszugehen, dass diese Trend anhalten wird und gerade im Bereich der „Digitalisierung von Geschäftsunterlagen sowie Posteingangscan" jene Vorgänge immer weiter outgesourced werden. Hierfür sind wir als Archivmanagementdienstleister bekanntlich absolut prädestiniert und sind breit aufgestellt.

Ebenfalls können und sollen durch unsere geplanten baulichen Erweiterungen neue Arbeits- und Ausbildungsplätze in unserer Region entstehen. Schon heute kann benannt werden, dass wir im Jahre 2019 fünf weitere Ausbildungsplätze in den Bereichen „Kauffrau/Kaufmann für Büromanagement sowie Fachkraft für Lagerlogistik" besetzen konnten und den jungen Menschen einen Weg in die Zukunft ebnen werden. Neben dieser Tatsache möchten wir aber auch in dem äußerst wichtigen Bereichen der Inklusion weiter aktiv werden und auch dort weitere Stellen bei uns schaffen bzw. Menschen mit einer Beeinträchtigung integrieren und eine reelle Chance auf dem aktiven Arbeitsmarkt bieten. Jenes machen wir bereits seit ein paar Jahren und haben in 2019 durch entsprechende Umbaumaßnahmen auch eine Rollstuhlfahrerin einstellen können.

Seitens der Firma Lager 3000 GmbH ist eine Erweiterung in Richtung Feldtange (siehe Anlagen / Lageplan + Gebäudegrundriss sowie Ansichten nebst Schnitte) geplant. Das unsererseits benötigte Grundstück für eine entsprechende Erweiterung wurde bereits gekauft und kann nachgewiesen werden. Das Vorhaben möchten wir somit für die kommende Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.09.2019 anmelden/vortragen. Das Planungsbüro NWP haben wir mit unseren Interessen beauftragt und werden uns diesbezüglich begleiten und tatkräftig unterstützen. Bei näheren Fragen steht hierfür auch Frau Abel sicherlich im Vorfelde zur Verfügung. Die anfallenden Kosten des Bauleitplanverfahrens werden selbstverständlich seitens der Firma Lager 3000 GmbH übernommen.

Wir hoffen natürlich sehr, dass unserem Vorhaben seitens aller Gremien stattgegeben werden kann und wir unsere Gemeinde in der Zukunft noch intensiver stärken können.

Bei weiteren Fragen stehe ich selbstverständlich gern jederzeit persönlich oder telefonisch zur Verfügung und verbleibe,

mit freundlichem Gruß aus der Wiesenstraße

ppa. Florian Stascheit

Telefon: +49 (04402) 98 3 - 130
Telefax: +49 (04402) 98 3 - 135
Mobil: +49 (0173) 207 42 73
E-Mail: florian.stascheit@lager3000.de

Lager 3000 GmbH
Wiesenstraße 5-9
26215 Wiefelstede

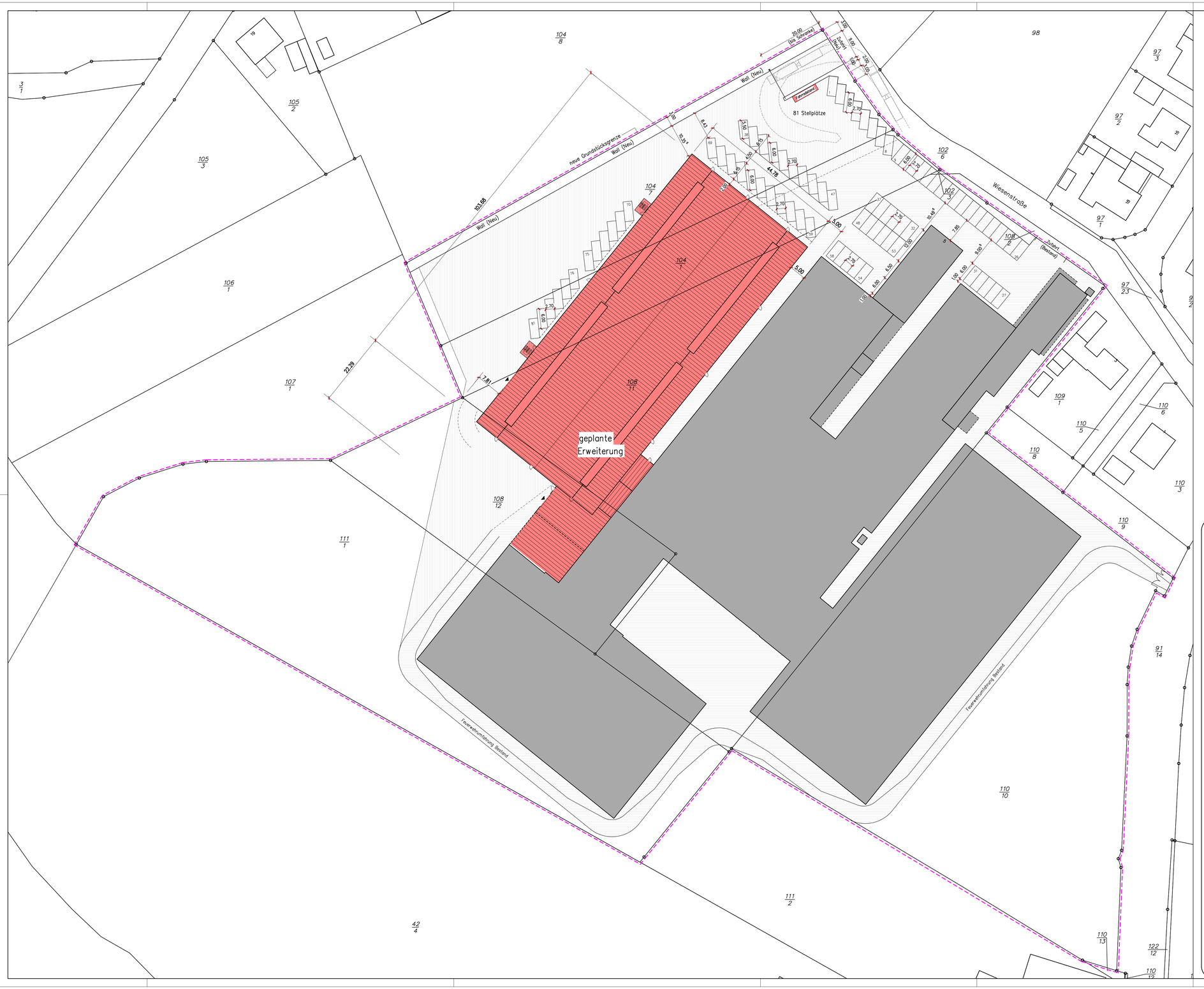
LAGER 3000

Telefon: +49 (04402) 98 3000
Telefax: +49 (04402) 98 3111
Internet: www.LAGER3000.de

Geschäftsführer: Oliver Riemer | Handelsregister: Oldenburg, HRB 4460 | Umsatzsteuer-ID: DE204852600 | GüKG-Lizenz Nr.: D/1210/NI/WE | Gerichtsstand: Oldenburg

Die in dieser E-Mail enthaltenen Informationen sind vertraulich. Diese E-Mail ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt und jeglicher Zugriff durch andere Personen ist nicht zulässig. Falls Sie nicht einer der genannten Empfänger sind, ist jede Veröffentlichung, Vervielfältigung, Verteilung oder sonstige in diesem Zusammenhang stehende Handlung untersagt und unter Umständen ungesetzlich. Sollte diese Nachricht nicht für Sie bestimmt sein, so bitten wir Sie, den Absender unverzüglich zu informieren und die E-Mail zu löschen

The information in this e-mail is confidential. It is intended solely for the addressee and access to the e-mail by anyone else is unauthorised. If you are not a named recipient, any disclosure, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited and may be unlawful. If the notice is not intended for you, please notify the sender immediately and delete the e-mail.



LEGENDE:

- Grundstück
- geplanter Anbau
- Gebäude Bestand
- versiegelte Fläche Bestand
- versiegelte Fläche geplant
- Baugrenze

Planänderungen		
Nr.	Datum	Anderungen
A		
B		

Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Frost — Graue — Bullermann
27793 Wildeshausen, Krandelstraße 20
Tel. 04431/918 536 Fax 04431/929 031
26169 Friesoythe, Werner von Siemens Straße 2
Tel. 04491/400 6-0 Fax 04491/400 615

BAUHERR : LAGER 3000 GmbH
Wiesenstraße 5-9
26215 Wiefelstede

PROJEKT : NEUBAU EINER LAGERHALLE

BAUORT : Wiesenstraße 5-9
26215 Wiefelstede

BAUTEIL : LAGEPLAN

GEZEICHNET	MST.	DATUM	GEANDERT	BLATT-NR.
Schn	1:500	15.08.2019		L1

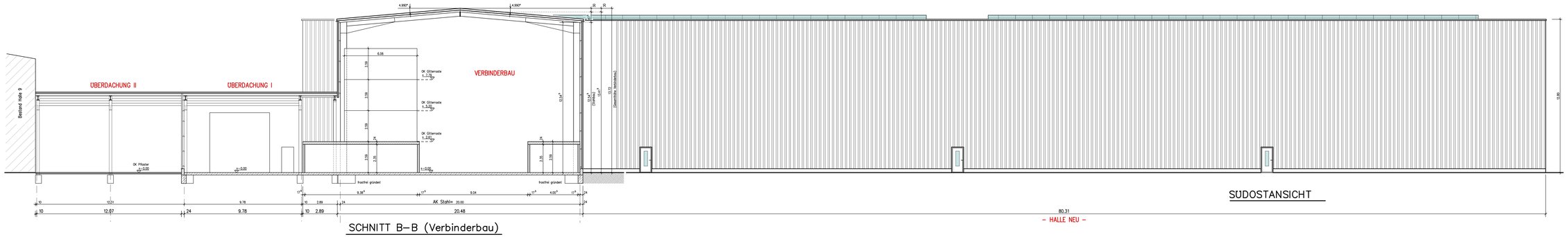
Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

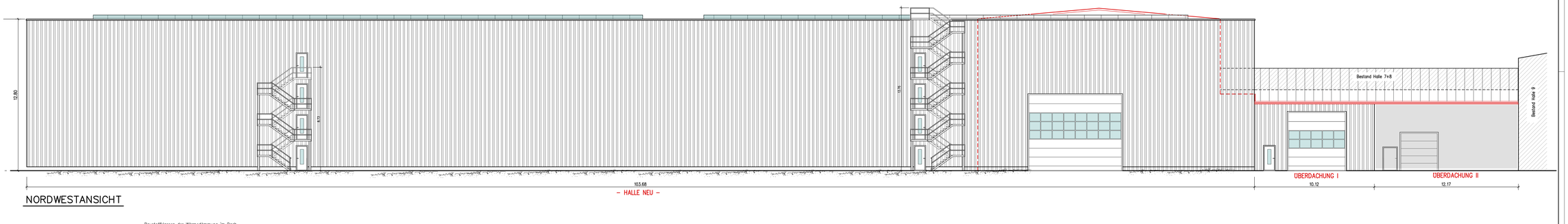
— VORENTWURF —

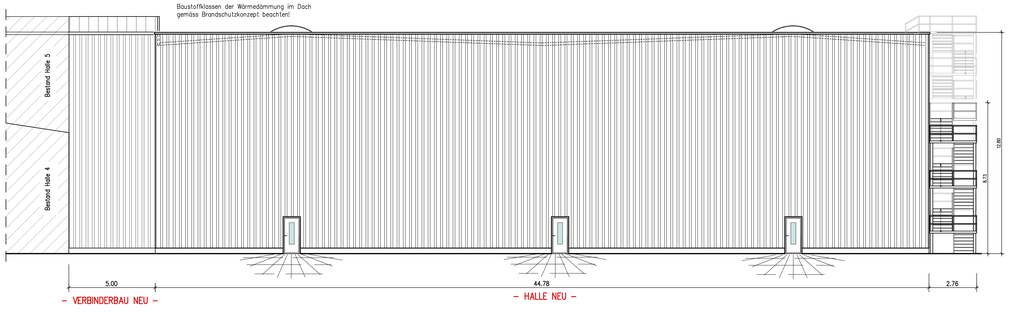
Unterschrift :

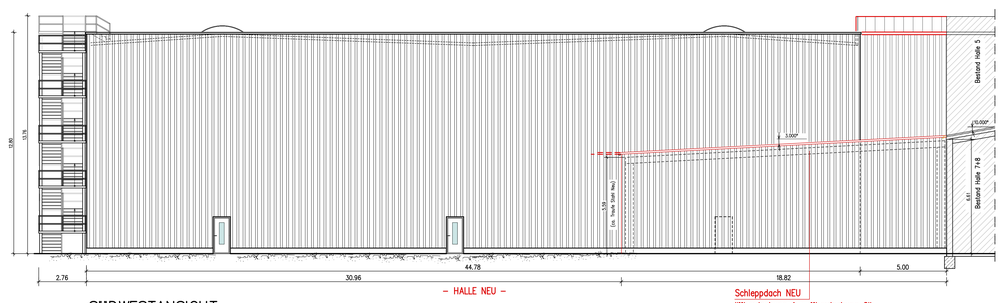
Bauherr

Planer

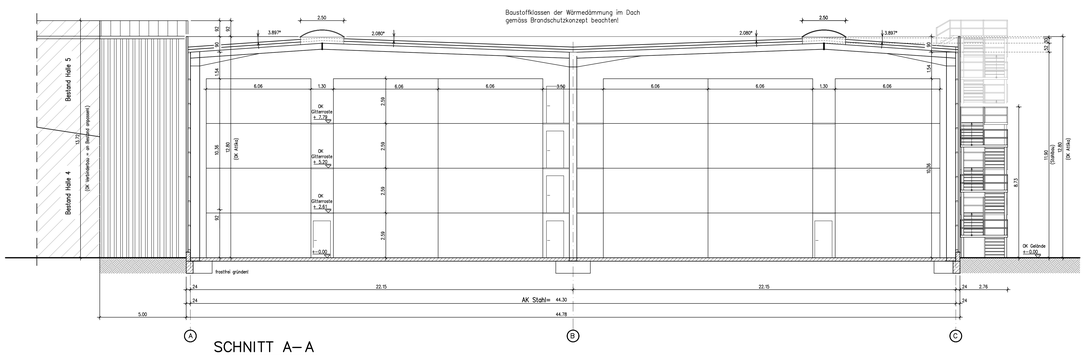








NORDOSTANSICHT



Die Abmessungen des Verbinderbau sind dem Bestand anzupassen!!

sämtliche Maßangaben sind vom örtlichen Bauleiter verantwortungsvoll zu prüfen!

Planänderungen		
Nr.	Datum	Änderungen
A		
B		

Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Frost – Graue – Bultermann
27793 Wildeshausen, Krandelstraße 20
Tel. 04431/918 536 Fax 04431/929 031
26169 Friesoythe, Werner von Siemens Straße 2
Tel. 04491/400 6–0 Fax 04491/400 815

BAUHERR : LAGER 3000 GmbH
Wiesenstraße 5–9
26215 Wiefelstede

PROJEKT : NEUBAU EINER LAGERHALLE

BAUORT : Wiesenstraße 5–9
26215 Wiefelstede

BAUTEIL : SCHNITTE – ANSICHTEN

GEZEICHNET	MST.	DATUM	GEANDERT	BLATT–NR.
Schn	1: 100	15.08.2019		02

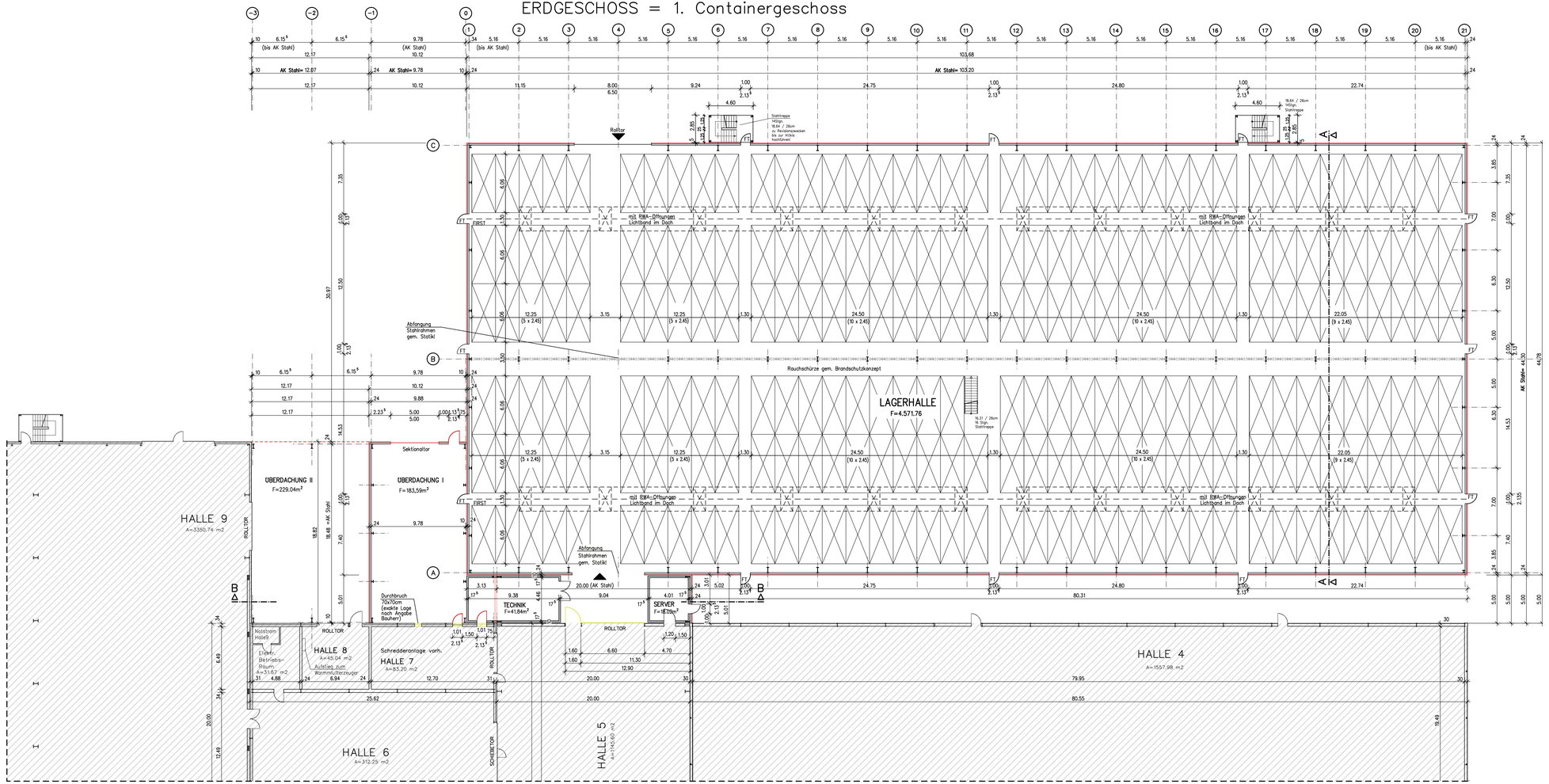
Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

Unterschrift :

VORENTWURF

Bauherr | Planer

ERDGESCHOSS = 1. Containergeschoss



LEGENDE

- Neu
- Bestand
- Abbruch

Die Abmessungen des Verbinderbau sind dem Bestand anzupassen!!

sämtliche Maßangaben sind vom örtlichen Bauleiter verantwortungsvoll zu prüfen!

Planänderungen

Nr.	Datum	Änderungen
A		
B		

F & G Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Frost – Graue – Bullermann
● 27793 Wildeshausen, Krandelstraße 20
Tel. 04431/918 536 Fax 04431/929 031
○ 26169 Friesoythe, Werner von Siemens Straße 2
Tel. 04491/400 6-0 Fax 04491/400 615

BAUHERR : **LAGER 3000 GmbH**
Wiesenstraße 5-9
26215 Wiefelstede

PROJEKT : **NEUBAU EINER LAGERHALLE**

BAUORT : Wiesenstraße 5-9
26215 Wiefelstede

BAUTEIL : **ERDGESCHOSS**

GEZEICHNET	MST.	DATUM	GEANDERT	BLATT-NR.
Schn	1:200	15.08.2019		01

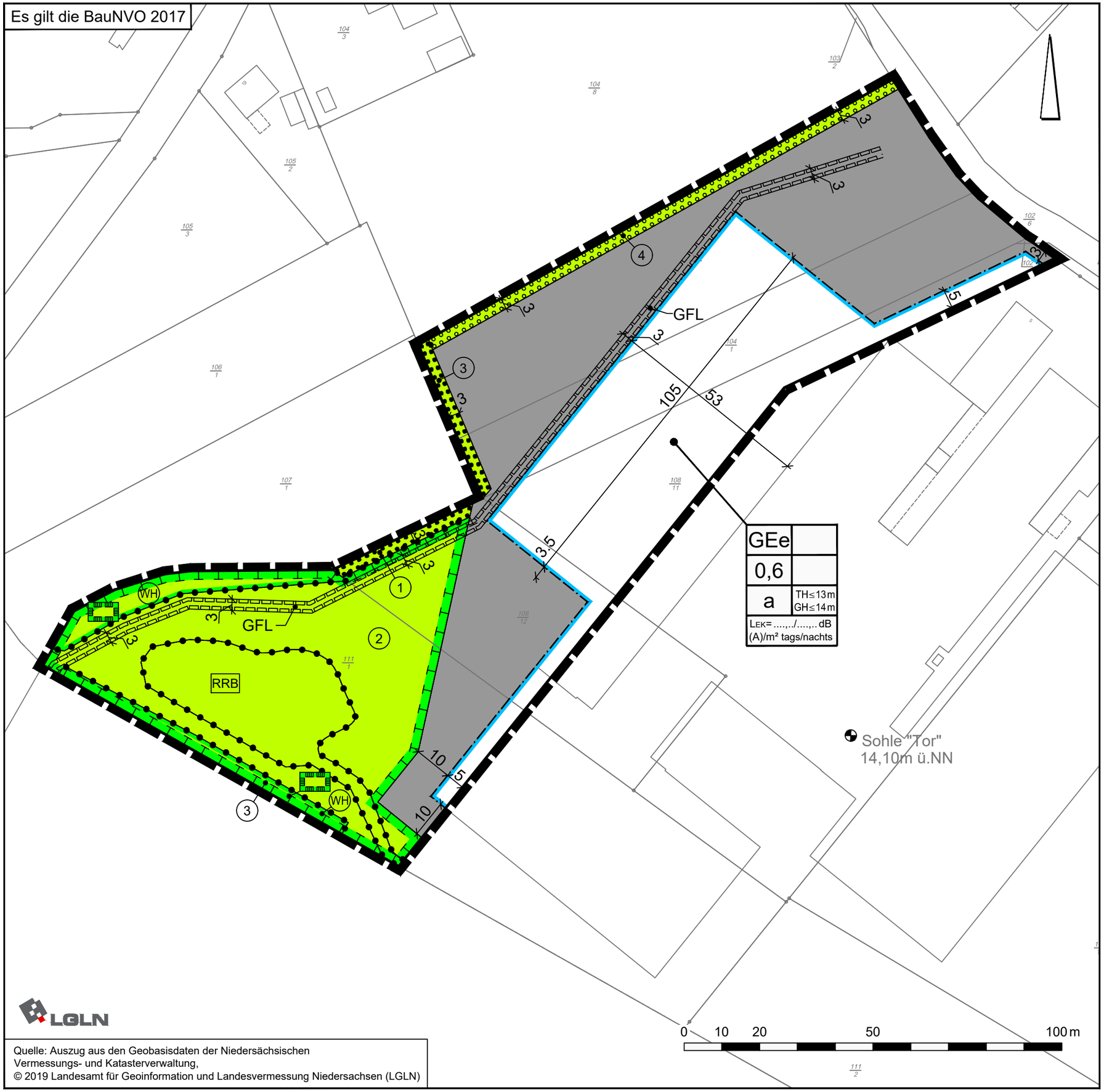
Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

Unterschrift :

VORENTWURF

Bauherr | Planer

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl

TH ≤ 13 m, GH ≤ 14 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe, GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünflächen

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von 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

15. Sonstige Planzeichen

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

LEK= ...../..... dB(A)/m² — Emissionskontingente in dB(A)/m² tags/nachts

(WH) — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts – Wallhecke (Nachrichtliche Übernahme)

Bezugspunkt für Geländehöhe

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	M. Witting	A. Kampen	M. Witting	A. Kampen		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	B. Kunzmann	R. Abel	R. Abel	R. Abel		
Datum:	05.08.2019	23.08.2019	26.08.2019	28.08.2019		

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 141 I

"Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiefelstede-Erweiterung"

August 2019 — Vorentwurf — 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-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Textliche Festsetzungen B-Plan 141 I

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig.

2. Gebäudehöhe

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB darf die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Betriebsgelände (Sohle Tor) und der Oberkante der Dachhaut. Der Untere Bezugspunkt ist auf NN bezogen und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

3. Bauweise

Im Gewerbegebiet ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

4. Vorkehrungen zum Lärmschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung angegeben Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22-6.00 Uhr) überschreiten.

Kontingente nach Vorlage des Schallgutachtens

5. Grünordnungsmaßnahmen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

M 1 Die im Nordwesten bestehenden Gehölzbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen. Unter Einbeziehung der bestehenden Bäume sind Einzelpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und zu unterhalten.

M 2 Auf der privaten Grünlandfläche im Südwesten (Maßnahmenfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken und eine extensive (mesophile) Grünlandnutzung zulässig.

M 3 Die randlichen Wallhecken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

M 4 Auf der privaten Grünfläche im Nordosten ist eine standortgerechte Anpflanzung auf einem Wall herzustellen.

Gehölzliste für Gehölzpflanzungen

Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula	Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Craetaegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica	Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Stieleiche	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
		Faulbaum	Rhamnus frangula
		Hundsrose	Rosa canina
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Schneeball	Viburnum opulus

Gehölzliste für Obstbäume

Apfelsorten	**Birnen**	**Pflaumen/Zwetschgen**
Boikenapfel	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge
Boskoop	Gräfin Paris	Borsumer
Dülmener Rosenapfel	Gute Graue	Wangenheimer Frühzwetschge
Grahams Jubiläumsapfel	Holländische Zuckerbirne	The Czar
Gelber Münsterländer	Honigbirne	Nancymirabelle
Gestreifte Winterrenette	Nordhäuser Winterforelle	Reneclode
Jakob Lebel	Speckbirne	
Roter Borsdorfer		**Süßkirschen**
Schöner aus Herrenhut		Oktavia
Schöner aus Lutten		Regina
Westfälischer Gulderling		Hedelfinger Riesenkirsche
Wildeshauser Renette		Kassins Frühe

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

26215 Wiefelstede, 19.08.2019

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1400/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II "Wiefelstede, Am Brinkacker",
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	10.09.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	23.09.2019	nicht öffentlich

<u>Situationsbericht / Bisherige Beratung</u>:

Über die Notwendigkeit der Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte im Ort Wiefelstede ist bereits mehrfach berichtet worden. Als Konsequenz hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.03.3019 einstimmig den Ankauf einer Fläche im Bereich Hörner Straße/Am Brinkacker beschlossen. Der Maßnahmebeschluss soll vom Gemeinderat am 30.09.2019 gefasst werden. Die Vergabe der Planungsleistungen erfolgt am 23.09.2019 im Verwaltungsausschuss (siehe Vorlage-Nr. B/1369/2019).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Kindertagesstätte ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ erforderlich. Bei der Planung sind die Beeinträchtigungen durch die Geruchsemissionen der Wiefelsteder Kläranlage zu berücksichtigen (siehe Anlage).

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dieser wäre der Bauleitplanung lediglich anzupassen.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in einer Größe von weniger als 10.000 m² (Anmerkung: Die Errichtung von Kindertageseinrichtungen ist in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Kinderlärm ist keine schädliche, unzumutbare Lärmbelästigung.). Somit kann für dieses Bauleitplanverfahren - bis zum 31.12.2019 - das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB angewandt werden. Angesichts einer voraussichtlich nur geringfügigen Betroffenheit wesentlicher öffentlicher und/oder privater Belange kann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsunterrichtung in diesem Fall zu verzichten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 II wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Entsprechende Haushaltsmittel für das Bauleitplanverfahren stehen im Haushalt zur Verfügung.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 II "Wiefelstede, Am Brinkacker" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

c) Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsunterrichtung wird verzichtet.

