



Begründung zur
136. Flächennutzungsplanänderung
(Bereich: „Bebauungsplan Nr. 154 „Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“)

- Vorentwurf - (Stand: 12.03.2024)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	14
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	15
4.4	Sonstige städtebauliche Planungen	17
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	21
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	21
7.	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	22
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	22
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	22
8.2	Wasserwirtschaft.....	22
8.3	Verkehr	22
8.4	Wirtschaft	23
8.5	Immissionsschutz.....	23
8.6	Ver- und Entsorgung.....	24
8.7	Altlasten	24
8.8	Klimaschutz.....	24
9.	UMWELTBERICHT	26
9.1	Einleitung	26
9.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	26
9.3	Ziele des Umweltschutzes	26
9.3.1	Landschaftsrahmenplan	27
9.3.2	Landschaftsplan	28
9.3.3	Schutzgebiete und –objekte	28
9.3.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	28
9.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	28
9.4.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	28
9.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	29
9.4.2.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen.....	29
9.4.2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Benennung möglicher Kompensationsmaßnahmen	30
9.4.2.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	37
9.4.2.4	Besonderer Artenschutz	39
9.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ...	40
9.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	41
9.7	Zusätzliche Angaben	41
9.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	41
9.7.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	41
9.8	Zusammenfassung	42
9.9	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	43

- Anhang I:** Schalltechnische Immissionsprognose (lux planung, Oldenburg, Stand: 28.08.2023)
- Anhang II:** Verkehrsuntersuchung (lux planung, Oldenburg, Stand: 15.08.2023)
- Anhang III:** Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Vertraglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023)
- Anhang IV:** Bericht / Dokumentation zur orientierenden Erkundung eines Grundstückes an der Oldenburger Landstraße (Flurstück 55/10) in 26215 Wiefelstede (Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Cloppenburg, Stand: 29.11.2022)
- Anhang V:** Biotoptypenkarte (Instara, Bremen, Stand: 15.02.2024)
- Anhang IV:** Wassertechnische Stellungnahme (Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co KG, Westerstede, Stand: 22.04.2024)

Hinweis: Als Quelle für alle Kartendarstellungen der Begründung ist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benennen, auch wenn das Logo des LGLN nicht zusätzlich auf der Kartendarstellung selbst verzeichnet oder im Abbildungstext aufgeführt ist.

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am die Aufstellung der 136. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1:5.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 2,53 ha große Geltungsbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Wiefelstede in der gleichnamigen Gemeinde, westlich der Oldenburger Landstraße (L 824), östlich des Sport- und Freizeitzentrums Wiefelstede sowie südlich des Auerbachs. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

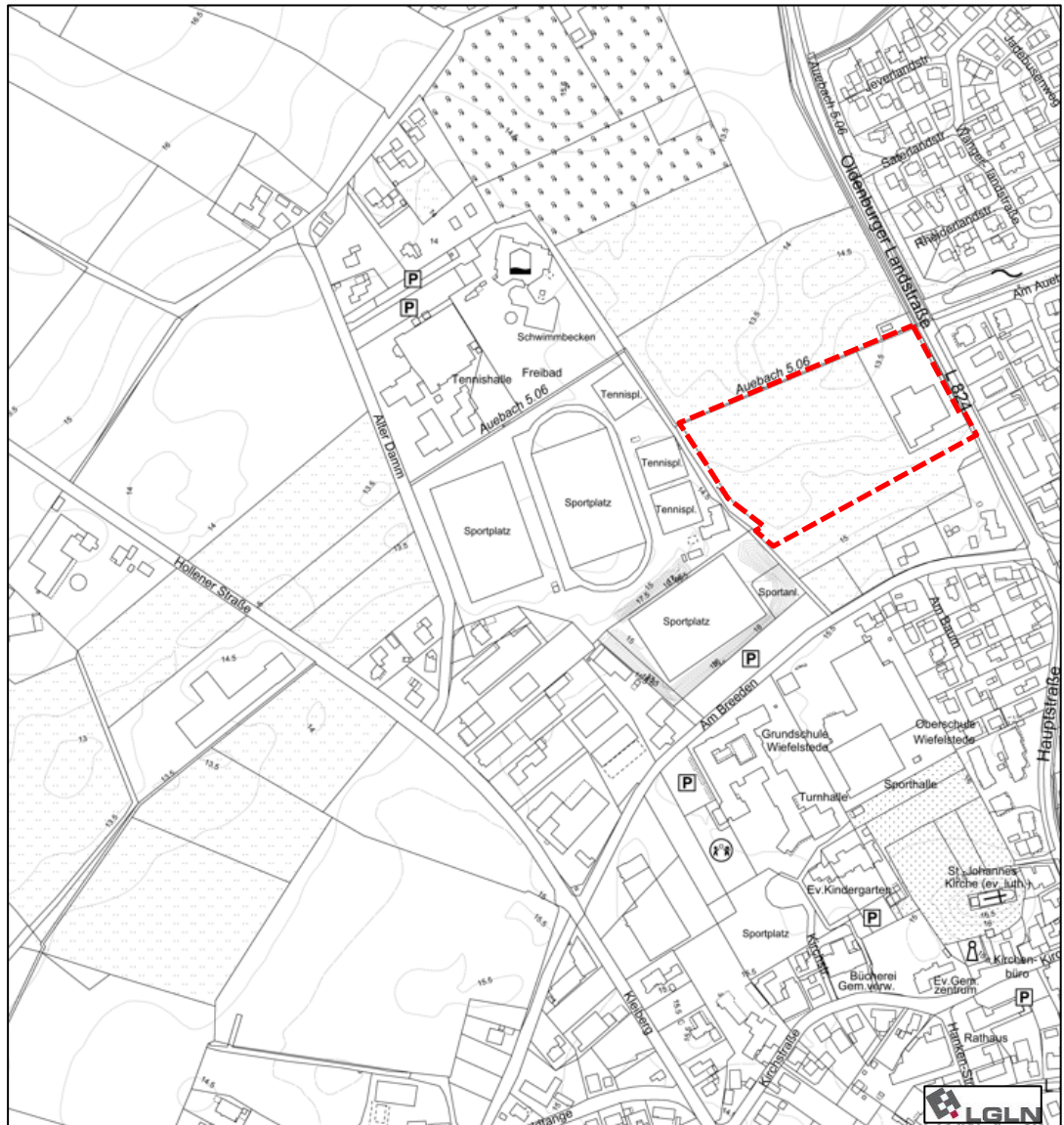


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: LGLN)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2017 , in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert. Zudem ist das **Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland 1996 (RROP)** zu berücksichtigen. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die **Ziele** (nachfolgend in **Fett-** und *Kursiv*schrift) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursiv*schrift) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Im zeichnerischen Teil des LROP sind für das Plangebiet keine relevanten Darstellungen vorhanden.

Der Textteil enthält folgenden Vorgaben zur Entwicklung der Siedlungsstruktur:

LROP 2.1 01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

Das teilweise bereits bebaute Plangebiet befindet sich siedlungsstrukturell innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches von Wiefelstede und ist zudem bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Gemeinde für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll nun ein etablierter Lebensmittel-Nahversorgungsstandort weiterentwickelt werden, um bestehenden Betrieben eine räumliche Erweiterung zu ermöglichen. Zudem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des Einzelhandelsangebotes geschaffen werden, so dass ein attraktives Angebot insbesondere für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung steht und damit unnötige Fahrwege vermieden werden können.

Dem vorstehenden Grundsatz wird damit entsprochen.

LROP 2.1 02 *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden, sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden“*

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Haltestelle „Am Tief“ an der Oldenburger Landstraße (Linien 330, 331, 338 und 349). Die Buslinien sind mit Ausnahme der Linie 330 zwar vorrangig auf die Schülerbeförderung ausgerichtet, können aber auch von anderen Fahrgästen genutzt werden, so dass der Einzelhandelsstandort sehr gut an das ÖPNV-System angebunden ist.

Das Plangebiet kann an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen sowie das vorhandene Straßensystem angeschlossen werden, so dass der Aufwand für Erschließungsmaßnahmen im Vergleich zu Gebieten außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches minimiert werden kann.

LROP 2.3 02 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“*

Der geplante Lebensmittelvollsortimenter liegt mit seiner Verkaufsfläche von maximal 2.250 m² bereits oberhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegten sog. „Regelvermutungsgrenze“. Diese besagt, dass ab einer Geschossfläche von 1.200 m² in der Regel davon auszugehen ist, dass mit dem Vorhaben nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verbunden sind. Im vorliegenden Planungsfall kommen zusätzlich noch die Verkaufsflächen von Backshops mit 50 m², von Lebensmitteldiscountern mit maximal 1.050 m², von Drogeriemärkten mit maximal 750 m² sowie von Getränkemärkten mit 700 m² hinzu. Im Sinne der Raumordnung handelt es sich somit um eine Agglomeration, so dass das Einzelhandelsgroßprojekt

in seiner Gesamtwirkung in Bezug auf die raumordnerischen Ver- und Gebote zu betrachten ist.

LROP 2.3 03

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). [...]

Eine wesentliche Überschreitung [...] ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde (Satz 5).

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt, als auch sortimentsbezogen einzuhalten (Satz 6).

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren (Satz 7). Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel (Satz 8).“

Im Rahmen eines auf das Plangebiet bezogenen Verträglichkeitsgutachten wurde u. a. die Vereinbarkeit des Projektes mit den raumordnerischen Vorgaben bezüglich großflächiger Einzelhandelsprojekte untersucht. (Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Projekt in Bezug auf das Kongruenzgebot den raumordnerischen Vorgaben entspricht.

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

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

Das Einzugsgebiet des Vorhabens setzt sich wie folgt zusammen:

- Die Zone 1 umfasst dabei den Ortsteil Wiefelstede.
- Die Zone 2 setzt sich aus den Wiefelsteder Ortsteilen Bokel, Conneforde, Gristede, Hassel, Lehe, Mansolt, Nuttel und Spohle zusammen.

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

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

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

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

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

Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit sowohl für die nahversorgungsrelevanten Vorhaben (Verbrauchermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, Getränkemarkt) als auch für die zentrenrelevanten Vorhaben (Nachnutzung Edeka/Markant) entsprochen. Das Vorhaben mit knapp 7.000 qm VKF generiert seinen Umsatz maßgeblich aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich.“ (Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023))
Das Kongruenzgebot wird somit erfüllt.

LROP 2.3 04 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“**

⇒ Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Grundzentrums Wiefelstede.

Die Standortwahl entspricht somit dem raumordnerischen Konzentrationsgebot.

LROP 2.2 05 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadt-relevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein [...]“**

⇒ Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Projekt in Bezug auf das Integrationsgebot den raumordnerischen Vorgaben entspricht.

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

Der Vorhabenstandort befindet sich am nördlichen Pol des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Wiefelstede und wird dort als Potenzialfläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und arrondierender Fachmärkte geführt (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2022). Nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 liegt der Standort allerdings außerhalb der dargestellten integrierten Lage.

Allerdings muss darauf verwiesen werden, dass bereits das Einzelhandelskonzept aus 2012 zum begründeten Ergebnis kam, dass das Zentrum deutlich anders als vom Landkreis seinerzeit vorgesehen abzugrenzen sei. Die in 2022 leicht modifizierte Abgrenzung lehnt sich dabei eng an die vorherigen Abgrenzungen an und bezieht lediglich den Vorhabenstandort für Aldi und Edeka zu großen Teilen mit in das Zentrum ein. So konnten in dem Einzelhandelskonzept für die gesamte Gemeinde im Kern des Zentrums keine entsprechenden Flächenreserven für das Vorhaben von Edeka und Aldi vorgefunden werden. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des Alters des Regionalen Einzelhandelskonzepts (12 Jahre) sind die Darstellungen nach Einschätzungen des Gutachters daher abwägbare.

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Wiefelstede und damit in einer städtebaulich integrierten Lage. Mit der Haltestelle „Am Tief“, die an der Oldenburger Landstraße liegt und somit unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, ist ein Anschluss an das ÖPNV-System vorhanden.

LROP 2.2 07 „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).“

⇒ Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Beteiligungsschritte verbindlich vorgeschrieben und die Nachbarkommunen werden am Verfahren beteiligt, so dass das Abstimmungsgebot erfüllt wird.

LROP 2.2 08 „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“

Das Verträglichkeitsgutachten setzt sich intensiv mit dem Aspekt „Beeinträchtungsverbot“ auseinander.

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

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

Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die verbrauchernahe Versorgung gefährdet ist.

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

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

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

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

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

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

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Gesamtvorhaben vorrangig gegen den zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede (=Vorhabenstandort) wirkt und auch hauptsächlich dort die 10 %-Schwelle überschritten wird. Vorrangig liegt bei dieser Standortlage der Bewertungsmaßstab zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Wiefelstede im Fokus der Untersuchung.

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

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

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

Die Vorhabenrealisierung ist v.a. hinsichtlich möglicher Risiken (insb. Beeinträchtigung des Lidl-Markts im ZVB Wiefelstede) auszuloten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) in Kraft. **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: „Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“ Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden.

Da im vorliegenden Planungsfall ein vorhandener Einzelhandelsstandort räumlich erweitert werden soll, die Flächen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind und alternativ weder Brach- noch Konversionsflächen zur Verfügung stehen, wird auf eine teilweise bereits bebaute Fläche am Siedlungsrand zurückgegriffen. Durch die Konzentration mehrerer Einzelhandelsnutzungen an einem Standort kann dieser flächensparend entwickelt werden, so dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem vorgenannten Grundsatz vereinbar ist.

