

Gemeinde Wiefelstede
129. Flächennutzungsplanänderung

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 30.01.2020 zum FNP 129. Änd.	Seitens des Landkreises Ammerland bestehen gegen die vorgenannte 129. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede keine Bedenken. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf die Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 verwiesen.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
		<u>Auszug aus der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 122, 5. Änderung</u> In der vorhergegangenen schalltechnischen Untersuchung (2013/0088 vom 10.06.2013) wird der Immissionsort "Ofenerfelder Straße 2 a" (I02) als Mischgebiet eingestuft. Gemäß gültigem Bebauungsplan Nr. 36 liegt dieser jedoch in einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE II). Da die zulässige Nutzung nur Gewerbebetriebe zulässt, deren Emissionen nicht wesentlich stören, können sie für die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach TA Lärm angewendet werden, so dass dieses nur einen redaktionellen Fehler darstellt. Dieser Fehler findet sich auch in der Kurzstellungnahme 2019/0022 wieder, hier I03. Auf Seite 13 des Gutachtens (2013/0088) wird beschrieben, dass der Richtwert für allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm herangezogen werden kann. Es werden jedoch richtigerweise die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete aufgeführt. Um entsprechende Korrektur wird gebeten.	Der Hinweis wird beachtet; das Gutachten von 2013 (für den seinerzeitigen Neubau des Marktes) und das Gutachten von 2020 (für die geplante Erweiterung des Marktes) wurden angepasst. Im Ergebnis der Gutachten ergeben sich durch die Anpassungen keine Veränderungen.
		Des Weiteren ist in dieser schalltechnischen Untersuchung bei der textlichen Beschreibung der Ermittlung des Parkplatzlärms mittels Parkplatzlärmstudie der Parameter "Parkplatzoberfläche" nicht aufgeführt worden. Um Ergänzung wird gebeten.	Der Hinweis wird beachtet, das Gutachten wurde angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>In der Kurzstellungnahme (2019/0022) werden die geplanten Erweiterungen ergänzend zu den vorherigen schalltechnischen Untersuchungen (2013/0088) bzw. Kurz- Stellungnahmen (2014/0044) durchgeführt. Als Änderung hat sich ergeben, dass die Kühl-Lkw nur mit Dieselaggregaten betrieben werden statt wie bisher ohne Aggregat. Deswegen soll die Entladezone verlegt werden. Da die Kühl-Lkw auch vor 06.00 Uhr auf dem Marktgelände ankommen können, ist die Nachtzeit mit betrachtet worden. Hieraus hat sich die Notwendigkeit der Erweiterung der Schallschutzwand ergeben. Als Bedingung gilt, dass hier ein Zeitraum von maximal 30 Minuten nicht überschritten werden darf.</p> <p>Diese Lärmschutzwand ist in der Planzeichnung und als textliche Festsetzung Nr. 7 aufgenommen worden. Dabei empfehle ich, in der Planzeichnung bei der Kennzeichnung Lärmschutzwand einen Hinweis auf die textliche Festsetzung Nr. 7 aufzunehmen, um eine bessere Übersichtlichkeit zu gewährleisten.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise zu den Ergebnissen des Gutachtens werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur Lärmschutzwand wird in der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.</p>
2	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg 22.01.2020</p> <p>zum BP + FNP</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 m² um 900 m² auf dann 2.500 m² zu vergrößern.</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"> • Die Regelungen des niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP), • das regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 2010 (REHK) und • das Einzelhandels - und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede, das im Jahr 2015 vom Büro Dr. Jansen GmbH Stadt- und Regionalplanung erarbeitet wurde (EHK). 	<p>Die nebenstehenden Hinweise zum Vorhaben werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise zu den Planungsrahmenbedingungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	<p>Den Planunterlagen liegen zudem bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Verträglichkeitsgutachten „Die Ofenerfelder Straße im Grundzentrum Metjendorf als Standort für einen Edeka-Markt - Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben" vom Büro Dr. Lademann & Partner bei (Verträglichkeitsgutachten) sowie • die Erwidernng von Stellungnahmen im Kontext der Bauleitplanung zu Erweiterung von Edeka Husmann in Wiefelstede, OT Metjendorf und Präzisierung der Auswirkungen auf Oldenburg-Ofenerdiek (Erwidernng). 	Die nebenstehenden Hinweise zum Abwägungsmaterial werden zur Kenntnis genommen.