Anlagen:

- Bebauungsplan Entwurf
- Festsetzungen Entwurf
- Begründung Entwurf
- Biotoptypen und Nutzungen
- Gesamtdarstellung Geruchsimmissionen Nahbereich

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Es gilt die BauNVO 2017

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 10m, TH ≤ 6,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Privater Parkplatz

F+R — Fuß-und Radweg

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

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

Umgrenzung von 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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecke

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel	
Datum:	05.07.2019	14.08.2019	20.08.2019	28.08.2019	29.08.2019	

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 74II

"Wiefelstede, Am Brinkacker"

im Verfahren gemäß § 13b BauGB

August 2019 — Vorentwurf — 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-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Textliche Festsetzungen B-Plan 74 II

1. 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
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude eine Firsthöhe von 10,00 m und eine Traufhöhe von 6,00 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt in der Hörner Straße. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 60 cm über dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenpunkt in der Hörner Straße liegen.

4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, die Gebäudelänge darf jedoch 50 m überschreiten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Wallhecken und die vorgelagerten Gräben zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Nachpflanzungen geeignete Gehölze sind Stieleiche (Quercus robur) und Hainbuche (Carpinus betulus) sowie als kleine Bäume und Sträucher Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus auscuparia) und Hundsrose (Rosa canina).

(2) Zur Einbindung der privaten Stellplätze sind die nördlich einrahmenden Pflanzflächen als öffentliche Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen und zu erhalten und mit standortgerechten Gehölzen wie Eberesche (Sorbus auscuparia) und Feldahorn (Acer campestre) zu ergänzen.

(3) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen ist zur Ausbildung eines Siedlungsrandes eine freiwachsende, zweireihige, versetzt zu pflanzende Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Heckenpflanzungen geeignete Gehölze sind kleinere Bäume und Sträucher wie Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus auscuparia) und Hundsrose (Rosa canina).

(4) Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann angerechnet werden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

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

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Einfriedungen

Für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm mit nachstehender Gehölzartenauswahl zulässig.

Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Liguster	*Ligustrum vulgare*

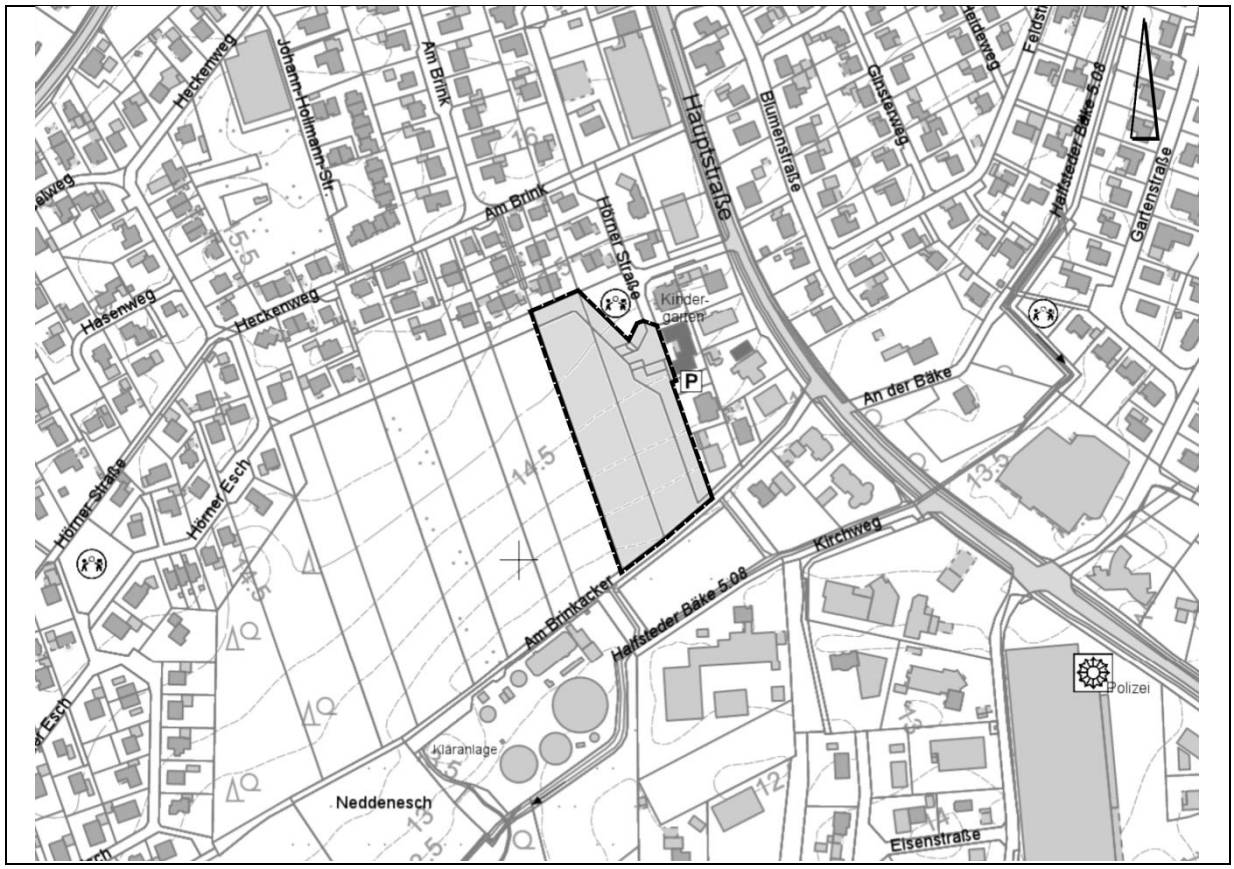
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 74 II

„Wiefelstede, Am Brinkacker“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB



Übersichtsplan

August 2019 **Begründung** **Entwurf**

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 1
1. EINLEITUNG 1
1.1 Planungsanlass 1
1.2 Rechtsgrundlagen 1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1
1.4 Beschreibung des Plangebietes 1
1.5 Planungsrahmenbedingungen 2
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 3
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 4
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 4
3.2 Relevante Abwägungsbelange 4
3.2.1 Belange der Raumordnung 4
3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel 5
3.2.3 Verkehrliche Belange 5
3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 6
3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz 8
3.2.6 Klimaschutz 14
3.2.7 Belange der Landwirtschaft 15
3.2.8 Belange der Wasserwirtschaft 15
3.2.9 Sonstige Infrastruktur 15
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 16
4.1 Art der baulichen Nutzung 16
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen 16
4.3 Verkehrsflächen 17
4.4 Grünordnerische Maßnahmen 17
4.5 Örtliche Bauvorschriften 18
5. ERGÄNZENDE ANGABEN 19
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 19
5.2 Ver- und Entsorgung 19
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 20
6. ANHANG 21
6.1 127. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 21
6.2 Erschließungskonzepte 22

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

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte in Kooperation mit Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Wiefelstede zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Wiefelstede nördlich der Straße „Am Brinkacker“. Der Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung des Bauungsplanes Nr. 74 II umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Der Geltungsbereich sowie die genaue Lage der entsprechenden Flurstücke sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im Südwesten des Wiefelsteder Zentrums nördlich der Straße „Am Brinkacker, die die verkehrliche Anbindung des Gebietes sichert. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 11.420 m². Das Gebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine raumwirksame Wallhecke, die in der Planung berücksichtigt wird. Im Osten verläuft zudem ein regional bedeutsamer Wanderweg, der ebenfalls gesichert wird. Auch die nordöstlich gelegenen Anwohnerparkplätze in der „Hörner Straße“ bleiben erhalten.

Südwestlich der Straße „Am Brinkacker“ befinden sich die örtliche Kläranlage sowie die Ausläufer eines Gewerbegebietes. Nördlich des Plangebietes grenzen Wohnbebauungen und östlich gemischte Nutzungen an. An der Wendeanlage in der „Hörner Straße“ befindet sich die Kinderkrippe „Wiefelsteder Kindertreff“. Die Gebäude in der Planumgebung verfügen in der Regel über zwei Vollgeschosse mit einem kleinen Dach- oder Staffelgeschoss.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

➢ Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm LROP 2017 in der Fassung vom 26.09.2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

➢ Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Ammerland hat 2017 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 1996 (Überprüfung der raumordnerischen Ziele im Jahr 2007) für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist die Gemeinde Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Für die Flächen im Plangebiet werden keine Aussagen getroffen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung und in einem Wasserschutzgebiet (IIIB – Nethen).

Das RROP 1996 Ammerland sieht die Konzentration der gemeindlichen Siedlungsentwicklung auf die vorrangig zentralörtlichen Standorte als wichtiges raumordnerisches Ziel an. Die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung sowie die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen sollen vorzugsweise durch Abrundung bestehender Siedlungsbereiche erfolgen (vgl. RROP 1996, D 1.5 02). Die Planaufstellung entspricht somit in den Planaussagen den bisherigen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

➢ Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede sind die Flächen des Plangebietes sowie die westlich angrenzenden Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft mit keiner weiteren Darstellung belegt. Nördlich sind Wohnbauflächen sowie östlich des Geltungsbereiches gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Gemäß der formulierten städtebaulichen Entwicklung wird die Darstellung einer Außenbereichsfläche auf dem Wege der 127. Berichtigung des Flächennutzungsplans 1989 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in eine Wohnbaufläche angepasst.[1]

➢ Bebauungspläne

Für den Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 II liegen keine verbindlichen Bauleitplanungen vor, das Plangebiet befindet sich überwiegend im unbeplanten Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen.

1 127. FNP-Berichtigung, siehe Anhang 6.1

Nördlich, östlich sowie südlich wird das Plangebiet vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Wiefelstede, Hörne“ aus dem Jahr 1995 umschlossen, der nördlich ein Allgemeines Wohngebiet sowie entlang der „Hauptstraße“ Misch- und Gewerbegebiete festsetzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind Wallhecken mit Schutzstreifen, ein Spielplatz und südlich ein Sandfang ausgewiesen. Die „Hörner Straße“ ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Teile der Wallhecke sowie der südliche Bereich der „Hörner Straße“ werden in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ übernommen und gesichert.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches gilt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 (2000), die in der „Hörner Straße“ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkplätze“ festsetzte und die randlichen Eingrünungen sicherte. Diese Festsetzungen werden in die Planung weitestgehend übernommen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe zur Sicherung von Wohngrundstücken im Grundzentrum Wiefelstede sowie aufgrund des im Zielkonzept Wohnbauentwicklung ermittelten Bedarfs nach Wohnbauland ist die Gemeinde bemüht, neue Wohngebiete ausweisen. Die Schaffung neuer Wohnbauflächen erfordert den Ausbau entsprechender Versorgungseinheiten für Kindergärten und Kinderkrippen, da das derzeitige Angebot nicht ausreichend ist. Daher wurde als Standort für eine neue Kindertagesstätte mit 4 Betreuungsgruppen der zentrumsnahe Standort mit guter verkehrstechnischer Anbindung durch die Straße „Am Brinkacker“ in Wiefelstede festgelegt.

Das als Grundlage für diese Planung vorgelegte städtebauliche Konzept sieht einen zweigeschossigen Baukörper für die Kindertagesstätte im nördlichen Abschnitt des Plangebiets vor. Zur Umsetzung der Planung wird der Bebauungsplan Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ aufgestellt, um mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Wohnnutzungen im Obergeschoss zu ermöglichen. Die weiteren baulichen Festsetzungen beschränken sich auf ein Minimum, um eine flexible Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Es wird daher ein Allgemeines Wohngebiet auf einem großzügigen Bauteppich ausgewiesen. Die nördlich und östlich vorhandenen Wallhecken bleiben zur Abschirmung der Mischgebietsbebauung bestehen. Der östlich verlaufende, regional bedeutsame Wanderweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert. Der südliche Abschnitt soll aufgrund von Geruchsemissionen der südlich gelegenen Kläranlage von Bebauung und Außenbereichsnutzungen freibleiben und der Erschließung sowie der Anlage von Stellplätzen dienen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ erfolgt als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b Abs. 1 S. 2 BauGB, da die zulässige bebaubare Grundfläche im Planbereich mit 3.602 m² unter dem festgelegten Schwellenwert von 10.000 m² liegt. Das Anknüpfen an den bestehenden Siedlungsbereich unterstreicht die Zugehörigkeit des neuen Wohngebietes zum Siedlungsgebiet von Wiefelstede und bildet eine städtebaulich verträgliche Verbindung mit der vorhandenen Bebauung. 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.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 11.420 m². Die derzeitigen Darstellungen landwirtschaftlicher Flächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede sind entsprechend abzuändern. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 127. Berichtigung angepasst.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Jedoch ist mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Öffentlichkeit zu unterrichten, wo sie sich über Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und wie sie sich zur Planung äußern kann (Ersatzbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

Die Ergebnisse der Abwägungsprozesse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Das RROP Ammerland 1996 sieht vor, dass im Grundzentrum Wiefelstede als Bereich mit zentralörtlicher Bedeutung die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zu gewährleisten ist. Insbesondere sollen die Innenbereich der Ortslagen weiterentwickelt und vorranging die Abrundung von Siedlungsrändern erreicht werden.

Die Flächen des Plangebiets wurden bisher als Ackerflächen genutzt. Durch die Ansiedlung einer Kindertagesstätte mit Wohnnutzungsmöglichkeiten im Obergeschoss wird eine verträgliche Bebauung geschaffen, die die soziale Infrastruktur der Gemeinde bereichert und zudem den Wohnungsbedarf bedient. Das Plangebiet befindet sich in randlicher Lage mit guter Anbindung an das Ortszentrum. Die Gemeinde Wiefelstede gewichtet die Bereitstellung von Kindertagesstätten und Wohnraum innerhalb der Siedlungslagen als ein vordringlich zu be-

rücksichtigendes städtebauliches Ziel. Zum Schutz des vorhandenen Naturraumes und zur Vermeidung der Inanspruchnahme von isolierten Freiflächen strebt die Gemeinde eine Arrondierung bereits bestehender Wohnflächen westlich der “Hörner Straße“ an und führt die Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zu.

Die Planaufstellung entspricht somit in den Planaussagen vollständig den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

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

Der Bedarf nach neuen Kita-Plätzen und Wohnungen ist in der Gemeinde Wiefelstede gegeben. Im Rahmen einer positiven Bevölkerungsentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an wohnbaulichen Entwicklungen und Betreuungsangeboten auch in den nächsten Jahren in der Gemeinde nachgefragt wird.

Daher wird der Belang der Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes auf bisherigen Grünflächen höher gewichtet als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der eine weitere Entwicklung der Gemeinde Wiefelstede verringern würde. Zudem stehen im Gemeindegebiet noch ausreichend Flächen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zur Verfügung.

3.2.3 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Straße „Am Brinkacker“, von der aus eine Straße in das Plangebiet zur Kindertagesstätte und den Stellplätzen führen wird. Die Flächen im Plangebiet grenzen im Norden an die „Hörner Straße“.

ÖPNV-Versorgung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie die Beförderung von Schülern erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN).

Die nächstgelegene Haltestelle „Wiefelstede – Parkstraße“ befindet sich ca. 300 m südöstlich an der Kreuzung „Hauptstraße“ – „Parkstraße“. Die Haltestelle wird durch die Linien 330, 349 sowie die Buslinie 370 bedient, die Anbindungen in Richtung Rastede, Conneforde, Bad Zwischenahn und an das Oberzentrum Oldenburg ermöglichen. Zudem zeigt der Bericht der

ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 1000 m-Korridors eines Regionalbusses befindet.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Brinkacker“ mit einer anliegergemäßen Verkehrsbelastung. Die nördlich gelegene „Hörner Straße“ dient der Anbindung der vorhandenen Kita östlich des Geltungsbereiches, daher sind dort keine Zusatzbelastungen durch die vorliegende Planung zu erwarten.

Verkehrs- und Gewerbelärm

Aufgrund einer durch Bebauung von der Ortsdurchfahrt „Hauptstraße“ abgeschirmten Lage sind negative Auswirkungen durch Verkehrslärm im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Plangebiet mit der geplanten Kindertagesstätte sowie die im Obergeschoss geplanten Wohnungen können dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet werden. Gemäß der DIN 18005 gelten hier Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts. Zudem ist die Fläche auf ein konkretes Vorhaben abgestellt. Die Kindertagesstätte und die Wohnungen im Obergeschoss sind mit dem Baukörper von der Straße „Am Brinkacker“ abgerückt und der geplante Außenspielbereich ca. 80 m von der Straße entfernt, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten sind. Weitergehende Maßnahmen durch passiven Schallschutz können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden, da es sich um gemeindeeigene Flächen handelt.

Eine nennenswerte Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen durch die Ansiedelung eines weiteren Gebäudes als Kindertagesstätte mit Wohnungen sowie den damit verbundenen Stellplätzen ist nicht anzunehmen. Insbesondere die östlich gelegenen Nutzungen in der Planumgebung verfügen über den Schutzanspruch eines Mischgebietes mit höheren Orientierungswerten 60/50 dB(A) tags/nachts als Allgemeine Wohngebiete. Durch Abhol- und Bringzeiten der Kinder kann es während der Öffnungszeiten (Tagzeitraum) zu kleinen Verkehrsspitzen mit geringfügigem Lärmaufkommen kommen, die Nachtruhe wird jedoch eingehalten (22.00-6.00 Uhr).

Geruchsimmissionen

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine kommunale Kläranlage der EWE Wasser GmbH. Es liegt ein Geruchsgutachten[2] zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation vor, dass die Geruchsbelastung auf die Umgebung untersucht.

Aus den ermittelten Emissionen, die von der Kläranlage hervorgerufen werden, wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Gesamtbelastung entsprechend der GIRL[3] dargestellt.

2 uppenkampundpartner GmbH (30.01.2018): Geruchsimmissionsprognose im Umfeld der Kläranlage Wiefelstede. Neuberechnung der Geruchsemissionen und –immissionen als Ergänzung zum Immissionsschutzgutachten. Nr. G 17 0754 16. Hamburg, 5 S. + Anhang.

3 Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL): Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen; Gem. RdErl. d. MU, d. MS, d. ML u. d. MW vom 23.07.2009

Festgelegte Immissionswerte der GIRL für die verschiedenen Baugebietstypen:

Wohn-/Mischgebiete	Gewerbe-/Industriegebiete
0,10	0,15

Der in der GIRL für Wohngebiete angegebene maximale Immissionswert beträgt 10 % der Jahresstunden an Geruchsimmissionen. Zur Beurteilung, ob die Geruchsimmissionen an diesen Wohnhäusern als erhebliche und somit schädliche Umwelteinwirkungen einzustufen sind, werden nach der GIRL-Richtlinie nicht nur Geruchshäufigkeit, Geruchsart, die örtlichen Gegebenheiten sowie die örtliche Akzeptanz gegenüber landwirtschaftlichen Gerüchen berücksichtigt.

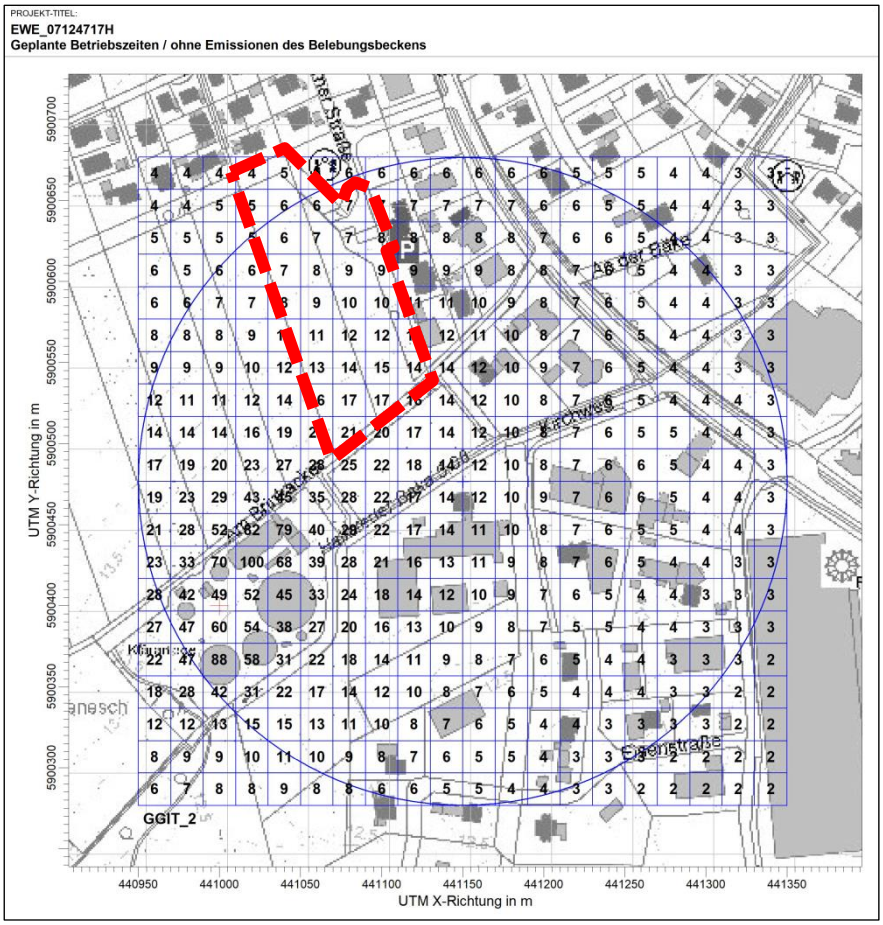


Abb. 1: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen, angegeben als relative flächenbezogene Häufigkeiten der Geruchsstunden in Prozent der Jahresstunden.

Quelle: EWE Wasser GmbH (24.10.2018).

Im Ergebnis wird diese Gesamtbelastung im nördlichen Teil des Plangebietes eingehalten. Eine geruchstechnische Beeinträchtigung des Plangebietes durch den Betrieb der Kläranlage ist lediglich im Süden des Plangebietes zu erwarten. Daher werden die schutzwürdigen Wohn- und Kindergartennutzungen im unbelasteten Nordteil des Plangebietes, in dem die Grenzwerte eingehalten werden, angesiedelt. Südlich der schwarzen Linie werden lediglich Stellplätze und die Erschließung festgesetzt.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

- **aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Gemäß einer Ortsbegehung im August 2019 stellt sich das Gebiet als noch offene landwirtschaftlich genutzte Fläche im Siedlungszusammenhang von Wiefelstede dar.[4] Aktuell werden die Freiflächen als Acker bewirtschaftet. Im Norden und Osten grenzt eine Wallhecke mit einzelnen Eichen sowie Feldahorn, Weiden, Weißdorn, Faulbaum und Haselnuss die landwirtschaftliche Fläche von dem Siedlungsbereich mit Wohngebiet und Spielplatz ab. Westlich vorgelagert ist ein Graben, der trockenfällt und im Norden auf die nördliche Seite der Wallhecke verschwenkt. Gesäumt wird der Graben von einer grasreichen Hochstaudenflur, die vor allem im Süden von Brennnesseln gesäumt wird. Begleitend kommen Gräser wie Knaulgras, Straußgras und Weidelgras vor. Das angrenzende Wohngebiet wird von Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit umgebenden Gartenflächen geprägt, im Nordosten ist ein von Bäumen und Sträuchern gesäumter Spielplatz mit Rasenflächen und Sandspielbereichen sowie Spielgeräten vorhanden. Für die bestehende Kita, den Kindergarten an der „Hörner Straße“ sind Parkplätze in einer Wendeanlage vorhanden. Parallel führt im Osten ein geschotterter Rad- und Fußweg bis zur Straße „Am Brinkacker“.

Im Plangebiet sind mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt, ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor. Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt bei stark-frisch bis mittel-trocken (6/2) und die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.[5]

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet weist mit über 250 bis 300 mm/Jahr eine hohe Rate auf (besonderer Schutzbedarf). Aufgrund der Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential mittel. Der Grundwassertief- und -hochstand wird im Bereich der Gleyböden mit 5 bzw. 11 dm zur Geländeoberfläche angegeben.[6]

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nur mit den randlichen Gräben parallel der Wallhecke ausgebildet.

- **Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung**

Mit der Planung zur Wohnbauentwicklung wird die Inanspruchnahme von Ackerflächen vorbereitet. Darüber hinaus bleibt die Wallhecke bis auf ein 20 m langes Teilstück erhalten und auch die Saum- und Grabenstrukturen bleiben bestehen, so dass sich keine direkte Beanspruchung durch bauliche Anlagen und intensiv genutzte Freiflächen der Kita und der Krippe auf das zu erhaltende Gehölzensemble ergibt. Jedoch wird im Zufahrtsbereich zum Allgemeinen Wohngebiet eine Teilfläche der Wallhecke auf einer Länge von etwa 20 m direkt überplant, so dass es auch zu einem direkten Verlust der Wallhecke und des Gehölzbestandes kommt und dieser als geschützter Landschaftsbestandteil gesondert zu kompensieren ist.

---

4 Vgl. auch Bestandsplan in

5 NIBIS® Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

6 NIBIS® Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

Die Planung sieht insgesamt die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf einer Fläche von 8.491 m² vor; entsprechend der Grundflächenzahl und der zulässigen Überschreitung von Nebenanlagen von zzgl. 50 % ist für das gesamte Gebiet des Wohngebietes insgesamt eine Versiegelung von 5.095 m² anzunehmen. Für die Verkehrserschließung wird zudem eine Fläche von 939 m² mit einer anzunehmenden Versiegelung (80%) von etwa 751 m² beansprucht, so dass insgesamt eine Versiegelung von 5.846 m² anzusetzen ist, die als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten sind.

Mit der Überplanung der Ackerfläche ist ein Verlust der Biotop- und Lebensraumstrukturen von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker), eines etwa 20 m langen Teilstückes der Wallhecke und von Einzelbäumen sowie des Gehölzsaumes verbunden. Auch führt die Versiegelung der Grundflächen zu Betroffenheiten der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen. So verliert versiegelter Boden seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, als Teil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Es ist eine erhebliche Betroffenheit zu erwarten.

Eine wesentliche Zunahme von Luftverunreinigungen durch Staub etc. ist bei dem Vorhaben nicht zu erwarten, so dass von keinen erheblichen lufthygienischen und klimatischen Veränderungen auszugehen ist.

Zur Minimierung des Eingriffs wird der überwiegende Teil der Wallhecke einschließlich der Gehölze erhalten. Dieser als geschützter Landschaftsbestandteil geschützte Bestand liegt innerhalb eines eigenen Grundstücks und wird einschließlich des bestehenden, vorgelagerten Grabens und der Rand-/Saumbereiche erhalten. Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist durch die Sicherung der Wallhecke innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den vorgelagerten Saum- und Grabenstrukturen nicht abzuleiten.

Ferner werden zur Minimierung des Eingriffs die bestehenden, gepflasterten Stellplätze und Zufahrten auch zukünftig für die Zufahrten und Stellplätze genutzt. Dennoch kommt es zum Verlust von Einzelbäumen und bisher gärtnerisch gestalteten Freiflächen und der landwirtschaftlichen, intensiv genutzten Freifläche.

Zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft und zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs werden insgesamt folgende Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt:

- Die Wallhecken mit den vorgelagerten Gräben und der Säume werden innerhalb der Grundstücksgrenzen erhalten und als Grünflächen gesichert. Diese werden im Norden in einer Breite von etwa 22 m festgesetzt, im Süden ist mit dem Rad- und Fußweg eine Fläche von 20 m ausgeprägt.
  Bei Gehölzabgängen sind Nachpflanzungen geeigneter Gehölze wie Stieleiche (Quercus robur) und Hainbuche (Carpinus betulus) sowie als kleine Bäume und Sträucher Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Hundsrose (Rosa canina) vorzunehmen.
- Die Grünfläche zur Einbindung der privaten Stellplätze im Norden der Verkehrsfläche ist mit den Säuleneichen und begleitenden Ziergehölzbepflanzungen als zu er-

halten festzusetzen und mit standortgerechten Gehölzen wie Eberesche (Sorbus aucuparia) und Feldahorn (Acer campestre) zu ergänzen.

- Zur Ausbildung eines Siedlungsrandes ist am westlichen Plangebietsrand eine freiwachsende, zweireihige, versetzt zu pflanzende Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
  Für Heckenpflanzungen geeignete Gehölze sind kleinere Bäume und Sträucher wie Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus auscuparia) und Hundsrose (Rosa canina).
- Darüber hinaus sind pro 6 Einstellplätze je ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann angerechnet werden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

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

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollten im Rahmen der Bautätigkeiten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Im Weiteren wird auf der Grundlage des Bestandes und der Planung eine flächenbezogene, quantifizierende Eingriffsbilanzierung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vorgenommen.

