



Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 154

„Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“

(zugleich Aufhebung des Vorhaben und Erschließungsplans
Nr. 2 in dem Bereich „Am Breeden / Oldenburger Land-
straße in Wiefelstede - Aldi-Markt“)

mit örtlicher Bauvorschrift

- Vorentwurf - (Stand: 13.03.2024)

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 DES BEBAUUNGSPLANES.....	22
7.1	Art der baulichen Nutzung	22
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
7.4	Anschluss an Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten	23
7.5	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	23
7.6	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	24
7.7	Zulässigkeit von Stellplätzen	24
7.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
7.9	Flächenübersicht.....	24
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	24
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	25
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	25
9.2	Wasserwirtschaft.....	25
9.3	Verkehr	25
9.4	Wirtschaft	26
9.5	Immissionsschutz.....	26
9.6	Ver- und Entsorgung.....	27
9.7	Altlasten	27
9.8	Klimaschutz.....	27
10.	HINWEISE	28
11.	RECHTSFOLGEN	29
12.	UMWELTBERICHT	29
12.1	Einleitung	29
12.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	29
12.1.2	Ziele des Umweltschutzes	30
12.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	30
12.1.2.2	Landschaftsplan	31
12.1.3	Schutzgebiete und -objekte	31

12.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	32
12.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	32
12.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	32
12.2.2	Zusammenfassende Darstellung	40
12.2.3	Besonderer Artenschutz	40
12.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	41
12.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	42
12.2.5.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen.....	42
12.2.5.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen	43
12.2.5.3	Zusammenfassende Darstellung	47
12.2.6	Eingriffsbilanz.....	48
12.2.6.1	Rechtliche Grundlagen	48
12.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	49
12.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	49
12.2.6.4	Kompensationsmaßnahmen	51
12.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
12.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)	51
12.3	Zusätzliche Angaben	52
12.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	52
12.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	53
12.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	53
12.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	54

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)

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) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 „Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung 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 1:1.000 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.

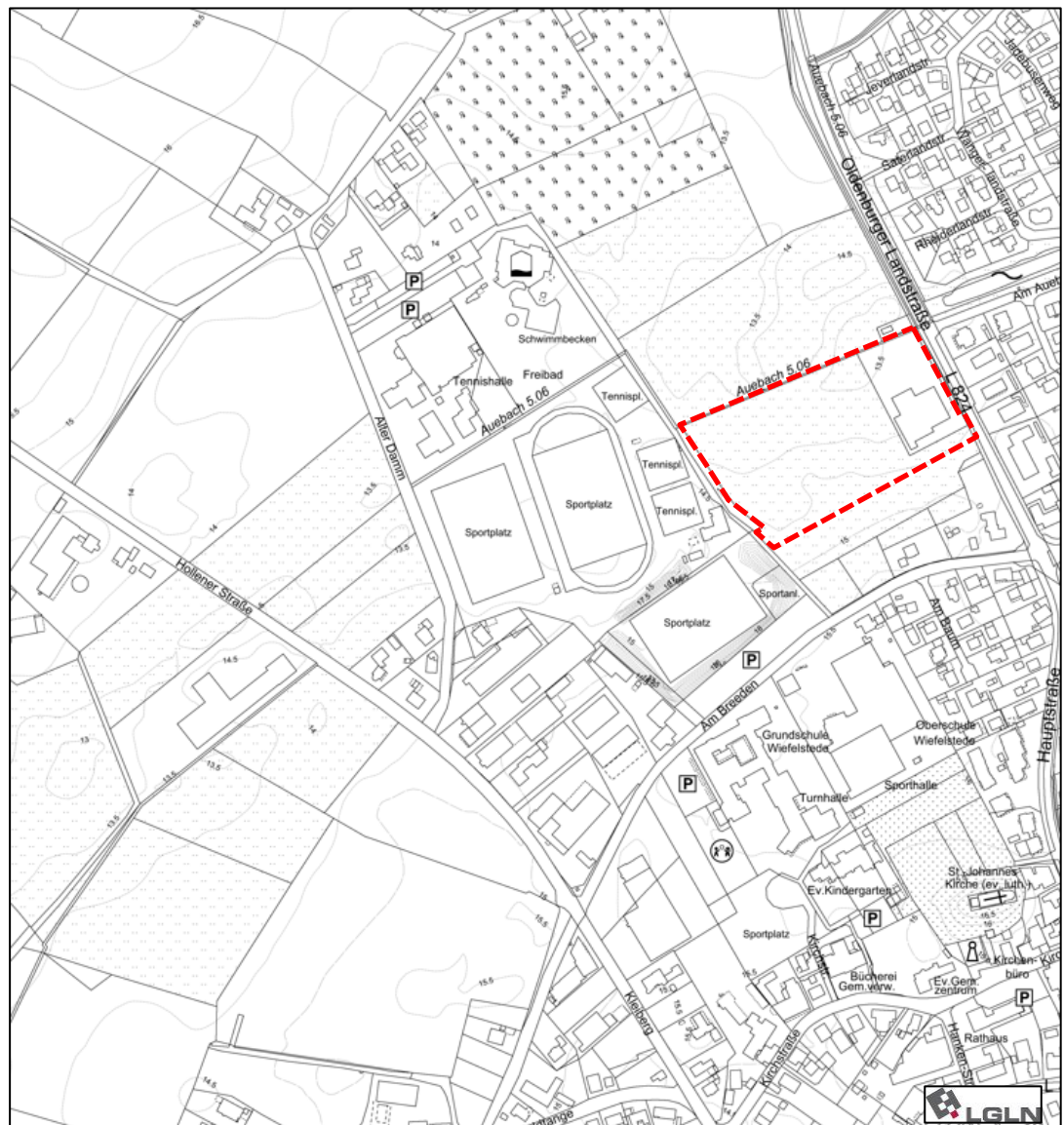


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: LGLN)

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 **Kursivschrift**) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursivschrift*) 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, Lebensmittel-discounter, 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, wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auch eine Flächennutzungsplanänderung (136. FNP-Änderung) durchgeführt. Gegenstand der Änderung ist die Darstellung einer *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ für den Bereich des Plangebietes.

Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

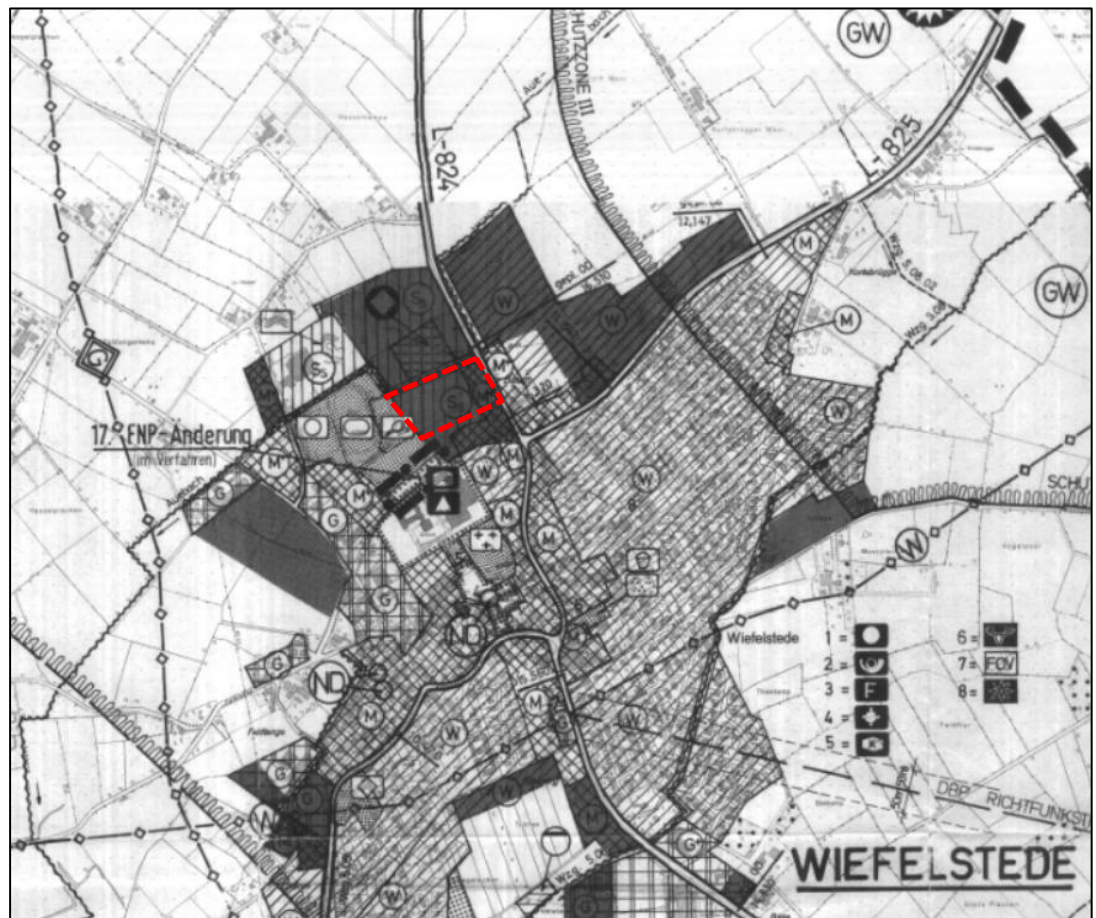


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede (Plangebiet ist rot gestrichelt gekennzeichnet)

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.