		Wir hatten uns bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu dem Vorhaben geäußert und die Gemeinde Wiefelstede sowie der Gutachter haben sich mit unseren Anmerkungen beschäftigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Wir nehmen nun erneut wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir begrüßen, dass der Punkt 1 der textlichen Festsetzungen unseren Hinweisen entsprechend angepasst wurde. • Dr. Lademann & Partner arbeiten in der Erwidernng unsere Anmerkungen zum Verträglichkeitsgutachten ab. Wir können den Argumentationen des Gutachters in den einzelnen Punkten nach einer Plausibilitätsprüfung folgen. • Mit Blick auf die vom Bundesverwaltungsgericht geforderte Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit von Verträglichkeitsgutachten, empfehlen wir, die Inhalte der Erwidernng in das Ursprungsgutachten einzuarbeiten (vgl. z. B. BVerwG 25.3.2000 – 4 BN 20.02). 	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erwidernng ist Bestandteil der Abwägung und in der Begründung eingearbeitet. Auf eine Überarbeitung des Gutachtens kann daher verzichtet werden.
		Darüber hinaus halten wir es für erforderlich, dass der im Einzelhandelskonzept der Stadt Oldenburg 2015 als Sonderfall gekennzeichnete und in seinen Grenzen gemäß des Einzelhandelskonzepts 2007 übernommene zentrale Versorgungsbe- reich Ofenerdiek ebenfalls in die Untersuchungen einbezogen wird (vgl. Erwidernng, S. 4).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	Fazit: Wir empfehlen, die Inhalte der Erwiderung in das Verträglichkeitsgutachten einzuarbeiten. Wir haben dann keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn für den zentralen Versorgungsbereich Ofenerdiek rechnerisch die Verträglichkeit des Planvorhabens nachgewiesen wird.	Nach telefonischer Erläuterung der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens von Dr. Lademann & Partner durch die Gemeinde wurde seitens der IHK Oldenburg per Mail vom 29.01.2020 bestätigt, dass sich die rechnerische Verträglichkeit des Planvorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich Ofenerdiek indirekt ableiten lässt., obwohl dieser nicht explizit im Gutachten erwähnt wird. Eine Anpassung des Gutachtens ist daher nicht mehr erforderlich.
		Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses Sprechen Sie uns bei Fragen bitte an.	Der Hinweis wird beachtet.
3	Handelsverband Nordwest e.V. Prinzessinweg 10 26122 Oldenburg 28.01.2020 zum BP + FNP	Ihre Schreiben vom 19.12.2019 haben wir erhalten und nehmen dazu wie folgt Stellung: Insgesamt stimmen wir beiden Planänderungen zu. Das Vorhaben ist insbesondere mit den Aussagen des aktuell fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar. Zudem fällt durch den Wegfall des NP-Marktes im ZVB Metjendorf der Flächenzuwachs im Bereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt verträglich aus.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		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).	Der Hinweise wird beachtet.