Bestand

Biotoptyp	**Fläche (m²)**	**Wertstufe**	**Flächenwert**
Acker	8.740	1	8.740
Baum-Strauchwallhecke mit Saum und Graben (Länge rd. 180 m)	1.590	3	4.770
Gepflasterte Zuwegung, Stellplätze etc.	700	0	0
Geschotterter Fußweg mit Saum	220	0-1	110
Saumstrukturen wie Scherrasen mit Anpflanzungen um die Parkplätze	170	2	340
	11.420		**13.960**

Planung

Biotoptyp/Festsetzung	**Fläche (m²)**	**Wertstufe**	**Flächenwert**
Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4:	**8.491**		
Versiegelbar (zzgl. Nebenanlage rd. 60%)	5.095	0	0
Nicht überbaubar (Freiflächen, Gärten 40%)	3.396	1	3.396
Öffentliche Verkehrsfläche (Straße**)**	**939**		
Versiegelt (80%)	751	0	0
Verkehrsgrün	188	1	188
Öffentliche Grünfläche	**1.476**		
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; inklusive Schutzobjekt Wallhecke (Erhalt und Sicherung des Gesamtobjektes mit Graben, Wallhecke und Saum)	1.426	3	4.278
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Erhalt des Grünstreifens)	50	2	100
Private Grünfläche			
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anlage einer Laubgehölzhecke zum Siedlungsrand)	**514**	2	1.028
Summe	**11.420**		**8.990**

Die flächenbezogene Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt ein verbleibendes Wertedefizit von 4.970 Werteinheiten. Jedoch gelten bei beschleunigten Verfahren, die gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden, die Regelung nach § 13a BauGB insofern, dass gemäß § 13a (2) Satz 4 Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleichserfordernis nach den Vorgaben der Eingriffsregelung besteht daher nicht.

Demgegenüber gelten jedoch die gesetzlichen Bestimmungen zu Schutzgebieten bzw. Schutzobjekten unverändert, so dass im Weiteren die Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile gesondert berücksichtigt werden.

- **Wallheckenkompensation**

Der Wallheckenabschnitt im Bereich der Parkplätze und der Zufahrt zu dem Allgemeinen Wohngebiet wird auf einer Länge von 20 m von der Baufläche, bzw. für Nebenanlagen überplant. Der Wallheckenverlust beinhaltet hier sowohl Verlust des Schutzstatus als auch den direkten Verlust der Gehölze und des Wallkörpers. Dieser Wallheckenverlust ist im Verhältnis von 3:1 zu kompensieren, so dass auf einer Länge von 60 m eine Wallhecke neu anzulegen ist.

Somit ergibt sich unabhängig von dem Verfahren nach § 13 b BauGB die Notwendigkeit der Wallheckenkompensation von 60 m Wallhecke, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland auszugleichen ist.

- **Artenschutz**

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Anhand der Habitatqualitäten sind Vorkommen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen. An gehölzgebundenen Brutvögeln sind wegen des unmittelbaren Siedlungsrandes weitgehend störungsunempfindliche, siedlungstolerante Arten zu erwarten, und auch auf den offenen Ackerflächen sind keine störungsempfindlichen Wiesenbrüter anzunehmen.

Im Bereich der Wallhecke können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein. Im Rahmen der Biotoptypen-Kartierung ergaben sich allerdings keine konkreten Hinweise auf größere Vogelnester (z.B. Greifvogelhorste) oder Baumhöhlen.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung und der Lage im Übergang zur freien Landschaft Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) erwarten lassen.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Im Plangebiet sind mit den bestehenden Gehölzen sowohl Vogel-Brutplätze als auch in den Großgehölzen Fledermaus-Quartiere denkbar.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölze weitgehend erhalten bleiben. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). So sind zum Schutz von Brutvögeln bauvorberei-

tende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und erforderliche Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 15.07.). Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Sofern in Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Fällung auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die potentiellen Bauflächen unmittelbar an den besiedelten Bereich und an eine Straße anschließen und sich durch die Planung die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störempfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

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

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da der Großteil der Bäume und Sträucher erhalten bleibt.

Zudem sind innergebietlich die Stellplätze mit Einzelbaumpflanzungen und die Randbereiche im Westen als Baum-Strauchhecke anzulegen und es schließen im Westen und Süden innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen weitere Baumreihen und Baum-Strauchhecken an, so dass von einem Aufrechterhalten der ökologische Funktion auszugehen ist.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

- **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet Mansholter Holz, Schippstroht (2714-331), rd. 2 km südlich des Plangebietes. Schutzzweck und Erhaltungsziele sind der Waldkomplex mit feuchten Eichen-Hainbuchenwälder und Erlen-Eschenwälder, kleinflächig bodensaurer Buchen- und Eichen-Mischwald, sowie naturnaher Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da bereits Bebauungsstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind und diese somit sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt sind, so dass bei Umsetzung der Planung keine Veränderungen der Habitatbedingungen im FFH-Gebiet ausgelöst werden.

EU-Vogelschutzgebiete sind nur in mehreren Kilometern Entfernung vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

- **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes ist eine Wallhecke vorhanden. Diese ist ein gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil. Durch entsprechende Festsetzungen wird die Wallhecke – bis auf ein ca. 20 m langes Teilstück erhalten und innerhalb einer Maßnahmenfläche gesichert.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt.

- **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Ein Landschaftsplan der Gemeinde Wiefelstede liegt nicht vor.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 werden für das Plangebiet keine besonderen Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert. Auch liegen nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland für das Plangebiet weder Schutzgebiete noch schutzwürdige Bereiche vor, für die Pflege – und Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen werden. Südlich des Plangebietes schließt ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken an.

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. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im Siedlungszusammenhang sowie an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort, wird an die Straße „Am Brinkacker“ angeknüpft und das Plangebiet mit den zentral gelegenen Funktionen der Daseinsvorsorge verbunden. Aufgrund der geringen Distanz sind diese auf kurzen Wegen und somit klimafreundlich erreichbar. Bei der Errichtung der Gebäude können Belange des Klimaschutzes, z.B. hinsichtlich der verwendeten Baustoffe, ei-

ner energiesparenden Bauweise oder Anlagen zur Energiegewinnung berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung von Gehölzen und sichert eine raumwirksame Wallhecke ab. Die Neuaufstellung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und knüpft an bestehende Siedlungsstrukturen an. Außenbereichsflächen werden lediglich in geringem Umfang in Anspruch genommen.

3.2.7 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet und seine Umgebungsbereiche werden landwirtschaftlich genutzt und prägen mit ihren Flächen sowie begleitenden Strukturen (Hecken und Gräben) die Kulturlandschaft. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren und die zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit wird verkleinert.

Es handelt sich um Flächen im unbeplanten Außenbereich, die jedoch unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzen. Die Abgabe der Flächen basiert auf Freiwilligkeit, wodurch wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. Die Gemeinde Wiefelstede räumt der gemeindlichen Entwicklung eine höhere Bedeutung gegenüber den Belangen und Bedarfen der Landwirtschaft ein. Somit stehen die Belange der Landwirtschaft der Planung nicht entgegen.

3.2.8 Belange der Wasserwirtschaft

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet.

Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Rahmen der Erschließungsplanung im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

- **Schmutzwasser**

Das Plangebiet wird an die in der Umgebung vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

- **Grundwasserschutz**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Nethen. Entsprechende Hinweise zum Grundwasserschutz werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist nicht zu erwarten.

3.2.9 Sonstige Infrastruktur

Wiefelstede verfügt über ein breites schulisches und medizinisches Angebot. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ wird mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte planungsrechtlich ermöglicht. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich zudem an der „Hörner Straße“ eine Spielplatzfläche. Somit werden die Bedürfnisse der sozialen Infrastruktur angemessen berücksichtigt und bereichert.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangebiets wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Allgemeine Wohngebiet dient dem Betrieb und der Nutzung eines Kindergartens mit Wohnnutzungen im ersten Obergeschoss. Im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Kindergärten als Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.

Zur Wahrung des Gebietscharakters wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, um für die vorgesehenen Anlagen eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes zu sichern.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude in abweichender Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Somit wird der Kindertagesstätte im Erdgeschoss eine angemessene Grundfläche zur Verfügung gestellt. Mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird zudem eine ausreichende Nutzbarkeit für die vorgesehenen Wohnzwecke im Obergeschoss ermöglicht.

Die maximale Gebäudehöhe ist mit einer Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Zudem darf die Traufhöhe eine maximale Höhe von 6,0 m nicht überschreiten. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 60 cm über dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenpunkt (wird noch ergänzt) in der „Hörner Straße“ liegen.

Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt in der „Hörner Straße“. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand. Die Festsetzungen wurden in Anlehnung der umliegenden Bebauungspläne getroffenen und entsprechen der Höhenentwicklung bestehender Gebäude in der Umgebung, sodass durch neue Baukörper keine baulichen Überformungen im Gebiet entstehen.

Die Baufelder werden mit 3 m Abstand zur nördlich und östlich gelegenen Wallhecke vorgegeben. Entlang des westlichen Randes des Plangebietes ist eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen, zu dem ebenfalls 3 m Abstand zur überbaubaren Fläche festgesetzt wird. Die Tiefe des geplanten Bauteppichs für den Neubau ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept (s. Anhang) mit 75 m in Nord-Süd-Richtung vorgegeben.

4.3 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ werden östlich sowie südlich öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Östlich wird eine Wendeanlage mit 16,5 m Radius aus dem Bebauungsplan Nr. 74, 3. Änderung übernommen, die die Abbindung des östlich benachbarten Kindergartens sichert. Zudem befinden sich dort die Anwohnerparkplätze der umliegenden Wohnbebauungen. Im Süden des Plangebietes wird eine 3 m breite Straßenverkehrsfläche zur Erreichbarkeit der Kindertagesstätte von der Straße „Am Brinkacker“ festgesetzt, die zugleich der Erschließung des südöstlich gelegenen Wohngrundstückes dient.

Fußgänger und Radfahrer

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, die einen regional bedeutsamen Wanderweg entlang einer Wallhecke sichert und das Wohngebiet mit den angrenzenden Siedlungs- und Freiraumbereichen verbindet.

4.4 Grünordnerische Maßnahmen

Wallhecken

Die Wallhecken am nördlichen und östlichen Plangebietsrand werden, soweit sie sich innerhalb des Plangebietes befinden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ein Teilbereich an den nordöstlich gelegenen Parkplätzen wird durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets überplant. Innerhalb dieser Flächen sind die Wallhecken und die vorgelagerten Gräben zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Nachpflanzungen geeignete Gehölze sind Stieleiche (Quercus robur) und Hainbuche (Carpinus betulus) sowie als kleine Bäume und Sträucher Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus auscuparia) und Hundsrose (Rosa canina).

Eingrünung Stellplätze

Zur Einbindung der privaten Stellplätze sind die nördlichen Pflanzflächen als öffentliche Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen und zu erhalten und mit standortgerechten Gehölzen wie Eberesche (Sorbus auscuparia) und Feldahorn (Acer campestre) zu ergänzen.

Am südlich geplanten Stellplatz sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann angerechnet werden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Westliche Anpflanzungen

Zur Ausbildung eines Siedlungsrandes ist westlich innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen eine freiwachsende, zweireihige, versetzt zu pflanzende Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Für Heckenpflanzungen geeignete Gehölze sind kleinere Bäume und Sträucher wie Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus auscuparia) und Hundsrose (Rosa canina).

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die Gemeinde Wiefelstede möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen.

Einfriedungen

Für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm mit nachstehender Gehölzartenauswahl zulässig.

Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Liguster	*Ligustrum vulgare*

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes und einer naturnahen Einbindung der Grundstücke in den Siedlungszusammenhang zu gewährleisten, erlässt die Gemeinde Wiefelstede die obengenannten gestalterischen Vorgaben für die straßenseitigen Einfriedungen.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	**11.420 m²**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.491 m²
Öffentliche Grünfläche	1.476 m²
Davon: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.427 m²
Davon Schutzobjekt Wallhecke	758 m²
Davon: Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	50 m²
Private Grünfläche: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	514 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	939 m²
Davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privater Parkplatz“	120 m²
Davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	235 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über vorhandene und ggf. zu erweiternde Anlagen.

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

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

Die Leitungen der EWE NETZ GmbH können über Internetseite **Fehler! Hyperlink-Referenz ungültig.** abrufen werden.

Zur Sicherung der Versorgung mit **Telekommunikation** sollten bei neu errichtete Gebäuden geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden (gemäß § 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz TKG).

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss 18.03.2019

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung

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

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
und Frist bis zum

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 74 II

NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den Wiefelstede, den

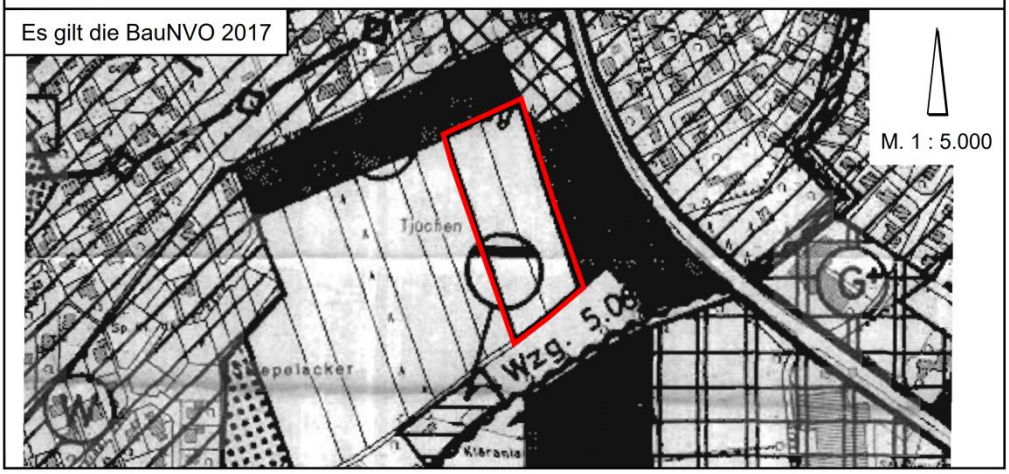
_____ _____

Bürgermeister

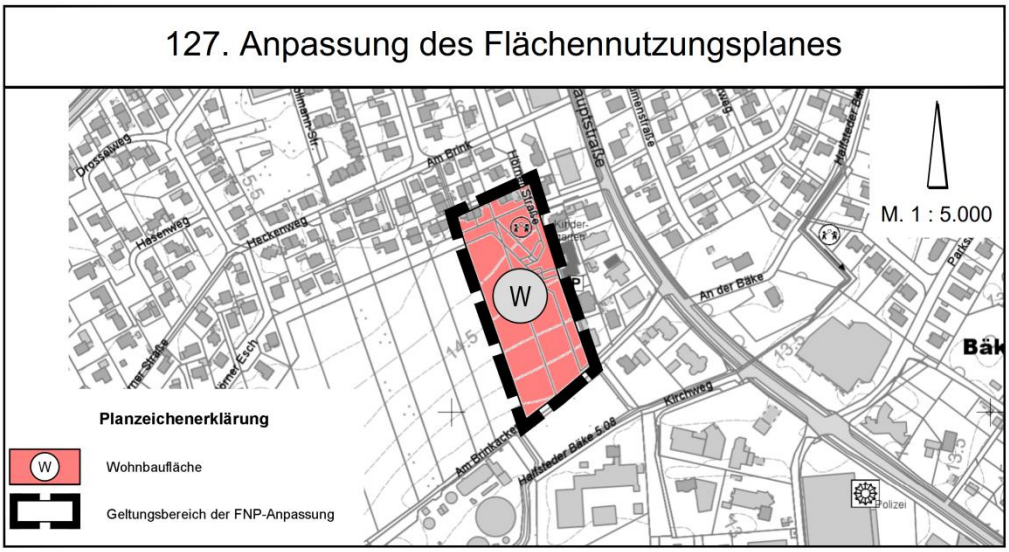
6. Anhang

6.1 127. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



127. Anpassung des Flächennutzungsplanes



127. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede (§ 13b BauGB)

Die Gemeinde Wiefelstede hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB den Bebauungsplan Nr. 74II für die Innenentwicklung aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Gemeinde Wiefelstede am ..... gefasst.

Gemäß § 13 b BauGB wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede im Wege der Berichtigung angepasst.

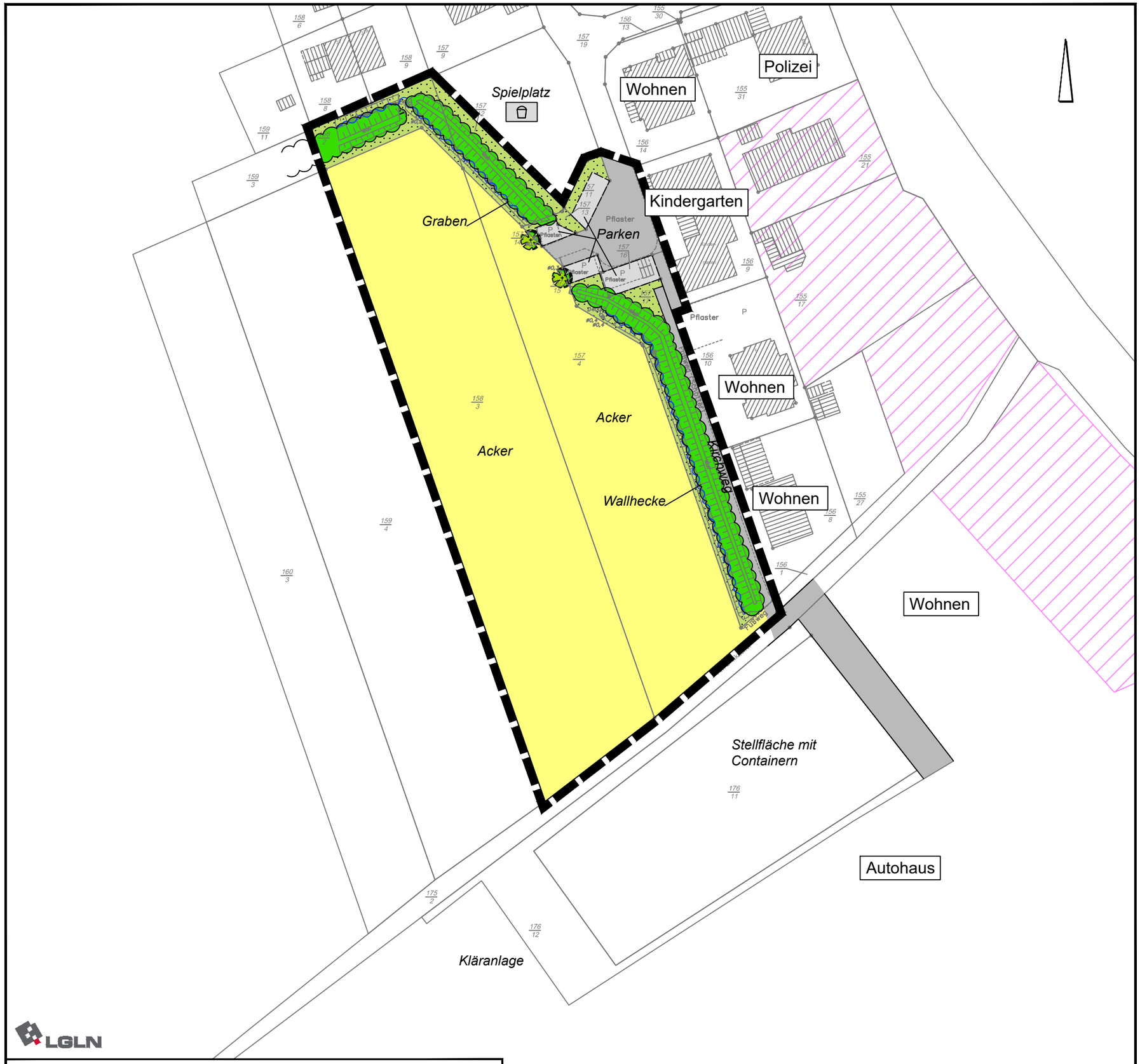
Wiefelstede, den

Der Bürgermeister

6.2 Erschließungskonzepte

Abb. 2: Erschließungskonzept Variante 1 (Juli 2019)

Abb. 3: Erschließungskonzept Variante 2 (Juli 2019)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Legende:

- Acker
- Parkplätze
- Einzelbäume
- Gehölze/Wallhecke
- Graben
- Einzelhandel/Dienstleistungen
- Geltungsbereich

gezeichnet:	K. Heise	K. Heise				
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen				
Projektbearbeiter:	B. Kunzmann	I. Gröblinghoff				
Datum:	15.07.2019	28.08.2019				

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 74 II "Wiefelstede, Am Brinkacker"

Nutzungsstruktur

August 2019

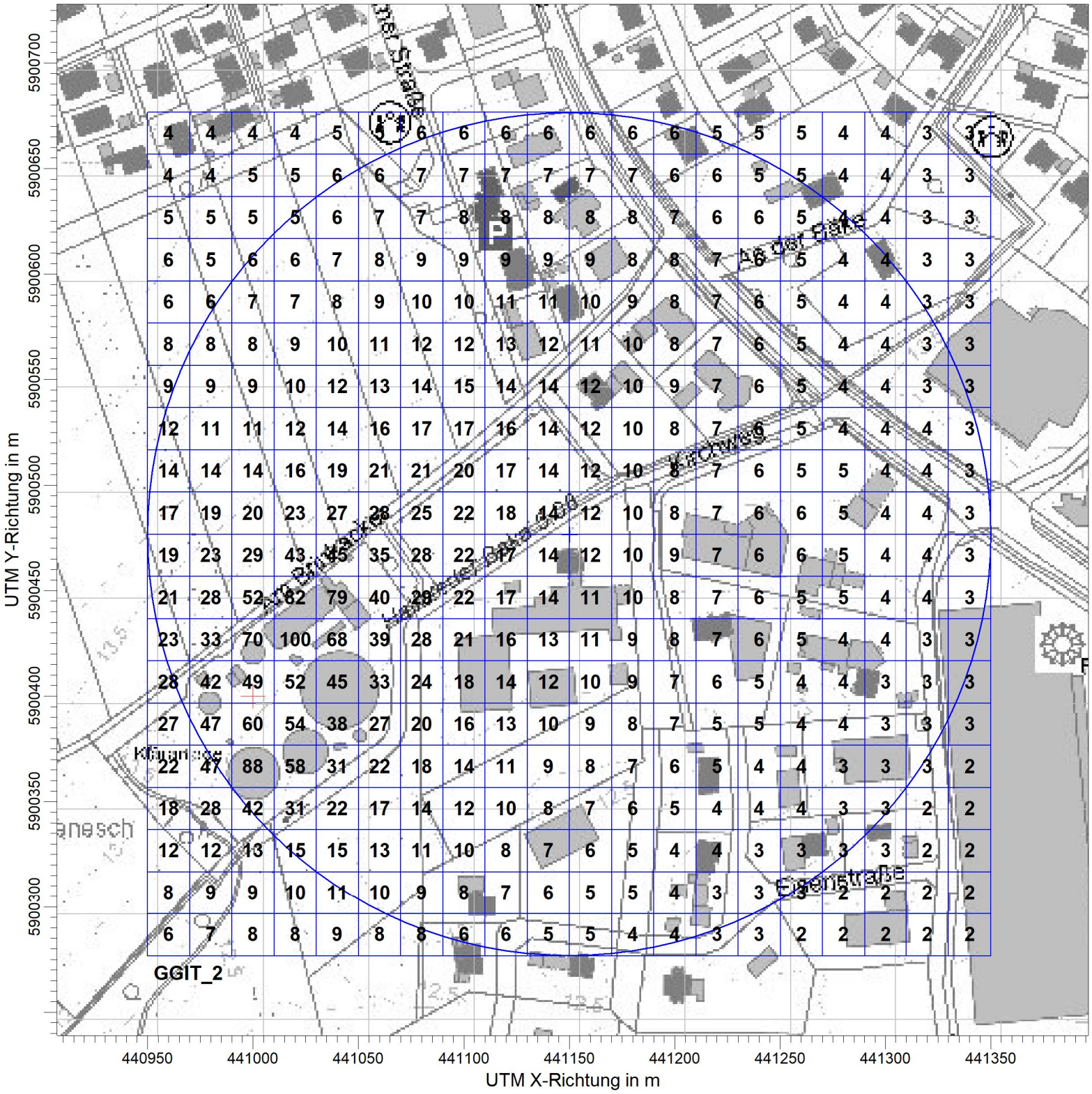
M. 1 : 1.000

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-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

PROJEKT-TITEL:

EWE_07124717H

Geplante Betriebszeiten / ohne Emissionen des Belebungsbeckens



BEMERKUNGEN: Ergebnisse Nahbereich Planzustand ohne berücksichtigung Belebungsbecken	STOFF: **ODOR_MOD**	FIRMENNAME:	
	MAX: **100** / EINHEITEN:	BEARBEITER:	
	QUELLEN: **5**	MAßSTAB: 1:2.500 0 0,05 km	
	AUSGABE-TYP: **ODOR_MOD ASW**	DATUM: **24.10.2018**	PROJEKT-NR.:

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

26215 Wiefelstede, 27.08.2019

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1404/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

129. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122),
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	10.09.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	23.09.2019	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Inhaltlich wird auf die Beratungsvorlage zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße“ (s. Vorgang B/403/2019) verwiesen.

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist für die geplante Flächenentwicklung entsprechend zu ändern.

Der Vorentwurf der 129. Flächennutzungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt die Antragstellerin.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 129. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122).

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)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

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 129. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK 5)
Maßstab: 1 : 5.000

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

© 2019 LGLN

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

Planverfasser

Die 129. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 129. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 129. 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 129. 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 129. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Genehmigung

Die 129. 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 129. 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

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 129. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.
Die 129. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 129. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 129. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

S — Sonderbaufläche
Zweckbestimmung: Einzelhandel

Geltungsbereich der FNP-Änderung

gezeichnet:	M. Witting					
Projektleiter:	D. Janssen					
Projekt-bearbeiter:	R. Abel					
Datum:	27.08.2019					

GEMEINDE WIEFELSTEDE

129. Flächennutzungsplanänderung

Stand: August 2019

Vorentwurf

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

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 26.08.2019
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1403/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße";
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	10.09.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	23.09.2019	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Eigentümer des Edeka-Marktes in Metjendorf, Herr Hans-Günter Thüer, hat mit E-Mail vom 06.10.2018 die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Marktes von bisher 1.600 qm auf 2.500 qm Verkaufsfläche beantragt. Baurechtlich zulässig wäre schon jetzt eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.900 qm.

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche sollen die Warenpräsentation verbessert und die Laufwege verbreitert werden. Außerdem will man wegen des stetig steigenden Bedarfs das Angebot an Bioprodukten und an veganen Produkten vergrößern. Zusätzlich sollen weitere Parkplätze entstehen.

Gemäß Verträglichkeitsanalyse vom 26.04.2019 ist die Verkaufsflächenerweiterung städtebaulich und raumordnerisch vertretbar (siehe Anlage).

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird in der Sitzung vorgestellt werden.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt die Antragstellerin.

Vorschlag / Empfehlung:

a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße".**

b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

Anlagen:

- Antrag
- Grundzüge der Planung
- Bebauungsplan Vorentwurf
- Festsetzungen Vorentwurf
- Verträglichkeitsanlayse

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Hans-Guenter Siemen

Von: Hans Günter Thüer <thuer.wiefelstede@ewetel.net>
Gesendet: Samstag, 6. Oktober 2018 16:57
An: Hans-Guenter Siemen
Betreff: Antrag auf Erweiterung des Sondergebietes BP 122 Metjendorf
Anlagen: Anlage 1 Auszug Lageplan BP122.pdf; Anlage 2 Grundriss Erweiterung Edeka.pdf

Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrter Herr Siemen,

hiermit beantragen wir die Erweiterung des bestehenden Edeka Marktes Metjendorf.
Wir bitten Erweiterung des Sondergebietes BP122 um die Flurstücke 48/47, 48/15 und 48/16+17?.