Weiterhin ist am 01.09.2021 zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die

nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen.

Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

„1. Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

⇒ Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Zudem liegt das Plangebiet gemäß den Umweltkarten Niedersachsen außerhalb der Küstenbereiche von Ems und Weser.

Auch bei äußerst seltenen extremen Ereignissen im Küstengebiet (HQ Extrem) ist nicht mit einer Überflutung zu rechnen, auch wenn keine Deiche vorhanden wären.

Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses als eher unwahrscheinlich einzustufen. Damit besteht kein Zielkonflikt.

„1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

⇒ Wie bereits erläutert ist das Eindringen von Meerwasser als sehr unwahrscheinlich einzustufen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes sowie unmittelbar westlich angrenzend verlaufen Entwässerungsgräben. Bei Starkregenereignissen besteht die Gefahr, dass die Gräben über die Ufer treten könnten. Im Rahmen der konkreten Objektplanung besteht die Möglichkeit, die Erdgeschossfußbodenhöhe des bzw. der Gebäude so anzuordnen, dass ein ausreichender Abstand zur Geländeoberkante vorhanden ist.

Auswirkungen durch den Klimawandel in Bezug auf Starkregenereignisse sind daher eher als gering einzustufen, da kein Überflutungsrisiko aufgrund äußerer Faktoren besteht. Es besteht lediglich ein allgemeines Risiko durch Starkregenereignisse.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland (RROP) stammt aus dem Jahr 1996. Dem zentralen Siedlungsbereich von Wiefelstede wird dort die Funktion eines *Grundzentrums* zugewiesen, welches darüber hinaus als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* sowie als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* gekennzeichnet ist. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes Trinkwassergewinnung.

Entsprechend dem zentrale Orte Prinzip stellen Grundzentren für die Einwohner im Verflechtungsbereich die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicher. Diese Daseinsvorsorge beinhaltet ein entsprechendes Angebot an öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, Bildung und Kultur, sozialer, medizinischer und pflegerischer Betreuung, Erholung, Sports und Freizeit sowie Verwaltung.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Funktion des Grundzentrums in Bezug auf die Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs gestärkt.

Der Textteil des RROP enthält zur besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung folgende Ausführungen:

„Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe ‘Erholung’ zu bestimmen, wobei die vorhandene natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot zu berücksichtigen sind.

Erhaltung und Verbesserung des bestehenden Angebotes an Erholungsgebieten und Fremdenverkehrseinrichtungen und deren Anpassung an den Bedarf haben dabei Vorrang vor der Entwicklung neuer Gebiete.“

Die vorliegende Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion.

Zum Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten führt das RROP aus:

„In der Gemeinde Wiefelstede sind zwei zentralörtliche Siedlungsbereiche vorhanden, die beide im RROP als Standorte von Grundzentren ausgewiesen werden. Neben dem Hauptort Wiefelstede ist dies der Siedlungsraum Metjendorf an der Grenze zur Stadt Oldenburg, dem von der Einwohnerzahl und den vorhandenen Versorgungseinrichtungen eine gleichrangige Bedeutung und Zentralität zukommt.

Beide Grundzentren nehmen Schwerpunktaufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten wahr, die sich aus der räumlichen Nachbarschaft zum Oberzentrum Oldenburg ergeben (Entlastungsfunktion).“

Die vorliegende Bauleitplanung trägt dazu bei ein modernes Angebot zur Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen und gewinnt dadurch an Attraktivität als Wohnstandort.

Auswirkungen auf das Vorranggebiet Trinkwassergewinnung sind bei ordnungsgemäßer Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht zu erwarten.

Insgesamt betrachtet ist die vorliegende Bauleitplanung mit den raumordnerischen Vorgaben vereinbar bzw. steht diesen nicht entgegen.

4.2

Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der nordöstliche, bereits bebaute Teil des aktuellen Plangebiets als *gemischte Baufläche* und der übrige Bereich als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ dargestellt. Die *Sonderbaufläche* erstreckt sich auch auf die nördlich an das Plangebiet grenzenden Bereiche. Ein Teil davon wird überlagert von einer *Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen* mit der Zweckbestimmung „*Altablagerungen*“.

Der an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Auebach ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes als *öffentlicher Wasserzug II. Ordnung* dargestellt und die östlich gelegene Straße als *sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße*.

Westlich des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen *Bolzplatz, Sportplatz und Tennisplatz* sowie eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit den Zweckbestimmungen *Schule und Hallenbad* dargestellt. Daran schließt sich nordwestlich eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ an.

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nachzukommen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 „Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“ auch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung (136. FNP-Änderung) erforderlich. Gegenstand der Änderung ist die Darstellung einer *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ für den Bereich des Plangebietes.

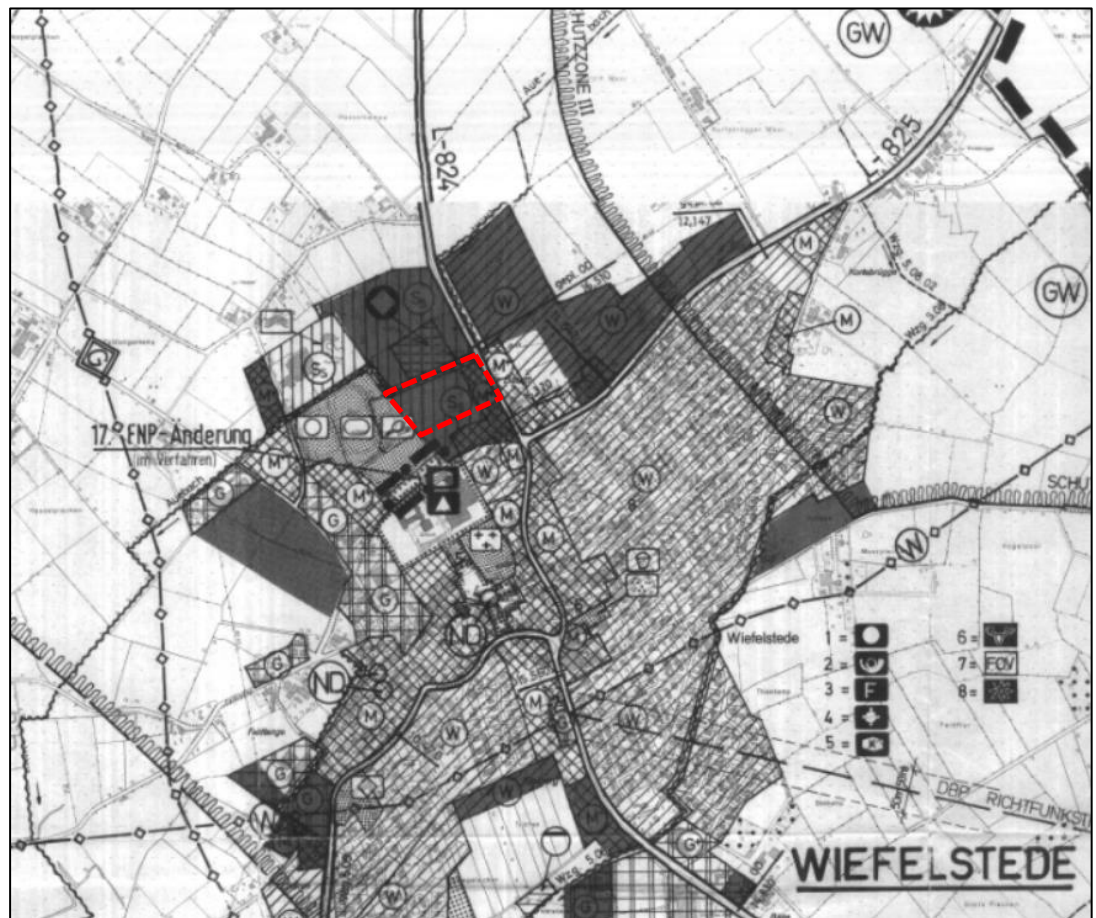


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede (Plangebiet ist rot gestrichelt gekennzeichnet)

4.3

Verbindliche Bauleitplanung

Für den nordöstlichen, bereits bebauten Teil des Plangebiet liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Am Breeden / Oldenburger Landstraße in Wiefelstede - Aldi-Markt“ (Rechtskraft: 04.10.1996) vor.

Dieser setzt im Wesentlichen einen Verbrauchermarkt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest, der maximal ein Vollgeschoss aufweisen darf und in offener Bauweise, d. h. mit einer Gebäudelänge von maximal 50,0 m und seitlichem Grenzabstand zu errichten ist. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf.

Die Stellplatzflächen sind ebenfalls im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt und werden durch eine textliche Festsetzung zur Begrünung (je 7 Stellplätze ist ein großkroniger Baum anzupflanzen) ergänzt. Weitere standortgerechte heimische Anpflanzungen sind entlang der westlichen Grenzen verbindlich vorgesehen. Zudem ist die im Norden des Geltungsbereiches gelegene private Grünfläche von einer Bebauung freizuhalten.

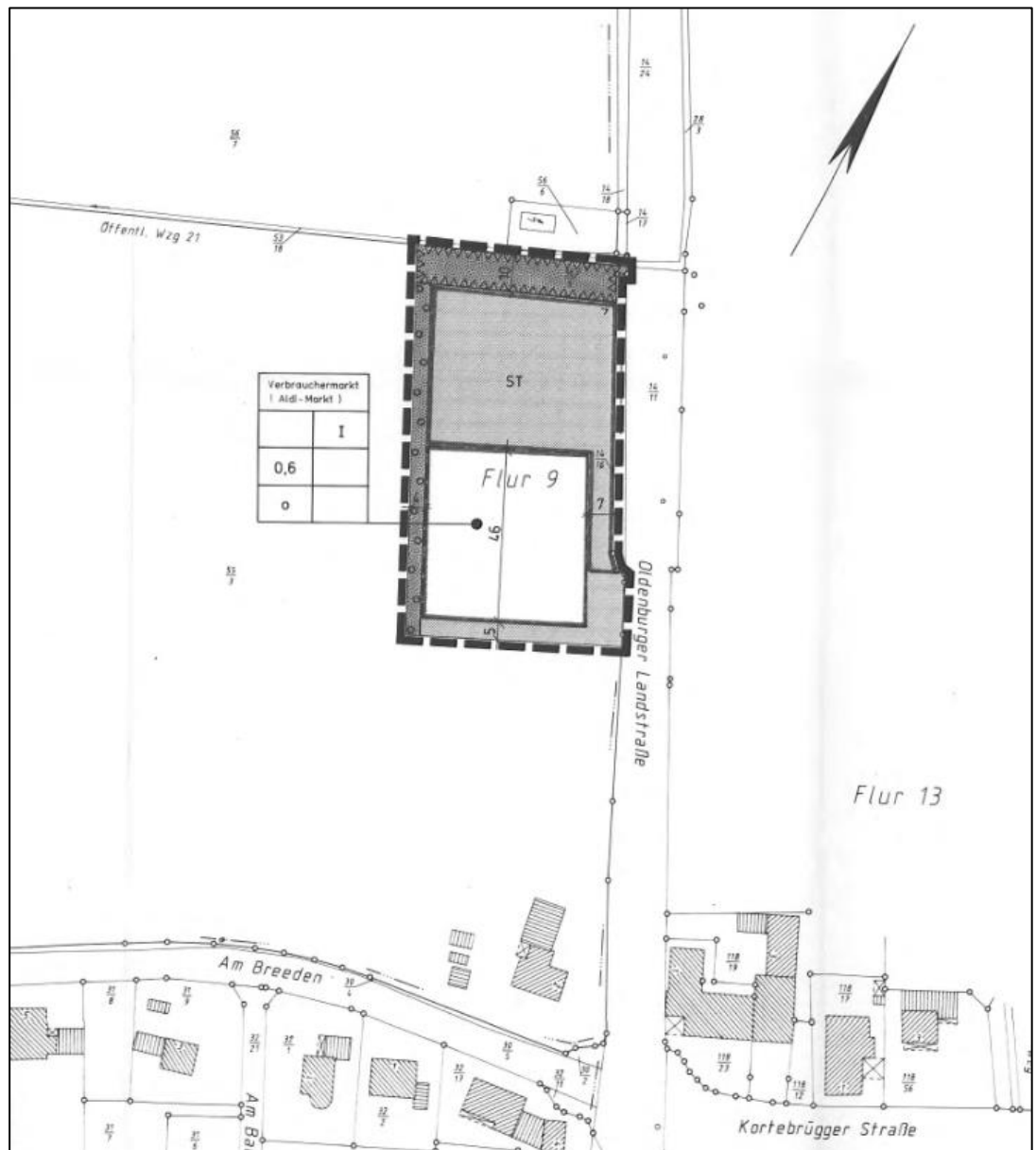


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 in dem Bereich „Am Breeden / Oldenburger Landstraße in Wiefelstede - Aldi-Markt“ (Rechtskraft: 04.10.1996)