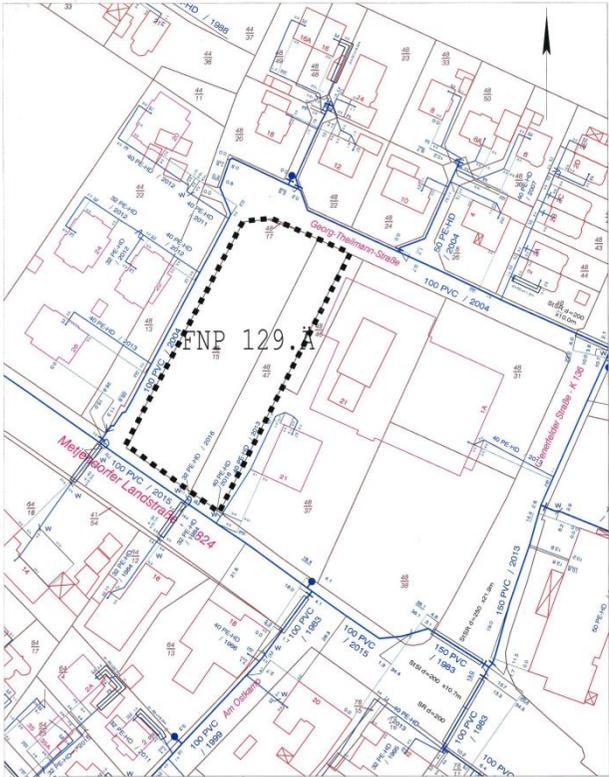


Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Stadt Oldenburg Stadtentwicklung und Bauleitplanung Industriestraße 1 a 26121 Oldenburg 29.01.2020 zum FNP 129. Änd.	<p>Bezugnehmend auf unser Schreiben vom 08.11.2019 und der Abwägung der Gemeinde Wiefelstede wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Nach der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) sind die Schritte zur Beurteilung des Kongruenzgebotes klar beschrieben. Es wird um Darstellung dieser Schritte gebeten.</p> <p>Der Gutachter beschreibt den Kongruenzraum des GZ Metjendorf mit der Zone 1 a und 1 b. In diesem sollen 7.420 Einwohner leben.</p> <p>Für die Nachvollziehbarkeit der raumordnerischen Beurteilung und die damit verbundene Abschätzung der Betroffenheit wäre es wichtig, dass sowohl der Kongruenzraum des GZ Wiefelstede und der Kongruenzraum des GZ Metjendorf dargestellt werden.</p> <p>Ohne diese Informationen kann nicht nachvollzogen werden, ob das Vorhaben (Bestand + Erweiterung) dem Kongruenzgebot entspricht.</p>	<p>Die Hinweise der Stadt Oldenburg werden zur Kenntnis genommen. Die von der Stadt Oldenburg aufgeführten Punkte sind bereits in der Verträglichkeitsanalyse erläutert. Zur Klarstellung wird - nach Abstimmung mit den Gutachtern - zu den Punkten wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Zum Kongruenzgebot</p> <p>Das Kongruenzgebot wurde fach- und sachgerecht hergeleitet und geprüft. Das entscheidende Bewertungskriterium nach dem LROP ist die 70 % Abschöpfungsregel (= Umsatzherkunft aus dem zugeordneten Verflechtungsbereich), siehe 7.2. des Gutachtens. Die sortimentsspezifische Kaufkraft und der Marktanteil im kongruenten Raum (Zone 1a/b) wurden im Gutachten für den erweiterten Markt, bezogen auf die periodische Sortimente, mit zukünftig ca. 25,9 Mio. € benannt. Der Marktanteil liegt selbst im unmittelbaren Nahbereich (Zone 1a) unter dem Orientierungswert des LROP von 40 %. Das LROP geht dabei von mehreren ähnlichen Wettbewerbern in der Zone 1a/b aus, die sich das Marktpotenzial aufteilen. Dieses trifft im konkreten Fall jedoch nicht zu.</p> <p>Eine Untergliederung der Herkunft der Umsätze ist nach dem LROP nicht geboten. Es kommt rein auf die Unterscheidung kongruenter Raum (= GZ Metjendorf) und sonstige Räume an. Die kleinräumigere Betroffenheit des Umlandes wird stattdessen über das Beeinträchtigungsverbot abgebildet. Wie im Gutachten bereits dargestellt, ist das Kongruenzgebot für das erweiterte Vorhaben auch unter möglicher Hinzuziehung der Übernachtungsgäste im kongruenten Raum mit mehr als 70 % Umsatzherkunft des Vorhabens nachweislich erfüllt. Dieser gutachterlichen Einschätzung folgen auch die übrigen Beteiligten im Verfahren (wie IHK und Landkreis).</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Fortsetzung Stadt Oldenburg Stadtentwicklung und Bauleitplanung	<p>Weiterhin hat die Stadt Oldenburg im Ortsteil Ofenerdiek einen zentralen Versorgungsbereich, der nicht betrachtet wird. Bereits in der Fassung des EEK 2007 wurde der zentrale Versorgungsbereich dargestellt und in das EEK 2015 (Ratsbeschluss 20.07.2015, Fassung 22.06.2015) vorerst übernommen, (EEK 2015, Seite 131 „Bis zu einer neuerlichen Abgrenzung behält die Abgrenzung gemäß des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2007 weiterhin seine Gültigkeit“.)