Als Anlage erhalten Sie:

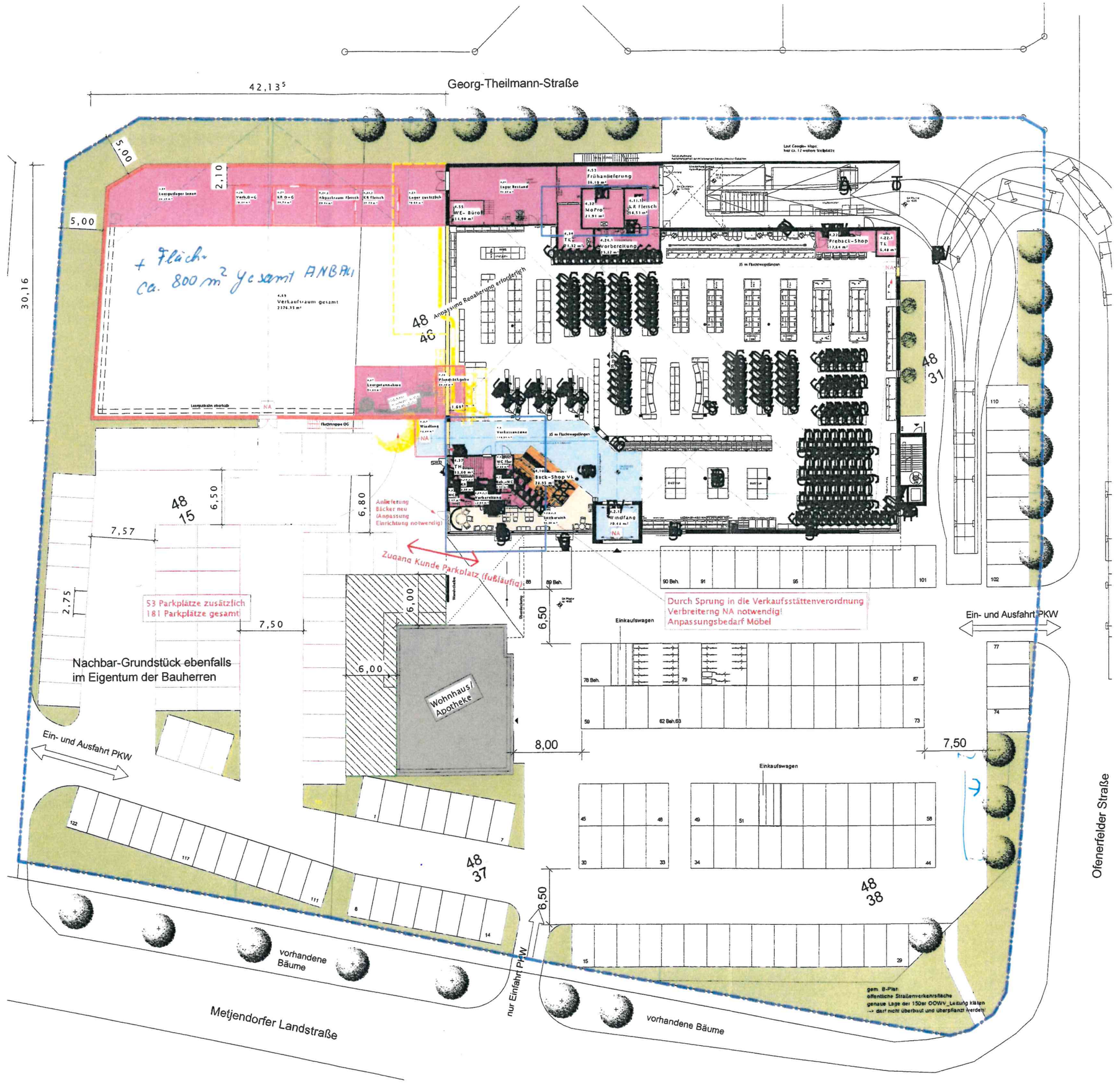
1. Auszug Lageplan aus 2. Änderung Bebauungsplan 122, Stand Juli 2011
2. Grundriss Erweiterung Edeka, sowie aktueller Bestand

Die Beurteilung der Standorte NP Markt und Erweiterung Edeka erhalten Sie direkt von Seiten der Edeka.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

C. und H.-G. Thüer
Ofenerfelder Str. 2, 26215 Metjendorf
Telefon 0441/36192557 Fax 0441/63781


Georg-Theilmann-Straße
42,13⁵
5,00
2,10
5,00
30,16
+ Fläch-
ca. 800 m² Gesamt ANBAU
Verkaufsraum gesamt
2376,33 m²
Anpassung Renalierung erforderlich
48
46
48
31
48
15
6,50
6,80
7,57
Anlieferung
Bäcker neu
(Anpassung
Einrichtung notwendig)
Zugang Kunde Parkplatz (fußläufig)
53 Parkplätze zusätzlich
181 Parkplätze gesamt
2,75
7,50
6,00
6,00
6,50
Durch Sprung in die Verkaufsstättenverordnung
Verbreiterng NA notwendig!
Anpassungsbedarf Möbel
Einkaufswagen
Ein- und Ausfahrt PKW
Nachbar-Grundstück ebenfalls
im Eigentum der Bauherren
Wohnhaus/
Apotheke
8,00
7,50
Einkaufswagen
Ein- und Ausfahrt PKW
48
37
48
38
6,50
vorhandene
Bäume
Metjendorfer Landstraße
nur Einfahrt PKW
vorhandene Bäume
gem. B-Plan
öffentliche Straßenverkehrsfläche
genaue Lage der 150er OOVV_Leitung klären
--> darf nicht überbaut und überpflanzt werden!
Ofenerfelder Straße

GEMEINDE WIEFELSTEDE

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße Ofenerfelder Straße“

– Grundzüge der Planung –

Zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Metjendorf und des Sondergebietes im B-Plan 122, 2. Änderung, beantragt der Eigentümer die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das Sondergebiet für die Nahversorgung soll um die westlich des Marktes gelegenen Flurstücke 48/17 in 48/15 erweitert werden, um einen Anbau an den bisherigen Markt und zusätzliche Parkplätze zu realisieren. Nach dem Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede gehört die vorgesehene Erweiterungsfläche zum räumlich abgegrenzten Nahversorgungszentrum.

Geplant ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher 1.600 m² auf rd. 2.500 m² Verkaufsfläche, um die Warenpräsentation zu verbessern, die Laufwege zu verbreitern und Bio- sowie vegane Produkte entsprechend dem steigendem Bedarf aufzunehmen.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan 122, 2. Änderung, ist für den Lebensmitteleinzelhandel eine Verkaufsfläche von 1.900 m² zulässig. Somit besteht hier noch ein Potential von 300 m², dass für die Erweiterung zur Verfügung steht. Zum Umsetzung des Vorhabens mit 2.500 m² Verkaufsfläche ist somit eine zusätzliche Verkaufsfläche von 600 m² erforderlich. In einem Abstimmungsgespräch bei Herrn Dr. Jürgens am 08.11.2018 beim Landkreis Ammerland wurde signalisiert, dass in Metjendorf bei entsprechender Begründung noch Potential an Verkaufsflächen für den Lebensmitteleinzelhandel gesehen wird. Dieses wurde durch eine Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Lademann, das auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wiefelstede fortschreibt, bestätigt.

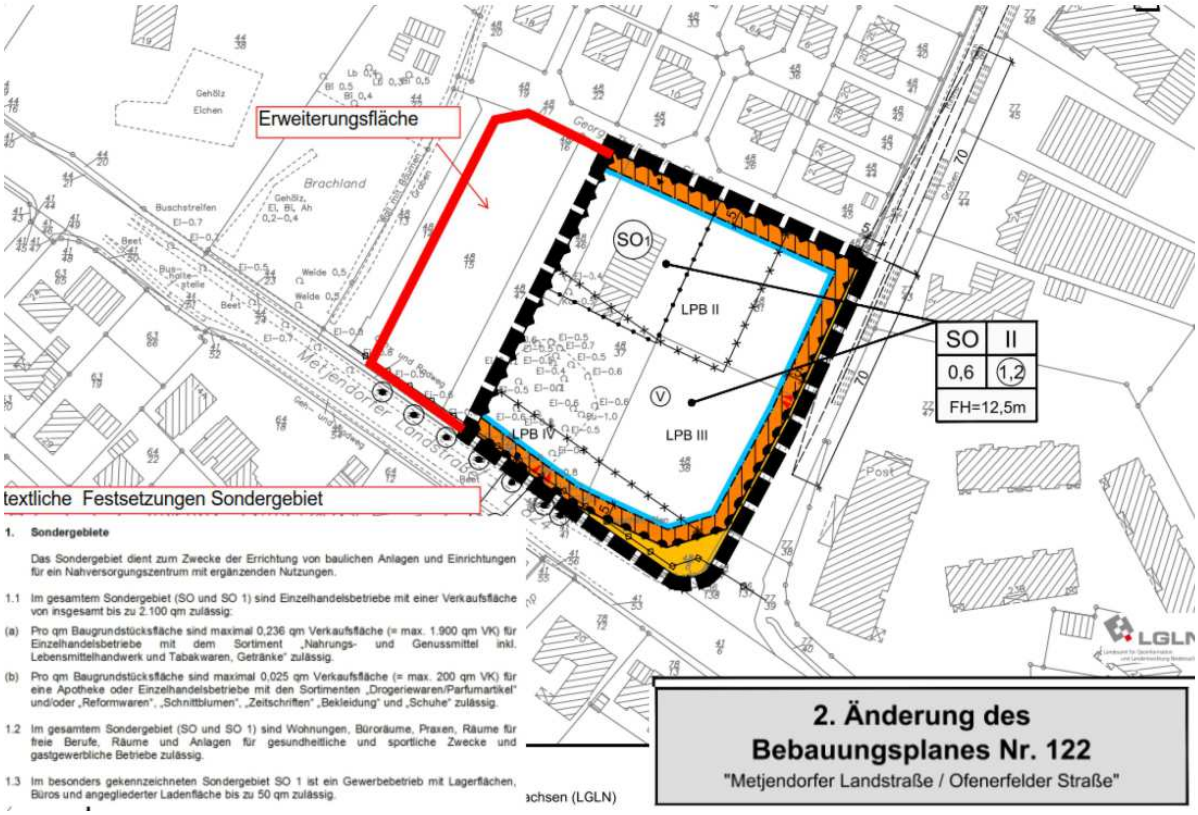
Im Ergebnis der Untersuchung von Lademann wurde festgestellt, dass das Erweiterungsvorhaben mit den Kriterien des Landesraumordnungsprogrammes LROP (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) im Einklang steht. Auch mit den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes REHK für den Landkreis Ammerland ist das Vorhaben kompatibel: Metjendorf steht auf der Liste der stark unterversorgten Grundzentren im Ammerland. Insgesamt können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der städtebaulichen und raumordnerischen Ziele ausgeschlossen werden. Die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in Metjendorf ist daher verträglich umsetzbar und stärkt einen bestehenden Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sowie letztlich die verbrauchernahe Grundversorgung im Grundzentrum Metjendorf.

Zwischenzeitlich wurde der Lebensmitteleinzelhandel des NP-Marktes am westlichen Ortseingang aufgegeben. Diese Marktfläche soll als Drogeriemarkt wieder eröffnet werden, so dass eine Fläche von ca. 700 m² für die Nahversorgung entfällt. Diese kann auf die Erweiterung des Edeka-Marktes angerechnet werden, so dass lediglich eine Verlagerung der Verkaufsfläche an das Nahversorgungszentrum im östlichen Ortseingang erfolgt.

Mit der Erweiterung des Edeka-Marktes im Nahversorgungszentrum am östlichen Ortseingang kann – auch vor dem Hintergrund steigender Bevölkerungszahlen – auf längere Sicht eine ausreichende Nahversorgung für Metjendorf gesichert werden.

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche ist derzeit noch als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 122, 1. Änderung festgesetzt. Für den großflächigen Einzelhandel ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

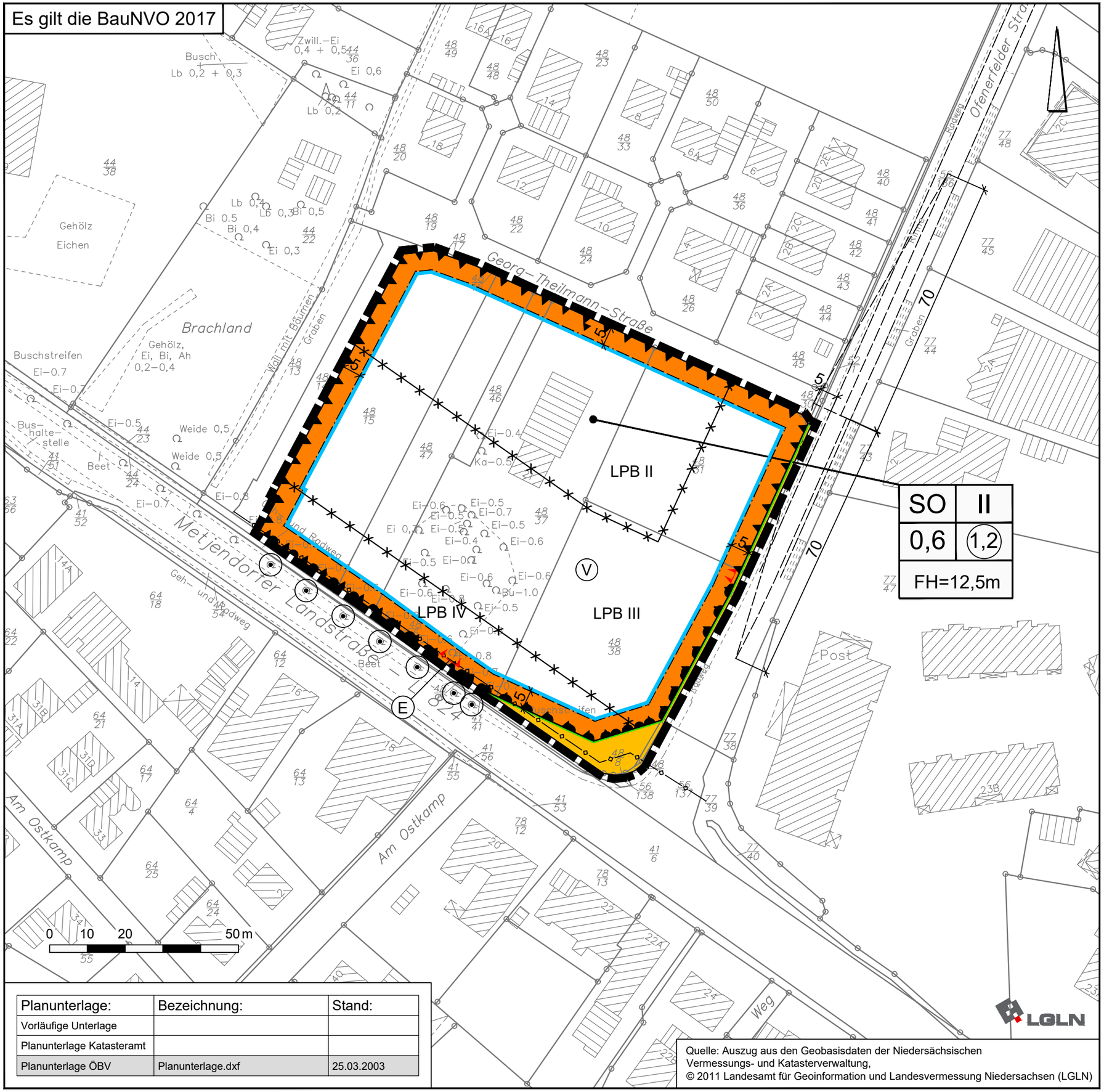
Zur Umsetzung der Planung soll daher der Bebauungsplan Nr. 122 Änderung erneut geändert werden, um das Sondergebiet und die Verkaufsflächen zu vergrößert. Hierzu wird der bestehende Bebauungsplan mit einbezogen und ein zusammenhängendes Sondergebiet festgesetzt. Das Sondergebiet SO 1 für einen Gewerbebetrieb kann entfallen.



Die gesamte Verkaufsfläche wird von bisher 2.100 m² auf 2.700 m² vergrößert. Für den Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln wird die Verkaufsfläche von bisher 1.900 m² auf 2.500 m² vergrößert. Die Verkaufsfläche für eine Apotheke oder Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten „Drogeriewaren/Parfumartikel" und/oder „Reformwaren", „Schnittblumen", „Zeitschriften" „Bekleidung" und „Schuhe" von max 200 m² wird nicht verändert.

Da die Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede noch als gemischte Baufläche dargestellt ist, ist im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung in eine Sonderbaufläche erforderlich.

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage.dxf	25.03.2003

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2 — Geschoßflächenzahl
0,6 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH = 12,5 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
E — Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung (OOWV)

15. Sonstige Planzeichen

V — Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm)
LPB II — Lärmpegelbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Sichtdreieck (70/5)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	M. Witting					
Projektleiter:	D. Janssen					
Projektbearbeiter:	R. Abel					
Datum:	27.08.2019					

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122

"Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße"

August 2019 — Vorentwurf — 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-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiete

Das Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für ein Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Nutzungen.

1.1 Im gesamtem Sondergebiet (SO und SO 1) sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu **2.700 qm** zulässig:

(a) Pro qm Baugrundstücksfläche (13.000 qm) sind maximal 0,192 qm Verkaufsfläche (= **max. 2.500 qm VK)** für Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ zulässig.

(b) Pro qm Baugrundstücksfläche (13.000 qm) sind maximal 0,015 qm Verkaufsfläche (= max. 200 qm VK) für eine Apotheke oder Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten „Drogeriewaren/Parfumartikel“ und/oder „Reformwaren“, „Schnittblumen“, „Zeitschriften“ „Bekleidung“ und „Schuhe“ zulässig.

1.2 Im gesamtem Sondergebiet (SO und SO 1) sind Wohnungen, Büroräume, Praxen, Räume für freie Berufe, Räume und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke und gastgewerbliche Betriebe zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Anlagen dürfen im Sondergebiet eine Höhe von 12,50 m nicht überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der jeweiligen Erschließungsfläche (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Metjendorfer Landstraße (L 824), der Ofenerfelder Straße (K 136) und den Planstraßen nicht zulässig.^

4. Zu- und Abfahrten

Innerhalb des besonders gekennzeichneten Einfahrtsbereichs E sind keine Ausfahrten zulässig. Einfahrten sind zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc..

5. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen

4.1 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.

4.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

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

6. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes 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).

5.2 Im Lärmpegelbereich IV ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.

5.3 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.

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Ofenerfelder Straße im Grundzentrum Metjendorf als Standort für einen Edeka-Markt

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben

Endbericht

Im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede

Hamburg

26.04.2019

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Ofenerfelder Straße im Grundzentrum Metjendorf als Standort für einen Edeka-Markt

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 19DLP2548.3
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Corinna Staude

Im Auftrag der
Gemeinde Wiefelstede
Kirchstraße 10
26215 Wiefelstede

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden
Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis III
Tabellenverzeichnis III

1 Einführung 1
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 1
1.2 Vorgehensweise 2

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben 4
2.1 Mikrostandort 4
2.2 Vorhabenkonzeption 7

3 Rahmendaten des Makrostandorts 9
3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion 9
3.2 Sozioökonomische Rahmendaten 10

4 Wettbewerb, Einzugsgebiet und Marktpotenzial 12
4.1 Methodische Vorbemerkungen 12
4.2 Wettbewerb im Raum 12
4.3 Herleitung des Einzugsgebiets 14
4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial 15

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum 17
5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur 17
5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur 20
5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum 22
5.3.1 ZVB Metjendorf (innerhalb des Einzugsgebiets und Vorhabenstandort) 22
5.3.2 ZVB Alexanderstraße Nord (außerhalb des Einzugsgebiets) 24
5.3.3 ZVB Wiefelstede (außerhalb des Einzugsgebiets) 26

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose 27
6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose 27
6.2 Wirkungsprognose 32
6.2.1 Vorbemerkungen 32
6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf 33

7 Bewertung des Vorhabens 36
7.1 Zu den Bewertungskriterien 36
7.2 Zum Kongruenzgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 03 38
7.3 Zum Konzentrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 04 39
7.4 Zum städtebaulichen Integrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 05 40
7.5 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtigungsverbot) 40
7.6 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede 43
7.7 Zur Kompatibilität mit den REHK für den Landkreis Ammerland 44

8 Fazit 46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mikrostandort 4
Abbildung 2: Vorhabenstandort an der Ofenerfelder/Straße Ecke Metjendorfer Landstraße 6
Abbildung 3: Kreuzungsbereich Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße 6
Abbildung 4: Lage im Raum 9
Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum (trade dimensions, 12/2018). 13
Abbildung 6: Einzugsgebiet des Vorhabens 14
Abbildung 7: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet 18
Abbildung 8: Edeka Husmann, Am Stadtrand, Oldenburg (Zone 2) 19
Abbildung 9: Lidl-Discounter, Alexanderstraße, Oldenburg (Zone 2) 19
Abbildung 10: Nördlicher Bereich des ZVB Metjendorf 23
Abbildung 11: Südlicher Bereich des ZVB Metjendorf mit Edeka 23
Abbildung 12: Aldi und Rossmann im ZVB Alexanderstraße Nord in Oldenburg 25
Abbildung 13: aktiv irma-Markt im ZVB Alexanderstraße Nord in Oldenburg 25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortiments- und Verkaufsstruktur des Vorhabens 7
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 10
Tabelle 3: Einwohnerpotenzial des Vorhabens in Metjendorf 15
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit 16
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet 17
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet 20
Tabelle 7: Prospektive Umsatzumverteilung des Vorhabens in Metjendorf 34
Tabelle 8: Umsatzherkunftsstruktur des erweiterten Edeka-Markts (hier ohne Beachtung der Übernachtungsgäste als Teil des Kongruenzraums) 39

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Firma Edeka Minden-Hannover plant den bestehenden Verbrauchermarkt **Edeka Husmann** in der Ofenerfelder Straße im Ortsteil Metjendorf (zzt. 1.600 qm VKF aktiv betrieben, Erweiterungsoption um +300 qm VKF bereits gesichert) den aktuellen Markterfordernissen anzupassen. Hierfür soll eine Erweiterung auf bis zu 2.500 qm VKF erfolgen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche beträgt im Ortsteil Metjendorf demnach etwa **+ 900 qm.**

Bei Erweiterungen wird grundsätzlich eine Saldo-Betrachtung der künftigen Umsatzentwicklung des Vorhabens in die Prüfung eingestellt. D.h. es werden – wie es die aktuelle Rechtsprechung vorgibt – nur jene Zusatzumsätze des Vorhabens prüfungsrelevant, die sich aus der Verkaufsflächenzunahme und der Attraktivierung des Gesamtobjekts ergeben.

Für den Vorhabenstandort ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße“ geplant. Prüfungsmaßstab für die Erweiterung des Lebensmittelmarkts im GZ Metjendorf ist § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und in dem Landkreis Ammerland zu berücksichtigen. Zudem waren das Regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland und das in Fortschreibung befindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede heranzuziehen[1].

[1] Vgl. Dr. Lademann & Partner: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede - Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Entwurf, April 2019

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde folgendes **Untersuchungskonzept** durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** und seiner **planungsrechtlichen Gegebenheiten**;
- Darstellung des **Vorhabenkonzepts** im Ortsteil Metjendorf im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort;
- Herleitung des **Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der überörtlichen Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartografische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- versorgungsstrukturelle Analyse des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- **städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen sowie zu den Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch die Erweiterung zu Lasten des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Zonen und Standortlagen; Aussage zur Rückholung bislang abfließender Kaufkraft und zu den Auswirkungen auf die Einkaufsalternativen;
- **Städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens für die nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die **Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzepts** für den Landkreis Ammerland sowie intensive Begründung bei Überschreitung der Versorgungskennziffern;

- Einordnung des Vorhabens in die Aussagen des (fortgeschriebenen) **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts** für die Gemeinde Wiefelstede.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens (v.a. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren);
- Überprüfung **wesentlicher Wettbewerbsstandorte** im Untersuchungsraum zur Einschätzung ihrer Leistungsfähigkeit;
- **Begehungen** des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2021 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortsteil Metjendorf und somit am südöstlichen Rand des Gemeindegebiets von Wiefelstede, unweit der Stadt Oldenburg (Oldenburg). Das Vorhabengrundstück liegt im Kreuzungsbereich Ofenerfelder Straße/Metjendorfer Landstraße.

Abbildung 1: Mikrostandort

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt einerseits über die Ofenerfelder Straße. Diese stellt eine gute verkehrliche Anbindung an die A 29 (Kreuz Oldenburg-Nord) dar. Die Metjendorfer Landstraße dient als L 824 als wichtige Nord-Süd-Verbindung der Gemeinde und gewährleistet im weiteren Verlauf eine gute Anbindung an das nordwestliche Stadtgebiet von Oldenburg, welches sich siedlungsstrukturell an Metjendorf anschmiegt. In rd. 1,3 km Entfernung ist ferner das Stadtentwicklungsprojekt Quartier Fliegerhorst zu benennen, welches prospektiv etwa 3.000 Neubürger beherbergen wird und durch eine neue Verkehrsführung an Oldenburg-Wechloy angebunden wird.

Das Vorhabenareal ist derzeit bereits bebaut und wird von dem zu erweiternden Edeka-Markt zuzüglich Lager- und Stellplatzflächen genutzt. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Ofenerfelder Straße. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit besteht über die Metjendorfer Landstraße sowie die Georg-Theilmann-Straße, die nordwestlich um das Vorhabenareal verläuft. Ergänzt wird das Angebot des Edeka-Markts durch einen Bäcker und eine Apotheke.

Das **Standortumfeld** ist vor allem durch Wohnbebauung geprägt. U. a. befindet sich direkt gegenüber dem Vorhabengrundstück der Wohnpark Alexanderheide mit rd. 140 Wohneinheiten. Die übrige Wohnbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern. Damit ist eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts gegeben. Überwiegend entlang der Metjendorfer Landstraße finden sich aber auch zentrentypische Nutzungen wie Gesundheitsdienstleister, eine Fahrschule sowie zwei Hotels. Etwas weiter östlich des Vorhabenstandorts befindet sich am Schwarzen Weg, welcher die Stadtgrenze zu Oldenburg markiert, ein Selgros-Cash&Carry-Markt.

Nach dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der Vorhabenstandort **Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Metjendorf**, weshalb der Standort als städtebaulich-integriert zu bewerten ist. In diesem ist zudem noch ein NP-Markt verortet (rd. 600 m gen Nordwest entfernt). Zudem ist auf einen Action-Markt hinzuweisen (an Edeka angrenzend, eröffnet im April).

Abbildung 2: Vorhabenstandort an der Ofenerfelder/Straße Ecke Metjendorfer Landstraße

Abbildung 3: Kreuzungsbereich Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des bestehenden Edeka-Verbrauchermarkts an der Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße in Wiefelstede. Dabei soll die Verkaufsfläche von derzeit **rd. 1.600 qm[2] auf rd. 2.500 qm** erweitert werden. Der Verkaufsflächenzuwachs beträgt somit rd. +900 qm.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt auch nach der Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben auch weiterhin einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer, v.a. zentrenrelevanter Randsortimente[3] wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (250 qm) liegen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	1.440	810	2.250
aperiodischer Bedarf	160	90	250
Gesamt	1.600	900	2.500

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers; Werte gerundet.

Tabelle 1: Sortiments- und Verkaufsstruktur des Vorhabens

Das Vorhaben soll über die Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße“ realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB. zu beurteilen.

Der B-Plan setzt in der 2. Änderung z.Zt. ein Sondergebiet „ Nahversorgungzentrum“ mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.100 qm fest, davon entfallen max. 1.900 qm VKF auf Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke) und max. 200 qm für eine Apotheke oder Einzelhandelsbetriebe mit „Drogeriewaren/ Parfümartikel und/oder Reformwaren, Schnittblumen, Zeitschriften, Bekleidung und Schuhe.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt, Versorgungsfunktion und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz für die Bewertung der Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächen-

[2] Nach der Baugenehmigung beläuft sich die Verkaufsfläche von Edeka auf 1.607 qm (inkl. Windfang). Der Backshop wird mit einer VKF von 12 qm geführt (ohne Verzehrbereiche). Aus Gründen der Lesbarkeit werden im Gutachten abgerundete Zahlen verwendet.

[3] Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

erweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.[4] Schließlich ist der bestehende Markt bereits heute Teil des Einzelhandelsgefüges. Zudem sei darauf verwiesen, dass gem. Bebauungsplan eine Erweiterungsoption um +300 qm VKF vorliegt. Da diese jedoch bislang nicht umgesetzt wurde, bedarf es der erneuten ganzheitlichen Prüfung.

An der Metjendorfer Landstraße/ Ecke Ofenerfelder Straße befindet sich ein Edeka-Markt, dessen Verkaufsfläche von derzeit rd. 1.600 qm auf dann rd. 2.500 qm erweitert werden soll. Der Vorhabenstandort ist Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Metjendorf.

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

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

Die niedersächsische **Gemeinde Wiefelstede** liegt im östlichen Teil des Landkreises Ammerland und grenzt unmittelbar an die Stadt Oldenburg (Oldenburg) an. Die Gemeinde setzt sich aus 22 Ortsteilen zusammen, wobei Metjendorf den Siedlungsschwerpunkt im äußersten Südosten der Flächengemeinde bildet.