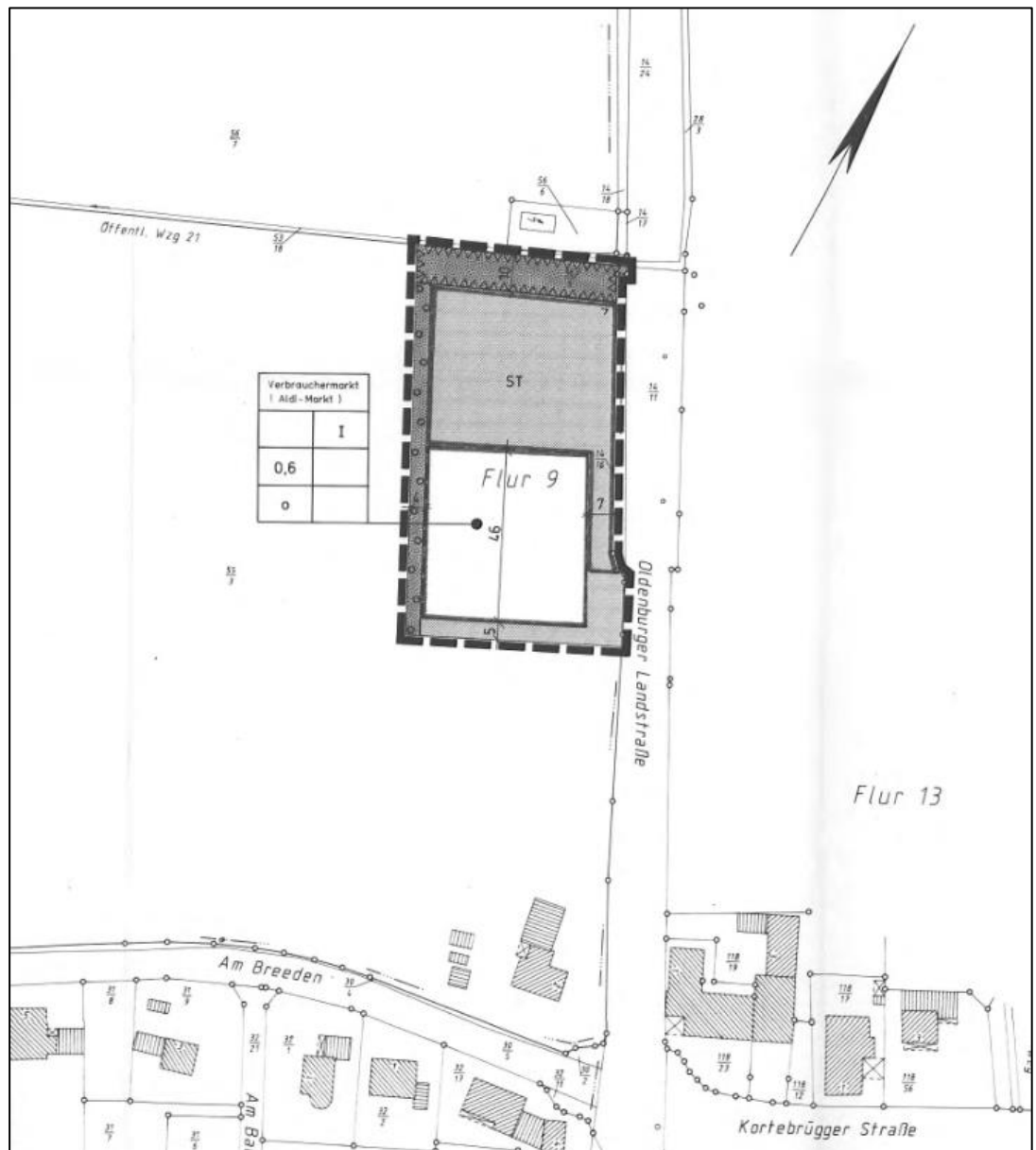


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 in dem Bereich „Am Breeden / Oldenburger Landstraße in Wiefelstede - Aldi-Markt“ (Rechtskraft: 04.10.1996)

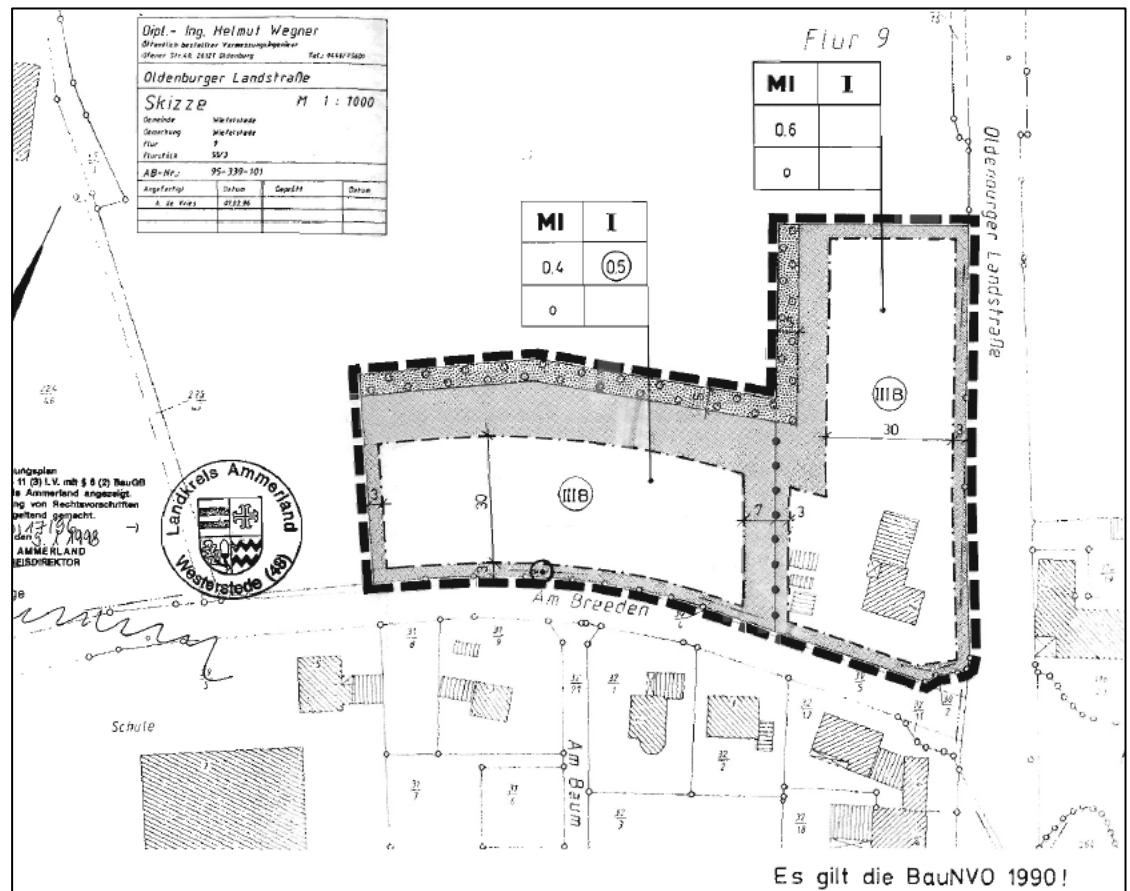


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 102 „Am Breeden / Oldenburger Landstraße“ (Rechtskraft: 30.01.1998)

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 (Gebäudelänge 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:

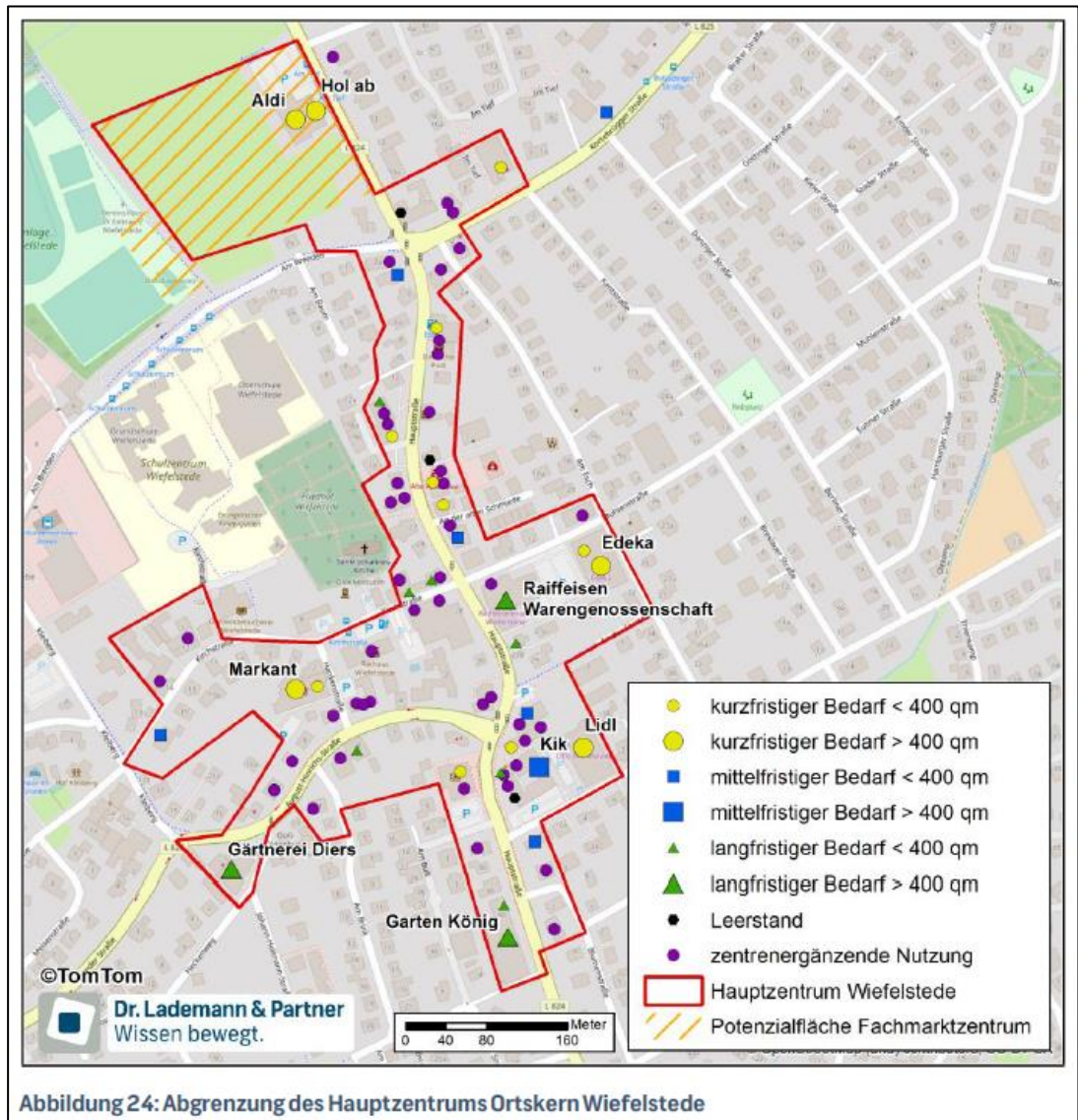


Abb. 5: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern Wiefelstede (Quelle: „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede“, Dr. Lademann & Partner, Hamburg)

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 vorhandenen 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 vorliegende Bauleitplanung orientiert sich an Bebauungskonzept das für den Standort entwickelt worden ist.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Wiefelstede als *sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*großflächiger Einzelhandel*“ festgesetzt. Die innerhalb des Gebietes zulässigen Nutzungen werden einzelnen Flächen des Sondergebietes zugewiesen und detailliert in einer textlichen Festsetzung wie folgt verbindlich festgelegt:

Im Teilgebiet 1 sind folgende Nutzungen zulässig: großflächige Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.250 m² sowie Backshops mit einer Verkaufsfläche von 50 m² mit Bistro- / Gastronomiebereich

Im Teilgebiet 2 sind folgende Nutzungen zulässig: Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 750 m²,

Im Teilgebiet 3 sind folgende Nutzungen zulässig: Getränkemärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m²,

Im Teilgebiet 4 sind folgende Nutzungen zulässig: großflächige Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m².

Die jeweiligen Verkaufsflächengrößen sowie der Standort wurden im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens untersucht und auch in Bezug auf die raumordnerischen Vorgaben und die vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB überprüft. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die gewählten Verkaufsflächen an diesem Standort realisiert und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden werden können.

Durch die gezielte Festsetzung der jeweils zulässigen Nutzungen in den Teilgebieten stellt die Gemeinde Wiefelstede sicher, dass nur solche Vorhaben realisiert werden, die ihren städtebaulichen Zielen entsprechen. Dementsprechend ist hier ausdrücklich kein Einkaufszentrum gewollt.

Zudem können Stellplätze / Stellplatzflächen, Werbeflyer, Fahnenmasten sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen, im Sondergebiet realisiert werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte **Grundflächenzahl** (GRZ) sowie die maximal **zulässige Höhe baulicher Anlagen** bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf.

Im Sondergebiet wird eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,6 festgesetzt und damit der Orientierungswert für die Bodenversiegelung in Sondergebieten gemäß § 17 BauNVO von 0,8 nicht ausgeschöpft. Da bedingt durch die festgesetzte Einzelhandelsnutzung davon auszugehen ist, dass aufgrund der erforderlichen Stellplätze weitere Teile des Grundstückes befestigt werden müssen, macht die Gemeinde Wiefelstede von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch und lässt eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auch über die so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten zu.

Das städtebauliche Erfordernis für die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 ergibt sich aus dem Gebietstypus und dem dadurch resultierenden Stellplatzbedarf, der zu einem hohen Versiegelungsgrad des Baugrundstückes führt. Bedingt durch das Bebauungskonzept, welches dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, entstehen Synergieeffekte durch die Agglomeration von mehreren Einzelhandelsnutzungen an einem Standort, so dass insgesamt weniger Flächen versiegelt werden, als wenn die Einzelhandelsnutzungen an verschiedenen Standorten realisiert werden würden. Eine Überschreitung der „Kappungsgrenze“ an diesem Standort ist daher aus städtebaulicher Sicht vertretbar, zumal die Befestigung des Bodens nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig ist.

Für den Bereich des Sondergebietes wird eine maximal **zulässige Höhe baulicher Anlagen** von 23,5 m über NHN (dies entspricht in etwa einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 8,8 m) festgesetzt, da einerseits für Lebensmittelmärkte, unabhängig von der Anzahl der Geschosse, eine gewisse Gebäudehöhe üblicherweise erforderlich ist, um die technischen und konstruktiven Anforderungen an derartige Gebäude zu erfüllen. Andererseits soll sich das Gebäude in den vorhandenen Siedlungsbestand einfügen.

Eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile um 1,5 m ist innerhalb der Sondergebiete zulässig, da z. B. Lüftungsanlagen, sonstige technische Anlagen aus konstruktiven Gründen über die Dachfläche hinausragen müssen. Diese Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Außenfassade einhalten, so dass davon auszugehen ist, dass sich keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben werden.

Die zulässige Höhe eines Werbepylons sowie von Fahnenmasten wird innerhalb des Sondergebietes auf 26 m über NHN begrenzt, so dass sie sowohl ihrer Funktion gerecht werden können als auch nicht zu dominant wirken.

7.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan zeichnerisch durch **Baugrenzen** festgesetzt und orientieren sich an dem Bebauungskonzept für die geplante Nutzung. Durch die Festlegung der Baufenster wird sichergestellt, dass nur ein zulässiger Betrieb dort angesiedelt werden kann.

Da entsprechend dem Bebauungskonzept die geplanten Nutzungen innerhalb eines zusammenhängenden Gebäudes realisiert werden sollen, ist es erforderlich für diesen Bereich eine abweichende **Bauweise** (a) festzusetzen, um Gebäudelängen von über 50,0 m zu ermöglichen.

7.4 **Anschluss an Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten**

Aufgrund der Erschließung des Plangebietes über die Oldenburger Landesstraße (L 824) sowie der vorgesehenen Neuordnung der Grundstücksein- und Ausfahrten werden für die Zufahrt zum Kundenparkplatz sowie für die Anlieferung separate Ein- und Ausfahrtsbereiche in der Planzeichnung festgesetzt. Dadurch kann der Verkehr geordnet gelenkt werden und es werden Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Landesstraße vermieden.

7.5 **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft der Auebach, ein Gewässer II. Ordnung. Die genaue Lage des Grabens einschließlich seiner Böschungen wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme für die Katastergrundlage zum Bebauungsplan Nr. 154 eingemessen. Er verläuft auf der Grenze. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan der im Plangebiet gelegene Teil des Grabens einschließlich seiner Böschung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Der Graben ist somit einschließlich des teilweise vorhandenen Gehölzbestandes zu erhalten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand ist vom Grundstückseigentümer in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode oberhalb des Böschungsrands eine einreihige freiwachsende Laubgehölzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Eingrünung des Plangebietes wird der Übergang vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft gestaltet.