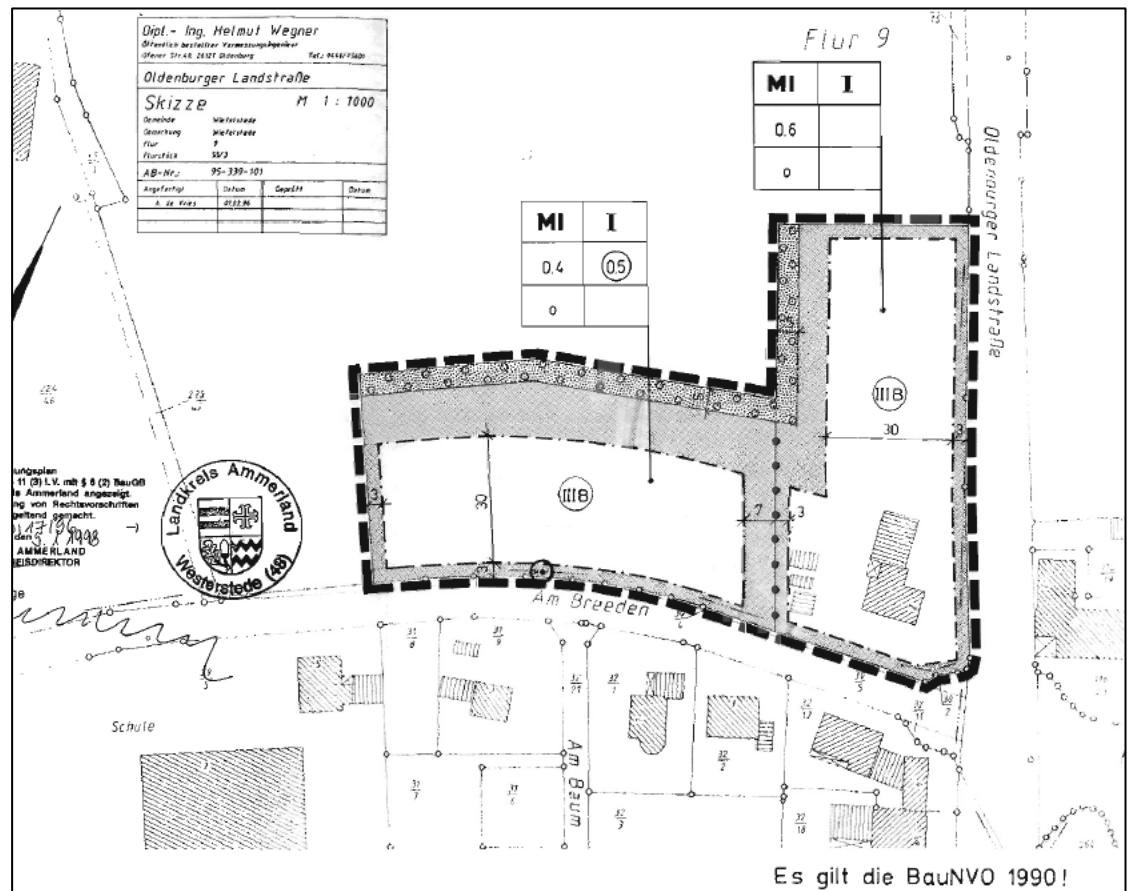


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 102 „Am Breeden / Oldenburger Landstraße“ (Rechtskraft: 30.01.1998)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Am Breeden / Oldenburger Landstraße“ (Rechtskraft: 30.01.1998) schließt sich im Südosten an das Plangebiet an und umfasst die unmittelbar an die Oldenburger Landstraße bzw. die Straße Am Breeden angrenzenden Bereiche. Der Bebauungsplan setzt hauptsächlich Mischgebiete fest, in denen Gebäude mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise (Gebäuelänge max. 50 m) errichtet werden dürfen. Für den Bereich an der Oldenburger Landstraße beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und für das übrige Plangebiet 0,4.

Entlang der Geltungsbereichsgrenze ist zudem zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft eine private Grünfläche, die von einem Pflanzgebot überlagert wird, festgesetzt.

Weitere Bebauungspläne im direkten Umfeld des Plangebietes liegen für die Bereiche östlich der Oldenburger Landstraße mit Festsetzung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten sowie im Bereich der Sportanlagen nordwestlich des Plangebietes vor.

4.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB liegt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede“ vom 17.10.2022 (Dr. Lademann & Partner, Hamburg) vor. Es handelt sich dabei um eine Aktualisierung und Fortschreibung des vorherigen Einzelhandelskonzeptes, welches vom Rat der Gemeinde Wiefelstede beschlossen wurde.

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden zwei Versorgungsbereiche definiert. Es handelt sich dabei um den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortskern

Wiefelstede und das Nahversorgungszentrum Ortskern Metjendorf. Das Hauptversorgungszentrum wird wie folgt abgegrenzt:

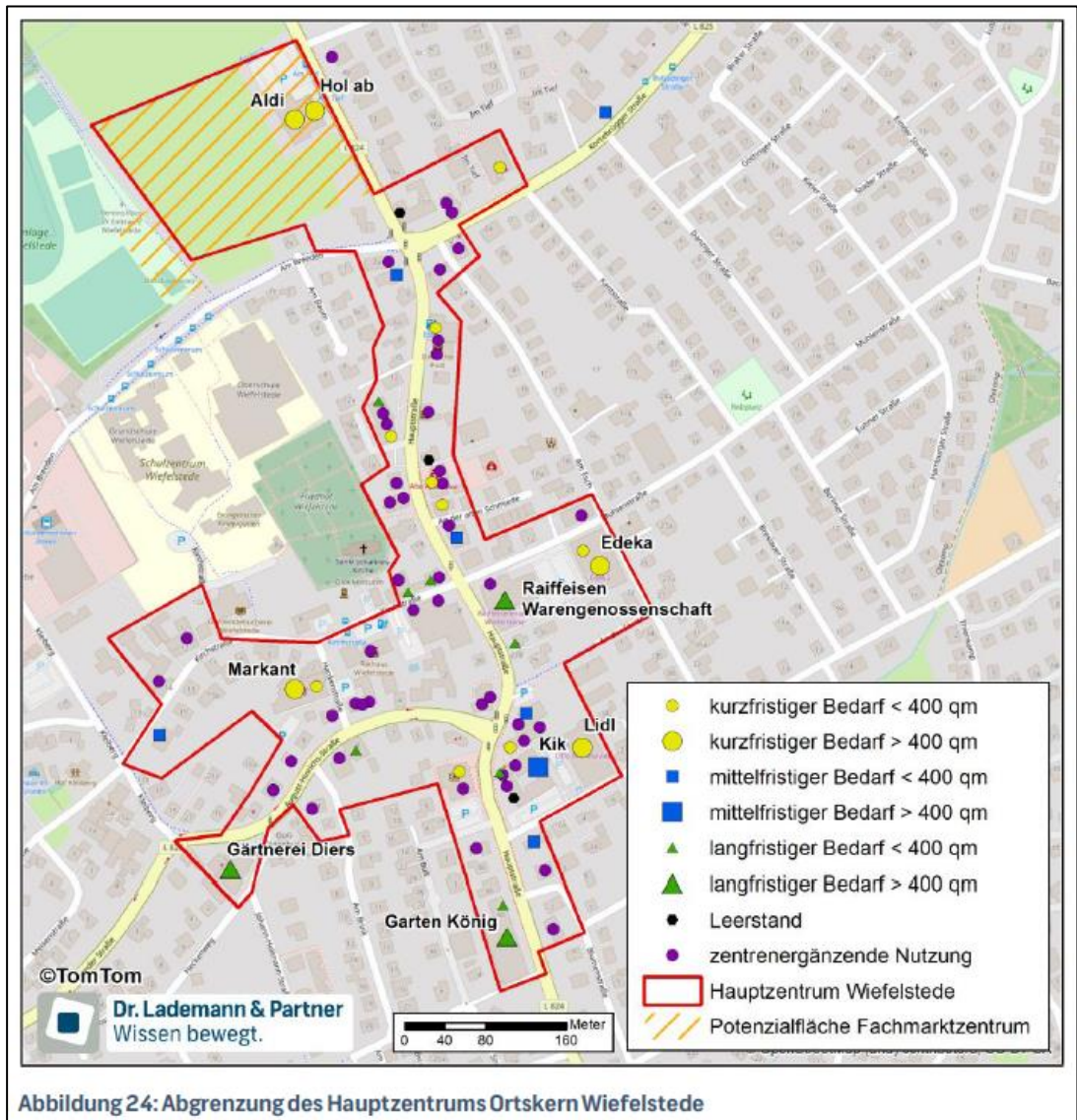


Abb. 5: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern Wiefelstede (Quelle: „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede“, Dr. Lademann & Partner, Hamburg)

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches und ist in der Abbildung als Potenzialfläche Fachmarktzentrum dargestellt.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird u. a. als Schwäche des Hauptversorgungszentrums beschrieben, dass die vorhandenen „Lebensmittelmärkte nicht optimal aufgestellt (zu klein) [sind], wodurch bei den periodischen Sortimenten von überproportional hohen Abflüssen auszugehen ist (z. B. Richtung Rastede).“ Als Handlungsziel wird daher u. a. formuliert:

- „Angebotslücken im Bereich der aperiodischen Sortimente durch strukturprägende und sogstarke Konzepte abbauen; zur Umsetzung ist die Nachbarschaft zu mehreren (großflächigen) Lebensmittelmärkten erforderlich (Frequenzbringer); Umsetzung auf der identifizierten Potenzialfläche für ein Fachmarktzentrum prüfen“
- „Nachnutzung von Leerständen; frühzeitig abgängige Betriebe identifizieren und nach Lösungen suchen, um Leerstände zu verhindern.“

Im Rahmen des im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung erarbeiteten Verträglichkeitsgutachten (Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023) wurde auch die Kompatibilität der vorliegenden Planung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Konzept vereinbar ist.

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

Für die Gemeinde Wiefelstede liegt ein (derzeit noch nicht beschlossenes)¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2022 vor, welches den Einzelhandel in der Gemeinde Wiefelstede auf konzeptioneller Ebene / gesamtheitlich betrachtet. Darin wird der Vorhabenstandort an der Oldenburger Landstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Wiefelstede ausgewiesen. Dieser soll großflächige Lebensmittelmärkte und Fachmarktkonzepte aufnehmen, sofern/da diese über keine Zukunftsperspektiven an den Altstandorten verfügen. Zudem heißt es weiter, dass die zukünftige Ausrichtung im Bereich des Einzelhandels auf die Ortskerne von Wiefelstede (räumlich definierte Zentren von Wiefelstede und Metjendorf) erfolgen soll, um eine Stärkung dessen zu gewährleisten. Dabei wird das Ziel formuliert, dass sich Wiefelstede selbst im Einzelhandel dynamischer entwickeln soll, was in der nächsten RROP-Fortschreibung einer Überprüfung der Zuweisung einer möglichen mittelzentralen Teilfunktion einhergehen müsste. Eine Verschlechterung der räumlichen Erreichbarkeit von Nahversorgungsstandorten ergibt sich bei der Verlagerung von Edeka ebenfalls nicht, vielmehr wird für die Einwohner im Ortsteil Wiefelstede die Angebotsvielfalt per Saldo qualifiziert (moderne Flächenkonzepte und Ansiedlung eines Drogeriemarkts).

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

Darüber hinaus wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein überschlägiger Entwicklungsrahmen von rd. 650 bis 2.050 qm im kurzfristigen Bedarf, rd. 100 bis 2.000 qm im mittelfristigen Bedarf sowie rd. 250 bis 2.050 qm im langfristigen Bedarf errechnet. Durch die Realisierung des Vorhabens werden diese Entwicklungspotenziale insbesondere im kurzfristigen Bedarf aufgrund der durch die Gemeinde beabsichtigten aperiodischen „Flächenverwertung“ der Altstandorte von Edeka und Markant bei weitem nicht ausgeschöpft, sodass auch für weitere Vorhaben (v.a. im Grundzentrum Metjendorf) rechnerische Entwicklungspotenziale verbleiben. Die verbleibenden, überschlägigen Potenziale von ca. 0 bis 650 qm VKF (kurzfristiger Bedarf) bzw. ca. 0 bis 1.670 qm VKF (mittel- und langfristiger Bedarf) entfallen aufgrund der derzeit durch das RROP vorgesehenen Gleichstellung beider Grundzentren auf den Kongruenzraum Metjendorf.“ (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023)

Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens (Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023) wurde die Vereinbarkeit des vorliegenden Projektes mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland EHK überprüft.

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

¹ Zwischenzeitlich ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede“ vom 17.10.2022 vor (Dr. Lademann & Partner, Hamburg) vom Rat der Gemeinde Wiefelstede beschlossen worden.

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

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

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

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

Der Landkreis Ammerland bewertet Lebensmittelmärkte im Landkreis anhand der Verkaufsflächendichte, die im Jahr 2010 festgelegt wurde. So besteht das Ziel im jeweiligen Kongruenzraum in Bezug auf Lebensmittelmärkte ab 200 qm VKF einen Dichtewert von 500 qm je 1.000 Einwohner nicht zu übersteigen. Am 06. Dezember 2018 gab der Landkreis, Amt für Bauwesen und Kreisentwicklung bekannt, dass der Wert nicht mehr als „unüberwindbare Demarkationslinie“ zu bewerten sei. Es bedarf vielmehr der Begründung, u.a. werden dabei die allgemein steigenden Flächenerfordernisse im Lebensmitteleinzelhandel berücksichtigt. [...]

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

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

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

Das Vorhaben in Wiefelstede ist mit den Kriterien für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Ammerland kompatibel.“ (Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Ortschaft Wiefelstede und dort westlich der Oldenburger Landstraße und nördlich der Straße Am Breeden. Im Westen wird das Plangebiet von einem Fuß- und Radweg begrenzt, der zu den westlich des Weges gelegenen Sportanlagen führt begrenzt.

Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete. Zudem werden die Bereiche entlang der Hauptstraße durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und kleinen Gewerbebetrieben geprägt. Das örtliche Schulzentrum (Grund- und Oberschule Wiefelstede) liegt an der Straße Am Breeden und somit Südlich des Plangebietes.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Auebach, ein Gewässer II. Ordnung. Es handelt sich dabei um einen gradlinig verlaufenden technisch ausgebauten Graben.

Das Plangebiet selbst wird wie die nördlich und direkt südlich angrenzenden Bereiche landwirtschaftlich genutzt. Lediglich der äußerste Nordosten des Gebietes ist gegenwärtig bereits bebaut. Es handelt sich dabei um ein eingeschossiges Marktgebäude eines Discounters sowie eines Getränkemarktes einschließlich der befestigten Flächen für die Kundenparkplätze. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Oldenburger Landstraße über zwei Zufahrten, wobei die südliche Zufahrt vorrangig von Lieferverkehr genutzt wird. Zwischen den Kundenparkplätzen sowie dem entlang der Oldenburger Landesstraße verlaufenden Fuß- und Radweg befindet sich ein kleiner mit Bäumen bewachsener Grünstreifen sowie eine Bushaltestelle.

Der Fuß- und Radweg auf der südwestlichen Seite der Oldenburger Landstraße verläuft durchgehend vom Ortskern in nordwestlicher Richtung. Der auf der gegenüberliegenden Seite gelegene Fuß- und Radweg endet im Kreuzungspunkt Oldenburger Landstraße / Am Auebach.

Am südöstlich, südwestlich und nordwestlichen Rand des jetzigen Einzelhandelsstandortes befinden sich Bäume und Sträucher. Die übrigen Bereiche sind durch die vorhandenen Gebäude, Stellplätze und deren Zufahrten versiegelt.

Nördlich des Auebaches befindet sich eine Elektrostation der EWE Netz GmbH. Das Gebäude verfügt über eine eigene Zuwegung von der Oldenburger Landstraße.

Die vorhandene Bebauung östlich der Oldenburger Landstraße ist heterogen und besteht aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss, Reihenhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede“ vom 17.10.2022 (Dr. Lademann & Partner, Hamburg) wurde sowohl die vorhandene Einzelhandelsstruktur analysiert, als auch Empfehlungen für deren Weiterentwicklung gegeben. Als Schwäche des vorhandenen großflächigen Lebensmitteleinzelhandels wurde ermittelt, dass die vorhanden Betriebe nicht optimal aufgestellt, d. h. die Verkaufsfläche zu gering ist.

Von Seiten der örtlich vertretenen Lebensmitteleinzelhändler Edeka und Aldi besteht bereits seit mehreren Jahren die Absicht sich durch eine Verkaufsflächenvergrößerung zukunftsfristig in Wiefelstede aufzustellen. Am bisherigen Standort des Edeka-Marktes ist eine Vergrößerung nicht mehr möglich. Zudem ist der gemeinsam mit dem Raiffeisenmarkt genutzte Kundenparkplatz insbesondere an verkaufsstarken Tagen nicht ausreichend. Konkreter Anlass für die vorliegende Bauleitplanung ist ein Antrag zur Verlagerung des Edeka-Marktes und zur Erweiterung des bestehenden Standortes mit Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt.

Städtebauliches Ziel ist die Weiterentwicklung und Vergrößerung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Neubaus geschaffen werden in welchem folgende Nutzungen realisiert werden können:

- Edeka-Markt mit ca. 2.250 m² VKF. zzgl. Bäcker (gegenwärtig: 1.375 m² VKF)
- Aldi-Markt mit ca. 1.050 qm VKF (gegenwärtig: 744 m² VKF)
- Hol ab-Getränkemarkt mit ca. 700 m² VKF (gegenwärtig: 406 m² VKF)
- Drogeriemarkt mit ca. 750 m² VKF

Die detaillierten Nutzungen werden auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 154 „Großflächiger Einzelhandel Wiefelstede-Nord“ verbindlich festgesetzt.

7. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die bisherigen Darstellungen als *gemischte Baufläche* (0,61 ha) und *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „sportliche Zwecke“ (1,92 ha) wird in *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (2,53 ha) geändert.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Für die Belange des Umweltschutzes ist zudem gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht darzulegen.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass kein Kompensationsdefizit entsteht.

8.2 Wasserwirtschaft

Bezüglich der Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers liegt eine Stellungnahme des Ingenieurbüros Börjes GmbH & Co KG (Westerstede) vom 22.04.2024 vor.

Im Rahmen der Stellungnahme werden folgende Maßnahmen empfohlen:

„Die Vorfluter im Planungsgebiet haben bei Starkregenereignissen die Grenzen ihrer hydraulischen Belastbarkeit erreicht. Um die hydraulische Belastung durch den Anschluss versiegelter Flächen nicht zu erhöhen, sind die Abflüsse von diesen Flächen zu drosseln. Die maximal zulässige Drosselabflussspende für die Einleitung in den Vorfluter orientiert sich an der natürlichen Abflussspende des Einzugsgebiets mit üblicherweise $q(Dr) = 1,5 - 2,0 \text{ l/(s}\cdot\text{ha)}$. Dieser Wert ist in der weiteren Planung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. [...]

Eine dezentrale Rückhaltung auf dem Grundstück mit direkter, gedrosselter Einleitung in das Vorflutgewässer ist daher zu empfehlen. Hierfür ist die Errichtung eines oberirdischen oder unterirdischen Regenrückhalteraaumes erforderlich, sowie ggf. einer vorgeschalteten Regenwasserbehandlungsanlage. Die Machbarkeit der Zu- und Ableitung im Freigefälle ist in der weiteren Planung anhand der Höhenverhältnisse zu überprüfen.“

Unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Vorfluter (Auebach) eingeleitet werden.

8.3 Verkehr

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben: Neubau Edeka und Aldi-Markt Hauptstraße; lux planung, Oldenburg, Stand: 15.08.2015) wurde das Verkehrsaufkommen auf Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte abgeschätzt sowie für die relevanten Knotenpunkte die Leistungsfähigkeit ermittelt und bewertet.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

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

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

Als zusätzliche Maßnahme wird von Seiten des Gutachters empfohlen getrennte Rechts- und Linksabbiegestreife (Ausfahrt) mit einer Aufstelllänge von mindestens 5 Fahrzeugen vorzusehen. Diese Empfehlung betrifft die nachgeordnete Planungsebene der konkreten Objektplanung und wird dort berücksichtigt.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich an der Oldenburger Landstraße die ÖPNV-Haltestelle Am Tief (Linien 330, 331, 338 und 349). Die Buslinien sind mit Ausnahme der Linie 330 zwar vorrangig auf die Schülerbeförderung ausgerichtet, können aber auch von anderen Fahrgästen genutzt werden, so dass der Einzelhandelsstandort sehr gut an das ÖPNV-System angebunden ist.

Entlang der Oldenburger Landstraße verläuft beidseitig ein kombinierter Fuß- und Radweg. Insofern ist auch für Fußgänger und Radfahrer eine gute Erreichbarkeit des Standortes gegeben. Zur Vernetzung der bestehenden Wegeverbindungen ist zudem ein Weg entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zwischen der Oldenburger Landstraße und dem Weg zu den Sportanlagen vorgesehen.

Vom Verkehrsgutachter wird empfohlen, zur sicheren Querung der Oldenburger Landstraße (L 824) eine Fußgänger- / Radfahrerampel neu anzulegen. Aus städtebaulicher Sicht sollten im weiteren Verfahren alternative Maßnahmen geprüft werden, da sich bereits etwa 110 m südlich des Plangebietes eine ampelgeregelte Quermöglichkeit im Bereich des Kreuzungspunktes Oldenburger Landstraße / Am Breeden / Kortebrügger Straße befindet. Als Alternative könnte eine Querungshilfe im Bereich der Oldenburger Landstraße unmittelbar am Plangebiet vorgesehen werden oder der Fuß- und Radweg auf der südwestlichen Seite der Oldenburger Landstraße in dem Abschnitt zwischen Am Breeden und dem Plangebiet könnte für beide Richtungen freigegeben werden.

8.4 Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung insofern positiv berührt, als dass bestehender Einzelhandelsstandort sich heutigen Kundenwünschen entsprechend modern und großzügiger aufstellen und erweitern kann.

Damit verbunden ist die Sicherung und ggf. sogar Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Zudem kann die Kaufkraft in der Gemeinde gehalten und der zentralen Versorgungsbereich unterstützt werden.

8.5 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die potenziellen Schallemissionen des geplanten Einzelhandelsstandortes und seine Auswirkungen auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (Mischgebiet) untersucht (Schalltechnische Immissionsprognose Neubau Edeka-Markt, Aldi-Markt, Drogerie, Getränkemarkt; lux planung, Oldenburg, Stand: 28.08.2015).

In der schalltechnischen Untersuchung wird zum Verkehrslärm folgende ausgeführt:

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

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

überschritten werden.

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

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen umfasst ca. 2.500 zusätzliche Fahrbewegung, bzw. nach Abzug von Mitnahmeverkehren ca. 2.000 zusätzliche Fahrbewegungen pro Tag. Die daraus resultierenden Schallemissionen betragen weniger als 3 dB(A). Die vorgenannten Kriterien werden laut schalltechnischer Untersuchung somit eingehalten, so dass keine organisatorischen Maßnahmen erforderlich sind.

Bezüglich der gewerblichen Schallemissionen führt die schalltechnische Untersuchung aus, dass unter Berücksichtigung von Einkaufswagen mit Softdrive-Rollen sowie den Ausschuss von Nachanlieferungen (Ausnahme: Zeitungsanlieferungen und Anlieferungen für den Bäcker mit Sprinter / Klein-LKW die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.

Diese vorgeschlagenen Maßnahmen werden auf Ebene der Realisierung des konkreten Bauvorhabens berücksichtigt.

8.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonstigen zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern angeschlossen.

8.7 Altlasten

Aufgrund der Kenntnis über eine Altlast auf dem nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück wurde eine Altlastenerkundung durchgeführt. Sie prüft, ob diese Altlast Auswirkungen auf das Plangebiet hat (Bericht / Dokumentation zur orientierenden Erkundung eines Grundstückes an der Oldenburger Landstraße (Flurstück 55/10) in 26215 Wiefelstede (Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Cloppenburg, Stand: 29.11.2022).

Es wurden im Rahmen der Untersuchung nördlich des Plangebietes am Rand der Altablagerung Grundwassermessstellen eingerichtet und im Plangebiet mehrere Rammkernsondierungen durchgeführt.

Es wurde festgestellt, dass das Grundwasser in Richtung Nordwesten und damit weg vom Plangebiet fließt. Die oberflächennahe Untersuchung des lokalen Grundwassers auf dem nordwestlich des Plangebietes gelegenen Flurstück ergab, dass *„die untersuchten Parameter [...] einen Hinweis auf die mögliche Beeinflussung durch die benachbarte Altablagerung [ergaben]. Die Parameter Arsen, Chrom und Zink lagen bei der einmaligen Untersuchung in einer, die Geringfügigkeitsschwelle überschreitenden Konzentration vor. Handlungserfordernde Belastungen wurden nicht angetroffen.“*

Bezüglich zukünftiger Baumaßnahmen im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass bei einer Absenkung des Grundwassers eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgen muss. Das Abstimmungserfordernis betrifft auch andere Eingriffe in das Grundwasser, wie z. B. die Anlage von Drainagen oder die Förderung und Benutzung von Grundwasser.

Unter Beachtung der vorgenannten gutachterlichen Maßnahmen können Beeinträchtigungen durch die vorhandene Altlast vermieden werden.

8.8 Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels sowie sinkender Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang eine hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der EU-Gesetzgebung sowie in nationalen Gesetzen wider. In Deutschland gibt es umfangreiche Vorschriften, die bei der Neuerrichtung und / oder Modernisierung von Gebäuden zu berücksichtigen sind, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Regelungen erforderlich sind.

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind „*bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, [...] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (§ 32a NBauO).*“ Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäude nach dem 31. Dezember 2024.

Der Absatz 3 des § 32a NBauO regelt weiter, dass „*bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge [...] über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren [ist]. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind [...]*“.

Die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Nach aktuellen Planungsstand soll im Bereich der Stellplatzflächen auf eine Überdachung durch Solaranlagen verzichtet werden, da das Plangebiet am Ortrand liegt und sich aufgrund der Höhe derartiger Anlagen negative Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben würden. Zudem würden die Möglichkeiten zur Anordnung der Stellplätze und der Fahrgassen eingeschränkt.

In Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung sind insbesondere folgende Vorgaben des Baugesetzbuches relevant:

„*Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

„*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*“ (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplan sollen folgende Klimaschutzaspekte berücksichtigt werden:

Teilweise Begrünung der Dächer der Hauptgebäude

Nutzung von Solarenergie

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen im Bebauungsplan so angeordnet werden, dass Verschattungen der zukünftigen Gebäude vermieden werden und so für die Nutzung der Solarenergie keine Einschränkungen entstehen.

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Natur- und Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Prüfung in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zur 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede sind im Folgenden dargestellt. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

9.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede, sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen ca. 2,5 ha großen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Wiefelstede im Landkreis Ammerland. Der Änderungsbereich der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede, befindet sich im Nordwesten des Siedlungsgebiets der Gemeinde Wiefelstede.