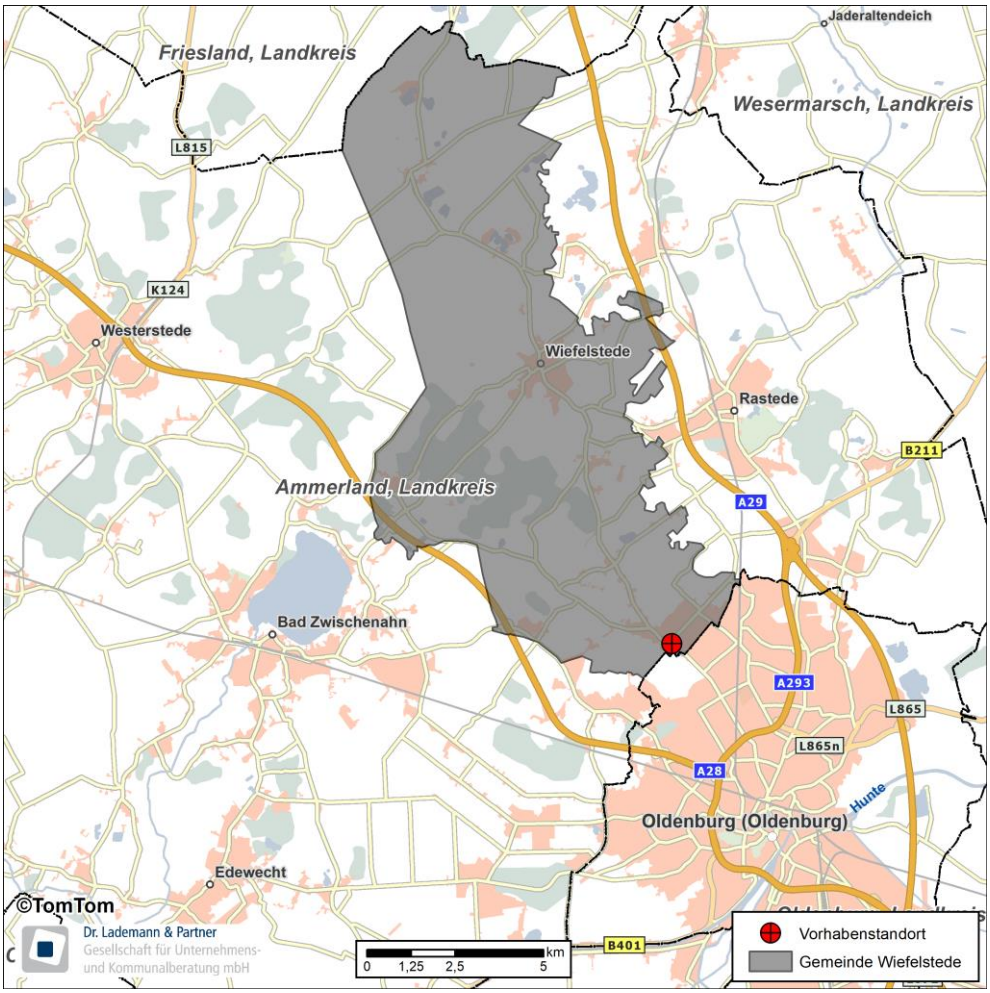


Abbildung 4: Lage im Raum

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

verbinden mehrere inner- und überörtliche verkehrende Buslinien die Ortsteile von Wiefelstede mit den umliegenden Gemeinden im Ammerland sowie mit Oldenburg.

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

Von Seiten der Regionalplanung sind in der Gemeinde Wiefelstede die Ortsteile Wiefelstede und Metjendorf jeweils als **Grundzentren** eingestuft. Gemäß dem LROP Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist der grundzentrale Verflechtungsbereich das eigene Gemeindegebiet. Diese beiden Zentren übernehmen damit in ihrem jeweiligen Kongruenzraum die Grundversorgung für das gesamte Gemeindegebiet.

Nächstgelegene zentrale Orte sind die Grundzentren Ofen und Petersfehn in Bad Zwischenahn, Hahn-Lehmden und Wahnbek in Rastede sowie Ocholt in Westerstede. Bad Zwischenahn, Rastede und Westerstede fungieren außerdem als Mittelzentren und grenzen unmittelbar an das Gemeindegebiet von Wiefelstede. Das Oberzentrum Oldenburg grenzt südöstlich an das Gemeindegebiet an. Die Innenstadt von Oldenburg ist rd. 13 km vom Ortskern Metjendorf und rd. 21 km vom Ortskern Wiefelstede entfernt.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Wiefelstede verlief zwischen 2014 und 2018 mit einem jährlichen Wachstum von +1,0 % positiv. Damit liegt Wiefelstede im Mittelfeld im Vergleich zu den umliegenden Kommunen (zwischen +0,6 % p.a. und 1,4 % p.a.).

Einwohnerentwicklung in Wiefelstede im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2014	2018	+/- 14/18 abs.	+/- 14/18 in %	Veränderung p.a. in %
Wiefelstede	15.453	16.095	642	4,2	1,0
Rastede	21.259	22.447	1.188	5,6	1,4
Bad Zwischenahn	27.866	28.507	641	2,3	0,6
Westerstede	21.919	22.540	621	2,8	0,7
Oldenburg	159.610	167.081	7.471	4,7	1,2
Landkreis Ammerland	118.865	123.377	4.512	3,8	0,9
Niedersachsen	7.790.559	7.962.775	172.216	2,2	0,5

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

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Im regionalen Vergleich mit dem Landkreis Ammerland (+0,9 % p.a.) sowie Niedersachsen insgesamt (+0,5 % p.a.) konnte sich Wiefelstede deutlich dynamischer entwickeln.

Insgesamt lebten in Wiefelstede nach dem Statistischen Landesamt am 01.01.2018

rd. 16.100 Einwohner.[5]

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Wiefelstede kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research[6] unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren auf ähnlichem Niveau weiter positiv entwickeln werden.

Im Jahr 2025 ist in Wiefelstede mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 17.250 Einwohnern.

Darüber hinaus kann Metjendorf vom Tourismus profitieren. Für das Jahr 2018 hat die Gemeinde rd. 25.000 Übernachtungen gezählt. Das ergibt ein Einwohneräquivalent (Übernachtungen:365) von 69.

Wiefelstede verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**[7] von 100,8. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Wiefelstede ist im Vergleich zum Landkreis Ammerland sowie zu Niedersachsen (jeweils 99,3) damit leicht überdurchschnittlich.

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

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

[5] Hierbei handelt es sich um Zahlen des Statistischen Landesamts. Die Gemeinde Wiefelstede weist daneben noch Zweitwohnsitze aus. Dies sind für Metjendorf noch einmal 203 Wohnungen zusätzlich.

[6] Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2017. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

[7] Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2018. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Wettbewerb, Einzugsgebiet und Marktpotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben an der Metjendorfer Landstraße in Wiefelstede-Metjendorf übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus war das eigene Filialnetz von Edeka ausschlaggebend.

4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten, SB-Warenhäusern und Lebensmitteldiscountern. Dabei steht das Vorhaben aufgrund der unmittelbaren Lage an der Stadtgrenze vor allem mit den Anbietern in Oldenburg im Wettbewerb. Hier kommt besonders dem Gebiet zwischen der A 28 und der A 293 eine wichtige Rolle zu. In diesem Bereich sind zwei weitere betriebseigene große Edeka-Verbrauchermärkte angesiedelt. Außerdem sind hier mit zwei Famila SB-Warenhäusern ebenfalls zwei weitere unmittelbare Wettbewerber verortet. Auch jenseits der Autobahnen setzt sich das große Angebot fort. Hier ist aber aufgrund der Barrierewirkung durch die Verkehrstrassen nicht damit zu rechnen, dass diese Anbieter entscheidenden Einfluss auf das Einzugsgebiet haben werden.

Im nördlichen und westlichen Umfeld des Vorhabens sind hingegen bis auf den NP-Markt in Metjendorf keine weiteren Wettbewerber vorzufinden. Dieser soll jedoch noch im Mai 2019 aufgegeben und im September 2019 durch einen Budnikowsky-Drogeriemarkt nachgenutzt werden, was sich nochmals positiver auf die Wettbewerbssituation in Metjendorf auswirken dürfte. Einzugsgebietsbegrenzend dürften sich das Angebot im Grundzentrum Wiefelstede (Edeka, Lidl, Aldi, Markant) und im Grundzentrum Ofen (Edeka erweitert zzt. auf 1.300 qm VKF) auswirken.

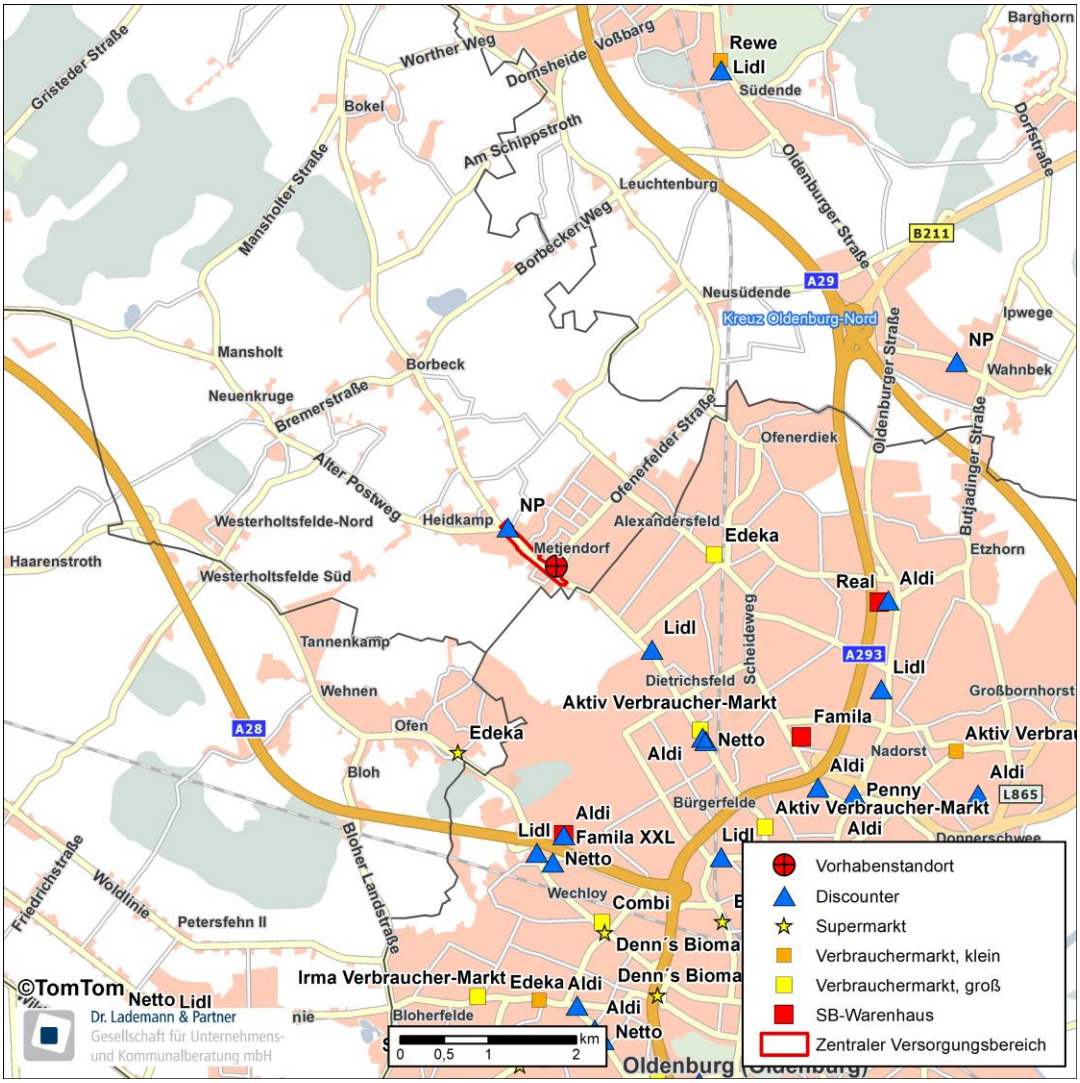


Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum (trade dimensions, 12/2018).

Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation in Richtung Oldenburg, aber von einem geringen Wettbewerb in Richtung Norden und Westen auszugehen, was sich dementsprechend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Das Vorhaben wird aufgrund der geringen Wettbewerbsintensität im Kongruenzraum dort einen erhöhten Marktanteil erreichen.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

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

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich im Kernbereich (Zone 1a) über die Ortsteile Metjendorf, Ofenerfeld und Heidkamp. Die Zone 1b setzt sich aus Borbeck, Neuenkruge und Westerholtsfelde-Nord zusammen. Diese Bereiche umfassen den sog. Kongruenzraum des Grundzentrums Metjendorf.

Die Zone 2 geht über den kongruenten Raum hinaus und umfasst den Ortsteil Mansholt, den südwestlichen Teil von Rastede sowie den zu Oldenburg gehörenden Teil, der direkt an Metjendorf angrenzt (einschl. Quartier Fliegerhorst). Hier wirkt die Bahnlinie als verkehrsräumliche Barriere.

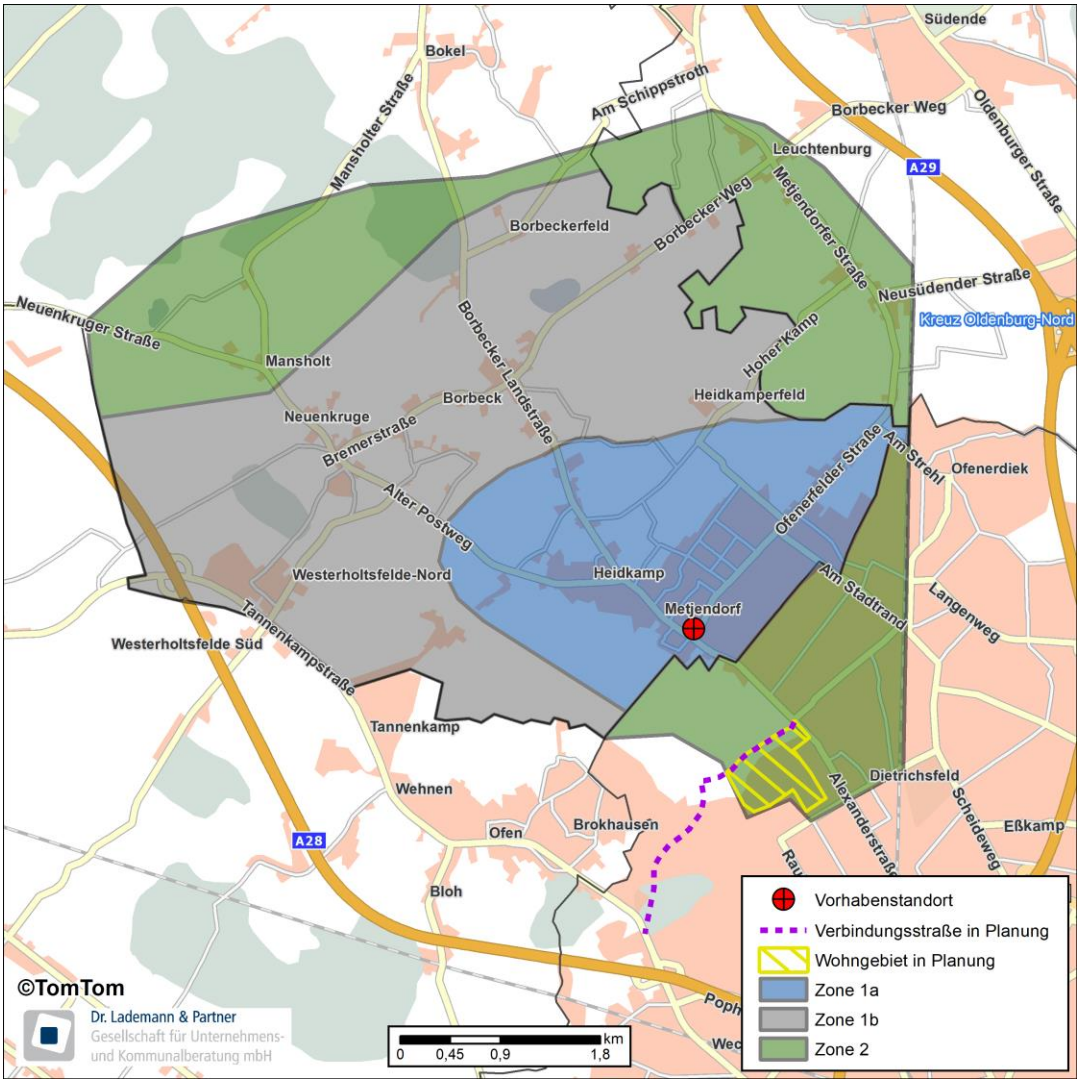


Abbildung 6: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 15.850 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden **Einwohnerpotenzial in 2021** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 16.500 Personen.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Wiefelstede

Bereich	2018	2021
Zone 1a	6.366	6.620
Zone 1b	1.057	1.100
Zone 2	8.430	8.760
Einzugsgebiet	15.853	16.480

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

Tabelle 3: Einwohnerpotenzial des Vorhabens in Metjendorf

Darüber hinaus ist noch von Streukunden auszugehen. Diese Streukunden setzen sich aus außerhalb des Marktgebiets lebenden Personen wie Tages- und Übernachtungsgästen, Pendlern und Durchreisenden, Zufallskunden sowie sonstigen Streukunden zusammen. Davon entfällt allein rd. 0,9 % auf das Kundenpotenzial durch die Übernachtungstouristen in dem Grundzentrum Metjendorf (vgl. Arbeitshilfe zum LROP). Auf den Kongruenzraum Metjendorf entfielen in 2018 25.254 Übernachtungen (Einwohneräquivalent von 69 Personen im Jahr). Dabei handelt es sich um potenzielle „Selbstversorger", für die ein attraktiver nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in Wiefelstede eine wichtige Rolle spielt.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft[8] im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell

rd. 104,9 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2021 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 109,0 Mio. € (+4,1 Mio. €).

[8] Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2018.

Davon entfallen rd. 55,8 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2021 in Mio. €

Daten	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	22,2	3,7	29,8	55,8
Aperiodischer Bedarf*	21,2	3,5	28,5	53,2
Gesamt	43,5	7,2	58,3	109,0

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Der Einzelhandel im Einzugsgebiet kann zudem von dem Potenzial durch Übernachtungsgäste (+ rd. 0,9 %) sowie durch sonstige Streuumsätze profitieren.

Für das Vorhaben ist von einer geringen Wettbewerbsintensität im nordwestlichen Raum sowie einer intensiven Wettbewerbssituation vor allem Richtung Oldenburg auszugehen, was sich entsprechend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2021 etwa 16.500 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 109,0 Mio. € ansteigen (ohne Potenzialreserve), davon rd. 55,8 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen Standortlagen innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Februar 2019 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im Einzugsgebiet[9] des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens eine **nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von**

rd. 5.555 qm

vorgehalten (ohne aperiodische Randsortimente).

Mit rd. 2.405 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf den ZVB Metjendorf. Auch im Oldenburger Stadtgebiet sind umfassende Angebote vorzufinden.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
ZVB Metjendorf	*6*	*2.405*
Streulage	*2*	*70*
Zone 1a	8	2.475
Zone 1b	3	70
Zone 2	7	3.010
Einzugsgebiet gesamt	18	5.555

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet

[9] Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst einerseits den Kongruenzraum von Metjendorf (Zone 1a und 1 b). Andererseits umfasst die Zone 2 überörtliche Bereiche (einschl. angrenzender Teile von Wiefelstede).

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt für die periodischen Sortimente rd. 350 qm je 1.000 Einwohner und im Kongruenzraum Metjendorf rd. 330 qm und liegt damit sehr deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Dies deutet auf noch bestehende Flächenpotenziale hin.

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

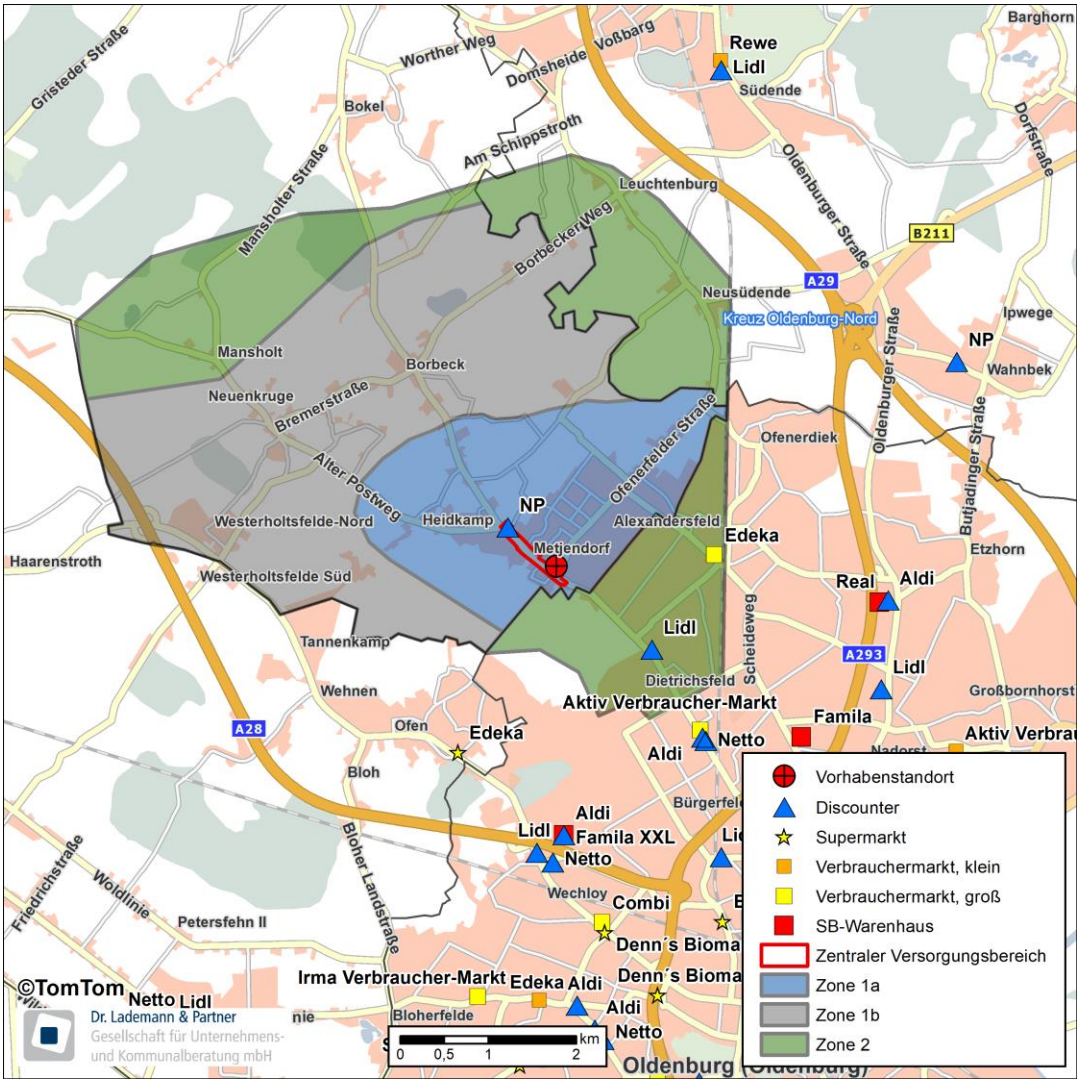


Abbildung 7: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte werden im Folgenden abgebildet:

Abbildung 8: Edeka Husmann, Am Stadtrand, Oldenburg (Zone 2)

Abbildung 9: Lidl-Discounter, Alexanderstraße, Oldenburg (Zone 2)

Neben dem hier zu prüfenden Edeka Husmann-Markt sind mit Stand Februar 2019 als flächengrößte Wettbewerber zu nennen:

- NP-Markt[10], ZVB Metjendorf, Zone 1a
- Edeka Husmann-Markt, Oldenburg, Streulage Zone 2
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Oldenburg, Streulage Zone 2

5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur

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

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 30,6 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt mit rd. 15,3 Mio. € auf den ZVB Metjendorf und mit rd. 14,4 Mio. € auf Angebote im Umland.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Metjendorf	*2.405*	*15,3*
Streulage	*70*	*0,6*
Zone 1a	2.475	15,8
Zone 1b	70	0,4
Zone 2	3.010	14,4
Einzugsgebiet gesamt	5.555	30,6

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.500 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken großflächigen Lebensmittelanbietern, hier vor allem dem zu prüfenden Edeka Husmann, getrieben.

[10] Der NP-Markt soll im Mai 2019 aufgegeben und im September 2019 durch einen Budnikowsky-Drogeriemarkt nachgenutzt werden.

Daraus resultiert eine **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 57 % für das Einzugsgebiet, die auf Kaufkraftabflüsse, vor allem nach Oldenburg, hindeutet. Für den Kongruenzraum Metjendorf liegt der Wert bei rd. 65 % (inkl. NP-Markt). Aktuell fließen aus diesem Raum rd. 8,8 Mio. € (ca. 35 % des Nachfragepotenzials für periodische Sortimente) an andere Standorte ab, dies gilt gleichermaßen für Lebensmittel und für Drogeriewaren.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 5.600 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 30,6 Mio. € Umsatz generiert. Eine niedrige Flächendichte sowie die unterdurchschnittliche Zentralität deuten auf Kaufkraftabflüsse und noch bestehende Flächenpotenziale bei den periodischen Sortimenten hin. Allein für den Kongruenzraum beträgt das Delta etwa 8,8 Mio. €, was einem „Verkaufsflächenbedarf“ von überschlägig 1.500 qm VKF entspricht.

5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum

5.3.1 ZVB Metjendorf (innerhalb des Einzugsgebiets und Vorhabenstandort)

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

Der Ortsteil grenzt direkt an das Oberzentrum Oldenburg an. Der ZVB erstreckt sich über die Metjendorfer Landstraße und die Ofenerfelder Straße zwischen dem NP-Markt im Norden und Edeka (Vorhabenstandort) bzw. dem Kreuzungsbereich Ofenerfelder Straße. Im Hauptgeschäftsbereich entlang der Metjendorfer Landstraße befinden sich straßenbegleitend mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschosslagen, darüber sind häufig Wohngeschosse zu finden. In diesem Bereich sind vorwiegend inhabergeführte Betriebe verortet. Wohngebäude durchsetzen ansonsten immer wieder den Geschäftsbesatz, sodass kein durchgängiger Einzelhandelsbesatz vorhanden ist. Magnetbetriebe sind der Edeka-Verbrauchermarkt sowie der NP-Markt. Dieser soll jedoch noch im Mai 2019 geschlossen werden und im September 2019 von Budnikowsky nachgenutzt werden was insgesamt zu einer Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs führen wird, da bisher im Kongruenzraum von Metjendorf bzw. der Gemeinde Wiefelstede insgesamt kein strukturprägender Drogeriemarkt vorhanden ist. Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 2.400 qm werden aktuell rd. 15,3 Mio. € Umsatz generiert.

Abbildung 10: Nördlicher Bereich des ZVB Metjendorf

Abbildung 11: Südlicher Bereich des ZVB Metjendorf mit Edeka

Der zentrale Versorgungsbereich kann umsatzseitig als stabil eingestuft werden, dennoch fehlt es den Magnetbetrieben an einer marktadäquaten Verkaufsflächengröße. Durch die Umnutzung von NP zu Budnikowsky wird das Zentrum jedoch weiter aufgewertet werden. Das Zentrum ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet, zentrenrelevante Sortimente sind eher untergeordnet. Mit der Ansiedlung von Action (Eröffnung im April 2019), direkt neben dem Edeka Husmann-Markt, wird sich dies ein Stück weit relativieren.

5.3.2 ZVB Alexanderstraße Nord (außerhalb des Einzugsgebiets)

Entlang der Alexanderstraße, rd. 2,4 km vom Vorhabenstandort entfernt, liegt der zentrale Versorgungsbereich Alexanderstraße Nord. Geprägt wird der zentrale Versorgungsbereich Alexanderstraße Nord vor allem durch die Einzelhandelsbetriebe gegenüber der Liegnitzer Straße. Insgesamt ist der ZVB durch Nahversorgungsbetriebe gekennzeichnet, die durch kleinteiligen Einzelhandel und soziale Einrichtungen ergänzt werden. Hier findet sich ein mehr oder weniger durchgängiger Besatz an Einzelhandel, der Richtung Norden ausdünnt. Die Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend in den Erdgeschosslagen angesiedelt, darüber liegen Wohnungen. Der Bereich in der Liegnitzer Straße ist sehr kleinteilig strukturiert. Die Alexanderstraße ist zwar stark befahren, was die Aufenthaltsqualität deutlich einschränkt, jedoch bestehen gute Querungsmöglichkeiten über eine Fußgängerampel. Auch eine Einbindung in das örtliche Busverkehrsnetz ist gegeben. Die Magnetbetriebe Aldi, Netto, Rossmann und der aktiv irma-Verbrauchermarkt sind modern aufgestellt, allerdings verfügen die Discounter nicht unbedingt über marktgängige Verkaufsflächengrößen. Insgesamt ist der zentrale Versorgungsbereich aber als stabil einzustufen. Die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe erwirtschaften auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 3.100 qm aktuell etwa 16,3 Mio. € Umsatz.

Das Zentrum wird prospektiv mit Realisierung des Stadtentwicklungsprojekts Fliegerhorst aufgrund deutlich steigender Einwohnerzahlen gestärkt werden.