7.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die vorgesehene Hecke entlang des Auebaches wird im Westen durch eine weitere Heckenanpflanzung ergänzt, um die rückwärtige Seite des geplanten Einzelhandelsstandortes gegenüber dem außerhalb des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweges abzuschirmen.

7.7 Zulässigkeit von Stellplätzen

Die Anordnung von Kundenstellplätzen soll im nordöstlich und südöstlichen Teil des Sondergebietes erfolgen. Die dafür vorgesehene Fläche ist in der Planzeichnung als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Innerhalb des „Baufensters“ ist die Anlage von Stellplätzen ebenfalls zulässig.

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

Die Verwendung von umweltfreundlichen und insektenfreundlichen Leuchtmitteln hat die vorsorgliche Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote nach §§ 39 Abs. 1 und 44 Abs. 1 BNatSchG zum Ziel. Die Errichtung bzw. der Betrieb einer Beleuchtungsanlage kann insbesondere gegen die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes verstoßen, da naturwissenschaftlich hinreichend belegt ist, dass besonders und streng geschützte Arten – insbesondere Vögel, Fledermäuse und Insekten – negativ auf künstliches Licht reagieren. Künstliches Licht kann direkt zum Tode führen, indem Tiere an den Beleuchtungsanlagen durch Hitze, Erschöpfung oder Prädation ums Leben kommen können. Indirekt können Beleuchtungsanlagen zu solchen Veränderungen im Verhalten führen, dass dies etwa den Störungstatbestand erfüllt, wenn Habitate durch Beleuchtung nicht mehr nutzbar sind. Im engeren Sinne sind diese Tatbestände in der Regel nur erfüllt, wenn signifikante Erhöhungen des Tötungsrisikos vorliegen oder der Erhaltungszustand der Arten negativ beeinflusst wird.

Aus naturwissenschaftlichen Grundsatzüberlegungen heraus wird dieser Nachweis jedoch nur in wenigen Einzelfällen tatsächlich möglich sein. Dem allgemeinen Vorsorgeprinzip folgend und da entsprechende Produkte inzwischen problemlos verfügbar sind, wird deshalb angenommen, dass die Verwendung von umweltfreundlichen Leuchtmitteln inzwischen dem Stand der Technik entspricht und als Teil allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen generell umzusetzen ist.

7.9 Flächenübersicht

SO „Großflächiger Einzelhandel“	ca. 23.838 m ²
Fläche zum Erhalt	ca. 882 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 551 m ²
Gesamtfläche	ca. 25.271 m ²

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße (L 824), Oldenburger Landstraße, wurde aus Gründen der Ortsgestaltung eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, die Regelungen zur Dachbegrünung sowie zu Werbeanlagen enthält.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet auf das Kleinklima ist ein Teil der Dachflächen der Hauptgebäude extensiv zu begrünen. Eine

Ausnahme wurde in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die beinhaltet, dass der Anteil der begrünten Dachfläche auf bis zu 10 % reduziert werden kann, wenn auf dem Dach Anlagen zur Nutzung von Solarenergie angebracht werden. Dadurch wird erstens die aus energetischer Sicht sinnvolle Realisierung von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ermöglicht, zweitens bleibt zumindest eine teilweise Begrünung der Dachflächen erhalten.

Viele oder uneinheitliche Werbeanlagen können negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Daher wird die Anzahl der frei stehenden Werbeanlagen auf einen Werbepylon und 5 Fahnenmasten beschränkt. Weitere Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden zulässig.

Ergänzend werden Werbeanlagen mit Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen ausgeschlossen, da diese besonders negativ auf das Ortsbild wirken.

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 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 ein Kompensationsdefizit von etwa **ca. 29.025 WE** entsteht, das auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss

9.2 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.

9.3 Verkehr

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben: Neubau Edeka und Aldi-Markt Hauptstraße; lux planung, Oldenburg, Stand: 15.08.2023) 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 Nachmittagspitze 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.

9.4 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.

9.5 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: 28.08.2023).

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 Nachtanlieferungen (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.

9.6 Ver- und Entsorgung

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

9.7 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.

9.8 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 der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Klimaschutzaspekte berücksichtigt:

Teilweise Begrünung der Dächer der Hauptgebäude

Nutzung von Solarenergie

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

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes geben lediglich den Rahmen für eine klimaangepasste Bebauung vor und lassen viel individuellen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudegestaltung sowie der technischer Gebäudeausstattung.

10.

HINWEISE

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die Polizei, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der

Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen. Bei Bekanntwerden möglicher Schädlicher Bodenverunreinigungen ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Archäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen sind im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

11. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

12. UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

12.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Wiefelstede im Landkreis Ammerland. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 154

„Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“ befindet sich im Nordwesten des Siedlungsgebiets der Gemeinde.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154, soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen bestehenden Einzelhandelsstandort zu modernisieren. Ein weiterer bereits bestehender Einzelhandelsstandort soll aus zentraler Lage Wiefelstedes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 in den Nordwesten der Gemeinde verlegt werden. Die Modernisierung bzw. die Verlegung der Einzelhandelsstandorte sind aufgrund der bisher stark limitierten Verkaufsflächen erforderlich. Die Modernisierung des im Geltungsbereich bereits bestehenden Einzelhandelsstandorts geht mit dem Rückbau bestehender Gebäude und Anlagen mit anschließenden Neubau der Marktgebäude und Nebenanlagen einher. Durch die Verlegung eines bisher im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Wiefelstede befindlichen Einzelhändlers geht ebenfalls mit dem Neubau eines Marktgebäudes sowie Nebenanlagen und Stellplätzen einher.

Durch die Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe werden Synergieeffekte genutzt und Verkehre vermieden.

Der östliche Bereich des Plangebiets wird bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Am Breeden / Oldenburger Landstraße in Wiefelstede - Aldi-Markt“, welcher seine Rechtskraft am 04. Oktober 1996 erlangte, beplant.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 154 der Gemeinde Wiefelstede, erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt 25.271 m². Der Bebauungsplan Nr. 154 setzt *Sondergebiete (SO)*, welche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überbaut werden dürfen, fest. Die GRZ darf bis zu einer GRZ von 0,9 durch Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden, insofern die Überschreitung der GRZ durch wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung erfolgt.

Neben den *Sondergebieten (SO)* setzt der Bebauungsplan Nr. 154 eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* entlang der westlichen und eine *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* entlang der nördlichen Plangebietsgrenze fest. Beide Flächen befinden sich außerhalb der *Sondergebiete (SO)*.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht, vor.

12.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen² dargelegt.

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

12.1.2.1 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: Aussagen des LRP Ammerland zum Plangebiet

² Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

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

12.1.2.2 Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 „Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord“ der Gemeinde Wiefelstede wurde bisher noch kein Landschaftsplan erarbeitet.

12.1.3 Schutzgebiete und -objekte

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

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

12.1.4 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 Plangebietes durchgeführt.

12.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

12.2.1 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 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Breeden / Oldenburger Landstraße in Wiefelstede - Aldi-Markt“ (Rechtskraft: 04.10.1996). Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt im Wesentlichen einen Verbrauchermarkt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Durch die Textliche Festsetzung 1 ist geregelt, dass pro 7 Stellplätze ein großkroniger Baum gepflanzt werden muss. Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt zudem eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* fest.

Für die bisher nicht beplanten Bereiche des Plangebiets wurde eine Biotoptypenkartierung am 15. Februar 2024 durchgeführt. 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 Baugesetzbuchs 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*
- *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 sog. „Städtetagmodell“ in der aktuellen Fassung aus dem Jahr 2013 (Niedersächsischer Städtetag, 2013) verwendet worden.

Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Pflanzen und Tiere) 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.

a) Menschen

Der Osten des Plangebiets wird derzeit als Einzelhandelsstandort genutzt, wodurch ihm eine Bedeutung für Menschen hinsichtlich ihrer Versorgung mit Nahrungsmitteln und Dingen des täglichen Bedarfs zukommt. Der Standort besitzt eine soziale Funktion als Arbeitsstätte in einer ländlich geprägten Umgebung.

Der bisher unbeplante Bereich des Plangebiets besitzt als Ort der Frischluftentstehung eine Bedeutung für das Schutzgut *Mensch*, welche jedoch durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung, welche mit temporär auftretenden Geruchsbelastungen einhergehen kann, geschmälert wird. Das Plangebiet besitzt keine Erholungsfunktion.

Ortsprägende Strukturen die zu einem gesteigerten Heimatgefühl der lokalen Bevölkerung führen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Dem Schutzgut kommt sowohl im bereits beplanten, als auch im bisher unbeplanten Bereich des Plangebiets eine mittlere Bedeutung zu.

b) Fläche

Unter dem Schutzgut *Fläche* ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut *Boden* zu beurteilen ist.

Der im bereits durch den Bebauungsplan Nr. 2 beplante Bereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 154, weist Versiegelungen der Bodenoberfläche durch Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen auf. Ein natürliches Bodenrelief ist nicht mehr vorhanden.

