

**Gemeinde Wiefelstede**  
**129. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede  04.11.2019	<p>Seitens des Landkreises Ammerland bestehen gegen die vorgenannte 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede keine Bedenken.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf die Stellungnahme zur im Parallelverfahren aufgestellten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 verwiesen.</p> <p>Hier stammt die zu Grunde liegende Kartendarstellung der Planzeichnung aus dem Jahr 2019, zeigt jedoch nicht die aktuelle Situation mit dem inzwischen errichteten Markt sowie der westlich hinzugekommenen Bebauung. Um Aktualisierung wird gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur geplanten Erweiterung des Marktes liegt eine schalltechnische Stellungnahme durch das Akustikbüro Dr. Nocke aus Oldenburg mit Stand April 2019 vor.</p> <p>Hierbei wurden die Verlagerung der Ladezone und die Erweiterung der Stellplätze in die Untersuchung eingestellt. Die umliegenden Nutzungen haben den Schutzanspruch eines Mischgebietes mit Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts. Die schalltechnische Prognose führte zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder Einhausung der Ladezone) die Immissionsrichtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten bzw. unterschritten werden. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB als Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt.</p> <p>Voraussetzung für die Einhaltung der Richtwerte ist zudem, dass sich LKW-Kühlaggregate während des Aufenthalts auf dem Betriebshof im Nachtzeitraum ausschließlich innerhalb der Schallschutzwand (bzw. der Einhausung) befinden und im Nachtzeitraum keine Anfahrten durch Kühl-Aggregate stattfinden. Die betrieblichen und organisatorischen Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.</p> <p>Mit den o.g. Maßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Plangrundlage wird aktualisiert.</p>

129. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg 04.11.2019</p>	<p>Die Gemeinde Wiefelstede möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters im Grundzentrum Metjendorf schaffen. Dieser plant seine Verkaufsfläche von bisher 1.600 m<sup>2</sup> um 900 m<sup>2</sup> auf dann 2.500 m<sup>2</sup> zu vergrößern.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Das Vorhaben ist ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11.3 BauNVO. Dementsprechend sind für seine raumordnerische und städtebauliche Bewertung folgende Planwerke heranzuziehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Regelungen des niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP),</li> <li>• das regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 2010 (REHK) und</li> <li>• das Einzelhandels - und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede, das im Jahr 2015 vom Büro Dr. Jansen GmbH Stadt- und Regionalplanung erarbeitet wurde (EHK).</li> </ul> <p>Den Planunterlagen liegt zudem das Verträglichkeitsgutachten „Die Ofenerfelder Straße im Grundzentrum Metjendorf als Standort für einen Edeka-Markt - Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben" vom Büro Dr. Lademann &amp; Partner bei (Verträglichkeitsgutachten).</p>	<p>Nach dem Verträglichkeitsgutachten vom Büro Dr. Lademann &amp; Partner steht das Erweiterungsvorhaben mit den Kriterien des Landesraumordnungsprogrammes LROP Niedersachsen (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) sowie mit den Grundsätzen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Ammerland und den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Entwurf April 2019) für die Gemeinde Wiefelstede in Einklang.</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

129. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	<p><b>Zu den textlichen Festsetzungen</b></p> <p>Im Punkt 1.1 soll festgesetzt werden, dass im sonstigen Sondergebiet (SO) Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 2.700 m<sup>2</sup> zulässig sind. Hierbei handelt es sich um eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels. Eine solche ist laut Beschluss des BVerwG 4BN 24/13 vom 06.08.2008 mangels Rechtsgrundlage unzulässig und führt zur Unwirksamkeit der Festsetzung. Gleiches gilt für die in den Gliederungspunkten (a) und (b) vorgesehene Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche für die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“, „Drogeriewaren/Parfumartikel“ und/oder „Reformwaren“, „Schnittblumen“, „Zeitschriften“, „Bekleidung“ und „Schuhe“.</p> <p>Wir empfehlen stattdessen einen „<b>Lebensmittel-Verbrauchermarkt</b>“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 2.700 m<sup>2</sup> festzusetzen und die Sortiments-Kontingentierung in den Gliederungspunkten (a) und (b) auf diesen zu beziehen.</p> <p><b>Zur Bewertung des Kongruenzgebotes</b></p> <p>Verträglichkeitsgutachten können nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 - 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 - 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014-1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.20101 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015-10 D 91.93.NE; 28.9.2016-7 D 96/14.NE). Deshalb sollte das Gutachten in folgenden Punkten angepasst werden:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Festsetzungen ist bereits eine Kontingentierung der Verkaufsflächen enthalten. Die Angabe der Verkaufsflächenobergrenzen dient zur Klarstellung. Auf diese kann jedoch verzichtet werden. Die Anregung der IHK zur Festsetzung ist nicht zielführend, da neben dem Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m<sup>2</sup> auch die Absicherung weiterer Einzelhandelsflächen – vorliegend eine bestehende Apotheke mit einer Verkaufsfläche von bis ca. 200 m<sup>2</sup> - vorgesehen ist. Die Festsetzung wird daher in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend den Zielen der Gemeinde angepasst.</p> <p>Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten werden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben.</p>

129. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Gutachter beschreibt in Kapitel 7.2 den durch den Landkreis Ammerland festgelegten grundzentralen Kongruenzraum des Grundzentrums Metjendorf. Erzählt hierbei den Ortsteil „Mansholt“ auf (vgl. S. 38). Dieser wurde durch den Landkreis Ammerland jedoch dem Grundzentrum Wiefelstede zugeordnet. Es ist sicherzustellen, dass sich alle auf den grundzentralen Kongruenzraum basierenden Berechnungen und Analysen auf dessen korrekte Ausdehnung beziehen.</li>   <li>• Tabelle 8 des Kapitels zeigt die Umsatzherkunftsstruktur des erweiterten Edeka-Marktes ohne Beachtung der Übernachtungsgäste als Teil des Kongruenzraumes (vgl. S.39). Um die Nachvollziehbarkeit der Herkunft der Tabelleninhalte zu erhöhen, regen wir an, an dieser Stelle einen Verweis auf das Kapitel 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose einzufügen in welchem die Werte der Tabelle hergeleitet werden.</li>   <li>• Der Gutachter leitet in Kapitel 4.3 das Einzugsgebiet des Vorhabens her und teilt es in die Zonen 1a, 1b und 2 ein (vgl. S. 14). Im Kapitel 7.2 stellt er fest, dass mind. 70% des Vorhabenumsatzes aus Metjendorf, Ofenerfeld, Heidkamp, Borbeck, Neuenkrüge und Westerholtsfelde (= Zonen 1a und 1b) und somit aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich kommen (vgl. S. 39). Es ist bisher nicht eindeutig dargestellt, ob der grundzentrale Kongruenzraum deckungsgleich mit der Fläche der Zonen 1 a und 1 b ist oder ob nur ein Teil der beiden Zonen zum Kongruenzraum gehört. Wir regen an, den Kongruenzraum in einer Karte darzustellen. Sollte der Kongruenzraum kleiner als die Fläche beider Zonen sein, ist ggf. der prozentuale Anteil des Umsatzes der Zonen 1a und 1b, der in die Analyse einfließt, anzugeben und dessen Herleitung darzulegen.</li> </ul>	<p>Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten werden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben.</p> <p>Das Gutachterbüro Dr. Lademann &amp; Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung genommen; im Ergebnis wird das Gutachten nicht angepasst.</p> <p><i>Die IHK merkt an, dass auf S. 38 der Ortsteil Mansholt dem grundzentralen Kongruenzraum von Metjendorf zugeordnet wurde. Dieser wäre dem Kongruenzraum Wiefelstede zuzuweisen.</i></p> <p><i>Wie auf Seite 14 im Text und in der Karte dargestellt wurde Mansholt der Zone 2 als nicht kongruenten Raum zugeordnet. Auf Seite 38 handelt es sich um einen redaktionellen Fehler im Text.</i></p> <p><i>Der Anregung zum Querverweis und Präzisierung im Text kann gefolgt werden. Inhaltlich haben die Anregungen keine Relevanz / Auswirkungen auf die Aussagekraft des Gutachtens. Der Kongruenzraum ist deckungsgleich mit den Zonen 1a+b. Die Berechnungen sind damit in der gewählten Form zutreffend.</i></p>

129. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK</p>	<p>• Laut LROP ist das Kongruenzgebot sowohl für neue Einzelhandelsgroßprojekte insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten (vgl. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 6). Bisher bescheinigt der Gutachter lediglich dem Gesamtvorhaben, dass es im Einklang mit dem LROP steht (vgl. S. 39). Das Verträglichkeitsgutachten ist um sortimentsbezogene Aussagen zum Kongruenzgebot zu ergänzen.</p> <p><b>Berücksichtigung von neuen Einzelhandelsstandorten</b></p> <p>Bei Verträglichkeitsgutachten ist nicht nur der zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens im Einzugsgebiet vorhandene Verkaufsflächenbestand, sondern auch die bis zum Markteintritt des untersuchten Vorhabens konkret zu erwartenden, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsansiedlungen zu berücksichtigen (OVG Münster 1.12.2015 - 10 D 91/13.NE). Dr. Lademann &amp; Partner bewerten die Aufgabe des in Metjendorf bis Mai 2019 ansässigen NP-Marktes und die Nachnutzung des Standortes durch einen Drogeriemarkt ab September 2019 sowie die Neueröffnung eines Marktes des Anbieters „Action“ bisher lediglich qualitativ. Durch den Drogeriemarkt komme es zu einer „Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs“ und die Ansiedlung des „Action-Markts“ werde die relative Unterversorgung Metjendorfs mit zentrenrelevanten Sortimenten relativieren (vgl. Begründungen zum Bebauungsplan, S. 22 f.). Diesen Einschätzungen stimmen wir grundsätzlich zu, empfehlen jedoch, die mittlerweile realisierten Vorhaben auch quantitativ in die Berechnungen und Analysen einfließen zu lassen. Insbesondere deshalb, weil beide Anbieter nicht unerhebliche Anteile an nahversorgungsrelevanten Sortimenten führen.</p>	<p>Das Gutachterbüro Dr. Lademann &amp; Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung genommen:</p> <p><i>In Bezug auf den hier prüfungsrelevanten Edeka-Markt ist nicht davon auszugehen, dass die Drogeriewaren und die Nahrungs- und Genussmittel ein abweichendes Einzugsgebiet aufweisen. Das Kongruenzgebot ist insofern auch innerhalb der periodischen Sortimente gewahrt.</i></p> <p>Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten werden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben.</p> <p>Das Gutachterbüro Dr. Lademann &amp; Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung genommen; im Ergebnis wird das Gutachten nicht angepasst.</p> <p><i>Nach Einschätzung von Dr. Lademann &amp; Partner ist keine rechnerische Berücksichtigung der beiden Planvorhaben erforderlich: Durch die Umsetzung von Action und Budni wird für das Vorhaben von Edeka kein verändertes Einzugsgebiet resultieren. So wurde ein allgemeiner Attraktivitätszuwachs bereits in der leicht veränderten Kundenherkunftsannahme (von aktuell zu später) beachtet.</i></p> <p><i>Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel kann durch die inzwischen erfolgte Aufgabe von NP eine Lücke erkannt werden. Die unterschiedlichen Ausstattungskennziffern mit und ohne NP wurden im Zusammenhang mit den Ausstattungskennziffern des Landkreises im Gutachten bereits gewürdigt.</i></p> <p><i>Infolge der Aufgabe von NP kann eine leicht höhere Marktdurchdringung im Kongruenzraum (Zone 1a+b) unterstellt werden. Hinsichtlich der Zentralität und der Ausstattungskennziffern ergibt sich keine gravierende Abweichung. Potenzial ist in diesem Sortiment insofern zu erkennen. Das Vorhaben zielt auf dieses sortimentspezifische Potenzial ab. Im Bereich Drogeriewaren sind lediglich arrondierende Randsortimente geplant, die nicht allein besuchsauslösend sein werden, so dass das Vorhaben auch hier keine Schieflage bewirken wird. In Bezug auf die aperiodischen Sortimente ist es zutreffend, dass die Versorgungslücke im Kongruenzraum Metjendorf deutlich verkleinert werden kann. Da jedoch das Vorhaben nur stark untergeordnet diese Sortimente aufweist ist eine nähergehende Auseinandersetzung mit diesem Sortiment hier nicht zu diskutieren.</i></p> <p><i>Ein grundlegendes Anpassungserfordernis der Verträglichkeitsanalyse ergibt sich nicht. Es würde sich rein um redaktionelle Anpassungen zur Verbesserung der Lesbarkeit handeln.</i></p>

129. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	<p><b>Fazit:</b></p> <p>Wir empfehlen, die textlichen Festsetzungen und das Verträglichkeitsgutachten unseren Hinweisen entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden überarbeitet (siehe oben).</p> <p>Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten werden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben.</p> <p>Zu den Ergebnissen der Abstimmung wird in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses berichtet.</p>
3	<p>Handelsverband Nord-west e.V. Prinzessinweg 10 26122 Oldenburg 04.01.2019</p>	<p>Ihre Schreiben vom 04.11.2019 haben wir erhalten und nehmen dazu wie folgt Stellung:</p> <p>Insgesamt stimmen wir beiden Planänderungen zu. Das Vorhaben ist insbesondere mit den Aussagen des sich gerade in Überarbeitung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar und durch den Wegfall des NP-Marktes im ZVB Metjendorf fällt der Flächenzuwachs im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel insgesamt verträglich aus.</p> <p>Es ist auch aus unserer Sicht darauf zu achten, dass die im Einzelhandelskonzept vorgeschlagene Obergrenze des ermittelten Flächenrahmens für Wiefelstede bis 2025 eingehalten wird (kurzfristiger Bedarf: max. 2.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
4	<p>Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 29.10.2019</p>	<p>Seitens der <b>Archäologischen Denkmalpflege</b> werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hierzu ergänzt.</p>



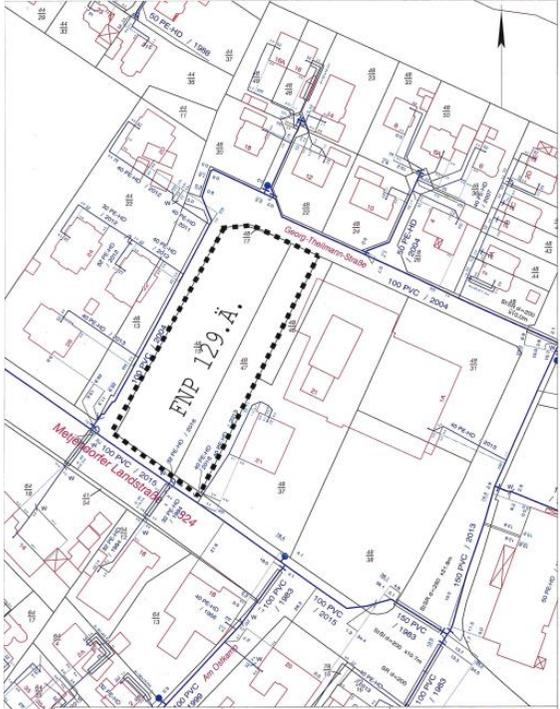
**Gemeinde Wiefelstede**  
**129. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 24.10.2019	<p>Das Plangebiet des o. g. Bauleitplanes liegt an der L 824 „Metjendorfer Landstraße“ innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Einzelhandels dienen. Das Plangebiet wird über die L 824 „Metjendorfer Landstraße“, die K 136 „Ofenerfelder Straße“ und die Gemeindestraße „Georg-Theilmann-Straße“ erschlossen.</p> <p>Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV -OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind nicht betroffen.</p> <p>Es sind keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Der Hinweis wird beachtet.
6	Haaren-Wasseracht, Sandweg 2, 26160 Bad Zwischenahn 29.10.2019	Gegen die 129. Flächennutzungsplanänderung bestehen seitens der Haaren-Wasseracht grundsätzlich keine Bedenken, wenn durch die Maßnahme der Abfluss der Gewässer der Haaren-Wasseracht nicht verschärft wird.	
7	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 11.10.2019	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.10.2019.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



**Gemeinde Wiefelstede**  
**129. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 04.11.2019	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> oder <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. <a href="mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de">mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</a></p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
9	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 30.10.2019	<p>wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede Kenntnis genommen.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</p> <p>Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	 <p style="font-size: small;">Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p style="font-size: small;">Maßstab 1: 1000 Druckdatum 10.10.2019</p> <p style="font-size: small;">  Hauptverwaltung          Planausschnitt/Plan-Nr.: 34584495D          Wiefelstede       </p>	Die Anlage wird beachtet.

129. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Stadt Oldenburg Industriestraße 1 a, 26121 Oldenburg 08.11.2019</p>	<p>Nach dem Kongruenzgebot darf die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsgroßprojektes (EGPs) nur so bemessen sein, dass sein Einzugsgebiet dem Versorgungsauftrag des jeweiligen zentralen Ortes entspricht und der Umsatz überwiegend durch Kaufkraft aus dem maßgeblichen Kongruenzraum erwirtschaftet wird. Überwiegend bzw. eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würden.</p> <p>Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeindegebiet (gem. LROP 2.2 03). Es sei denn, dass die Gemeinde die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde bestimmt hat.</p> <p>Die Gemeinde Wiefelstede hat nach dem RROP des Landkreises Ammerland zwei Grundzentren. Im Gutachten muss daher nachgewiesen werden, dass der erwartete Umsatz des gesamten EGP zum überwiegenden Teil aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich - nicht dem gesamten Gemeindegebiet - erwirtschaftet wird.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten wurden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben. Hierzu wird ggf. erst in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses berichtet.</p> <p>Das Gutachterbüro Dr. Lademann &amp; Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung genommen; im Ergebnis wird das Gutachten nicht angepasst.</p> <p><i>Die Verträglichkeitsanalyse enthält selbstverständlich die relevanten Aussagen zur Bewertung des Kongruenzgebots:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Kongruenzgebot wird in Kap. 7.2 - Tabelle 8 bewertet.</li> <li>• Diese Tabelle basiert auf den Marktanteilen, die in Kap. 6.1 - Tabelle 7 dargestellt werden (für das Kongruenzgebot relevant: „Umsatz Vorhaben“).</li> </ul> <p>Gesamtumsatz Edeka später = 13,4 Mio. € = 100 %</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonen 1 a + b sind Kongruenzraum = 9,4 Mio. € = rd. 70,1 % des Umsatzes</li> <li>• Zone 2 ist Umland = 3,3 Mio. € = rd. 24,6 % des Umsatzes</li> </ul> <p>Hinzu kommen noch 5 % Streuumsätze = 0,7 Mio. € - in diesen Zahlen sind auch die 25.000 Übernachtungen enthalten, die im Kongruenzraum getätigt werden.</p> <p>Auf jeden Fall liegt der Wert des nicht kongruenten Umsatzes des Vorhabens unterhalb von 30 % an Gesamt liegen. Dies gilt auch einzeln nach periodischen und aperiodischen Sortimenten betrachtet.</p>



**Gemeinde Wiefelstede**  
**129. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Der Nachweis, ob das Vorhaben (Bestand und Erweiterung) dem Kongruenzgebot entspricht, kann nicht nachvollzogen werden, da im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann ausschließlich auf die Einwohnerzahl der Gemeinde Wiefelstede (Wiefelstede und Metjendorf) verwiesen wird und nicht auf die Einwohnerzahl im grundzentralen Verflechtungsbereich. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Wiefelstede ist nicht die Grundlage für das Kongruenzgebot.</p> <p>Weiterhin muss die sortimentspezifische Kaufkraft des Grundzentrums Metjendorf mit seiner, knapp 8 000 Einwohnern dargestellt werden, um zu klären, wieviel Kaufkraft von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches generiert wird.</p> <p>Zudem hat die Stadt Oldenburg im Ortsteil Ofenerdiek einen zentralen Versorgungsbereich, der nicht betrachtet wird (EEK 2015 - Die Abgrenzung des ZVB aus dem EEK 2007 behält weiterhin seine Gültigkeit.)</p>	<p>Das Gutachterbüro Dr. Lademann &amp; Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung genommen; im Ergebnis wird das Gutachten nicht angepasst.</p> <p><i>In dem Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Oldenburg (i. O.) - Abgewogener Bericht i.d.F.v. 22.06.2015 konnte die perspektivische Abgrenzung des Zentrums noch nicht konkretisiert werden. Es umfasst im Kern einen Edeka Husmann-Markt als Magnetbetrieb. Im Bericht wurde für die Zone 2 insgesamt im Schnitt eine Quote von 3,1 % ermittelt. Als maßgeblich tangierter Wettbewerber ist neben dem Edeka-Markt noch ein Lidl-Markt zu benennen. Nach Einschätzung von Dr. Lademann &amp; Partner werden sich die Wirkungen zulasten des nicht nähergehend dargestellten Zentrums deutlich unterhalb von 5 % bewegen. Diese sind dabei rein auf Umsatzrückgänge zurückzuführen, die der Edeka Kaufmann Husmann sich selber durch Standortoptimierung „zufügt“. Eine beachtliche Eigenkannibalisierung seiner Standorte kann ausgeschlossen werden. Hierfür sprechen auch die moderaten Quoten. Die Angebote im Oldenburger Zentrum werden auch prospektiv ihre Umsätze ganz überwiegend aus dem Nahbereich speisen.</i></p>

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Gemeinde Rastede mit Schreiben vom 01.11.2019
2. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Schreiben vom 21.10.2019
3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 01.11.2019



**Gemeinde Wiefelstede  
und 129. Änderung des Flächennutzungsplanes**

<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i></b>
------------	---	----------------------	--

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.