Abbildung 12: Aldi und Rossmann im ZVB Alexanderstraße Nord in Oldenburg

Abbildung 13: aktiv irma-Markt im ZVB Alexanderstraße Nord in Oldenburg

5.3.3 ZVB Wiefelstede (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der zentrale Versorgungsbereich Wiefelstede ist räumlich-funktional dem Hauptzentrum der Gemeinde zugeordnet. Die Haupteinkaufslage erstreckt sich größtenteils entlang der Hauptstraße/Oldenburger Landstraße in rd. 900 m Nord-Süd-Ausdehnung vom Vorhabenstandort im Norden bis hin zum Garten König (Hauptstraße 40) im Süden. Nebenbereiche bilden die August-Hinrich-Straße sowie die Kirchstraße.

Insgesamt befindet sich am Standort aktuell eine Verkaufsfläche von rd. 8.100 qm, wovon der kurzfristige Bedarf einen Anteil von rd. 58 % einnimmt. Als wesentliche vorhabenrelevante Wettbewerber sind die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl, der Verbrauchermarkt Edeka und der Supermarkt Markant zu benennen.

Neben Betrieben des kurzfristigen Bedarfs finden sich auch einige Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb der zentralen Versorgungslage (u.a. Textildiscounter KiK sowie ein Raiffeisen-Fachmarkt). Ferner weist das Zentrum über einen hohen Besatz an zentrenergänzenden Angeboten auf (Gemeindeverwaltung, etc.).

Es besteht die Planung (früher Planungsstand) im Zentrum ein Fachmarktzentrum zu errichten. Hierbei sollen Aldi und Edeka an einem neuen Standort verlagert und erweitert werden. Die Altstandorte von Aldi, Edeka und Markant würden im optimalen Fall entfallen. Daneben sind ein Drogeriemarkt sowie aperiodische Sortimente geplant.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen dabei nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung des Aldi-Markts zu einer räumlichen Ausweitung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten; vor allem in der überörtlichen Zone 2 wird die Marktdurchdringung steigen.

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

Für den erweiterten Edeka Husmann-Verbrauchermarkt ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 12 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1a liegt dieser bei rd. 34 %, in der Zone 1b bei rd. 27 %, in der Zone 2 sind etwa 10 % zu erwarten.[11]

[11] Der vergleichsweise hohe Wert in der Zone 1b resultiert aus der sehr geringen Einwohnerzahl und fehlenden Wettbewerbsangeboten in diesem Gebiet. In der Zone 2 ist demgegenüber die Wettbewerbsdichte bereits angespannt, so dass das Vorhaben bisher nur eine begrenzte Fernwirkung übernehmen kann. Dort wird das Vorhaben nun prospektiv jedoch die Stellung ein Stück weit ausbauen.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	22,2	3,7	29,8	55,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,7	1,0	3,1	11,8
Marktanteile	34%	27%	10%	21%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	21,2	3,5	28,5	53,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,1	0,2	0,9
Marktanteile	3%	2%	1%	2%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	43,5	7,2	58,3	109,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	8,3	1,1	3,3	12,7
Marktanteile	19%	15%	6%	12%

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

Tabelle 7: Marktanteile des Edeka-Markts innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher diffuser Streuumsätze von rd. 5 %[12], die räumlich nicht genau zuzuordnen sind, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 13,4 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 12,4 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen-produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.250	5.500	12,4
aperiodischer Bedarf	250	3.900	1,0
Gesamt	2.500	5.300	13,4

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

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Edeka-Markts (nach Erweiterung)

[12] Für das erweiterte Vorhaben ist zwar davon auszugehen, dass es vor allem mehr Kunden aus dem Umland, z.B. aus Rastede oder aus Bad Zwischenahn/Ofen ansprechen kann. Allerdings entstehen aktuell in Rastede aktuell ein neuer Rewe/Aldi-Verbundstandort sowie in Ofen ein Edeka-Markt. Außerdem sei auf die Planungen in Wiefelstede hingewiesen (FMZ). Damit wird es faktisch nicht zu einem signifikant erhöhten Streukundenanteil kommen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Verbrauchermarkt hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Edeka-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 9 % bzw. 17 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (Status quo)*

Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	21,4	3,6	28,7	53,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,3	1,0	2,0	9,3
Marktanteile	30%	27%	7%	17%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	20,4	3,4	27,4	51,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,1	0,1	0,6
Marktanteile	2%	2%	0%	1%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	41,8	6,9	56,1	104,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,8	1,0	2,1	9,9
Marktanteile	16%	15%	4%	9%

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

Tabelle 9: Marktanteile des Edeka-Markts (Status quo)

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur** (inkl. Streuumsätze) am Standort wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen-produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.440	6.780	9,8
aperiodischer Bedarf	160	4.000	0,6
Gesamt	1.600	6.500	10,4

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

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Edeka-Markts (Status quo)

Hierbei sei anzumerken, dass es sich bei Edeka Husmann um einen sehr stark positionierten Markt handelt, der aktuell eine überdurchschnittliche Flächenleistung generieren kann. Die Erweiterung dient ein Stück weit der Entlastung. Die Flächenleistung wird sich im Zuge der Erweiterung nicht auf diesem Niveau halten lassen. Folgende generelle Gründe für Erweiterungen bei Lebensmittelmärkten sind zu nennen, die insbesondere auch dem Komfort der Verbraucher dienen, wodurch jedoch die Flächenleistungen und damit die Umsätze nicht proportional ansteigen:

- Großzügiger und barrierefreier Türkoffer/Eingangsbereich induziert steigenden Bedarf nach „Verkehrs"-Flächen; aber auch breitete Gänge erhöhen den Anteil an „Verkehrsflächen";
- deutlich weniger komprimierte Sortimentspräsentation durch höhere Frischekompetenz bei gleichzeitiger breiterer Aufstellung in einzelnen Produktgruppen spiegelt sich in der Ausweitung der Regalmeter wider (mehr Ware eines Artikels wird nebeneinander platziert);
- niedrigere Regalhöhen, um Waren besser erreichbar zu machen (Barrierefreiheit);
- Verzicht auf Regale über den Tiefkühltruhen zur verbesserten Orientierung/Übersichtlichkeit sowie eine ansprechendere Warenpräsentation;
- Standardisierung der Logistik zur Optimierung des Betriebsablaufs;
- Pfand- und Hygieneregelungen (steigender Anteil an Pfandflaschen induziert zusätzliche Flächenansprüche);
- Integration von Bake-off-Stationen.

Der Umsatz des erweiterten Edeka-Markts wird also nicht im gleichen Maße steigen wie die Verkaufsfläche.

Der **Umsatzzuwachs** (inkl. Streuumsätze) wird im standortspezifischen worst-case - der v.a. die parallele Wettbewerbsverschärfung durch Stärkung von Einkaufsalternativen im Umland würdigt - insgesamt bei etwa 2,9 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 2,6 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	810	2,6
aperiodischer Bedarf	90	0,3
Gesamt	900	2,9

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung

Im worst-case zeigen die **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	22,2	3,7	29,8	55,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,3	0,0	1,1	2,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	6,0%	0,4%	3,8%	4,4%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	21,2	3,5	28,5	53,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,0	0,1	0,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,9%	0,4%	0,4%	0,6%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	43,5	7,2	58,3	109,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,5	0,0	1,3	2,8
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	3,5%	0,4%	2,2%	2,6%

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

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs durch Vorhabenrealisierung

Für das Gesamtvorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 2,6 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus unter Einbeziehung der Streuumsätze ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 2,9 Mio. €, davon rd. 2,6 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2021 voll versorgungswirksam wird.

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

Die Auswirkungen des Vorhabens sind nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2021) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.
- Da die Zentralität im Einzugsgebiet insgesamt und auch in den einzelnen Zonen unter 100 % liegt, ist nicht damit zu rechnen, dass es zu einer signifikanten Umlenkung bisheriger Umsatzzuflüsse kommen wird.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird.

Die aus der **Rückholung von derzeit bestehenden Abflüssen aus dem Einzugsgebiet** resultierenden Vorhabenumsätze **sowie die Streuumsätze** wurden im Sinne einer worst-case-Betrachtung vollständig gegen die strukturprägenden Betriebe im ZVB Alexanderstraße in Oldenburg sowie gegen die periodischen Sortimente im ZVB Wiefelstede als nächstgelegene zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteilszuwachs**, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von unter 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten **Mehrumsatz von rd. 2,5 Mio. €** erzielen (ohne Streuumsätze).

Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen knapp 0,9 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,8 Mio. €). Darüber hinaus wird es aber nicht zu einer signifikanten Umlenkung bisheriger Nachfragezuflüsse kommen. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,8 Mio. €.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz[13] im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 3,9 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1a) höher ausfallen als im Fernbereich (Zonen 1b und 2).

[13] Ohne Bestandsumsätze von Edeka, um Wirkungen gegen „sich selbst" nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
Die kurzfristige Umnutzung von NP in Budni (im Mischgebiet) wurde an dieser Stelle nicht berücksichtigt, da bei den periodischen Sortimenten per Saldo im Umsatz nur geringe Abweichungen eintreten.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Wiefelstede - Umsatzzuwachs (2021)

Periodischer Bedarf	*ZVB Metjendorf*	*Streulage*	Zone 1a Gesamt	Zone 1b Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	*1,23*	*0,09*	1,33	0,01	1,14	2,48
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	*-0,05*	*0,00*	-0,05	0,00	-0,04	-0,09
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	*-0,19*	*-0,01*	-0,20	-0,01	-0,54	-0,76
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	*-0,65*	*-0,05*	-0,70	0,00	-0,11	-0,81
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	*0,00*	*0,00*	0,00	0,00	0,00	0,00
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	*0,35*	*0,03*	0,38	0,00	0,44	0,82
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	*6,4%*	*k.A.**	6,2%	k.A.*	3,1%	3,9%

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

Tabelle 7: Prospektive Umsatzumverteilung des Vorhabens in Metjendorf

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Metjendorf rechnerisch am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 6,4 %). Dieser wird jedoch durch das Vorhaben selbst gestärkt. Die faktischen Sortimentsüberschneidungen werden zudem nach Umsetzung von Budni (statt NP) überschaubar sein.

Für die Streulagen der Zone 1a sowie die Zonen 1b und 2 liegen die absoluten Umsatzrückgänge unterhalb von 0,1 Mio. € und sind damit rechnerisch nicht nachweisbar. Dies ist einerseits mit den erwartbaren Einwohnerzuwächsen zu begründen (ohne Zusatzpotenzial im Fliegerhorst) sowie andererseits mit der Rückholung abfließender Kaufkraft an Standorte außerhalb des Kongruenzraums von Metjendorf.

Unter Berücksichtigung der **Rückholung der Kaufkraftabflüsse** aus dem Einzugsgebiet von rd. 0,8 Mio. € sowie der Annahme, dass alle Streuumsätze des Vorhabens von rd. 0,1 Mio. € zu Lasten der strukturprägenden Betriebe im ZVB Alexanderstraße sowie des ZVB Wiefelstede als nächstgelegene zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des Einzugsgebiets wirken, ergibt sich in einer rein theoretischen Worst-case-Betrachtung[14] eine Umsatzumverteilung von rd. 2 bis 3 %. Faktisch werden sich die Wirkungen jedoch auf deutlich mehr Standorte verteilen (z.B. Oldenburg-Wechloy, Rastede), was die Wirkungen noch weiter reduziert.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Edeka Husmann-Verbrauchermarkts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 4 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 6 % prospektiv für den ZVB Metjendorf zu erwarten, der durch das Vorhaben selbst per Saldo gestärkt wird und nach Aufgabe von NP im Mai der einzige Lebensmittelmarkt im Grundzentrum sein wird. Die überschlägigen Umsatzrückgänge für die strukturprägenden Betriebe des ZVB Alexanderstraße sowie den ZVB Wiefelstede liegen max. bei 2 bis 3 %. Faktisch werden sich diese Wirkungen aber auf deutlich mehr Standorte verteilen und dementsprechend noch geringer ausfallen.

[14] Ohne Kompensationseffekte durch das Einwohnerwachstum.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Wiefelstede ist nach § 11 Abs. 3 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen[15] und der Regionalplanung für den Landkreis Ammerland[16] zu berücksichtigen.

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

- **LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 01**

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

- **LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 02**

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

- **LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot grundzentral)**

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

[15] Vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, 2017.

[16] Vgl. REHK für den Landkreis Ammerland, 2010.

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

- **LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)**

  Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen Zentralen Orts zulässig.

- **LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)**

  Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

- **LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)**

  Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

- **LROP 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)**

  Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

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

Es ist erforderlich, dass

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

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

Darüber hinaus ist das Vorhaben in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Wiefelstede einzuordnen (Entwurf April 2019).

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

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

7.2 Zum Kongruenzgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 03

Das **Kongruenzgebot**, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den Verflechtungsbereich der Standort- bzw. Samtgemeinde nicht wesentlich überschreiten (30 % des Vorhabenumsatzes dürfen mit Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereichs generiert werden).

Der Gemeinde Wiefelstede ist nach dem RROP 1996 die **Funktion eines Grundzentrums** zugewiesen. Dabei soll die Gemeinde Wiefelstede Einkaufseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs für ihren grundzentralen Verflechtungsbereich vorhalten. In der Gemeinde Wiefelstede sind mit dem Ortsteil Wiefelstede und dem Ortsteil Metjendorf zwei Grundzentren vorhanden. Dabei besteht der grundzentrale Verflechtungsbereich des Grundzentrums Metjendorf aus den südlichen Ortsteilen Metjendorf, Ofenerfeld, Heidkamp, Borbeck, Neuenkruge, Westerholtsfelde und Mansholt.

Insgesamt entspricht das Vorhaben funktional den Aufgaben eines Grundzentrums. Bei dem Vorhaben in Metjendorf handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt, der aktuell wie auch nach Vorhabenrealisierung Nahversorgungsaufgaben v.a. für die Bevölkerung des Kongruenzraums von Metjendorf übernehmen wird.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens besteht aus dem Gebiet des Ortsteils Metjendorf sowie die angrenzenden Ortsteile des Kongruenzraums, für die das Grundzentrum die eigenen Versorgungsaufgaben übernehmen soll. Der Großteil des Umsatzes wird dabei mit Kunden aus diesem Gebiet generiert. **Insgesamt werden mind. 70 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der den Ortsteilen Metjendorf, Ofenerfeld, Heidkamp, Borbeck, Neuenkruge und Westerholtsfelde (=Zonen 1a und 1b) und somit aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich erzielt.**

Umsatzherkunftsstruktur des erweiterten Edeka-Markts

	Zonen 1a/1b	Zone 2 & Streuumsätze
periodischer Bedarf	rd. 8,7 Mio. € (rd. 70%)	rd. 3,7 Mio. € (rd. 30%)
aperiodischer Bedarf	rd. 0,7 Mio. € (rd. 70%)	rd. 0,3 Mio. € (rd. 30%)
Gesamt	rd. 9,4 Mio. € (rd. 70 %)	rd. 4,0 Mio. € (rd. 30 %)

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 8: Umsatzherkunftsstruktur des erweiterten Edeka-Markts (hier ohne Beachtung der Übernachtungsgäste als Teil des Kongruenzraums)

Ferner sei auf die Übernachtungsgäste aus dem Kongruenzraum Metjendorf hingewiesen, welche darüber hinaus einen Anteil von +0,9 % einnehmen und dem Kongruenzraum zuzuschlagen sind. Somit wird der Anteil des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Kongruenzraum weiterhin **leicht über 70 %** liegen.

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

7.3 Zum Konzentrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 04

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

Der Vorhabenstandort liegt im grundzentralen Ortsteil Metjendorf der Gemeinde Wiefelstede und damit im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde. Dem Konzentrationsgebot wird entsprochen.

Das Konzentrationsgebot kann als erfüllt angesehen werden.

7.4 Zum städtebaulichen Integrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 05

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

Der bestehende Edeka-Verbrauchermarkt befindet sich innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Metjendorf in der Gemeinde Wiefelstede. Damit ist eine städtebaulich integrierte Lage gegeben. Außerdem wird auch der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt. Der Vorhabenstandort ist aus den sich räumlich anschmiegenden Wohngebieten des gesamten Ortsteils gut erreichbar. Die Nähe zu einer Bushaltestelle sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Die Erreichbarkeit im modal split ist bereits heute gegeben.

> Das Vorhaben wird aufgrund des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs den Vorgaben des städtebaulichen Integrationsgebots gerecht. Der Edeka-Markt ist damit funktional richtig verortet. Das städtebauliche Integrationsgebot ist somit erfüllt.

7.5 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtigungsverbot)

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

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels

kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

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

Die Umverteilungsquoten im **periodischen Bedarf** werden bezogen auf das Einzugsgebiet mit etwa 4% prospektiv deutlich unter der kritischen 10 %-Marke liegen.

Dabei ist der Einzelhandel in den Einzugsgebietszonen unterschiedlich stark von dem Vorhaben betroffen. Während für den zentralen Versorgungsbereich in der Zone 1a Werte von rd. 6 % erreicht werden, belaufen sich die absoluten Umsatzrückgänge in den Streulagen der Zone 1a sowie der Zone 1b auf jeweils unter 0,1 Mio. € und sind damit rechnerisch nicht nachweisbar. In Zone 2 werden Umsatzrückgänge von 3 % erreicht. ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs können ausgeschlossen werden.

In der Zone 1a ist vor allem der **zentrale Versorgungsbereich von Metjendorf** mit rd. 6 % von dem Vorhaben betroffen. Der Edeka-Markt ist selbst im zentralen Versorgungsbereich Metjendorf verortet und trägt bereits heute wesentlich zu dessen Funktionsfähigkeit bei. Es kommt somit zu-künftig zu einer Stärkung des Ortskerns von Metjendorf, in welchem derzeit mit einem NP-Lebensmitteldiscounter und dem Edeka Husmann-Verbrauchermarkt lediglich zwei Magnetbetriebe bei den periodischen Sortimenten vorhanden sind. Darüber hinaus dient das Vorhaben der langfristigen Sicherung und zukunftsfähigen Aufstellung des Edeka-Markts in Metjendorf. Mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche kann der Markt zukünftig den veränderten Kundenanforderungen nach Vielfalt und Aspekten des demografischen Wandels gerecht werden. Die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Metjendorf wird somit langfristig gestärkt.

Mit der Realisierung des Edeka-Erweiterungsvorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden. U.E. wird das Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs zu stärken, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzü-

gigerer Verkehrsflächen entsprochen wird. Zudem werden neue Frequenzen für den Ortskern generiert, von denen auch die übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Ortskern profitieren können.

Für den Oldenburger **ZVB Alexanderheide** als nächstgelegenem zentralen Versorgungsbereich außerhalb des Einzugsgebiets wurden in einer überschlägigen Wirkungsanalyse Umverteilungsquoten von bis zu 3 % ermittelt. Dies ist aber ein rein theoretischer Wert, bei dem z.B. das Einwohnerwachstum nicht berücksichtigt wird (vgl. u.a. Fliegerhorst). Darüber hinaus wurden nur die strukturprägenden Betriebe einbezogen, also ohne Kleinflächen und das Lebensmittelhandwerk sowie die Randsortimente in Betrieben anderer, nicht nahversorgungsrelevanter Branchen. Faktisch wird zudem der aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen resultierende Vorhabenumsatz gegen deutlich mehr Standorte, auch in Streulagen, wirken und sich die Auswirkungen damit deutlich abschwächen, da sie sich „auf mehrere Schultern" verteilen.

Gleiches gilt auch für den **ZVB Wiefelstede**. Hier ergibt sich ein theoretischer Wert von 2 bis 3 %. Auch hier wird es faktisch zu noch deutlich niedrigeren Quoten kommen, zumal hier ebenfalls Planungen im Bereich der Nahversorgung bestehen.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente (ca. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche) wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilzuwachses von unter 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben wird dem Beeinträchtigungsverbot mit Umverteilungsquoten von bis zu rd. 6 % zulasten der sonstigen Angebote des zentralen Versorgungsbereichs von Metjendorf gerecht. Das Erweiterungsvorhaben trägt letztlich maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung und hierbei vor allem zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Ortskerns von Metjendorf bei. Einkaufsalternativen sind nur geringfügig tangiert.

7.6 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede

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

Für die Gemeinde Wiefelstede liegt ein Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Stand April 2019 vor, welches dabei den Einzelhandel in der Gemeinde Wiefelstede insgesamt betrachtet. Darin wird der Vorhabenstandort an der Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ausgewiesen. Zudem heißt es weiter, dass die zukünftige Ausrichtung im Bereich des Einzelhandels auf die Ortskerne von Wiefelstede (Wiefelstede und Metjendorf) erfolgen soll, um eine Stärkung dessen zu gewährleisten. Dabei wird in Bezug auf Metjendorf das Ziel formuliert, die grundzentrale Funktion des Ortsteils zu erhalten und das Defizit bei den periodischen Sortimenten spürbar abzubauen. Dabei steht die Erweiterung eines Bestandsbetriebs gegenüber der Neuansiedlung im Fokus.

Im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird der zentrale Versorgungsbereich Metjendorf auch weiterhin als Nahversorgungszentrum eingestuft. Dieses gilt es zukunftsfähig abzusichern und die derzeit relativ geringe Verkaufsflächendichte (aktuell rd. 0,33 qm/EW in Metjendorf) zu erhöhen. Dies entspricht im Übrigen auch den Empfehlungen im REHK für den Landkreis Ammerland (s.u.). Ohne die Vorhabenrealisierung würde es aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszuwächse zu einem weiteren Absinken der Flächendichte und damit einer Verschlechterung der Flächenausstattung kommen. Das Vorhaben kann also dazu beitragen, die flächendeckende Nahversorgung zu sichern. Das Vorhaben fügt sich zudem in die Ansiedlungsleitsätze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ein.

Darüber hinaus wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein Entwicklungsrahmen von bis zu 2.000 qm im periodischen Bedarf errechnet, welcher aufgrund erheblicher Angebotslücken vor allem auf den Kongruenzraum Metjendorf entfällt. Durch die Realisierung des Vorhabens (bis zu + 810 qm periodische Sortimente) werden diese Entwicklungspotenziale nicht ausgeschöpft, sodass auch für weitere Vorhaben (auch im Grundzentrum Wiefelstede) genügend Entwicklungspotenziale zur Absicherung bestehen bleiben.

> Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Wiefelstede (Entwurf, April 2019) kompatibel.

7.7 Zur Kompatibilität mit den REHK für den Landkreis Ammerland

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

Der Vorhabenstandort befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage und ist als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Somit handelt es sich nicht um ein Gewerbe- oder Industriegebiet, sondern um einen legitimierten Standort für den großflächigen Einzelhandel. Da der Vorhabenstandort im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt ist, ist es somit richtig verortet.

Die „Rasteder Liste" entspricht zu großen Teilen der im Jahr 2019 leicht modifizierten „Wiefelsteder Liste", wonach Nahrungs- und Genussmittel als zentrenrelevant eingestuft werden.

Unter Berücksichtigung des erwartbaren Einwohnerwachstums wird die Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2021 für das Grundzentrum bei rd. 250 qm je 1.000 Einwohner liegen (ohne Erweiterung von Edeka). Wenn man die erweiterte Verkaufsfläche von Edeka miteinbezieht, würde sich damit die Verkaufsflächendichte auf rd. 335 qm/1.000 Einwohner erhöhen und damit immer noch deutlich unter der maximalen Grenze von 500 qm liegen. **Da zum September 2019 der NP-Markt in einen Budnikowsky-Drogeriemarkt umgenutzt wird, würde die Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel sodann bei nur noch rd. 165 qm bzw. nach der Vorhabenrealisierung von Edeka bei rd. 250 qm liegen**. Somit trägt das Vorhaben dazu bei, die aktuelle Verkaufsflächendichte im Kongruenzraum zu stabilisieren und ein weiteres Absinken und eine damit verbundene Unterausstattung zu verhindern.

Bei Edeka handelt es sich um einen Vollversorger. Diese sollen bevorzugt angesiedelt werden, um einer weiteren Discounterisierung möglichst entgegenzuwirken.

Metjendorf zählt zu den Grundzentren im Landkreis Ammerland, auf die der Entwicklungsspielraum im Lebensmitteleinzelhandel vorrangig gelenkt werden soll. Darüber hinaus ist der Verkaufsflächenzuwachs moderat und erreicht bei Weitem nicht den für Grundzentren vorgesehenen Entwicklungskorridor, sodass die übrigen zentralen Orte in ihrer eigenen Entwicklung nicht behindert werden.

> Das Vorhaben in Metjendorf ist mit sämtlichen Kriterien für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Ammerland kompatibel. Aufgrund des Wegfalls des NP-Markts erscheint der Ausbau des Lebensmitteleinzelhandels erforderlich.

Fazit

8 Fazit

Am Standort Ofenerfelder Straße in Wiefelstede-Metjendorf befindet sich derzeit ein Edeka-Verbrauchermarkt mit ca. 1.600 qm VKF. Geplant ist nunmehr, dass Edeka Husmann seine Verkaufsfläche um rd. 900 qm auf dann rd. 2.500 qm erweitert.

Zusammenfassend lässt sich in der Bewertung des Vorhabens Folgendes festhalten:

- Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Untersuchungsraum.
- Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 5.560 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 30,6 Mio. € Umsatz generiert. Aufgrund der unterdurchschnittlichen nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität bestehen noch signifikante Entwicklungspotenziale bei periodischen Sortimenten.
- Das **Einwohnerpotenzial** im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2021 beträgt etwa 16.500 Personen. Das vorhabenrelevante **Nachfragepotenzial** im Einzugsgebiet von Edeka Husmann wird im Jahr der Marktwirksamkeit bei rd. 109 Mio. € liegen, davon rd. 56 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.
- Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch die Erweiterung des Edeka-Markts ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 2,9 Mio. €, davon entfallen rd. 2,6 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 2,6 %-Punkten.
- Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Erweiterung des Edeka-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 4 %. Die höchsten wettbewerblichen Effekte sind mit rd. 6 % für den ZVB Metjendorf zu erwarten. Dieser wird jedoch per Saldo wiederum durch das Vorhaben selbst gestärkt. Weitere zentrale Versorgungsbereiche gibt es im Einzugsgebiet nicht. Für die übrigen Lagen im Einzugsgebiet liegen die absoluten Umsatzrückgänge unterhalb von 0,1 Mio. € und sind damit rechnerisch nicht nachweisbar. Durch die Rückholung von derzeitigen Nachfrageabflüssen werden vor allem der ZVB Alexanderstraße Nord sowie der ZVB Wiefelstede betroffen sein. Im worst-case ergeben sich hier überschlägige Quoten von rd. 2 bis 3 %. Faktisch werden sich diese Wirkungen auf deutlich mehr Betriebe verteilen.

  Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche und raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche, aber auch der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot.

- Gemäß dem **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Gemeinde Wiefelstede (Entwurf April 2019) befindet sich der Vorhabenstandort in einem zentralen Versorgungsbereich, welcher den Kongruenzraum des Grundzentrums Metjendorf versorgen soll und ist damit grundsätzlich zu befürworten. Bei dem Vorhaben handelt es sich zudem nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Erweiterung eines bestehenden Verbrauchermarkts, der bereits eine Erweiterungsoption von +300 qm VKF gesichert hat. Durch die Erweiterung wird das Zentrum weiter aufgewertet und zukunftsfähig abgesichert.
- Das Vorhaben steht mit den **Kriterien aus dem LROP** (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) im Einklang. Auch mit den Vorgaben des **REHK für den Landkreis Ammerland** ist das Vorhaben kompatibel: Metjendorf steht auf der Liste der stark unterversorgten Grundzentren im Ammerland.

Insgesamt können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der städtebaulichen und raumordnerischen Ziele ausgeschlossen werden. Die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in Metjendorf ist daher im Zuge einer Änderung des Bebauungsplans verträglich umsetzbar und stärkt einen bestehenden Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sowie letztlich die verbrauchernahe Grundversorgung im Grundzentrum Metjendorf.

Hamburg, 26. April 2019

gez. Sandra Emmerling gez. Corinna Staude

Dr. Lademann & Partner GmbH

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

26215 Wiefelstede, 27.08.2019

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1405/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Erstellung einer Windpotenzialstudie für die Gemeinde Wiefelstede;
hier: Antrag der SPD Fraktion vom 19.08.2019

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	23.09.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	30.09.2019	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die SPD-Fraktion hat mit Schreiben vom 19.08.2019 (siehe Anlage) die Erstellung einer Windpotenzialstudie für die Gemeinde Wiefelstede beantragt. Ein entsprechender Antrag wurde zuletzt vom Gemeinderat in dessen Sitzung am 13.06.2016 abgelehnt.