Die erfolgende Bebauung unterbricht das Erscheinungsbild der bisher nicht mit einem Bebauungsplan beplanten Freifläche im zentralen und westlichen Plangebiet.

In dem bisher nicht mit einem Bebauungsplan beplanten Bereich des Plangebiets, ist das Oberflächenrelief eben und weist keine Überbauung oder Bestockung durch Gehölze auf, so dass hier das Erscheinungsbild einer Freifläche besteht. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung konnte sich jedoch auch hier kein naturnahes Oberflächenrelief ausprägen.

⇒ Dem Schutzgut kommt im Plangebiet außerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2 eine mittlere Bedeutung zu.

⇒ Dem Schutzgut kommt im Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2 eine sehr geringe Bedeutung zu.

c) Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2 „Am Breeden / Oldenburger Landstraße in Wiefelstede - Aldi-Markt“, sowie der am 15. Februar 2024 vor Ort erfassten Biototypen des bisher nicht mit einem Bebauungsplan beplanten Bereichs des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 154, statt.

Die Bewertung der Biototypen folgt der Systematik von Drachenfels (2021) in Verbindung mit dem sog. „Städtetagmodell“ (Niedersächsischer Städtetag, 2013).

Strauch-Baumhecke (HFM)

Der Bebauungsplans Nr. 2 setzt im Westen als Eingrünung eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* auf einer *Privaten Grünfläche* fest. Entsprechend den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 (1996) ist eine „dreireihige Anpflanzung des Siedlungsrandes“ zu entwickeln, welche aus standortgerechten, heimischen Gehölzen besteht. Unter der Annahme einer ordnungsgemäßen Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2 ist demnach von dem Bestand des Biotyps *Strauch-Baumhecke (HFM)* auf der im Bebauungsplan Nr. 2 (1996) festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* auszugehen.

Strauch-Baumhecken (HSM) bieten wildlebenden Tieren in einer stark anthropogen geprägten Umgebung einen Rückzugsraum und stellen, wenn auch eingeschränkt, Platz zur spontanen Ansiedlung von typischen Pflanzen des Naturraums bereit.

Die *Strauch-Baumhecke (HFM)* befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Stellplatzflächen des bestehenden Einkaufsmarktes bzw. des Marktgebäudes selbst. Die daraus resultierenden Emissionen (v. a. Belastung durch Schall- und Schadgase) führen zu einer Minderung der Habitatqualität, sodass lediglich von dem Vorkommen störungstoleranter Arten des Siedlungsbereichs ausgegangen werden kann.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biototyp eine mittlere Bedeutung zu.

Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)

Der Bereich des Plangebiets, welcher bisher noch nicht durch einen Bebauungsplan beplant wurde, befindet sich in einer intensiven Grünlandnutzung. Durch die konventionelle Bewirtschaftung, welche mit dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mineralischen Düngemitteln und tiefgreifenden mechanischen Bodenbearbeitungsverfahren einhergeht, ist die Fläche als Habitat für störungssensitive Tierarten kaum geeignet. Durch die Bewirtschaftung können sich standortgerechte Pflanzenarten des Naturraums lediglich kurzzeitig in Randbereichen ansiedeln.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biototyp eine geringe Bedeutung zu.

Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)

Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt im Norden eine *Private Grünfläche* fest, welche von einer Bebauung freizuhalten ist. Da sonst keine restriktiven Aussagen zur Entwicklung der Grünfläche getroffen werden, muss davon ausgegangen werden, dass die Grünfläche einer intensiven Pflege, welche mit mehrmaliger Mahd im Jahresverlauf einhergeht, unterliegt und somit als Habitat für wildlebende Tierarten nicht geeignet ist. Durch die häufig erfolgende Mahd wird zudem der Aufwuchs von sich spontan ansiedelnder heimischer Vegetation verhindert.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biototyp eine sehr geringe Bedeutung zu.

Parkplatz (OVP)

Der Bebauungsplan Nr. 2 (1996) setzt *Flächen für Stellplätze* fest. Diese Flächen eignen sich aufgrund ihrer großflächigen Versiegelung und des darauf stattfindenden Kfz-Verkehrs nicht

als Habitat für wildlebende Tierarten und stellen keinen Raum für sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums bereit.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp eine sehr geringe Bedeutung zu.

Gewerbegebiet (OGG)

Die Gebäude und Nebenanlagen des Einzelhandelsstandorts eignen sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der äußerst starken anthropogenen Prägung kaum als Habitat für wildlebende Tierarten. Nur vereinzelt können siedlungsaffine Tierarten den Lebensraum nutzen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp eine sehr geringe Bedeutung zu.

d) Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) entnehmen:

Tab. 4: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

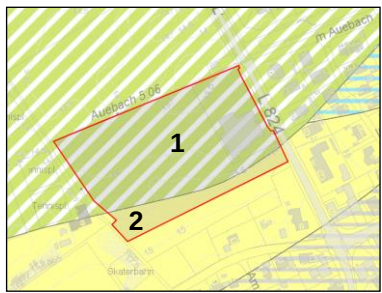
Bodentyp 1	Tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor	
Bodentyp 2	Mittlerer Podsol	
Bodenlandschaft	Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen	
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen	
Bodenregion	Geest	

Abb. 6: Bodentypen des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 154 befindet sich innerhalb der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024). Es ist der Landschaftseinheit der Wapel-Jühdener Moorgeest zugehörig (Planungsgruppe Umwelt, 2021).

In der Wapel-Jühdener Moorgeest sind vorrangig feuchte, grundwasserbeeinflusste Sandböden (Podsol und Pseudogley-Podsol) vorhanden (Planungsgruppe Umwelt, 2021). In der Landschaftseinheit befinden sich im Bereich von Moorinseln meist entwässerte feuchte bis nasse Erd-Hochmoorböden (ebd.). Das Plangebiet weist, in Übereinstimmung mit den Angaben des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Ammerland, entwässerte Hochmoorböden im Norden und im zentralen Plangebiet, sowie Podsolböden im Süden auf.

Entsprechend der Angaben des NIBIS-Kartenservers (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) wurden die im Norden und im zentralen Plangebiet befindlichen Hochmoorböden tief umgebrochen, wodurch der anthropogene Bodentyp *Tiefumbruchboden* entstand.

Die Böden des Plangebiets weisen keine bis sehr geringe Gefährdung durch Wassererosion und eine geringe Gefährdung durch Winderosion auf (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024). Grundsätzlich besteht für Podsolböden, im Gegensatz zu Hochmoorböden, eine hohe Nitratauswaschungsgefahr.

Die Böden des Plangebiets befinden sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden (ebd.).

Der Norden und das zentrale Plangebiet weist eine Sickerwasserrate von 200-250 mm/a auf und besitzt eine mittlere Grundwasserstufe (GWS 3, mittlerer Grundwasserhochstand ≤ 4 dm, mittlerer Grundwassertiefstand $> 8 - 13$ dm). Im Süden des Plangebiets liegt die Sickerwasserrate bei 250 -300 mm/a, wobei diese Bereiche als grundwasserfern (GWS 7, mittlerer Grundwasserhochstand und -tiefstand > 20 dm) gelten (ebd.).

Der Boden im Osten des Plangebiets, wurde aufgrund der dort stattfindenden Nutzung mit der damit einhergehenden, großflächigen Versiegelung der Bodenoberfläche bereits irreversibel geschädigt.

- ⇒ Innerhalb der nicht versiegelbaren Bereiche des Bebauungsplans Nr. 2, sowie der bisher nicht mit einem Bebauungsplan beplanten Flächen des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 154, kommt dem Schutzgut *Boden* eine mittlere Bedeutung zu.
- ⇒ Dem Schutzgut kommt in den versiegelbaren Bereichen des Bebauungsplans Nr. 2 lediglich eine geringe Bedeutung zu.

e) Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser.

Da sich im Geltungsbereich der Bauleitplanung keine Oberflächengewässer befinden, beschränkt sich die folgende Beschreibung auf das Grundwasser.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser, ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und/ oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in den bereits versiegelten Bereichen nicht möglich. Die im nördlichen und zentralen Plangebiet anstehenden Tiefenumbruchböden aus Hochmoor sind in der Lage den Abfluss von Wasser zu puffern. Sie besitzen eine mittlere Grundwasserstufe (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024). Das südliche Plangebiet ist grundwasserfern (ebd.) und neigt zu einer schnellen Auswaschung von Düngemitteln (Nitrate, Phosphate) und sonstigen Schadstoffen. Der Podsolboden im Süden des Plangebiets ist in der Lage Niederschlagswasser schnell zu versickern.

⇒ Dem Schutzgut kommt eine mittlere Bedeutung zu.

f) Klima / Luft

Das Plangebiet kann klimatisch der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zugeordnet werden, die durch mittelfeuchtes Klima gekennzeichnet ist. Die Jahrestemperaturschwankungen und die durchschnittliche Lufttemperatur ($9,3^{\circ}\text{C}$)³ weisen vergleichsweise kleine Amplituden auf. Charakteristisch ist zudem ein mittlerer Wasserüberschuss in der klimatischen Wasserbilanz bei einem geringen Defizit im Sommerhalbjahr. Im Vergleich zu ausgesprochen binnenländischen Regionen weist das Norddeutsche Flachland, als im weiteren Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf. In diesen Gebieten ist hinsichtlich der Qualität der örtlichen Luft von einer weitestgehenden Schadstofffreiheit auszugehen.