Mit der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen bestehenden Einzelhandelsstandort zu modernisieren und zu erweitern. Ein bereits bestehender Einzelhandelsstandort soll aus zentraler Lage Wiefelstedes in den Änderungsbereich der 136. Änderung des Flächennutzungsplans in den Nordwesten der Gemeinde verlegt werden.

Durch die Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten am Vorhabenstandort, werden zukünftig Synergieeffekte genutzt und zusätzliche Verkehre vermieden.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist für den Osten des Änderungsbereichs derzeit eine *gemischte Baufläche* und für den übrigen Änderungsbereich der 136. Änderung des Flächennutzungsplans eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ dargestellt. Der an der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs verlaufende Auebach ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes als *öffentlicher Wasserzug II. Ordnung* dargestellt.

Die 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede hat zum Ziel, den Änderungsbereich als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ darzustellen, wodurch die Modernisierung und Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts sowie die Erweiterung der Nutzung durch sich zusätzlich ansiedelnde Einzelhändler, ermöglicht wird.

Die differenzierten Regelungen sind der Begründung zur 136. Flächennutzungsplanänderung und der dazugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

9.3 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen (Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.) dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen und Schutzverordnungen:

9.3.1

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Ammerland stammt aus dem Jahr 2021 (Planungsgruppe Umwelt, 2021). Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Übersicht über die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes

Arten und Biotope	Der Änderungsbereich befindet sich in der Landschaftseinheit <i>Wapel-Jühdener Moorgeest</i>. Der Osten des Änderungsbereichs ist dem Siedlungsbereich zugehörig, während im zentralen und westlichen Bereich flächige Biotoptypen mit <i>sehr geringer</i> Bedeutung vorhanden sind. Nördlich und westlich des Änderungsbereichs sind <i>Bäche / Gräben</i> mit <i>sehr geringer</i> Bedeutung vorhanden. Östlich des Änderungsbereichs befinden sich Siedlungsbereiche Wiefelstedes. Südlich des Änderungsbereichs werden flächige Biotoptypen mit <i>sehr geringer</i> Bedeutung dargestellt. Die Bereiche südlich des Änderungsbereichs befinden sich, anders als der Änderungsbereich selbst, innerhalb der Landschaftseinheit <i>Wiefelsteder Geestplatte</i>.
Landschaftsbild	Der Osten des Änderungsbereichs ist dem Siedlungsbereich zugehörig, während im zentralen und im westlichen Bereich das <i>Landschaftserleben</i> eine <i>hohe</i> Bedeutung besitzt. Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft ein <i>Fließgewässer des Aktionsprogramms Nds. Gewässerlandschaften (NLWKN 2018)</i>. Westlich grenzt an den Änderungsbereich eine Wallhecke an. Nördlich des Änderungsbereichs wird das Vorhandensein einer <i>Altablagerung</i> dargestellt.
Besondere Werte von Böden	Der Änderungsbereich und seine nördliche, westliche und östliche Umgebung stellen <i>Potentielle Retentionsräume</i> dar. Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs ist ein <i>Fließgewässer des Aktionsprogramms Nds. Gewässerlandschaften</i> sowie <i>Gewässer II und III Ordnung</i> vorhanden. Nördlich des Änderungsbereichs besteht eine <i>Altablagerung</i>. Südlich des Änderungsbereichs befindet sich ein <i>Sonderstandort – mittel trocken, nährstoffarm</i>.
Wasser- und Stoffretention	Der Änderungsbereich stellt einen <i>Potentiellen Retentionsraum mit Dauervegetation</i> dar. Er besitzt eine <i>mittlere potenzielle Grundwasserneubildung</i> und <i>hohes Nitratauswaschungsrisiko</i>. Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs, wird ein Bereich als <i>naturferne Bäche / Flüsse</i> und als <i>Fließgewässer des Aktionsprogramms Nds. Gewässerlandschaften</i> dargestellt. Nördlich des Änderungsbereichs besteht <i>Potentieller Retentionsraum mit Dauervegetation</i>, welcher eine <i>mittlere potenzielle Grundwasserneubildung</i> und <i>hohes Nitratauswaschungsrisiko</i> besitzt. Nördlich des Änderungsbereichs ist das Vorhandensein von <i>Altlasten</i> dargestellt. Nordöstlich des Änderungsbereichs sind <i>Potentielle Retentionsräume ohne Dauervegetation</i> vorhanden. Auf den Flächen südlich des Änderungsbereichs besteht eine <i>mittlere potenzielle Grundwasserneubildung</i> und <i>hohes Nitratauswaschungsrisiko</i>. Östlich des Änderungsbereichs befinden sich <i>Siedlungsflächen</i> und westlich eine <i>Siedlung im Überschwemmungsbereich</i> (zum Teil durch <i>Deiche geschützt</i>).
Klima und Luft	Die Böden des Änderungsbereichs besitzen, sowie auch die nördlich und südlich des Änderungsbereichs befindlichen Böden, eine <i>mittlere</i> Bedeutung hinsichtlich der <i>Treibhausgasspeicherung von organischen Böden</i>. Für die westlich und östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Bereiche werden keine Darstellungen getroffen. .
Zielkonzept	Für den Änderungsbereich sowie seine nördliche und südliche Umgebung besteht das <i>Zielkonzept</i> der <i>Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden / Wasser, Klima / Luft</i>. Die westlich und östlich angrenzenden Flächen werden als Siedlungsbereiche dargestellt. Das entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs verlaufende <i>Fließgewässer</i> besitzt als <i>Zielkonzept</i> die <i>Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete</i>.
Biotopverbund	Der Änderungsbereich, sowie seine nördliche und südliche Umgebung, ist den <i>Verbindungsflächen für Offenland</i> zugeordnet. Für die westlich und östlich anschließenden Siedlungsbereiche wurden keine Darstellungen getroffen. Das entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs verlaufende <i>Fließgewässer</i> stellt ein <i>Lineares Vorranggebiet Biotopverbund LROP (Stand 2017)</i> dar. Das <i>Fließgewässer</i> und seine umliegenden Bereiche (einschließlich des Änderungsbereichs) sind der <i>Auenkulisse des Aktionsprogramms nds. Gewässerlandschaften</i> zugehörig.
Schutzgebiete	Für den Änderungsbereich werden keine Darstellungen getroffen. Das entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs befindliche <i>Fließgewässer</i> befindet sich in einem <i>Schwerpunktraum für Artenhilfsmaßnahmen</i>. Für die Wasserwirtschaft besteht im Bereich des <i>Fließgewässers</i> der Hinweis <i>Prioritäre Entwicklung eines guten chemischen Zustands sowie eines guten ökologischen Potenzials der Fließgewässer</i>.

9.3.2 Landschaftsplan

Für den Änderungsbereich der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede wurde bisher noch kein Landschaftsplan erarbeitet.

9.3.3 Schutzgebiete und –objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) sowie Objekte (geschützte Biotope, Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich im Änderungsbereich nicht.

Der Änderungsbereich befindet sich in der Aue eines WRRL-Prioritätsgewässers (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024), was jedoch nicht unmittelbar zu einem Schutzstatus führt. Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

9.3.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Änderungsbereichs durchgeführt.

9.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

9.4.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Änderungsbereichs bildet eine Biotoptypenkartierung, die im Februar 2024 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere (Arten und Lebensgemeinschaften)
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und –objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. In Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, werden in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das Modell des Niedersächsischen Städtetags in der aktuellen Fassung aus dem Jahr 2013 verwendet worden.

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* (Arten und Lebensgemeinschaften) sieht das Modell eine Bewertung in einer 6-stufigen Werteskala (0-5) vor. Hierbei gilt:

Tab. 2: Wertfaktoren nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (2013)

Wertfaktor 5:	Schutzgüter mit sehr hoher Bedeutung
Wertfaktor 4:	Schutzgüter mit hoher Bedeutung
Wertfaktor 3:	Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung
Wertfaktor 2:	Schutzgüter mit geringer Bedeutung
Wertfaktor 1:	Schutzgüter mit sehr geringer Bedeutung
Wertfaktor 0:	Schutzgüter weitgehend ohne Bedeutung

Die übrigen Schutzgüter werden verbal argumentativ beschrieben und in Anlehnung an die Wertfaktoren des Schutzguts *Pflanzen und Tiere* (Arten und Lebensgemeinschaften) mit derselben sechsstufigen Werteskala bewertet

9.4.2

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nachfolgend erfolgt eine Prognose der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bei einer Durchführung der Planung. Für die Prognose der Durchführung der Planung ist zwischen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Die Bewertung der prognostizierten Auswirkungen berücksichtigt die Anforderungen der „Eingriffsregelung“ gemäß §§ 13-19 BNatSchG. Darüber hinaus sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit eines stattfindenden Eingriffes in Natur und Landschaft sowie die Bemessung eines potentiellen Kompensationsumfanges richtet sich nach der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013). Entsprechend des ermittelten Kompensationsbedarfs sind geeignete Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nachgelagerten Planungsebene (Bebauungsplan) festzulegen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Flächennutzungsplanänderung handelt, ist nur eine grobe Einschätzung der Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft möglich, da der Detaillierungsgrad der Planung keine genaueren Aussagen zulässt. Deswegen konzentriert sich der Umweltbericht in diesem Fall auf die wesentlichen Beeinträchtigungen und die damit zusammenhängenden Vermeidungsmaßnahmen. Die Abschätzung des Kompensationsbedarfs erfolgt soweit wie möglich. Hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden lediglich Vorschläge zu möglichen Maßnahmen gemacht. Diese sind auf untergeordneten Planungsebenen zu konkretisieren.

9.4.2.1

Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optischen Reizen durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, so dass sie sich nicht im gesamten Änderungs-

bereich gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. *Boden, Fläche, Pflanzen und Tiere, Wasser*) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge der Überbauung von bisher unversiegelter Fläche im zentralen und westlichen Änderungsbereich ergeben, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für den Bau von Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen sowie für die weitere Infrastruktur zu nennen. Dabei kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund der Festsetzung einer *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ im Rahmen der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede, ist auf der außerhalb des Änderungsbereichs befindlichen Oldenburger Landstraße (L824) und der zukünftig innerhalb des Änderungsbereichs befindlichen Stellplätze, mit einem steigenden Verkehrsaufkommen durch die Besucher des Einzelhandelsstandorts, insbesondere zu Stoßzeiten, und den damit verbundenen Schall- und Schadgasimmissionen zu rechnen. Weitere Schall- und Schadgasemission entstehen durch Anlieferungsverkehre und den allgemeinen Betrieb.

Schadgase werden aufgrund der relativ windexponierten Lage in Verbindung mit der gut durchdachten Verkehrsinfrastruktur keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben. Abfall wird in nutzungstypischer Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von qualifizierten Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

9.4.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Benennung möglicher Kompensationsmaßnahmen

Durch die Darstellung einer *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ werden Baumaßnahmen und Bodenversiegelungen ermöglicht, die zu einem vollständigen Verlust von Biotoptypen führen können. Für die Schutzgüter sind in der nachfolgenden Tabelle neben dem zu beurteilenden Umweltzustand sowie den prognostizierten Auswirkungen auch die voraussichtlich erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie der zu erwartende Kompensationsbedarf dargestellt.

Tab. 3: Gegenüberstellung des Umweltzustandes, der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, der Vermeidungsmaßnahmen sowie möglicher Kompensationsmaßnahmen

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Menschen	Östlicher Änderungsbereich: • Bedeutung für die Versorgung von Menschen mit Lebensmitteln • Soziale Bedeutung als Arbeitsstandort. Zentraler und westlicher Änderungsbereich: • Bedeutung für die Produktion von Lebensmitteln (landwirtschaftlich genutzte Fläche). • Bedeutung für die Gesundheit der Menschen durch Frischluftentstehung.	Östlicher Änderungsbereich: • Bedeutung für die Versorgung von Menschen mit Lebensmitteln bleibt erhalten. • Soziale Bedeutung als Arbeitsstandort bleibt erhalten. Zentraler und westlicher Änderungsbereich: • Bedeutung für die Produktion von Lebensmitteln (landwirtschaftlich genutzte Fläche) entfällt. • Bedeutung für die Gesundheit der Menschen durch	Vermeidungsmaßnahmen: • Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen, welche in besonderer Weise dem Schutzgut Mensch, z. B. durch eine sehr hohe Bedeutung für dessen Gesundheit, zuträglich sind. • Eine Verlagerung von Einzelhandelsstandorten außerhalb des Gemeindegebiets wird vermieden. • Der Wegfall von Arbeitsplätzen wird durch die Modernisierung