Aufgrund des Zeitabstandes zu den bisherigen Beratungen nachfolgende Informationen:

Konzentrationsplanung im Bereich der Windenergie (siehe auch Vorlagen-Nr. B-0292/2015)

Oberstes Gebot für eine Konzentrationsplanung im Bereich der Windenergie muss zwingend ein rechtssicheres Handeln sein. Ausgangspunkt aller Überlegungen muss daher die gesetzlich festgelegte Privilegierung von Windenergieanlagen nach § 35 Abs. 1. Nr. 5 BauGB sein. Eine Ausschlusswirkung gemäß § 35 Abs. 2 Satz 3 BauGB durch eine Darstellung von Positivflächen im Flächennutzungsplan ist an besondere Bedingungen geknüpft, die die Planungshoheit der Kommunen erheblich einschränkt, da es sich um eine sogenannte Negativplanung handelt. Im Gegensatz zur gängigen Bauleitplanung wird hier nicht Baurecht geschaffen, sondern entzogen. Die Planungshoheit ist insbesondere auch insofern eingeschränkt, dass sich die Gemeinden **keine Positivflächen nach eigenem freien Ermessen** aussuchen dürfen, weil diese aus ihrer Sicht (oder der Sicht der Bürger/-innen) als besser geeignet erscheinen. Eine solche Entscheidung bedarf ebenso klarer, objektiver Regeln, die konsequent einzuhalten sind.

Bei der Entscheidung über die Beeinträchtigungen (und damit über die Auswahl der Flächen) kommt es zudem grundsätzlich auch nicht auf die Anzahl der Betroffenen an (außer bei zwei nahezu identisch geeigneten Flächen), sondern lediglich auf die im Vorfeld (!) schlüssig und abwägungsfehlerfrei ermittelten Kriterien (siehe anliegendes Beispiel aus der kreisweiten Windkraftpotenzialstudie).

Gemeinsame kreisweite Windkraftpotenzialstudie

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 09.07.2012 der Beteiligung an den Kosten für das Erstellen der Studie einstimmig zugestimmt (B-0155/2012). Dem von der AG Klimaschutz und Energiewende erstellten Katalog zur Festlegung der gemeinsamen Ausschluss- und Abstandskriterien hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 10.09.2012 ebenfalls einstimmig zugestimmt (B-0182/2012). Hierbei wurde der seinerzeitige Standard mit einer Anlagenhöhe von 200 m als Maßgabe herangezogen. Den modifizierten Ausschluss- und Abstandskriterien wurde in der VA-Sitzung am 10.06.2013 mehrheitlich zugestimmt. Hierbei wurde ergänzend festgestellt, dass die Planungshoheit bei der Gemeinde liege und somit eine Änderung der Kriterien möglich sei.

Das Standortkonzept Windenergie 2013 des Landkreises Ammerland weist für die Gemeinde Wiefelstede zwei Potenzialflächen aus (Conneforde mit 9,2 ha und Hollen mit 11 ha). Eine Anpassung des Konzepts auf eine Anlagenhöhe von 150 m als Maßgabe bestätigt diese beiden Flächen und weist etliche neue Potenzialflächen aus (siehe Anlage).

Bisherige Beratungen

Über die weitere Vorgehensweise nach Vorliegen der kreisweiten Windkraftpotenzialstudie ist in den Folgejahren mehrfach beraten worden. Die SPD-Fraktion hatte hierzu verschiedene Anträge gestellt (siehe Vorlagen-Nr. B-0161/2013, B-0204/2013, B/0147/2014, B/0292/2015, B-0379/2015, B/0467/2015 und B/0599/2016).

Kreistagsbeschluss vom 12.07.2012

Auf der Sitzung des Kreistages am 12.07.2012 wurde einstimmig beschlossen:

I. Aufstellung eines Energiekonzeptes Ammerland durch den Landkreis, in dem nachfolgend genannte Positionen Eingang finden.
II. Aufnahme von Zielen und Grundsätzen zur Energiepolitik in die Regionalplanung.

Folgende Positionen sollten in ein Energiekonzept einfließen:

1. Der Anteil an regenerativer Energie im Landkreis ist auszubauen. Ziel dabei ist, zum Jahr 2020 den vor Ort erzeugten Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch im Ammerland von heute 19 % auf mindestens 50 % zu steigern.
2. Dabei sind die Beteiligungsmöglichkeiten von Bürgern, z. B. durch Bürgerwindparks/Energiegenossenschaften zu erhöhen.
3. Ein notwendiger Netzausbau ist auf allen Spannungsebenen bevorzugt als Erdkabel auszuführen.
4. CO_2-freier Landkreis bis 2033.
5. Forderung und Förderung einer dezentralen Energieversorgung im Ammerland zu einem autarken Energie-Landkreis.
6. Es sollen Anreize/Beratungen zum Energiesparen und zur Energieeffizienz geschaffen werden.
7. Um der besonderen Vorbildwirkung der öffentlichen Hand beim Energiesparen gerecht zu werden, soll der CO2-Ausstoss der kreiseigenen Liegenschaften bis zum Jahr 2020 um mindestens 20 % gegenüber dem Basisjahr 2011 gesenkt werden.

Weiterentwicklung der Strom-Speichermöglichkeiten

Das im Antrag angesprochene Pilotprojekt in Varel dient zunächst bis Frühjahr 2020 als Demonstrationsprojekt. Dabei sollen praktische Erkenntnisse zum Ausgleich von Stromerzeugung und -bedarf gewonnen werden. Die Investitionssumme liegt bei 27 Mio. Euro. Die Container mit den Batterien haben eine Lebensdauer von etwa 15 Jahren (siehe anl. Artikel aus NWZonline.de vom 02.11.2018).

Weiterentwicklung bei den Windenergieanlagen

Die neueste Windenergieanlage des Hersteller ENERCON hat eine Nabenhöhe von 120 bzw. 160 m und einen Rotordurchmesser vom 160 m. Sie erzeugt eine Nennleistung von 4.600 kW. Der Jahresenergieertrag der ENERCON E-138 EP3 mit einer Nennleistung von 4.200 kW liegt deutlich über dem der ENERCON E-92 mit einer Nennleistung von 2.350 kW.

Abhängigkeit von Höhe und Windgeschwindigkeit

„Die im Wind enthaltene Energie hängt wesentlich von seiner Geschwindigkeit ab und geht in der dritten Potenz ein. Das heißt, 6 Meter pro Sekunde in 100 Meter Höhe ergeben 6 mal 6 mal 6 gleich 216. 9 Meter pro Sekunde in 200 Meter Höhe ergeben 9 mal 9 mal 9 gleich 729; das ist das 3,2-Fache. Zusätzlich steigt mit größerer Nabenhöhe die Volllast-Betriebsstundenzahl pro Jahr zum Beispiel von 2.000 Stunden in 100 Meter Höhe auf rund 4.500 Stunden in 200 Meter Höhe auf das 2,25-Fache. Durch die Nabenhöhe in 200 Meter kann der Energieertrag gegenüber der Nabenhöhe von 100 Meter in diesem Beispiel auf das 7,2-Fache steigen. Dahinter steht die Rechnung 2,25 mal 3,2 gleich 7,2.“
(Quelle: https://www.erneuerbareenergien.de/archiv/windernte-in-300-meter-hoehe-150-3882-86150.html)

EEG-Einspeisemanagement in der Gemeinde Wiefelstede

Im Jahr 2018 wurde an 7 Tagen für eine Dauer von ca. 90 Stunden die Leistung von Erzeugungsanlagen im Rahmen des Einspeisemanagement an Transformatoren, die auch die Gemeinde Wiefelstede versorgen, angepasst. Im Jahr 2019 (Stand 27.05.2019) waren es an 23 Tagen ca. 260 Stunden. Dabei handelt es sich nach Angaben der EWE NETZ um ein Netzgebiet, was zwar von EisMan-Einsätzen (Einspeisemanagement) betroffen ist, aber im Vergleich zu einigen anderen noch relativ selten. Die Frage, ob das Netz weitere MW aufnehmen könnte, ist laut Auskunft von EWE NETZ ohne eine Netzanschlussbeurteilung durch die Netzentwicklung/Netzplanung nicht zu beantworten (siehe anl. E-Mail).

Gemäß anliegendem Bericht der EWE NETZ zur „Entwicklung der Erneuerbaren Energien in der Gemeinde Wiefelstede Sachstand 2018“ betrug der Anteil in der Gemeinde Wiefelstede im letzten Jahr 42 % (siehe Anlage).

Der Betreiber des Solarparks Ammerland plant, die Leistung von bisher 21,5 MW auf 30 MW zu erhöhen. Hierüber wurde bereits in der VA-Sitzung am 19.08.2019 berichtet (siehe Vorlagen-Nr. B/1386/2019).

Planungen der Stadt Varel

Die in 2016 begonnenen Planungen zum Windpark Rosenberg liegen laut telefonischer Auskunft der Stadt Varel zurzeit auf Eis.

Finanzierung:

Die Kosten für das Erstellen einer Windkraftpotenzialstudie liegen bei rd. 30.000 Euro. Hinzu kommen noch die Kosten für die faunistische Untersuchung der Potenzialflächen. Die Gemeinde Apen hat seinerzeit sämtliche Potenzialflächen untersuchen lassen, um von vorneherein mögliche Klagen der Eigentümer nicht berücksichtigter Potenzialflächen auszuschließen. Die Untersuchung der insgesamt 5 Flächen hat laut telefonischer Auskunft rd. 170.000 Euro gekostet.

Die Kosten können bei konkreten Planungen über städtebauliche Verträge von den Vorhabenträger zurückgefordert werden. Das Beispiel der kreisweiten Studie hat jedoch gezeigt, dass die planerische Umsetzung dann auch zeitnah erfolgen sollte. Die Daten der kreisweiten Windkraftpotenzialstudie aus 2013 sind laut Auskunft des Landkreises Ammerland seit Anfang 2017 nicht mehr aktuell, da die angewandten Kriterien nicht mehr den rechtlichen Anforderungen entsprechen.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Gemeinderat beschließt die Erstellung einer Windpotenzialstudie für die Gemeinde Wiefelstede.

Anlagen:

- Antrag der SPD-Fraktion
- Abstandskriterienkatalog Kreisweite Windkraftpotenzialsstudie (Stand 05.02.13)
- Windpotenzial Höhe WEA 150 m
- Artikel aus NWZonline vom 02.11.2018
- E-Mail von EWE NETZ vom 27.08.2019
- EEG Daten Gemeinde Wiefelstede 2018

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Fraktion im Rat der Gemeinde Wiefelstede

Gemeinde Wiefelstede
19. Aug. 2019
b.R.

Gemeinde Wiefelstede
Herrn
Bürgermeister Jörg Pieper
Kirchstr. 1
26215 Wiefelstede

Montag, 19. August 2019

Antrag der SPD – Ratsfraktion auf
„Erstellung einer Windpotenzialstudie für die Gemeinde Wiefelstede“,
dazu die jeweilige Berücksichtigung in den Tagesordnungen der folgenden Sitzungen: Bau- und Umweltausschuss am 10.09.2019, Verwaltungsausschuss am 23.09.2019 und Gemeinderatssitzung am 30.09.2019

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pieper, lieber Jörg,
sehr geehrte Ratskolleginnen und Ratskollegen!

Seit vielen Jahren bemüht sich die SPD-Ratsfraktion darum, dass auch in der Gemeinde Wiefelstede der Windenergie mehr Raum gegeben werden kann – nicht zuletzt deshalb, um dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom Dezember 2012 zu entsprechen. Unabhängig vom genannten Urteil sehen wir es aber als Verpflichtung gegenüber nachfolgenden Generationen an, den Verbrauch fossiler Bodenschätze lediglich zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme einzuschränken bzw. gänzlich zu vermeiden.

In der Vergangenheit wurden Anträge zur Nutzung der Windenergie regelmäßig abgelehnt, inzwischen haben sich aber die Bedingungen verändert. Nicht nur die Proteste der vielen jungen Menschen aus Sorge um die Klimaveränderungen (Fridays For Future) bewegt die SPD-Fraktion einen erneuten Anlauf zur stärkeren Nutzung der Windenergie in unserer Gemeinde zu nehmen, sondern auch die Entwicklung rund um unsere Gemeinde.

Dabei möchten wir insbesondere auf die Planungen in unserer Nachbargemeinde Rastede hinweisen, so wurde für eine Fläche unmittelbar an unserer Gemeindegrenze am 26. Juli 2019 unter „Amtliche Bekanntmachung“ der als Satzung beschlossene „Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 Windenergie Wapeldorf / Heubült“ veröffentlicht. Auf den davon nördlich gelegenen Flächen ist auch die Stadt Varel planerisch aktiv; es ist also sinnvoll, wenn auch die Gemeinde Wiefelstede geeignete Flächen untersuchen lässt – zumal man damit auch einem einstimmig beschlossenen Antrag aus dem Kreistag vom Juli 2012 auf „gemeindeübergreifende Zusammenarbeit“ endlich berücksichtigen würde.

Außerdem möchten wir auf die Weiterentwicklung der Strom-Speichermöglichkeiten hinweisen; in Varel befindet sich bereits ein Pilotprojekt „Hybridgroßspeicher“, Besichtigungsmöglichkeiten sind über den Grundversorger EWE NETZ GmbH gegeben.

Weitere Ausführungen werden in den o.g. Sitzungen erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Sozialdemokratische
Partei Deutschlands
SPD Fraktion im Rat der
Gemeinde Wiefelstede

Jörg Weden
Fraktionsvorsitzender
Flensburger Straße 29
26215 Wiefelstede

Tel.: 0 44 02 / 6 02 69
mobil: 01 70 / 2 32 63 58
joergweden@t-online.de

www.spd-wiefelstede.de

Windpotenzialstudie Landkreis Ammerland

Kriterien (harte und weiche Tabuzonen*)

Stand 05.02.2013

1 Kriterien Siedlung (Karte 1) 3

2 Infrastruktur (Karte 2) 4

3 Natur und Landschaft (Karte 3) 5

4 Kriterien Raumordnung (Karte 4) 7

*** Als Bemessungsgrundlage der harten und weichen Tabuzonen wird zur optimalen Nutzung der sich aufzeigenden Flächenpotenziale von leistungsstarken Windenergieanlagen der aktuellen Anlagengeneration ausgegangen (z.B. Nabenhöhe 136 m, Rotordurchmesser 101 m, Gesamthöhe = 186,5 m → gerundet ca. 200 m)**

Gericht:	Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg 2. Senat	**Quelle:**	juris
Entscheidungsdatum:	24.02.2011		
Aktenzeichen:	OVG 2 A 2.09	**Normen:**	Art 3 Abs 1 GG, Art 14 Abs 1 GG, Art 28 Abs 2 S 1 GG, § 47 Abs 2 S 1 VwGO, § 47 Abs 5 S 2 VwGO ... mehr
Dokumenttyp:	Urteil		

(Normenkontrollantrag gegen die Darstellung von Konzentrationsflächen mit Ausschlusswirkung für Windkraftanlagen in einem Teilflächennutzungsplan)

Leitsatz

1. Soweit das Bundesverwaltungsgericht die Anforderungen, die das Abwägungsgebot an einen Flächennutzungsplan stellt, mit dem die Ausschlusswirkung des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB herbeigeführt werden soll, dahingehend präzisiert hat, dass auf der Ebene des Abwägungsvorgangs in einem mehrstufigen Verfahren zunächst "harte" und "weiche" Tabuzonen zu ermitteln sind, anschließend in Bezug auf die verbleibenden sog. Potenzialflächen eine Abwägung der Windenergienutzung mit konkurrierenden öffentlichen Belangen zu erfolgen hat und schließlich auf der Ebene des Abwägungsergebnisses zu prüfen ist, ob der Windenergie in substanzieller Weise Raum geschaffen wird, handelt es sich um eine von der Gemeinde zwingend zu beachtende Prüfungsreihenfolge.

2. Die der planenden Gemeinde obliegende Prüfung, ob der Plan ein hinreichendes Flächenpotenzial für eine Windenergienutzung gewährleistet und der Windenergie damit "substanziell" Raum verschafft, setzt die Ermittlung und Bewertung des Größenverhältnisses zwischen der Gesamtfläche der im Flächennutzungsplan ausgewiesen Konzentrationszonen und derjenigen Potenzialflächen voraus, die sich nach Abzug der Bereiche ergeben, in denen die Errichtung und der Betrieb von Windenergieanlagen aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen schlechthin ausgeschlossen sind ("harte" Tabuzonen).

3. Im Rahmen der Ausarbeitung ihres Planungskonzepts muss die Gemeinde daher - nach Maßgabe dessen, was auf der Ebene des Flächennutzungsplans angemessenerweise verlangt werden kann - diejenigen Bereiche, in denen die Errichtung und der Betrieb von Windkraftanlagen zwar tatsächlich und rechtlich möglich sind, in denen nach ihren städtebaulichen Vorstellungen aber keine Windenergieanlagen aufgestellt werden sollen ("weiche" Tabuzonen), von den harten Tabuzonen abgrenzen und dies nachvollziehbar dokumentieren.

Sachlicher Teilflächennutzungsplan "Windenergienutzung" der Gemeinde Wustermark

1 Kriterien Siedlung (Karte 1)

Tabelle 1: Siedlung

Kriterienkatalog Landkreis	Aufschlag Landkreis Ausschlussabstand (m)	erforderliche Differenzierung	Harte Tabuzone I Fläche + Abstand (m)	Weiche Tabuzone Abstand (m) zu harter Tabuzone	gesamt (m) Fläche + Abstand (m)	Begründung / Kommentar
Siedlungen (MI, WA, §34- Satzungsflächen und unbeplanter Innenbereich)	1.000	WR	400	600	**1.000**	Harte Tabuzone: erdrückende Wirkung[1] Weiche Tabuzone: Vorsorge Immissionsschutz, Lärmschutz, Einhaltung Nachtwert 35 dBA (DIN 18005)
		WA	400	400	**800**	Harte Tabuzone: wie vorstehend Weiche Tabuzone: Vorsorge Einhaltung 40 dBA nachts
		MI	400	200	**600**	wie vorstehend Weiche Tabuzone: Einhaltung 45 dBA nachts
		§ 34 (WA)	400	400	**800**	wie vorstehend Weiche Tabuzone: Einhaltung Nachtwert analog WA
		§ 34 (MI)	400	200	**600**	wie vorstehend Weiche Tabuzone: Einhaltung Nachtwert analog MI
		§ 34 (GE)	0 bzw. 400 bei betriebsbez. Wohnen	0	**0 bzw. 400**	Harte Tabuzone: wie vorstehend Weiche Tabuzone: kein zusätzlicher Vorsorgeabstand, (Nachtwert 50 dBA)
Siedlungslagen im Außenbereich inkl. § 35-Satzungen	500	-	400	200	**600**	wie vorstehend Weiche Tabuzone: Einhaltung Nachtwert analog MI
Industrie und Gewerbegebiete	300	-	0 bzw. 400 bei betriebsbezogenem Wohnen	0	**0 bzw. 400**	Harte Tabuzone: wie vorstehend Weiche Tabuzone: kein zusätzlicher Vorsorgeabstand, (Nachtwert 50 dBA)
Wochenendhausgebiete, Camping, Ferienhäuser	700	SO - Wochenendausgebiete	400	600.	**1.000**	vgl. WR
		SO - Camping	400	400	**800**	vgl. WA
		SO - andere	Einzelfall	Einzelfall	**Einzelfall**	Einzelfallprüfung
Zwischenahner Meer (Freizeit/Erholung)	2.500	-	-	2.500	**2.500**	Erholungsschwerpunkt, Tourismus, Landschaftsbild
Flächen für Gemeinbedarf		-	Einzelfall	Einzelfall	**Einzelfall**	Einzelfallprüfung
Flächen für Versorgungsanlagen		-	0	0	**0**	

[1] Erdrückende Wirkung / optisch bedrängende Wirkung: zweifache Anlagenhöhe (gesetzter Bezugspunkt: äußere Rotorspitze)

2 Infrastruktur (Karte 2)

Tabelle 2: Kriterien Infrastruktur

Kriterienkatalog Landkreis	Aufschlag Landkreis Ausschlussabstand (m)	erforderliche Differenzierung	Harte Tabuzone I Fläche + Abstand (m)	Weiche Tabuzone Abstand (m) zu harter Tabuzone	gesamt (m) Fläche + Abstand (m)	Begründung / Kommentar
Klassifizierte Straßen, Schienen, Wasserstraßen	200	BAB	40	110	**150**[2]	Harte Tabuzone: Bauverbotszone gem. § 9 FStrG und § 24 NStrG Weiche Tabuzone: Vorsorgeabstand Kipphöhe, Schutz vor Trümmerwurf (s.o.) vgl. Abstandsanforderung gemäß NLStrBV 1,5 x (Rotordurchmesser + Nabenhöhe)
		Bundes-, Landesstraße	20	130	**150**	wie vorstehend
		Kreisstraße	20	130	**150**	wie vorstehend
		Bahnanlagen	0	150	**150**	Harte Tabuzone: Abstandsvorschriften der niedersächsischen Bauordnung Weiche Tabuzone: Vorsorgeabstand: Kipphöhe, Schutz vor Trümmerwurf (s.o.)
		Wasserstraßen	0	150	**150**	wie vorstehend
Hochspannungsleitungen	250	ab 110kV	110	0	**110**	1 x Rotordurchmesser zwischen äußerstem Leiterseil und äußerstem Punkt der WEA
Fernleitungen (Wasser/Öl/Gas)	100	Hauptwasserleitungen	Leitung + Schutzzone	-	**Leitung + Schutzzone**	Einzelfallprüfung der Schutzzonen (OOWV) im weiteren Verfahren
		Hauptölleitung	Leitung + Schutzzone (bis 55 m)	-	**Leitung + Schutzzone (bis zu 55)**	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, vorliegende Angaben, Anfrage auf Aktualität läuft
		Gasleitung	Leitung + Schutzzone (bis 155 m)	-	**Leitung + Schutzzone (bis zu 155)**	wie vorstehend
Hoheitlicher Richtfunk/ sonstiger Richtfunk			Anfrage läuft	Anfrage läuft	**Anfrage läuft**	Anfrage läuft; hoheitlicher Richtfunk (Polizei) bereits eingestellt
militärische Flugsicherung			Klärung im Verfahren	Klärung im Verfahren	**Klärung im Verfahren**	Klärung im Verfahren
zivile Flugsicherung			Anfrage ist eingeleitet	Anfrage ist eingeleitet	**Anfrage ist eingeleitet**	Anfrage ist eingeleitet

[2] Hinweis: Bei einer Überführung der Abgrenzungen in den FNP dürfen die Rotorblätter geplanter WKA die Abgrenzung nicht überschreiten. Bei einer Rotorblattlänge von z.B. ca. 50 m darf der Turm der Anlage somit erst in 150m + 50 m = 200 m Entfernung errichtet werden entsprechend der Kipphöhe einer 200 m hohen WKA.)

3 Natur und Landschaft (Karte 3)

Tabelle 3: Kriterien Natur und Landschaft (Abstandsbegründungen: EU-Ziele, Schutzgebietsverordnungen, sonstige Begründungen)

Kriterienkatalog Landkreis	Aufschlag Landkreis Ausschlussabstand (m)	erforderliche Differenzierung	Harte Tabuzone I Fläche + Abstand (m)	Weiche Tabuzone Abstand (m) zu harter Tabuzone	gesamt (m) Fläche + Abstand (m)	Begründung / Kommentar
Alter Wald	200	-	0	200	**200**	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche Waldbelange Weiche Tabuzone: Vorsorge Erholung, Artenschutz, Landschaftsbild
Übriger Wald	0	-	0	0	**0**	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche Waldbelange kein Vorsorgeabstand
FFH-Gebiete	200	-	0	200	**200**	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche FFH-Belange Weiche Tabuzone: Vorsorge allgem. Biotopschutz
FFH-Gebiet mit bes. faun. Bedeutung	Einzelfallprüfung mind. 200	Bed. für Fledermäuse und Vögel	0	200 + Einzelfallprüfung	**200 + Einzelfallprüfung**	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche FFH-Belange Weiche Tabuzone: Vorsorge spezieller Artenschutz (Fledermäuse, Vögel)
Naturschutzgebiet	200	-	0	200	**200**	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche Naturschutzgebietsbelange Weiche Tabuzone: Vorsorge allgem. Naturschutz
Naturschutzgebiet bes. faun. Bedeutung	Einzelfallprüfung mind. 200	Bed. für Fledermäuse und Vögel	0	200 + Einzelfallprüfung	**200 + Einzelfallprüfung**	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche Naturschutzgebietsbelange Weiche Tabuzone: Vorsorge spezieller Artenschutz (Fledermäuse, Vögel)
Besonderes geschütztes Biotop	Einzelfallprüfung	-	0	Einzelfallprüfung	**Einzelfallprüfung**	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche Biotopschutzbelange Weiche Tabuzone: Einzelfallprüfung
Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)			0	Einzelfallprüfung	**Einzelfallprüfung**	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche GLB-Belange Weiche Tabuzone: Einzelfallprüfung
Landschaftsschutzgebiete zum Schutze des Landschaftsbildes	200 m	-	0	200	**200**	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche LSG-Belange Weiche Tabuzone: Vorsorge Umgebungsschutz
Landschaftsschutzgebiete	Einzelfallprüfung	-	0	Einzelfallprüfung	**Einzelfallprüfung**	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche LSG-Belange Weiche Tabuzone: Einzelfallprüfung Landschaftsbild, Erholungsnutzung
Naturdenkmäler	Einzelfallprüfung	-	0	Einzelfallprüfung	**Einzelfallprüfung**	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche ND-Belange Weiche Tabuzone: Einzelfallprüfung Umgebungsschutz
Gewässer	Einzelfallprüfung	-	0	Einzelfallprüfung	**Einzelfallprüfung**	Harte Tabuzone: Tatsächliche und rechtliche Gewässerbelange Weiche Tabuzone: Einzelfallprüfung , z.B. Bedeutung für Vögel, Fledermäuse, Erholung, Schifffahrt

Fortsetzung Tabelle 3: Kriterien Natur und Landschaft

Kriterienkatalog Landkreis	Aufschlag Landkreis Ausschlussabstand (m)	erforderliche Differenzierung	**Harte Tabuzone I** **Fläche + Abstand (m)**	**Weiche Tabuzone** **Abstand (m) zu harter Tabuzone**	**gesamt (m)** **Fläche + Abstand (m)**	Begründung / Kommentar
Überschwemmungsgebiete	o	-	0	0	**0**	Harte Tabuzone: Rechtliche Gewässerbelange kein zusätzlicher Vorsorgeabstand

Sonstige Kriterien	**Harte Tabuzone I** **Fläche + Abstand (m)**	**Weiche Tabuzone** **Abstand (m) zu harter Tabuzone**	**gesamt (m)** **Fläche + Abstand (m)**	**Begründung / Kommentar**
Grünflächen (FNP)	0	Einzelfallprüfung	**Einzelfallprüfung**	Harte Tabuzone: Tatsächliche Nutzung und Planungsrecht Weiche Tabuzone: Einzelfallprüfung Vorsorge Grünflächennutzung

Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (FNP) → werden im Einzelfall in den nach den Tabukriterien verbleibenden Potenzialflächen beurteilt

4 Kriterien Raumordnung (Karte 4)

Tabelle 4: Kriterien Raumordnung (Begründung: Ziele der Raumordnung)

Kriterienkatalog Landkreis	Aufschlag Landkreis Ausschlussabstand (m)	erforderliche Differenzierung	Harte Tabuzone I Fläche + Abstand (m)	Weiche Tabuzone Abstand (m) zu harter Tabuzone	gesamt (m) Fläche + Abstand (m)	Begründung / Kommentar
Vorranggebiet Rohstoffgewinnung	0	-	0	0	**0**	Ziele RROP; Einzelfallprüfung Nachnutzung in Vorrang der Zeitstufe I
Vorranggebiet Natur /Landschaft	0	-	0	0	**0**	Ziel RROP
Vorranggebiet für Erholung	0	-	0	0	**0**	Ziel RROP
Vorrang Straße Trasse BAB A 20			40	110	**150**	Ziele LROP Harte Tabuzone: Bauverbotszone gem. § 9 FStrG Weiche Tabuzone: Vorsorgeabstand Kipphöhe, Schutz vor Trümmerwurf (s. Infrastruktur)

LEGENDE

Verbleibende Flächen

- Zu prüfende Fläche nach Ausschluss der harten und weichen Tabuzonen (mit Angabe der Flächengröße)
- Verbleibende Fläche nach Ausschluss nur der harten Tabuzonen
- Nach harten und weichen Tabuzonen verbleibende Fläche aus Windpotentialstudie des Landkreises Ammerland

Nachrichtliche Informationen

- Landkreisgrenze
- Gemeindegrenze
- Bestehender Windpark mit WEA-Standorten
- Windpark im Genehmigungsverfahren, mit WEA-Standorten
- WEA mit Standort außerhalb Lkr. Ammerland (aus DTK 50, ohne Anspruch auf Vollständigkeit)
- Bundes-, Landes-, Kreisstraßen, Autobahnen
- Haupteisenbahnstrecke

Gemeinde Wiefelstede

Potentialflächenstudie Wind (150 m Anlagen)

Karte 6.1: Nach harten und weichen Tabuzonen verbleibende Flächen - differenziert

Februar 2015

1:15.000 (im Original 140 x 107 cm)

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Tel.: 0441/97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26029 Oldenburg
Fax 0441/97174-73
E-Mail: info@nwp-ol.de

N

0 500 1.000 2.000 Meter

ALKIS - Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 LGLN

NWZONLINE.DE - NACHRICHTEN - WIRTSCHAFT - WESER-EMS - SO FUNKTIONIERT DIE RIESENBATTERIE IN VAREL 02.11.2018

HYBRIDGROSSSPEICHER

So funktioniert die Riesenbatterie in Varel

von Jörg Schürmeyer

Allein 24 Millionen Euro aus Japan stecken in der Großbatterie. Wir erklären, warum der Hybridspeicher bislang einmalig ist und Friesland als Standort gewählt wurde.