</p> <p>Damit ist dieser ZVB auf das Beeinträchtungsverbot hin zu überprüfen. Zumal es bei dem Beeinträchtungsverbot nach dem LROP nicht um „Eigenkannibalisierung“, sondern um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung geht. Der ZVB Ofenerdiek muss in vollem Umfang seinen Versorgungsauftrag wahrnehmen können. Dies muss vom Gutachter nachgewiesen werden. Zudem kann, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der Inhaber wechseln. Eine Eigenkonkurrenz wäre dann nicht mehr gegeben.</p>	<p>Zur Beeinträchtigung des ZVB Ofenerdiek</p> <p>Wie im Gutachten bereits ausgeführt, ist davon auszugehen, dass bei maximalen Umsatzrückgängen von unter 5 % in Bezug auf den derzeit bestehenden Edeka-Markt in Ofenerdiek keine negativen Wirkungen eintreten. Der Umsatzrückgang im Oldenburger Bereich liegt bei im Mittel etwa 3 %. Im Falle eines seitens der Stadt Oldenburg nicht auszuschließenden Betreiberwechsels am Standort Edeka Ofenerdiek würde – bei Unterstellung der Fortführung der heute dort genehmigten Verkaufsflächen - die Betroffenheit des Wettbewerbers tendenziell sinken. Der Umsatzrückgang würde sich zwischen 3 bis 5 % bewegen. So würden die Sortimentsüberschneidungen gegenüber der heutigen Situation des identischen Edeka Kaufmanns tendenziell sinken. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Wirkungen kann insofern auch im Falle eines, jedoch im Prognosezeitraum des Gutachtens nicht zu erwartenden Betreiberwechsels für den ZVB Ofenerdiek ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung ist dort nicht zu erwarten.</p> <p>Zudem wurde im Rahmen einer Abstimmung seitens der IHK Oldenburg per Mail vom 29.01.2020 bestätigt, dass sich die rechnerische Verträglichkeit des Planvorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich Ofenerdiek indirekt ableiten lässt.</p>
5	Haaren-Wasseracht Sandweg 2 26160 Bad Zwischenahn 16.01.2020 zum FNP 129. Änd.	<p>Stellungnahme:</p> <p>Gegen die 129. Flächennutzungsplanänderung bestehen seitens der Haaren-Wasseracht grundsätzlich keine Bedenken, wenn durch die Maßnahme der Abfluss der Gewässer der Haaren-Wasseracht (hier die Ofener Bäke) nicht verschärft wird.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Eine Verschärfung der Abflusssituation der Ofener Bäke wird durch die Planung nicht herbeigeführt, da keine relevante Neuversiegelung erfolgt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 14.01.2020 zum BP + FNP	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		<p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	<p>OOWV Georgstr. 4 26919 Brake</p> <p>29.01.2020</p> <p>zum FNP</p>	<p>In unserem Schreiben vom 30.10.2019 – AP-LW-AWL/19/JW – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen. .</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
		 <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>Maßstab 1: 1000 Druckdatum 08.01.2020</p> <p>LGLN</p> <p>DOVV Hauptverwaltung Planausschnitt/Plan-Nr. 34584495D Wasser</p> <p>© 2019</p>	<p>Die Anlage wird beachtet.</p>



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

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.