Im Osten des Plangebiets besteht durch die Nutzung als Einzelhandelsstandort, mit den dazugehörigen Stellplatzflächen, eine Beeinträchtigung der Luftreinheit durch Kfz-bedingte Schadstoffe sowie Schall- und Lichtemissionen.

Während der Zeiten landwirtschaftlicher Bearbeitung der Grünlandfläche kommt es zu Luftschadstoff-, Geruchs- und Schallemissionen, welche jedoch zügig abtransportiert werden können und eine typische Ausprägung innerhalb des ländlichen Bereichs darstellen.

⇒ Dem Schutzgut kommt eine mittlere Bedeutung zu.

g) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- Historische Kontinuität

³ Norddeutscher Klimamonitor, 2024. <https://www.norddeutscher-klimamonitor.de/klima/1986-2015/jahr/durchschnittliche-temperatur/norddeutschland/e-obs-14-0.html>

- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Kriterium Natürlichkeit

Innerhalb der bereits durch den Bebauungsplan Nr. 2 überplanten Bereiche ist keine Natürlichkeit vorhanden.

Das im zentralen und westlichen Plangebiet befindliche Grünland wird aufgrund der intensiven Bewirtschaftung nicht von natürlichen Lebensgemeinschaften geprägt. Eine natürliche Dynamik, der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation ist lediglich äußerst kleinflächig in Randbereichen vorhanden. Wildlebende Tiere und ihre Lebensäußerungen sind nicht in natürlicher Dichte erlebbar.

Kriterium Vielfalt

Die Vielfalt der natürlichen Standorte wurde im Osten des Plangebiets durch dessen Überbauung und im zentralen sowie im westlichen Plangebiet durch Tiefenumbruch bereits nivelliert. Ein jahreszeitlicher Wechsel lässt sich kaum beobachten. Es ist keine Vielfalt naturraum- und standorttypischer Arten vorhanden.

Kriterium Historische Kontinuität

Die Landschaftsgestalt ist in ihrer historisch gewachsenen Dimension und ihrer Maßstäblichkeit ungestört. Die bestehende Bebauung fügt sich gut in das Landschaftsbild ein. Im Plangebiet sind keine einzelnen, herausragende historische Kulturlandschaftselemente erhalten und als solche erkennbar. Die Landschaftsbildeinheit bildet die großräumige Kulturlandschaft gut ab.

Kriterium Freiheit von Beeinträchtigungen

Das westliche und das zentrale Plangebiet sind frei von störenden Beeinträchtigungen durch Strommasten, Windräder und überdimensional hohen Bauwerken. Durch die stattfindende Einzelhandelsnutzung im Osten des Plangebiets, treten störende Geräusche und Gerüche (v. a. Kfz-bedingt) auf.

⇒ Dem Schutzgut kommt im zentralen und im westlichen Plangebiet eine mittlere Bedeutung zu.

⇒ Im bereits mit den Bebauungsplan Nr. 2 überplanten Bereich des Bebauungsplans Nr. 154 ist das Landschaftsbild lediglich von geringer Bedeutung.

h) Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Dies ist durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung des westlichen und zentralen Plangebiets sowie der im Osten bereits vorhandenen Bebauung bedingt. Hierbei ist festzuhalten, dass vor allem das Grünland für das nordwestdeutsche Flachland naturraumtypisch ist.

Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen nicht um Biotoptypen handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/ oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

⇒ Dem Schutzgut kommt eine geringe Bedeutung zu.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Das Vorhandensein von sonstigen Sach- und Kulturgütern ist im Plangebiet nicht bekannt.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Schutzgebiete und/ oder -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

12.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 3 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung
Menschen	Gesamtgebiet	mittel
Fläche	Westliches und zentrales Plangebiet (außerhalb des Bebauungsplans Nr. 2)	mittel
	Östliches Plangebiet (Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2)	sehr gering
Pflanzen und Tiere	Strauch-Baumhecke (HFM)	mittel
	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)	gering
	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	sehr gering
	Parkplatz (OVP)	sehr gering
	Gewerbegebiet (OGG)	sehr gering
Boden	Bisher unversiegelte Bodenoberfläche	mittel
	versiegelbare Bodenoberfläche (innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2)	gering
Wasser	Gesamtgebiet	mittel
Klima / Luft	Gesamtgebiet	mittel
Landschaftsbild	Westliches und zentrales Plangebiet (außerhalb des Bebauungsplans Nr. 2)	mittel
	Östliches Plangebiet (Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2)	gering
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	gering
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

12.2.3 Besonderer Artenschutz

Die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 2 im Osten des Plangebiets des Bebauungsplan Nr. 154 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.

Auf der bisher nicht mit einem Bebauungsplan beplanten Fläche des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 154, kann das Vorkommen besonders geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen werden, ist jedoch als unwahrscheinlich einzustufen. Auch hier besteht ein hoher Störungsdruck durch den Einkaufsbetrieb und durch einen westlich des Plangebiets befindlichen Sportplatz. Im zentralen und westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 154 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 Plangebiets. 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 geschützten Tier- und Pflanzenarten dauerhaft ansiedeln und keine stabilen Populationen aufbauen.

Innerhalb des Plangebiets 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 Plangebiets 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 das Plangebiet nicht als Habitat für Feldlerchen (*Alauda arvensis*).

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 154 geht mit Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt einher. Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG, müssen im Vorhinein 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 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 Plangebiets, welche den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln einschloss, ausgeschlossen werden.

12.2.4 Prognose der Umweltentwicklung 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 Plangebiet bliebe bei einem Verzicht auf die Umsetzung des Planvorhabens erhalten. Sodann wäre jedoch nicht auszuschließen, dass die Fläche für andere Bauvorhaben genutzt werden würde, da sie sich in günstiger Lage am Siedlungsrand Wiefelstedes befindet. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede stellt eine angestrebte Nutzung als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Sportliche Zwecke*“ dar, welche durch das Planvorhaben der 136. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede in eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ überführt werden soll. Die landwirtschaftliche Nutzung steht somit vor und nach der 136. Änderung des Flächennutzungsplans nicht in Einklang mit einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Im Falle eines Planverzichts des Bebauungsplans Nr. 154, unterläge das Grünland weiterhin den Beeinträchtigungen, welche durch eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung

hervorgerufen werden würden (Eintrag von Düngemitteln, mechanische Bodenbearbeitung, mehrmaliger Schnitt im Jahresverlauf).

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

Ein teilweiser Verzicht würde nicht zu einer Verbesserung der Situation für Natur und Umwelt führen. Es handelt sich bei den überplanten Flächen um Bereiche, 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 spontan ansiedelnden Pflanzen des Naturraums, dauerhaft etablieren. Ausgenommen davon sind typische Pflanzenarten des Intensivgrünlands.

12.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

12.2.5.1 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. Sie können sich negativ auf die Schutzgüter auswirken. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, sodass sie sich nicht im gesamten Plangebiet 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, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für den Bau der Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze sowie für die weitere Infrastruktur zu nennen. Sie ergeben sich in Folge der Überbauung von bisher unversiegelter Fläche im zentralen und westlichen Plangebiet. Dabei kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge dessen ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund der Erweiterung des Einzelhandelsstandorts ist auf der außerhalb des Plangebiets befindlichen Oldenburger Landstraße (L824) und den Stellplätzen im Plangebiet mit einem steigenden Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es wird durch die Besucher des Einzelhandelsstandorts, insbesondere zu Stoßzeiten induziert. Damit einher gehen entsprechende Schall- und Schadgasimmissionen. Weitere Emissionen dieser Art entstehen durch Anlieferungsverkehre und dem 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.

12.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

a) Menschen

Die Bedeutung des Plangebiets, hinsichtlich der Versorgung von Menschen mit Nahrungsmitteln und Dingen des täglichen Bedarfs sowie die soziale Bedeutung als Arbeitsstätte in einer ländlich geprägten Region, wird gestärkt.

Die Frischluftentstehung im zentralen und westlichen Bereich des Plangebiets wird durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zugunsten des Einzelhandelsstandorts vermindert. In der Umgebung Wiefelstedes ist durch Grünlandwirtschaft geprägt, sodass die Verringerung der Frischluftproduktion keinen merklichen Effekt auf die Luftreinheit besitzen wird. Temporär auftretende Geruchsbelastungen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des zentralen und westlichen Bereich des Plangebiets entfallen mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen. Dies zieht jedoch aufgrund der angestrebten Nutzung eines Großteil der Fläche als Stellplatz für Kraftfahrzeuge keinen positiven Effekt auf die Luftreinheit nach sich.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens entsteht keine Erholungsfunktion für Menschen.