VAREL - Von außen sind es nur etwa drei Dutzend unscheinbare Container, die auf dem fußballfeldgroßen Gelände in Varel stehen. Einige grau, andere weiß. Zu hören ist – neben dem Lärm der nahen A29 – nur gelegentlich ein leises Zirpen aus den Containern mit den Wechselrichtern.

Und doch sagte Niedersachsens Wirtschaftsminister Bernd Althusmann (CDU) am Donnerstag begeistert: „Wir schreiben heute ein Stück Zukunft für den Wirtschaftsstandort Deutschland." Denn die einmalige Technik des Hybridgroßspeichers, der jetzt offiziell von EWE und japanischen Partnern in Betrieb genommen wurde, steckt im Innern der Container.

Was ist ein Hybridgroßspeicher?

Der Hybridgroßspeicher funktioniert im Grunde ähnlich wie eine riesige Batterie. Er kann Strom aus dem Netz aufnehmen und später wieder abgeben. Wenn in der Region etwa Windräder mehr Strom produzieren, als verbraucht werden kann, kann die überschüssige Energie dort zwischengespeichert werden.

Wie viel Energie können die Batterien speichern?

Der Stromspeicher kann bei Bedarf mehr als 11,5 Megawatt Leistung ins Stromnetz abgeben oder daraus aufnehmen. Nach Berechnungen der EWE würde seine Speicherkapazität von bis zu 25 Megawattstunden ausreichen, um alle Haushalte in Varel (24000 Einwohner) fünf Stunden lang mit Strom zu versorgen. Ziel des Speichers ist indes nicht die regionale Versorgung, sondern der Beitrag zur Netzstabilität. Denn Kernaufgabe der Batterie ist es, kurzfristige Frequenzschwankungen im Stromnetz auszugleichen.

Was ist das Besondere an der Anlage in Varel?

Der Speicher in Varel verbindet zwei verschiedene Technologien miteinander, deshalb auch Hybridspeicher: Lithium-Ionen-Batterien sowie Natrium-Schwefel-Batterien. Solch eine Kombination ist bundesweit einmalig. Takashi Omote von der japanischen Wirtschaftsförderungsbehörde Nedo erläuterte die unterschiedliche Wirkung anhand der Leichtathletik. Lithium-Ionen-Batterien seien „Sprinter", weil sie einen raschen Zugriff auf die gespeicherte Energie erlauben. Natrium-Schwefel-Batterien wiederum seien „Marathonläufer", weil sie sich besser zum längerfristigen Zwischenspeichern größerer Kapazitäten eignen.

Warum wurde die Anlage in Varel errichtet?

Aus Sicht der Projektpartner ist die friesländische Stadt ein idealer Standort, weil in der Region nahezu doppelt so viel Strom aus regenerativen Energiequellen erzeugt wird, wie hier verbraucht werden kann. Der Standort bietet ein Umfeld, im dem der Speicher seine Vorteile besonders gut einsetzen kann, heißt es bei EWE. Zudem weise das benachbarte Umspannwerk die passende Technik auf.

Wer ist an dem Projekt beteiligt und finanziert es?

Das Investitionsvolumen liegt bei 27 Millionen Euro. Den Löwenanteil (24 Millionen Euro) trägt Nedo aus Japan. Unternehmen aus dem EWE-Konzern, der drei Millionen Euro investiert, übernehmen Aufbau, Wartung und Betrieb in Zusammenarbeit mit den japanischen Firmen Hitachi Chemical, Hitachi Power Solutions und NGK Insulators. Die Japaner haben die Batterien entwickelt und wollen nun testen und zeigen, wie leistungsfähig die Technologie ist. Sie wollen das Projekt nutzen, um Erkenntnisse für die Energiewende in Japan zu sammeln und neue Geschäftsfelder zu erschließen.

Wie geht es mit dem Projekt jetzt weiter?

Der Batteriespeicher dient zunächst bis Frühjahr 2020 als Demonstrationsprojekt. Dabei soll er praktische Erkenntnisse zum Ausgleich von Stromerzeugung und -bedarf liefern. Nach der Demonstrationsphase wird EWE den Speicher weiterbetreiben. Die Container mit den Batterien haben eine Lebensdauer von etwa 15 Jahren.

Jörg Schürmeyer Redakteur / Wirtschaftsredaktion

Rufen Sie mich an:
0441 9988 2041

Quathamer, Bernd

Von: Dzwonkowski, Ralf von <Ralfvon.Dzwonkowski@ewe-netz.de>
Gesendet: Dienstag, 27. August 2019 17:23
An: Quathamer, Bernd
Betreff: WG: Gem Wiefelstede - LK Ammerland EISMANN Satd Mai 2019

Hallo Bernd,

an der Versorgungssituation der Gemeinde Wiefelstede hat sich nicht viel geändert. Hier haben wir euch zuletzt 2015- Zahlen übermittelt. Sie wird überwiegend von folgenden Trafos versorgt:

- UW Rastede T122
- UW Varel T121
- UW Oldenburg Nord T122

In Randgebieten erfolgt die Versorgung aus:

- UW Wechloy T121
- UW Westerstede T122

Im Jahr 2018 wurde an 7 Tagen für eine Dauer von ca. 90 Stunden die Leistung von Erzeugungsanlagen im Rahmen des Einspeisemanagement an Transformatoren, die auch die Gemeinde Wiefelstede versorgen, angepasst.
Im Jahr 2019 (Stand 27.05.2019) waren es an 23 Tagen ca. 260 Stunden.
Auslösender Netzbetreiber war hier TenneT oder Avacon.

Dabei handelt es sich um ein Netzgebiet, was zwar von EISMAN Einsätzen betroffen ist, aber im Vergleich zu einigen anderen noch relativ selten. Die Frage, ob unser Netz weitere MW im aufnehmen könnte, ist ohne eine Netzanschlussbeurteilung durch die Netzentwicklung/Netzplanung nicht zu beantworten
Wir als Netzbetreiber haben aber die Anlagen unverzüglich ans Netz anschzuschließen (oder der vorgelagerte Netzbetreiber falls der Netzanschlusspunkt gesamtwirtschaftlich günstiger ist) und die EE-Energie vorrangig aufzunehmen. Somit muss sich die Gemeinde um die Aufnahme und den Transport keine Gedanken machen. Das ist Aufgabe des Netzbetreibers.

Wenn du noch Fragen hast, ich bin noch bis Freitag zu erreichen, danach 3 Wochen im Urlaub.

VG

Ralf

Freundliche Grüße

Ralf von Dzwonkowski
Kommunalbetreuer

Telefon: +49 (0) 4451 8032-140
Telefax: +49 (0) 4451 8032-239
Mobil: +49 (0) 162 1330612
E-Mail: ralf.vondzwonkowski@ewe-netz.de

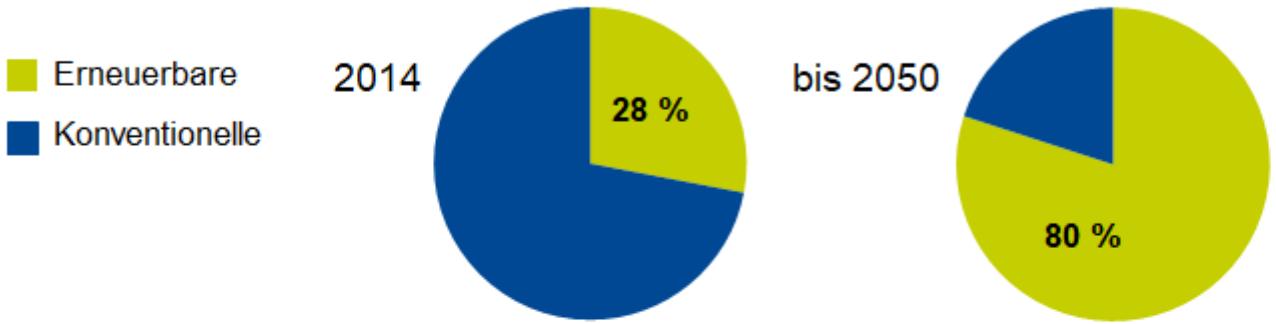
EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg/Varel

Entwicklung der Erneuerbaren Energien in der Gemeinde Wiefelstede Sachstand 2018

EWE NETZ liegt den Ausbauzielen der Bundesregierung um Jahrzehnte voraus

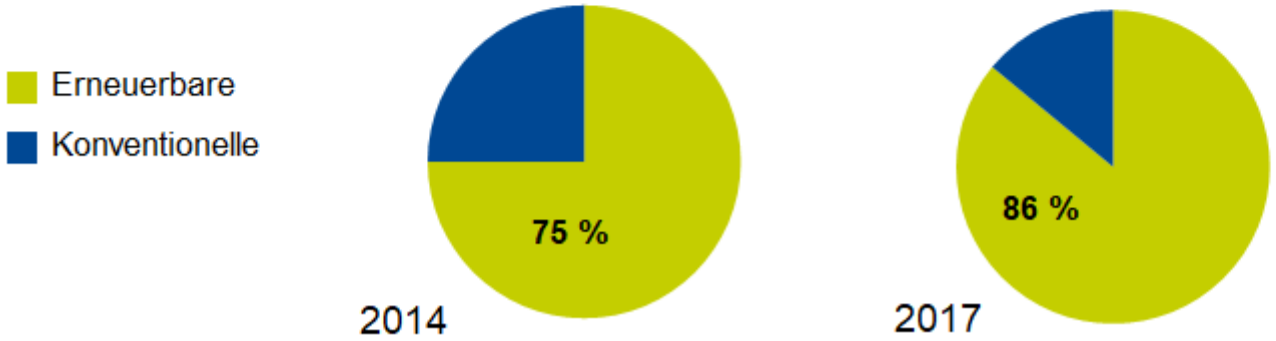
Ausbauziele der Bundesregierung

Anteil der Stromerzeugung aus erneuerbaren und konventionellen Energien

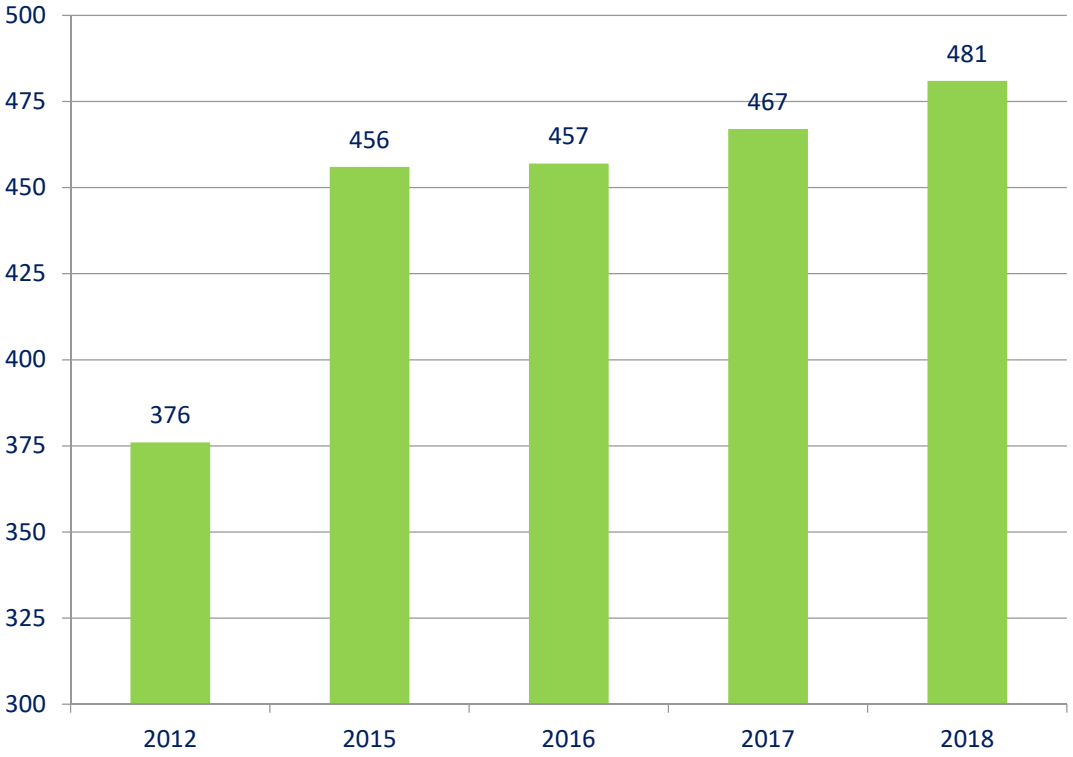


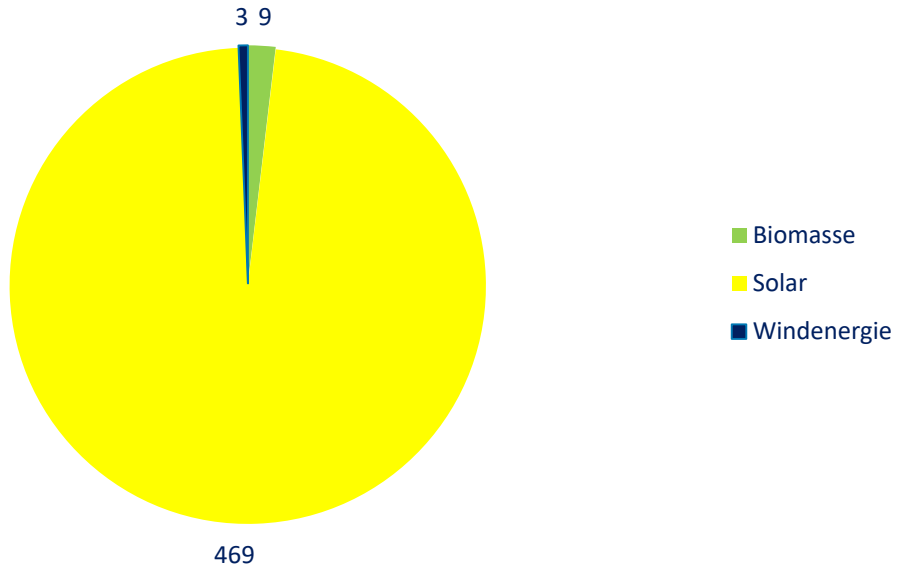
EWE NETZ: Einspeisemengen

Anteil des Stroms aus erneuerbaren und konventionellen Energien im EWE Netz

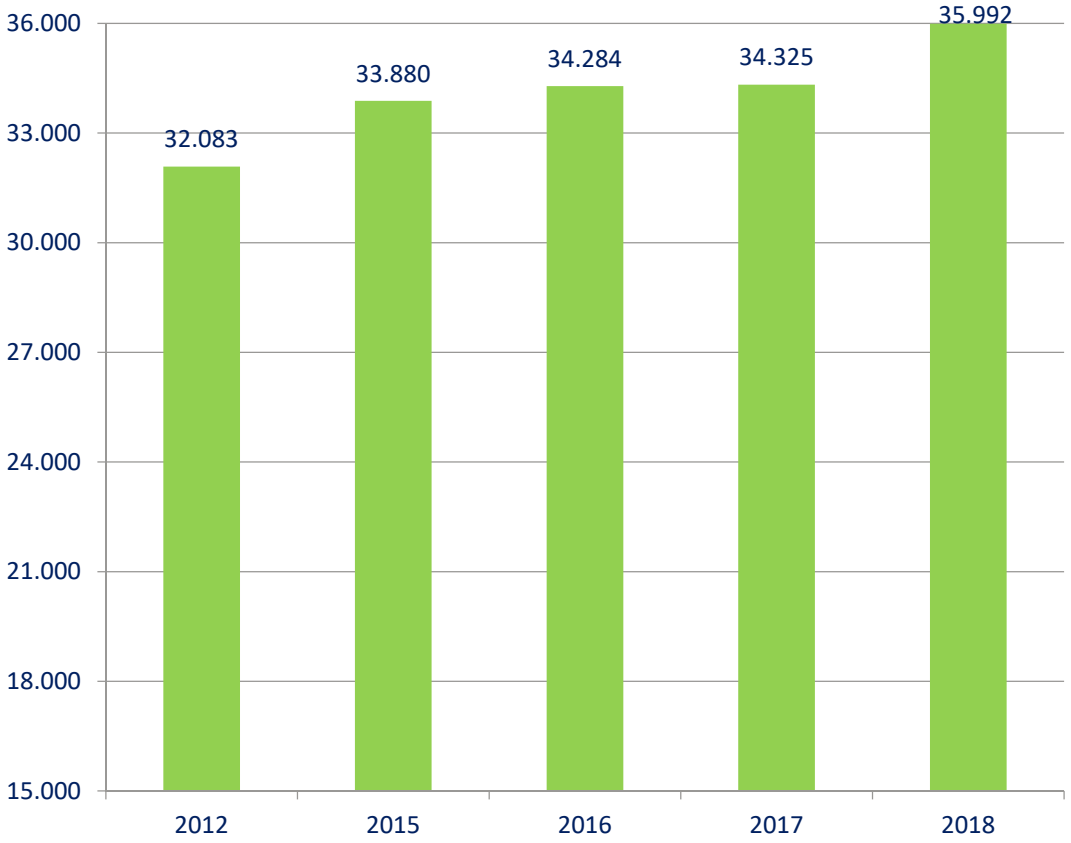


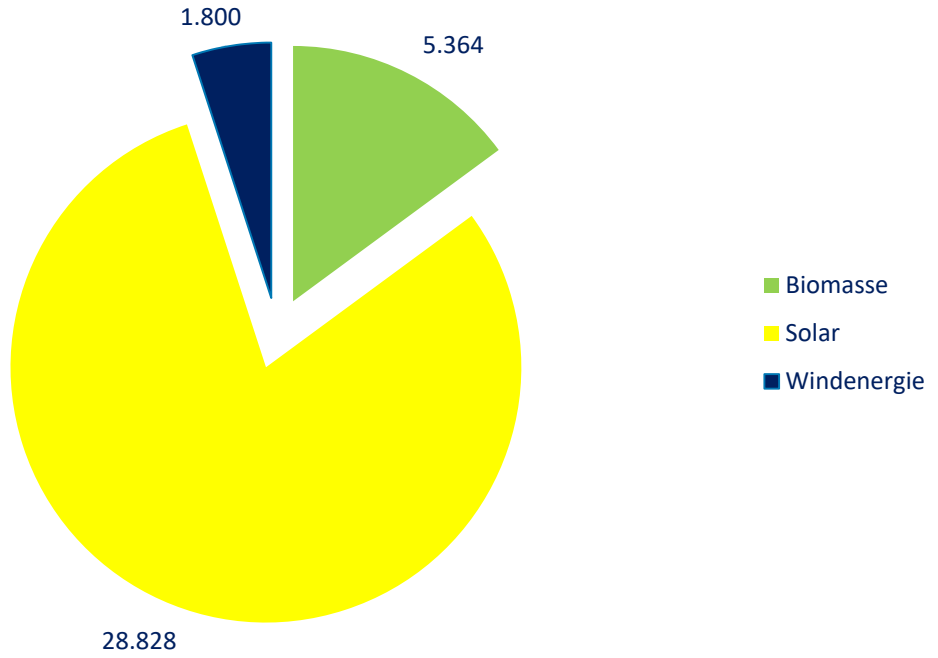
Entwicklung der Anlagen und Verteilung nach Energieträger in Stückzahl



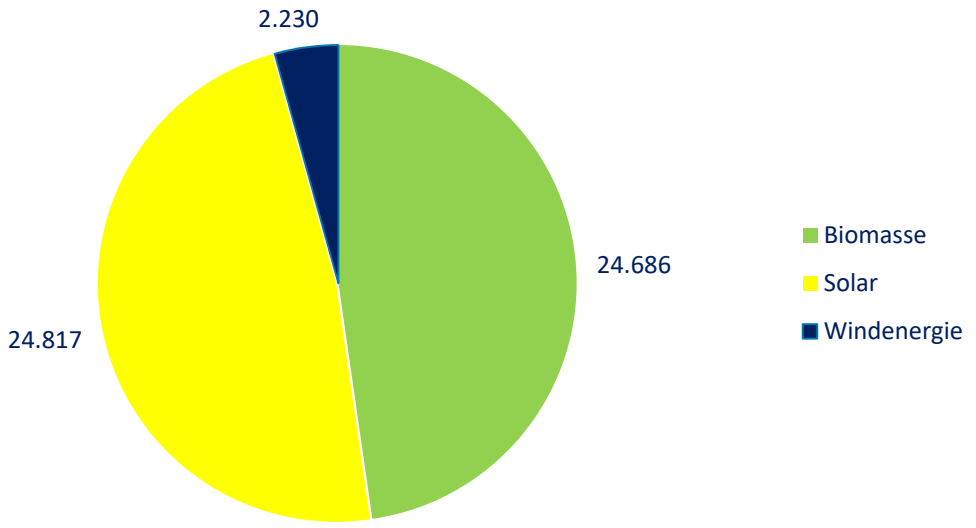


Entwicklung der installierten Leistung und Aufteilung nach Energieträgern in KW

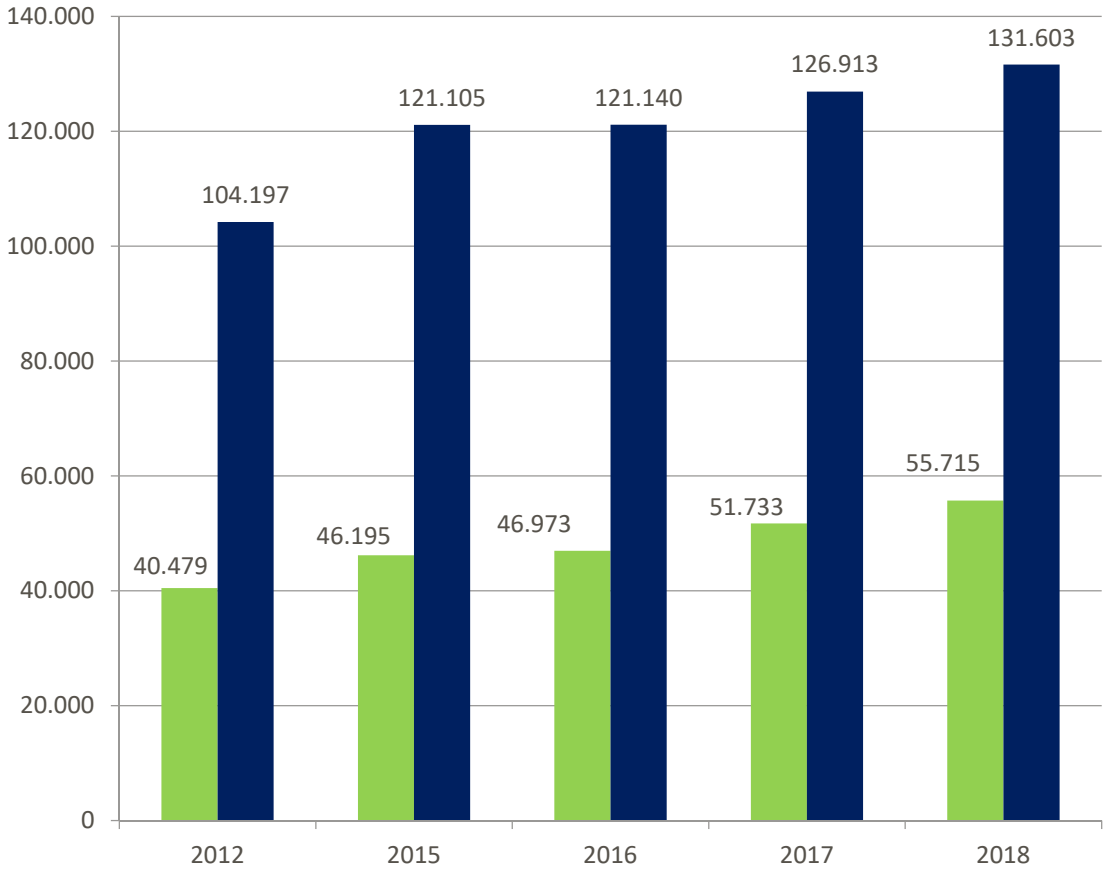


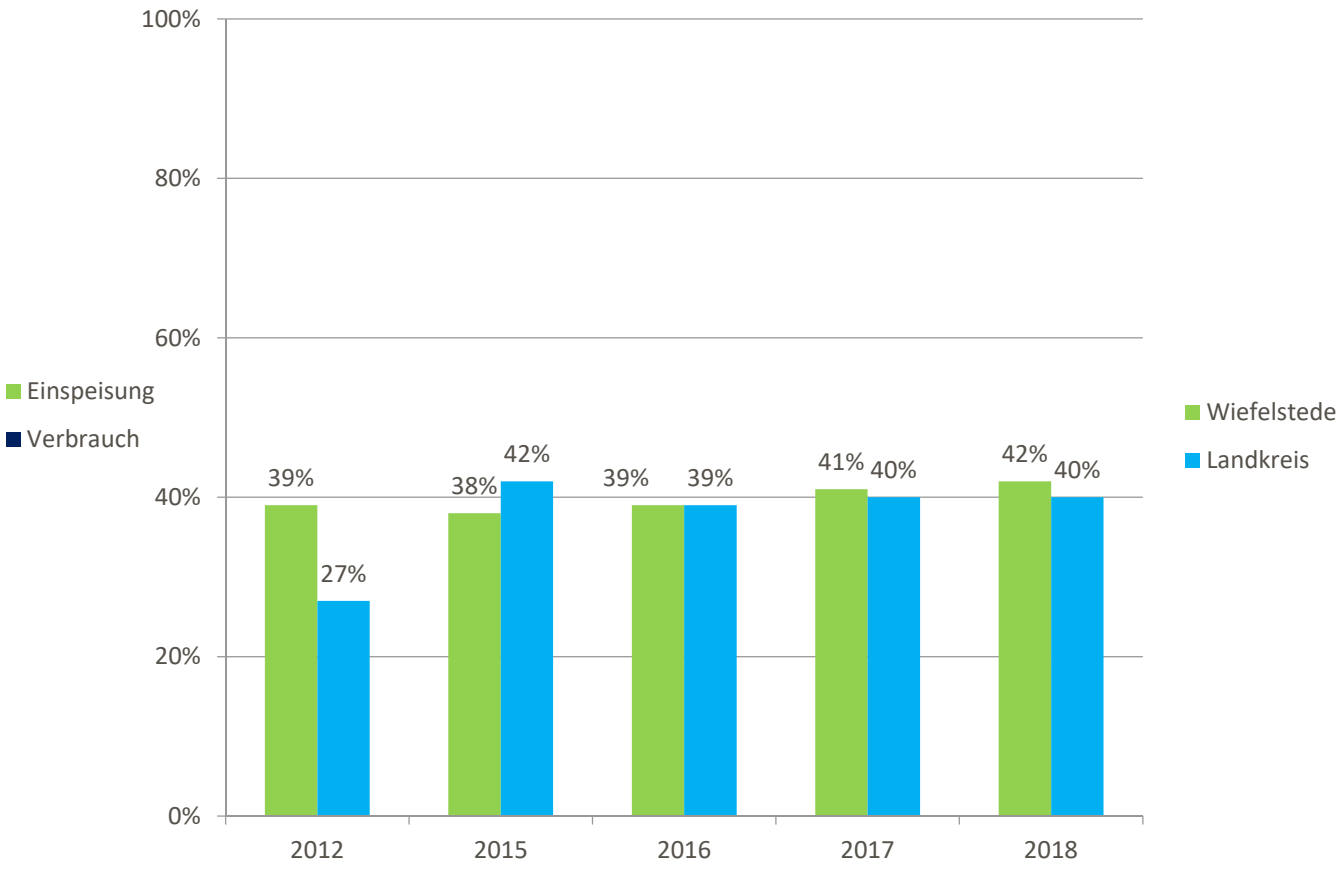


Einspeisung Erneuerbarer Energien und Verteilung nach Energieträgern in MWh



Verteilung zwischen Erzeugung und Verbrauch in MWh und Vergleich mit Landkreiszahlen in %





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg/Varel
Neue Str. 23
26316 Varel