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
	Vorbelastung durch landwirtschaftliche (Geruchs-)Emissionen Das Schutzgut besitzt innerhalb des Änderungsbereichs eine mittlere Bedeutung.	Frischluftentstehung entfällt. - Vorbelastung durch landwirtschaftliche (Geruchs-)Emissionen entfällt. - Entwicklung einer sozialen Bedeutung durch die Schaffung von Arbeitsplätzen. - Entwicklung einer Bedeutung für die Versorgung von Menschen mit Lebensmitteln und Dingen des alltäglichen Bedarfs. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Dem Schutzgut kommt weiterhin eine mittlere Bedeutung zu.	bzw. den Neubau von Marktgebäuden vermieden. - Bedarfsgerechte Größe des Änderungsbereichs, wodurch der Entwicklung eines übermäßig großen Einzelhandelsstandorts (z. B. einer sog. „Mall“) entgegengewirkt wird. - Vermeidung des Anstiegs schädlicher Kfz-Emissionen durch die Nutzung eines etablierten Standorts, wodurch unvorhersehbare negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen vermieden werden. - Anlage von Heckenstrukturen zur Eingrünung, wodurch das Wohlbefinden der am Standort arbeitenden Menschen gesteigert wird. Das Schutzgut wird nicht in erheblicher Weise beeinträchtigt. Es besteht kein Kompensationsbedarf.
Fläche	Östlicher Änderungsbereich: - Es bestehen großflächige Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze. - Das Bodenrelief ist eben und technisch geprägt. - Es bestehen Beeinträchtigungen des Freiflächencharakters durch Gebäude. Zentraler und westlicher Änderungsbereich: - Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung konnte sich kein natürliches Bodenrelief ausbilden. - Durch die Absenz von Gebäuden und Gehölzen besteht die Charakteristik einer Freifläche. - In diesen Bereich bestehen keine Versiegelungen der Bodenoberfläche. Das Schutzgut ist im östlichen Änderungsbereich von sehr geringer Bedeutung. Das Schutzgut ist im zentralen und westlichen Änderungsbereich von mittlerer Bedeutung.	Östlicher Änderungsbereich: - Es ergeben sich keine Änderungen zur bisherigen Nutzung. Zentraler und westlicher Änderungsbereich: - Auch zukünftig kann sich kein natürliches Bodenrelief ausprägen. - Der Charakter einer Freifläche bleibt nicht erhalten. - Die Bodenoberfläche wird durch Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze versiegelt. Die unversiegelt bleibenden Bereiche weisen weiterhin eine mittlere Bedeutung auf, wohingegen die zukünftig versiegelten Bereiche von sehr geringer Bedeutung sein werden.	Vermeidungsmaßnahmen: - Beschränkung der Befestigungen / Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß auf untergeordneter Planungsebene. - Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen, sofern möglich. - Nutzung eines Bereiches, der bereits eine deutliche Überprägung aufzeigt und nicht mehr die natürliche Bodengenese des ursprünglich vorkommenden Bodentyps aufweist. - Festsetzungen von Flächen auf untergeordneter Planungsebene, welche frei von Versiegelungen bleiben und auf denen zukünftig eine naturnahe Boden-genese stattfinden kann. Kompensationsmaßnahmen: Durch die Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf, da es sich nicht um eine Fläche handelt, für welche ein besonderer Schutzbedarf gem. Liste III des Städtetagsmodells (2013) besteht.

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Arten und Lebensgemeinschaften (Pflanzen und Tiere)	Der Änderungsbereich umfasst die Biotoptypen <i>Strauch-Baumhecke (HFM)</i>, <i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)</i>, <i>Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)</i>, <i>Parkplatz (OVP)</i> und <i>Gewerbegebiet (OGG)</i>. - Die <i>Strauch-Baumhecke (HFM)</i> ist von mittlerer Bedeutung und besitzt eine Fläche von ca. 369 m². Sie stellt die westliche Eingrünung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2 dar und bietet wildlebenden, störungstoleranten Arten einen Lebensraum. - Das <i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)</i> ist von geringer Bedeutung und besitzt eine Fläche von ca. 19.667 m². Es befindet sich im bisher nicht durch den Bebauungsplan Nr. 2 beplanten Änderungsbereich. Der Biotyp ist als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften, aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, kaum geeignet. - Die <i>Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)</i> ist von sehr geringer Bedeutung und besitzt eine Fläche von ca. 548 m². Sie befindet sich im Norden des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2. - Der <i>Parkplatz (OVP)</i> und das <i>Gewerbegebiet (OGG)</i> ist von sehr geringer Bedeutung. Sie nehmen eine Fläche von ca. 4.685 m² ein und befinden sich innerhalb der Grenzen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2.	Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird die Überplanung der Biotoptypen <i>Strauch-Baumhecke (HFM)</i>, <i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)</i> und <i>Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)</i>, vorbereitet. Die biotypische Zuordnung der Biotoptypen <i>Parkplatz (OVP)</i> und <i>Gewerbegebiet (OGG)</i> bleibt bestehen. - Die <i>Strauch-Baumhecke (HFM)</i> wird mit einer Sonderbaufläche (SO) überplant. Sonderbauflächen (SO) besitzen keine Bedeutung als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften, wodurch dem Bereich des Biotoptyps <i>Strauch-Baumhecke (HFM)</i> zukünftig nur noch eine sehr geringe Bedeutung zukommt. - Das <i>Sonstige feuchte Intensivgrünland (GIF)</i> wird mit einer Sonderbaufläche (SO) überplant, wodurch der entsprechende Bereich zukünftig voraussichtlich keine Bedeutung als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften besitzt. Dem Biotyp kommt aufgrund des steigenden anthropogenen Einfluss zukünftig nur noch eine sehr geringe Bedeutung zu. - Die <i>Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)</i> wird mit einer Sonderbaufläche (SO) überplant, wodurch der entsprechende Bereich zukünftig voraussichtlich keine Bedeutung als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften besitzt und somit weiterhin von sehr geringer Bedeutung ist. - Die Biotoptypen <i>Parkplatz (OVP)</i> und <i>Gewerbegebiet (OGG)</i> bleiben bestehen und sind weiterhin von sehr geringer Bedeutung.	Vermeidungsmaßnahmen: - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß. - Inanspruchnahme bereits deutlich anthropogen geprägter Flächen, in welchen sich bisher lediglich störungstolerante Arten dauerhaft etablieren konnten. Diese Arten sind in der Lage sich an neue Umweltbedingungen zu adaptieren, wodurch das artenschutzrechtliche Konfliktpotential minimiert wird. - Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten durch die Verlegung der Bauphase außerhalb der avifaunistischen Saison. Sollte dies nicht möglich sein, ist unmittelbar vor Rodungsbeginn durch eine fachkundige Person zu ermitteln ob sich geschützte Tierarten im Änderungsbereich befinden. - Weitgehender Verzicht auf eine Inanspruchnahme von Biotoptypen mittlerer oder höherwertiger Biotoptypen (Wertfaktor 3-5). Die Inanspruchnahme des Biotoptyps <i>Strauch-Baumhecke (HFM)</i>, stellt einen vergleichsweise kleinen Eingriff dar, welcher sich gut, z. B. durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der nachgeordneten Planungsebene (Bebauungsplan) kompensieren lässt. Kompensationsbedarf: Es entsteht ein voraussichtlicher Kompensationsbedarf von ca. 29.025 WE.
Boden	Nach Aussagen des Kartenservers des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) sind die Böden des Änderungsbereichs: - der Bodenlandschaft <i>Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen</i>, - der Bodengroßlandschaft <i>Geestplatten und Endmoränen</i>, - der Bodenregion <i>Geest</i> - und den Bodentypen <i>Tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor und Mittlerer Podsol</i> zugehörig. - Es besteht keine bis sehr geringe Gefährdung durch Wassererosion. - Es besteht eine lediglich geringe Gefährdung durch Winderosion.	- Durch die Darstellung einer <i>Sonderbaufläche (SO)</i> wird eine Versiegelung des anstehenden Bodens ermöglicht, womit eine Beeinträchtigung des Bodens einhergeht. - Durch die Festsetzung einer GRZ auf nachfolgender Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 154) wird die Versiegelung voraussichtlich auf einen Wert von 0,6 zzgl. einer Überschreitung durch Stellplätze, welche mit wasserdurchlässigen Material befestigt sein müssen, beschränkt. - Auf nachfolgender Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 154) werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, wodurch die	Vermeidungsmaßnahmen: - Beschränkung der Befestigungen / Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß auf untergeordneter Planungsebene. - Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen, sofern möglich. - Nutzung eines Bereiches, der bereits eine deutliche Überprägung aufweist und nicht mehr die natürliche Bodengenese des ursprünglich vorkommenden Bodentyps aufweist. - Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 154), welche frei von

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
	Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden Der Boden ist durch seine langjährige Nutzung als Grünland- und Gewerbebestandort als bereits deutlich überprägt einzustufen. In den bisher unversiegelten Bereichen findet eine Bodenentwicklung statt. Niederschlagswasser kann hier in den Bodenkörper einsickern. Den Böden der bislang unversiegelten Bodenoberfläche kommt eine mittlere Bedeutung zu. Im Bereich der bestehender Versiegelungen kommt den Böden lediglich eine geringe Bedeutung zu.	Beeinträchtigung von Böden dieser Bereiche vermieden wird. Da es sich bei den im Änderungsbereich anstehenden Böden um Böden handelt, welche bereits langjährig einer starken anthropogenen Nutzung unterlagen, ergeben sich durch die Darstellung des <i>Sondergebiets (SO)</i> keine erheblichen Auswirkungen auf deren Wertigkeit. Die unversiegelten Bereiche weisen in Zukunft eine mittlere Bedeutung auf, wohingegen die zukünftig versiegelten Böden von geringer Bedeutung sein werden. Im Bereich der zukünftig versiegelbaren Flächen kommt es durch Versiegelungen bzw. Überbauungen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.	Versiegelungen bleiben werden und auf der zukünftig eine naturnahe Bodengenese stattfinden kann. Kompensationsbedarf: - Durch erfolgende Flächenversiegelungen werden ca. 0,95 ha des Schutzguts Boden betroffen sein. - Da es sich nicht um einen Boden mit besonderen Schutzbedarf gem. Liste III des Städte-tagmodells (2013) handelt, entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.
Wasser	Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) werden folgende Aussagen hinsichtlich des Schutzguts Wasser getroffen: - Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereichs vorhanden. - Im 30-jährigen Mittel (1991 - 2020) ist für den Änderungsbereich eine vergleichsweise hohe Grundwasserneubildungsrate von 300 – 350 mm/a zu verzeichnen. - Die Sickerwasserrate beträgt 200 – 300 mm/a. - Die mittleren Grundwasserhochstände und Grundwassertiefstände befinden sich im südlichen Änderungsbereich unterhalb von 20 dm. Damit ist dieser Bereich als grundwasserfern (GWS 7) zu klassifizieren. Der mittlere Grundwasserhochstand beträgt für den nördlichen Änderungsbereich ≤ 4 dm und der mittlere Grundwassertiefstand liegt hier zwischen 8-13 dm - Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Trinkwasserschutzgebieten und Trinkwassergewinnungsgebieten. - Entsprechend Liste III (Niedersächsisches Städte-tagmodell, 2013) besteht für das Schutzgut Wasser aufgrund der hohen Grundwasserneubildungsrate besonderer Schutzbedarf. Dem Änderungsbereich kommt aufgrund seiner hohen Grundwasserneubildungsrate eine mittlere Bedeutung zu.	- Es entstehen negative Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch die erfolgenden Versiegelungen der Bodenoberfläche. - Die Bauleitplanung ruft eine erhebliche Beeinträchtigung (s. Liste IV, Niedersächsisches Städte-tagmodell, 2013) des Schutzguts mit besonderem Schutzbedarf hervor. - Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung stellt einen vergleichsweise geringen Eingriff in das Schutzgut Wasser dar, da die Fläche eine geringe Ausdehnung in Relation zu Grundwasserneubildungsprozessen besitzt. Zudem findet Grundwasserneubildung in ausreichendem Maß auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Der Änderungsbereich besitzt nach der Umsetzung des Planvorhabens weiterhin eine mittlere Bedeutung.	Vermeidungsmaßnahmen: - Beschränkung der Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß. - Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend dem Niedersächsischen Wassergesetz. - Befestigung der Bodenoberfläche mit wasserdurchlässigen Material wo möglich. Kompensationsbedarf: - Festsetzung geeigneter Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans.