Ortsprägende Strukturen die zu einem gesteigerten Heimatgefühl der lokalen Bevölkerung führen könnten, entstehen durch die Umsetzung des Planvorhabens ebenfalls nicht.

⇒ Dem Schutzgut kommt zukünftig eine mittlere Bedeutung zu.

b) Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr, deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Die als Grünland genutzte Freifläche im zentralen und westlichen Plangebiet wird mit Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen überbaut. Zukünftig besitzt das komplette Plangebiet das typische Erscheinungsbild eines Siedlungsbereichs. Der zukünftig zusätzlich überbaubare Bereich des Plangebiets schließt sich an den bereits bebauten Bereich ohne Lücke an, sodass eine in sich geschlossene Siedlungsfläche entsteht. Die Bodenoberfläche wird im Plangebiet zukünftig auf den überbaubaren Flächen stark anthropogen geprägt sein.

⇒ Dem Schutzgut kommt in seinen unversiegelt bleibenden Bereichen eine mittlere Bedeutung zu.

⇒ Dem Schutzgut kommt in seinen zukünftig versiegelbaren Bereichen eine sehr geringe Bedeutung zu.

c) Pflanzen und Tiere

Strauch-Baumhecke (HFM)

Die im Westen des Bebauungsplans Nr. 2 festgesetzte *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* wird durch den Bebauungsplan Nr. 154 durch ein *Sondergebiet (SO)* überplant. Dadurch tritt ein Verlust der Bedeutung des Biotoptyps für Natur und Umwelt ein. Der Bereich der *Strauch-Baumhecke (HFM)* eignet sich zukünftig nicht mehr als Habitat für wildlebende, störungstolerante Tierarten, sondern unterliegt voraussichtlich einer Versiegelung.

Zukünftig ist der Bereich der *Strauch-Baumhecke (HFM)* dem Biotoptyp *Gewerbegebiet (OGG)* zugehörig und durch die erfolgende Überbauung nicht als Lebensraums für wildlebende Tiere und sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums geeignet.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp zukünftig eine sehr geringe Bedeutung zu.

Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)

An die Stelle des Biotoptyps *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* treten die Biotoptypen *Strauchhecke (HFS)*, *Parkplatz (OVP)* und *Gewerbegebiet (OGG)*.

Strauchhecken werden als westliche (*Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*) und nördliche (*Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*) Eingrünung des Plangebiets entwickelt. Der Biotoptyp *Strauchhecke (HFS)* stellt für wildlebende, störungstolerante Tierarten einen geeigneten Lebensraum in einer stark anthropogen geprägten Umgebung dar. Kleinflächig können sich spontan ansiedelnde, natürlicherweise vorkommende Pflanzen des Naturraums dauerhaft etablieren.

An die Stelle des Grünlands treten in den Bereichen, welche nicht durch die *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* oder die *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* eingenommen werden, die Biotoptypen *Parkplatz (OVP)* und *Gewerbegebiet (OGG)*. Diese Biotoptypen stellen keine für wildlebende Tierarten nutzbare Lebensräume dar und bieten keinen Platz zur Etablierung sich spontan ansiedelnder Vegetation des Naturraums.

- ⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* als Biotoptyp *Strauchhecke (HFM)* zukünftig eine mittlere Bedeutung zu.
- ⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* als Biotoptyp *Parkplatz (OVP)* oder *Gewerbegebiet (OGG)* zukünftig eine sehr geringe Bedeutung zu.

Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)

Der Biotoptyp wird im Norden mit einer *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* überplant, wodurch sich zukünftig eine naturraumtypische Vegetation entwickeln kann und die Möglichkeit der Ansiedlung wildlebender, störungstoleranter Tiere des Naturraums geschaffen wird.

Der Süden des Biotoptyps wird mit einem *Sondergebiet (SO)* was dem Biotoptyp *Gewerbegebiet (OGG)* zugehörig sein wird überplant und bietet wildlebenden Tieren und sich spontan ansiedelnden Pflanzen des Naturraums kein geeignetes Habitat.

- ⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp *Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)* als Biotoptyp *Strauchhecke (HFM)* zukünftig eine mittlere Bedeutung zu.
- ⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp *Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)* als Biotoptyp *Gewerbegebiet (OGG)* zukünftig eine sehr geringe Bedeutung zu.

Parkplatz (OVP)

Der Biotoptyp *Parkplatz (OVP)* wird zukünftig den Biotoptypen *Parkplatz (OVP)* und *Gewerbegebiet (OGG)* zugehörig sein. Beide Biotoptypen eignen sich nicht als Lebensraum für wildlebende Tierarten und bieten keinen Platz zur spontanen Ansiedlung und Etablierung einheimischer, naturraumtypischer Pflanzenarten.

- ⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp auch zukünftig eine sehr geringe Bedeutung zu.

Gewerbegebiet (OGG)

Der Biotoptyp *Gewerbegebiet (OGG)* wird zukünftig den Biotoptypen *Parkplatz (OVP)* und *Gewerbegebiet (OGG)* zugehörig sein. Beide Biotoptypen eignen sich nicht als Lebensraum für wildlebende Tierarten und bieten keinen Platz zur spontanen Ansiedlung und Etablierung einheimischer, naturraumtypischer Pflanzenarten.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp auch zukünftig eine sehr geringe Bedeutung zu.

d) Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 154 kommt es zu einer Versiegelung bisher unversiegelter Bodenoberfläche im zentralen und westlichen Plangebiet. Dadurch kommt es zum Verlust von Bodenfunktionen wie der Wasserspeicherfähigkeit und der Pufferwirkung. In den zukünftig versiegelten Bereichen ist von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen.

Im Bereich der festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* und der *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*, bleibt der dort vorhandene Boden erhalten, sodass hier keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut entstehen.

⇒ Innerhalb der nicht versiegelbaren Bereiche des Bebauungsplans Nr. 154, kommt dem Schutzgut *Boden* zukünftig eine mittlere Bedeutung zu.

⇒ Dem Schutzgut kommt in den zukünftig versiegelbaren Bereichen des Bebauungsplans Nr. 154 eine geringe Bedeutung zu.

e) Wasser

Durch die Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Durch die erfolgende Versiegelung bisher unversiegelter Bodenoberfläche wird die Grundwasserneubildung, Filtrierfähigkeit und Pufferwirkung der im Plangebiet vorhandenen Böden verringert.

In Anbetracht der in Bezug auf das Schutzgut *Wasser* geringen Flächenausdehnung der für eine Überbauung zugelassenen Böden, werden diese Beeinträchtigungen jedoch nicht als erheblich angesehen.

⇒ Dem Schutzgut kommt weiterhin eine mittlere Bedeutung zu.

f) Klima / Luft

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des zentralen und westliche Plangebiets entfallen die dafür typischen Geruchsemissionen. Stattdessen ist mit der Nutzung als Parkplatz und als Einzelhandelsstandort ein Anstieg Kfz-bedingter Schadstoffemissionen verbunden. Die Lage des Plangebiets am Ortsrand Wiefelstedes begünstigt den schnellen Luftaustausch, sodass übermäßig hohe Konzentrationen an Luftschadstoffen dennoch ausgeschlossen werden können.

Durch die Bebauung verändert sich das Kleinklima. So sind stärkere Temperaturschwankungen im Tagesverlauf durch die fehlende Pufferwirkung der Böden anzunehmen. Durch die Gebäude werden zudem bodennahe Luftströme umgelenkt.

Erhebliche Auswirkungen auf das über die Grenzen des Plangebiets hinausreichende Regionalklima ergeben sich jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit des zusätzlich überbauten Bereichs, in Relation zu regionalen Klimaprozessen, nicht.

⇒ Dem Schutzgut kommt weiterhin eine mittlere Bedeutung zu.

g) Landschaftsbild

Kriterium Natürlichkeit

Innerhalb der zukünftig durch den Bebauungsplan Nr. 154 überplanten Bereiche ist, mit Ausnahme der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* und der *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*, keine Natürlichkeit vorhanden. Natürliche Lebensgemeinschaften finden sich lediglich auf der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* und der *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie*

von Gewässern, wobei diese lediglich als Habitat für störungstolerante Arten des Siedlungsbereichs geeignet sein werden.

Eine natürliche Dynamik, der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation ist lediglich auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorhanden. Wildlebende Tiere und ihre Lebensäußerungen sind auch zukünftig nicht in natürlicher Dichte zu erlebbar.

Kriterium Vielfalt

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 154 ist zukünftig keine Vielfalt an naturraumtypischen Tieren, Pflanzen, Objekten oder Strukturen vorhanden.

Ein jahreszeitlicher Wechsel wird kaum beobachtbar sein. Auch zukünftig besitzt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 154 keine Vielfalt naturraum- und standorttypischer Arten.