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Klima / Luft	- Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der klimaökologischen Region des <i>Küstennahen Raumes</i> und ist maritim geprägt (niederschlagsreiche Sommer, milde Winter, geringe Temperaturschwankungen). - Die durchschnittliche Jahrestemperatur (1961 – 1990) beträgt 9,3°C (Norddeutsches Klimabüro, 2024). - Im bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2 beplanten Bereich des Änderungsbereichs, besteht eine Vorbelastung durch Kfz-bedingte Schall-, Licht- und Schadgasemissionen. - Die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche im zentralen und westlichen Änderungsbereich unterliegt temporär auftretenden Geruchsemissionen durch die Feldbearbeitung. Dem Schutzgut kommt eine mittlere Bedeutung zu.	- Es erfolgt eine Erwärmung und Verringerung der Abkühlungswirkung im Bereich der zukünftig versiegelbaren Flächen. - Es erfolgt eine Umleitung oberflächennaher Luftströme. - Durch die zukünftige Nutzung werden sich Kfz-bedingte Schall-, Licht- und Schadstoffemissionen erhöhen. - Temporäre Geruchsemissionen durch die Feldbearbeitung entfallen. - Erhebliche Auswirkungen ergeben sich auf das regionale Klima nicht. - Der zügige Luftaustausch kann weiterhin gewährleistet werden. - Das Schutzgut unterliegt keinem besonderen Schutzbedarf gem. Liste III des Niedersächsischen Städtetagmodells (2013). Dem Schutzgut kommt nach der Umsetzung des Planvorhabens weiterhin eine mittlere Bedeutung zu.	Vermeidungsmaßnahmen: Beschränkung der Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß. Für das Schutzgut besteht kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Land-schafts-bild	Das Landschaftsbild kann durch die vier Kriterien <i>Natürlichkeit</i>, <i>Vielfalt</i>, <i>Historische Kontinuität</i> und <i>Freiheit von Beeinträchtigungen</i> beschrieben werden. <u>Natürlichkeit:</u> • Der Änderungsbereich wird nicht durch natürliche Lebensgemeinschaften geprägt. • Eine natürliche Dynamik ist nicht feststellbar. • Der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation sowie natürliche Lebenszyklen sind nicht erlebbar. • Wildlebende Tiere und ihre Lebensäußerungen sind nicht in natürlicher Dichte vorhanden. <u>Vielfalt:</u> • Die Vielfalt natürlicher Standorte wurde bereits nivelliert und ist kaum erkennbar. • Der Wechsel jahreszeitlicher Aspekte kann kaum erkannt werden. • Eine Vielfalt naturraum-, bzw. standorttypischer Arten ist nicht vorhanden. <u>Historische Kontinuität:</u> • Der Landschaftsbildausschnitt wirkt in seiner Dimension und Maßstäblichkeit ungestört. • Der Landschaftsbildausschnitt wirkt harmonisch und ohne abrupte bzw. untypische Kontraste in Farbe und Form. • Einzelne, herausragende historische Kulturlandschaftselemente sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. • Die Landschaftsbildeinheit ist Teil einer großräumig durch Acker- und Grünlandflächen geprägten Kulturlandschaft. <u>Freiheit von Beeinträchtigungen:</u> • Im Osten des Änderungsbereich besteht eine Vorbelastung durch nutzungsbedingte Schall-, Licht – und Schadgasemissionen. • Sonstige störende Geräusche, Gerüche oder Objekte sind nicht vorhanden. Landwirtschaftlich bedingte Geruchsemissionen treten temporär auf, entsprechen aber der Eigenart der Kulturlandschaft. Dem Änderungsbereich kommt eine mittlere Bedeutung zu.	<u>Natürlichkeit:</u> • Natürliche Lebensgemeinschaften können sich zukünftig innerhalb der <i>Sonderbaufläche (SO)</i> nicht etablieren. Eine natürliche Dynamik ist ebenso wie der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation nicht erlebbar. • Natürliche Lebenszyklen der Vegetation und Lebensäußerungen wildlebender Tiere in ihrer natürlichen Dichte, können bei entsprechend naturnaher Gestaltung von Eingrünungsmaßnahmen auf diesen erlebt werden. Eingrünungsmaßnahmen werden auf nachfolgender Planungsebene festgesetzt. <u>Vielfalt:</u> • Innerhalb des <i>Sondergebiets (SO)</i> kann auch zukünftig der jahreszeitliche Wechsel in Bezug auf Umwelt und Natur kaum erkannt werden. Die Vielfalt auf dieser Fläche bleibt gering, wird jedoch zukünftig von Bebauungen bestimmt. <u>Historische Kontinuität:</u> • Die Historische Kontinuität als landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche, wird im zentralen und westlichen Änderungsbereich gebrochen. • Die weiteren Aspekte der historischen Kontinuität entsprechen dem Zustand vor der Planung. <u>Freiheit von Beeinträchtigungen:</u> • Die Bebauungen des Änderungsbereichs stellen keine das Landschaftsbild beeinträchtigende Bauten dar, da sie sich in ihrer Maßstäblichkeit in das umgebende Landschaftsbild einfügen werden. • Landwirtschaftlich bedingte Geruchsemissionen entfallen. Das Schutzgut unterliegt keinen besonderen Schutzbedarf gem. Liste III des Niedersächsischen Städtetagmodells (2013). Dem Änderungsbereich kommt zukünftig eine mittlere Bedeutung zu.	Vermeidungsmaßnahmen: • Verzicht auf eine Bebauung der <i>Sonderbaufläche (SO)</i> mit überdimensional hohen Gebäuden. Für das Schutzgut Landschaftsbild besteht kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Biologische Vielfalt	- Im Änderungsbereich kommt lediglich eine geringe Anzahl von Lebensraumtypen vor. - Es kommen keine Lebensraumtypen, welche das Vorkommen allgemein seltener und/ oder einer Fülle von Arten erwarten lassen im Änderungsbereich vor. - Der Änderungsbereich bietet in seiner derzeitigen Bewirtschaftungsweise kaum Potential zur Nutzung als Lebensraum für Avifauna oder für Fledermäuse. - Strukturen, welche durch wildlebende Tiere genutzt werden können, sowie Räume auf denen eine naturnahe Sukzession stattfinden kann, sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Dem Schutzgut kommt eine geringe Bedeutung zu.	- Auch zukünftig wird im Änderungsbereich lediglich eine geringe Anzahl von Lebensraumtypen vorkommen. - Durch die Umsetzung der Planung werden keine Lebensraumtypen, welche das Vorkommen allgemein seltener und/ oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, entstehen. - Der Änderungsbereich bietet auch zukünftig kaum Potential zur Nutzung als Lebensraum für Avifauna oder für Fledermäuse. - Strukturen, welche durch wildlebende Tiere genutzt werden können, sowie Räume auf denen eine naturnahe Sukzession stattfinden kann, werden im Änderungsbereich durch die Darstellung einer <i>Sonderbaufläche (SO)</i> nicht entstehen. Das Schutzgut besitzt zukünftig weiterhin eine geringe Bedeutung.	Vermeidungsmaßnahmen: Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans, wodurch die Biologische Vielfalt in diesen Bereichen gesteigert werden kann. Für das Schutzgut besteht kein Kompensationsbedarf.
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Im Änderungsbereich sind keine sonstigen Sach- und Kulturgüter vorhanden. In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.	Im Änderungsbereich sind keine sonstigen Sach- und Kulturgüter vorhanden. In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.	Für das Schutzgut besteht kein Kompensationsbedarf .
Schutzgebiete und -objekte	Der Änderungsbereich ist weder Teil eines Schutzgebietes noch kommen Schutzobjekte darin vor. In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.	Für den Änderungsbereich ist keine Änderung der bisherigen Situation absehbar. In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.	Für das Schutzgut besteht kein Kompensationsbedarf .
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, welche über das Maß des natürlichen Zusammenspiels hinausgehen, sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden. In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.	Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, welche über das Maß des natürlichen Zusammenspiels hinausgehen, sind innerhalb des Änderungsbereichs auch nach Durchführung der Planvorhaben nicht zu erwarten. In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.	Für das Schutzgut besteht kein Kompensationsbedarf .

Zusammenfassende Darstellung der Tabelle

Die Tabelle zeigt, dass infolge der vorliegenden 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Arten und Lebensgemeinschaften (Pflanzen und Tiere)* sowie *Fläche, Boden und Wasser* hervorgerufen werden könnten. Weitere Schutzgüter sind nicht betroffen. Für die in Tabelle B, Spalte 6 der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013) aufgeführten Schutzgüter besteht, mit Ausnahme des Schutzguts *Wasser*, kein besonderer Schutzbedarf. Eine grobe Einschätzung des sich ergebenden Kompensationsbedarfs auf Ebene des Bebauungsplans kommt zu dem Ergebnis, dass durch eine Nutzung des Standorts als *Sonderbaufläche (SO)* Kompensationsmaßnahmen in Höhe von etwa **ca. 29.025** Werteinheiten (WE) entsprechend der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013) hervorgerufen werden.

Der genaue Kompensationsbedarf sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind auf untergeordneter Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 154) abschließend zu ermitteln und

konkret festzulegen. Grundsätzlich ist für die vorliegende Planungsebene festzustellen, dass die ermittelten Beeinträchtigungen sich kompensieren lassen.

9.4.2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans findet lediglich eine überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs statt. Die Berechnung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013). Eine detaillierte Berechnung des Kompensationsbedarfs für konkrete Planvorhaben, einschließlich der Bewertung und Betrachtung theoretisch und tatsächlich vorkommender Biotoptypen, findet auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungsplan) statt.

Zur Ermittlung des überschlägigen Kompensationsbedarfs

Für die vorbereitende Bauleitplanung wird im Folgenden ein überschlägiger Kompensationsbedarf ermittelt, welcher voraussichtlich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans auf der Fläche der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede entstehen würde. Da es sich um eine Prognose der zukünftigen Ausnutzung des Änderungsbereichs handelt, werden Annahmen getroffen, welche u. U. nicht denen des nachfolgenden Planverfahrens (Bebauungsplan) entsprechen.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist der östliche Änderungsbereich als *gemischte Baufläche* (ca. 0,6 ha) dargestellt. *Gemischte Bauflächen* können im Allgemeinen bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt werden. Unter dieser Annahme wären derzeit etwa 0,5 ha des östlichen (bereits mit den Bebauungsplan Nr. 154 beplanten Bereichs) versiegelbar.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede stellt im zentralen und im westlichen Änderungsbereich eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ dar. Durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede wurde dadurch die Festsetzung eines *Sondergebiets* auf der Ebene des Bebauungsplans bauleitplanerisch vorbereitet. *Sondergebiete* (SO) dürfen entspr. § 17 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt werden. Die im zentralen und westlichen Änderungsbereich im geltenden Flächennutzungsplan als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ dargestellte Fläche (ca. 1,9 ha) wäre demnach zu etwa 1,5 ha versiegelbar.

Durch die Umsetzung der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede wird der Änderungsbereich (ca. 2,5 ha) zukünftig als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ dargestellt. *Sondergebiete* sind im Allgemeinen bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelbar, wonach zukünftig ca. 2,0 ha versiegelbar wären.

Für die vorliegende Planung wird im Folgenden eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013) durchgeführt. Hierfür wird der Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) von dem Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung-Zustand) subtrahiert. Der dabei entstehende Flächenwert (in Werteinheiten) stellt den zu erwartenden Kompensationsbedarf auf nachgelagerter Planungsebene dar, insofern er den negativen Bereich erreicht.

Die Flächenwerte der Eingriffs- / Ausgleichsfläche werden durch die Multiplikation des jeweils betrachteten Biotoptyps mit dem in Liste II der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013) aufgeführten Wertfaktor, ermittelt.

Da die Detailschärfe des Flächennutzungsplans sich nicht bis auf die Ebene einzelner Biotoptypen erstreckt, werden die Ausprägungen von Natur und Umwelt lediglich in voraussichtlich versiegelte oder unversiegelte Flächen des Siedlungsbereichs unterteilt. Alle vegetationsbestimmten Biotoptypen innerhalb des Änderungsbereichs, sind auf der Ebene des Bebauungsplans den ihnen entsprechenden Biotoptypen zuzuordnen. Die Unterteilung auf Ebene

des Flächennutzungsplans erfolgt somit nur durch die Biotoptypen *Unversiegelte Flächen / Vegetationslose Flächen (TF)* und *Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X)*.

Die unversiegelte Fläche des Ist-Zustands ergibt sich aus der Summe der nicht versiegelbaren Flächen der *gemischten Baufläche* (0,1 ha) und der *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ (0,4 ha) und beträgt somit 0,5 ha.

Die versiegelbare Fläche des Ist-Zustands beträgt in der Summe 2,0 ha, wobei davon 0,5 ha auf die versiegelbaren Bereiche der *gemischten Baufläche* und 1,5 ha auf die *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ entfallen.

Die zukünftige Darstellung als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ ist voraussichtlich bis zu 2,0 ha versiegelbar, wodurch 0,5 ha unversiegelt bleiben würde.

Die nachfolgenden Tabelle beinhaltet die Berechnung des Flächenwerts der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand).

Tab. 4: Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen (Ist-Zustand)

Ist-Zustand der Biotoptypen		Flächen (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert
13.3	Unversiegelte Flächen / Vegetationslose Flächen (TF)	0,5	1	0,5
13.4	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X)	2,0	0	0
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) Σ x 10.000				5.000 WE

Die Berechnung des Flächenwerts der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) ist in unten stehender Tabelle dargestellt.

Tab. 5: Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen (Planung / Ausgleich)

Eingriffs- / Ausgleichsfläche		Flächen (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche
13.3	Unversiegelte Flächen / Vegetationslose Flächen (TF)	0,5	1	0,5
13.4	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X)	2,0	0	0
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) Σ x 10.000				5.000 WE

Tab. 6: Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen (Flächenwert für Ausgleich erbracht)

Bilanz (Flächenwert für Ausgleich erbracht)	
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)	5.000 WE
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)t	5.000 WE
(Flächenwert für Ausgleich erbracht)	0

Unter der Annahme einer bestehenden Nutzung als Sportstätte (*Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“) und *gemischter Baufläche*, entsprechend der Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans, wäre voraussichtlich kein Kompensationsbedarf auf nachgelagerter Planungsebene erforderlich.

Da bekanntermaßen bisher keine Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgte, und der im östlichen Änderungsbereich bestehende Bebauungsplan Nr. 2 Bepflanzungen des Plangebiets festsetzt, ist von einem deutlich höheren tatsächlich anfallenden Kompensationsbedarf im Zuge der Umsetzung des auf nachfolgender Planungsebene zu erarbeitenden Bebauungsplans auszugehen.

Ein besonderer Schutzbedarf für die in Tab. A und Tab. B der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag,

2013) aufgeführten Schutzgüter *Arten und Lebensgemeinschaften*², *Boden*, *Klima/Luft*, *Landschaftsbild/Erholung* kann für den Änderungsbereich der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede, nicht erkannt werden. Die hohe Grundwasserneubildungsrate führt nicht zu einem steigenden Kompensationsbedarf für das Schutzgut *Wasser*, da entsprechende Grundwasserneubildungsraten für den Naturraum typisch sind und keine besondere Ausprägungen darstellen.

Ergebnis

Unter der Annahme der erfolgten Umsetzung der Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans, verbleibt auf nachfolgender Planungsebene (Bebauungsplan) kein Kompensationsbedarf.

Da die tatsächliche Nutzung von der im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung abweicht, ist ein erheblich höherer Kompensationsbedarf auf Ebene des Bebauungsplan erwartbar.

9.4.2.4 Besonderer Artenschutz

Die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 2 im Osten des Änderungsbereichs der 136. Änderung des Flächennutzungsplans beplante Fläche, ist aufgrund deren bestehender Überbauung und der mit der Nutzung als Einkaufsmöglichkeit einhergehenden anthropogenen Störungen, lediglich als Habitat für störungstolerante Arten des Siedlungsbereichs nutzbar. Das natürliche Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten kann nahezu ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und Nr. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt.

Auf der bisher nicht mit einem Bebauungsplan beplanten Fläche des Änderungsbereichs, kann das Vorkommen besonders geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen werden, ist jedoch als unwahrscheinlich einzustufen. Hier besteht ebenfalls ein hoher Störungsdruck durch den östlich stattfindenden Einkaufsbetrieb sowie einer Sportplatznutzung westlich des Änderungsbereichs. Im zentralen und westlichen Änderungsbereich können sich lediglich stark an den Menschen angepasste Arten, wie beispielsweise Hausspatz (*Passer domesticus*), etablieren.

Bedingt durch die Nähe zum bestehenden Einkaufsmarkt, ist das Vorkommen besonders geschützter Tierarten auch im Grünland unwahrscheinlich. Das intensiv genutzte Grünland weist weder für Brutvögel noch für Fledermäuse Gehölze oder ähnliche Strukturen (Sitzwarten, Totholz, sonstige erhöhte Strukturelemente) auf. Daher finden sich keine Fledermausquartiere oder Nist-/ Brutplätze von auf Gehölzstrukturen angewiesenen Vogelarten innerhalb des Änderungsbereichs. Das Grünland stellt aufgrund seiner regelmäßiger Bewirtschaftung (Mahd) kein geeignetes Habitat für Bodenbrüter dar. Ebenso können sich aufgrund des hohen Störungsdrucks der angrenzenden Einkaufsmarktnutzung, keine anderen besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten dauerhaft ansiedeln und keine stabilen Populationen aufbauen.

Innerhalb des Änderungsbereichs ist das Vorkommen von Fledermausquartieren aufgrund der Gehölzarmut ausschließbar, jedoch könnten potentielle Brut-/ Niststätten störungstoleranter Vogelarten des Siedlungsbereichs vorhanden sein. Diese Vogelarten finden in unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereichs Ersatzhabitate in ausreichender Größe vor, wodurch ein dauerhaftes Absinken der vor Ort anzutreffenden Vogelpopulation unwahrscheinlich ist. Aufgrund der Meideabstände von ca. 100 m zu Straßen und Siedlungsbereichen eignet sich der Änderungsbereich nicht als Habitat für Feldlerchen (*Alauda arvensis*).

² Wird im vorliegenden Umweltbericht als Schutzgut *Pflanzen und Tiere* bezeichnet

Die Umsetzung des Planvorhabens geht mit Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt einher. Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG, müssen im Vorherein ausgeschlossen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der avifaunistischen Saison (Brutzeit von Vögeln) stattfinden, die am 01.03. beginnt und am 30.09 eines jeden Jahres endet. Damit kann eine Betroffenheit von Arten durch Baumaßnahmen ausgeschlossen werden.

Ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit nicht möglich, muss vor den Eingriff durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob sich aktuell genutzte Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten innerhalb der Baufelder vorhanden sind. In die Betrachtung sind unbenutzte aber dauerhaft nutzbare Vogelnester mit einzubeziehen. Sollten dabei in Nutzung befindliche Brut-/ Niststätten aufgefunden werden, so ist die Baufeldfreimachung in einen Zeitraum außerhalb der avifaunistischen Saison (d. h. in die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) zu verlegen oder das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Prüfung ist zu dokumentieren.

Das Auftreten geschützter Pflanzenarten gem. § 1 BArtSchV i. V. m. Anlage 1 BArtSchV kann aufgrund der bisher erfolgten landwirtschaftlichen Nutzung des Änderungsbereichs, welche den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln beinhaltet, ausgeschlossen werden.

9.5 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Der vollständige Verzicht auf das Planvorhaben hätte den Fortbestand der aktuellen Nutzung zur Folge. Im Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2 fände weiterhin eine gewerbliche Nutzung, einschließlich der von ihr ausgehenden Schall-, Schadgas- und Lichtemissionen, statt. Der Einzelhandelsstandort müsste auch bei Aufgabe des aktuellen Planvorhabens modernisiert werden, wodurch es in absehbarer Zeit dennoch zu Baumaßnahmen kommen würde.

Das Grünland im zentralen und im westlichen Änderungsbereich bliebe bei einem Verzicht auf die Umsetzung des Planvorhabens erhalten, jedoch wäre nicht auszuschließen, dass die Fläche für andere Bauvorhaben genutzt werden würde, da sie sich in günstiger Lage am Siedlungsrand Wiefelstedes befindet. Im Falle eines Planverzichts unterläge das Grünland weiterhin den Beeinträchtigungen, welche durch eine intensive Bewirtschaftung hervorgerufen werden würden (Eintrag von Düngemitteln, mechanische Bodenbearbeitung, mehrmaliger Schnitt im Jahresverlauf). Für den als Grünland genutzten Bereich besteht im aktuell geltenden Flächennutzungsplan eine gegensätzliche Darstellung als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“, wodurch die Nutzung dieses Bereichs planerisch nicht gesichert ist. Eine Nutzung entsprechend des geltenden Flächennutzungsplans als sportlich genutzte Fläche, würde eine stark anthropogen geprägte Umwelt bedingen.

Ein vollständiger Verzicht auf das vorliegende Planvorhaben hätte die Beibehaltung der jetzigen Situation für Natur und Umwelt vor Ort zur Folge, wobei eine spätere Überbauung mit den daraus resultierenden Beeinträchtigungen im Bereich des jetzigen Grünlands als nicht unwahrscheinlich einzustufen ist.

Ein teilweiser Verzicht auf das Planvorhaben würde nicht zu einer Verbesserung der Situation für Natur und Umwelt führen, da es sich bei den überplanten Flächen um Bereiche handelt,

die schon jetzt einer starken anthropogenen Prägung unterliegen und als Habitat für wildlebende Tierarten kaum geeignet sind. Auch durch einen (teilweisen) Verzicht auf die Planung könnten sich unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzung keine sich spontan ansiedelnden Pflanzen des Naturraums, abgesehen von typischen Pflanzenarten des Intensivgrünlands, dauerhaft etablieren.

9.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Durch einen vollständigen Verzicht auf die Planung bliebe die Darstellung des östliche Änderungsbereichs *gemischte Baufläche* und des zentralen und westlichen Änderungsbereichs als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ im Flächennutzungsplan bestehen. Dies stünde im Widerspruch zu der angedachten Nutzung des Änderungsbereichs für gewerbliche Zwecke, aber auch im Widerspruch zu der im zentralen und westlichen Änderungsbereich bisher stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch einen Verzicht auf die Planung könnte das Planvorhaben einer Akkumulation von Einzelhandelbetrieben an einem Standort, welche synergetische Effekte, wie z. B. eine Verringerung zusätzlicher Einkaufsfahrten, hervorrufen würde, nicht durchgeführt werden. Der vor Ort bereits bestehende Einzelhandel wäre hinsichtlich seiner Möglichkeiten der Modernisierung aufgrund des begrenzten Platzangebots sehr eingeschränkt, während sich weitere Einzelhändler nicht ansiedeln könnten. Die bisher nicht vor Ort vorhandenen Einzelhändler würden sich neue Standorte, ggf. auch außerhalb des Gemeindegebiets, zur Modernisierung bzw. Erweiterung suchen.

Ein Verzicht auf die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandorts hätte wirtschaftliche Nachteile zur Folge, wodurch auch die Wirtschaftskraft der Gemeinde Wiefelstede leiden würde.

9.7 Zusätzliche Angaben

9.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde am 15. Februar 2024 durchgeführt.

Hinsichtlich der Schutzgüter *Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (Planungsgruppe Umwelt, 2021) sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) und auf die Umweltkarten Niedersachsens (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

9.7.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/ Hochbaumaßnahme durch die Gemeinde

eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

9.8

Zusammenfassung

Die vorliegende 136. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Wiefelstede umfasst einen etwa 2,5 ha großen Änderungsbereich und sieht die Darstellung einer *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ im Nordwesten der Gemeinde vor. Mit der Umsetzung der 136. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine im Osten des Änderungsbereichs befindliche *gemischte Baufläche* und eine im zentralen und westlichen Änderungsbereich vorhandene *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ zukünftig als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ dargestellt.

Durch die 136. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Änderungsbereich als Einzelhandelsstandort durch mehrere Einzelhändler für gewerbliche Zwecke zu nutzen. Es besteht ein konkreter Bedarf an der Ausweisung der *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ durch vor Ort bereits vertretene Einzelhändler. Die ansiedlungswilligen Unternehmen können an ihrem bisherigen Standort, aufgrund eingeschränkter Flächenverfügbarkeit, keine zukunftssträchtigen Modernisierungen, die u. a. den Neubau von Gebäuden einschließt, verwirklichen. Der Änderungsbereich der 136. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für die ansiedlungswilligen Unternehmen und die bereits vor Ort vorhandenen Unternehmen die bestmögliche Alternative ihrer Vorhabenumsetzung dar.

Die Vorbereitung der Ansiedlung weiterer Einzelhändler am Vorhabenstandort sowie der Ermöglichung der Modernisierung bereits bestehender Einkaufsmöglichkeiten durch die 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede, soll der Abwanderung von Einzelhändlern, mit der damit einhergehenden Schwächung der Wirtschaftskraft, entgegenwirken.

Bestandteil der Begründung ist ein nach § 2a BauGB, zu erstellender Umweltbericht, in dem die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft beschrieben und hinsichtlich ihrer Kompensationserheblichkeit bewertet werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass sich für die durch die vorliegende 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede ermöglichten Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt, in der Summe nach dem hier angewandten Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetags (2013), voraussichtlich ein Kompensationsdefizit von ca. **23.217 WE** ergibt, welches auf nachgelagerter Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 154 der Gemeinde Wiefelstede) auszugleichen ist.

Der Kompensationsbedarf ist voraussichtlich in erster Linie auf externen Flächen zu leisten. Die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser wird auf nachfolgender Planungsebene berücksichtigt.

Der konkrete Kompensationsbedarf sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf untergeordneter Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 154 der Gemeinde Wiefelstede) genauer benannt.

Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ist auf der Fläche des Änderungsbereichs der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede,

unwahrscheinlich. Das Artenspektrum der Avifauna beschränkt sich auf stresstolerante, an den Siedlungsbereich des Menschen angepasste Vogelarten. Aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des zentralen und westlichen Änderungsbereichs sowie der im Osten des Änderungsbereichs bereits stattfindenden Einzelhandelsnutzung, ist von einem äußerst geringen Bestand der Avifauna auszugehen.

Das Auftreten von Fledermäusen ist im Änderungsbereich aufgrund der Absenz von Gehölzen und Strukturelementen sehr unwahrscheinlich. Um Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG ausschließen zu können, ist das potentielle Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten auf der Ebene des Bebauungsplans erneut zu berücksichtigen.

9.9 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Ad-Hoc-AG Boden. (2005). *Bodenkundliche Kartieranleitung*, 5. Aufl. (B. f. Deutschland, Hrsg.) Hannover: E. Schweizerbart'sche Verlagsbuchhandlung (Nägele u. Obermiller).
- Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR. (Februar 2024). BGR-Geoviewer. Hannover. Abgerufen am 3. Februar 2024 von <https://geoportal.bgr.de/mapapps/resources/apps/geoportal/index.html?lang=de#/geoviewer>
- Köhler, B., & Preiß, A. (2000). Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*(1/00), S. S 3- 60.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2024). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 05. März 2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*. (N. Städtetag, Hrsg.) Hannover, Niedersachsen.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. (04. März 2024). *Umweltkarten Niedersachsen*. Hannover. Von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de> abgerufen
- Norddeutsches Klimabüro. (2024). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 07. März 2024 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>
- Planungsgruppe Umwelt. (2021). *Landschaftsrahmenplan des Landkreis Ammerland 2021*. (Landkreis Ammerland, Hrsg.) Westerstede.
- von Drachenfels, O. (2021). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020*. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.)

Die Begründung wurde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Wiefelstede ausgearbeitet:

Bremen, den 12.03.2024

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Wiefelstede, den

.....

(Pieper)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am XY in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom XY bis XY.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den

.....

(Pieper)
Bürgermeister

Anhang I: Schalltechnische Immissionsprognose (lux planung, Oldenburg, Stand:
28.08.2023)

Anhang II: Verkehrsuntersuchung (lux planung, Oldenburg, Stand: 15.08.2023)

Anhang III: Die Oldenburger Landstraße in Wiefelstede als Standort für ein Fachmarktzentrum; Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsprojekt (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 25.10.2022 / 23.11.2023)

Anhang IV: Bericht / Dokumentation zur orientierenden Erkundung eines Grundstückes an der Oldenburger Landstraße (Flurstück 55/10) in 26215 Wiefelstede (Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Cloppenburg, Stand: 29.11.2022)

Anhang V: Biotoptypenkarte (Instara, Bremen, Stand: 15.02.2024)