Kriterium Historische Kontinuität

Das Plangebiet wird sich in seiner Maßstäblichkeit gut in die historisch gewachsenen Dimensionen einfügen und Teil der Kulturlandschaft werden. Das Plangebiet wird auch weiterhin keine besonderen Kulturlandschaftselemente beinhalten.

Kriterium Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Plangebiet wird auch zukünftig frei von überdimensional hohen Bauwerken sein. Durch die Einzelhandelsnutzung treten jedoch störende Geräusche und Gerüche (v. a. Kfz-bedingt) auf.

⇒ Dem Schutzgut kommt in der Summe zukünftig lediglich eine geringe Bedeutung zu.

h) Biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Planung kommt es im Bereich des Grünlandes und der *Strauch-Baumhecke (HFM)* zu einer Veränderung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Da diese Biotoptypen in den vorliegenden Ausprägungen keine seltenen Arten mit hohem Spezialisierungsgrad erwarten lassen und die zu erwartenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Dem Schutzgut kommt auch zukünftig lediglich eine geringe Bedeutung zu.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Das Vorhandensein von sonstigen Sach- und Kulturgütern ist im Plangebiet nicht bekannt.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Schutzgebiete und/ oder -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet auch zukünftig nicht vorhanden.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt auch zukünftig nicht erkannt werden.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

12.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 4: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	mittel	mittel
Fläche	Bisher unversiegelt, zukünftig unversiegelt	mittel	mittel
	Bisher unversiegelt, zukünftig versiegelt	mittel	sehr gering
	Bisher versiegelt, zukünftig unversiegelt	sehr gering	mittel
	Bisher versiegelt, zukünftig versiegelt	sehr gering	sehr gering
Pflanzen und Tiere	Strauch-Baumhecke (HFM), zukünftig Gewerbegebiet (OGG)	mittel	sehr gering
	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF), zukünftig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	gering	mittel
	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF), zukünftig Parkplatz (OVP) oder Gewerbegebiet (OGG)	gering	sehr gering
	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA), zukünftig Strauchhecke (HFM)	sehr gering	mittel
	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA), zukünftig Gewerbegebiet (OGG)	sehr gering	sehr gering
	Parkplatz (OVP), zukünftig Parkplatz (OVP) oder Gewerbegebiet (OGG)	sehr gering	sehr gering
	Gewerbegebiet (OGG), zukünftig Parkplatz (OVP) oder Gewerbegebiet (OGG)	sehr gering	sehr gering
Boden	Bisher unversiegelt, zukünftig unversiegelt	mittel	mittel
	Bisher unversiegelt, zukünftig versiegelt	mittel	gering
	Bisher versiegelt, zukünftig unversiegelt	gering	mittel
	Bisher versiegelt, zukünftig versiegelt	gering	gering
Wasser	Gesamtgebiet	mittel	mittel
Klima / Luft	Gesamtgebiet	mittel	mittel
Landschaftsbild	Westliches und zentrales Plangebiet (außerhalb des Bebauungsplans Nr. 2)	mittel	gering
	Östliches Plangebiet (Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2)	gering	gering
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	gering	gering
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

12.2.6 Eingriffsbilanz

12.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend⁴ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbar räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planninhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

⁴ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potentiellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den sog. „Städtetagmodell“ (Niedersächsischer Städtetag, 2013).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

12.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf eine Maß von 23,5 m ü. NHN, zzgl. einer Überschreitung durch untergeordnete Anlagen um max. 1,5 m.
- Festsetzung einer Fläche mit *Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* im Norden des Plangebiets, wodurch das Plangebiet eingegrünt wird und ein dort befindlicher Uferbereich eines Grabens erhalten bleibt. Zudem bleibt ein für wildlebende Tiere nutzbarer Lebensraum bestehen und wird weiter entwickelt.
- Festsetzung einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* im Westen des Plangebiets, wodurch das Plangebiet eingegrünt wird und für wildlebende Tiere ein Lebensraum entsteht.
- Ausnutzung einer bereits stark anthropogen geprägten Fläche im Osten des Plangebiets, für welche bereits Baurecht (Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Wiefelstede) besteht.
- Nutzung bestehender Infrastruktur (v. a. Oldenburger Landstraße und Energienetze), wodurch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden wird.

12.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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) ist auszugleichen, 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. Die Klassifikation der Biotoptypen richtet sich nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) und Liste II der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013).

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

Tab. 5: Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen (Ist-Zustand)

Ist-Zustand der Biotoptypen		Flächen (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert
2.10.2	Strauch-Baumhecke HFM	368,6	3	1.105,8
9.6.4	Sonstiges feuchtes Intensiv- grünland GIF	19.666,6	2	39.333,2
12.12.2	Sonstige Grünanlage ohne Alt- bäume PZA	547,8	2	1.095,6
13.3	Unversiegelte Flächen / Vegetationslose Flächen TF <i>[einschl. Parkplatz (OVP) und Gewerbegebiet (OGG), unversiegelt]</i>	1.324,3	1	1.324,3
13.4	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude X <i>[einschl. Parkplatz (OVP) und Gewerbegebiet (OGG), versie- gelt; GRZ=0,6]</i>	3.361,0	0	0
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) Σ				42.858,9

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

Tab. 6: Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen (Planung / Ausgleich)

Eingriffs- / Ausgleichsfläche		Flächen (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche
2.10.1	Strauchhecke HFS	1.432,7	3	4.298,1
13.3	Unversiegelte Flächen / Vegetationslose Flächen TF <i>[einschl. Parkplatz (OVP) und Gewerbegebiet (OGG), unversiegelt]</i>	9.535,5	1	9.535,5
13.4	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude X <i>[einschl. Parkplatz (OVP) und Gewerbegebiet (OGG), versiegelt; GRZ=0,6]</i>	14.303,2	0	0
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) Σ				13.833,6

Tab. 7: Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen (Flächenwert für Ausgleich erbracht)

Bilanz (Flächenwert für Ausgleich erbracht)	
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)	13.833,6
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)t	42.858,9
(Flächenwert für Ausgleich erbracht)	-29.025,3

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von etwa **ca. 29.025 WE**, das auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss.

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 Lebensgemeinschaften⁵, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild/Erholung kann für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 154 nicht erkannt werden.

Ergebnis

Der Kompensationsbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt beträgt insgesamt **29.025 WE**.

12.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden zu einem späteren Zeitpunkt des Planverfahrens benannt.

Denkbar wäre z. B. eine Entwicklung von Acker zu Extensivgrünland (etwa 1,5 ha), von Intensivgrünland zu Extensivgrünland (etwa 3 ha), Intensivgrünland zu hochwertigen Wald (etwa 1 ha) oder Acker zu hochwertigen Wald (etwa 0,75 ha).

12.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben in Frage.

Durch einen Verzicht auf die Planung bliebe die Nutzung im bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2 beplanten Bereichs im Osten des Plangebiets bestehen. Eine zeitgemäße Modernisierung des bestehenden Einzelhandelsstandorts entfielen, wodurch sich die Attraktivität des Standorts auf Einkaufsmarktbesucher verringern würde. Energetische Einsparpotentiale, welche durch die Modernisierung eintreten würden, blieben ungenutzt.

Ein Verzicht auf die randlichen Eingrünungen zur Optimierung der Flächenausnutzung hätte einen negativen Effekt auf das Landschaftsbild zu Folge. Durch die randliche Eingrünung fügt sich Plangebiet gut in den umgebenden Siedlungsbereich ein. Die im Westen des Bebauungsplans Nr. 154 festgesetzte *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* stellt zudem eine Pufferzone zu den westlich der Fläche befindlichen Gehölzen dar. Die im Norden des Plangebiets festgesetzte *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* führt entlang eines dort verlaufenden Grabens, wodurch dieser vor negativen Auswirkungen der angestrebten Nutzung als Sondergebiet geschützt wird.

Die Überschreitung der GRZ zum Zweck der Errichtung von Stellplätzen ist insofern unverzichtbar, als dass sonst anderweitig Stellplatzflächen geschaffen werden müssten, wodurch es wiederum zu einer Flächeninanspruchnahme kommen würde. Eine Konzentration der Stellplatzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 wirkt somit einem übermäßigen Flächenverbrauch entgegen.

12.2.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)

Das Plangebiet wird als Einzelhandelsstandort mit Marktgebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Gebäude und Nebenanlagen somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR, 2024). Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

⁵ Wird im vorliegenden Umweltbericht als Schutzgut *Pflanzen und Tiere* bezeichnet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024). Daher werden negative Auswirkungen durch Überschwemmungen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude und Nebenanlagen gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, sodass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände aufgrund eines Abstandes von etwa 650 m zum nächsten Waldbestand (entlang des Wegs Olekamp im Osten der Gemeinde Wiefelstede) ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter *Menschen, Klima / Luft* sowie *Pflanzen und Tiere* kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden von Wohngebäuden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen, was jedoch als allgemeines Lebensrisiko zu bewerten ist.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt werden, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die entstehenden Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2024). Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.1 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.

12.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung hinsichtlich erheblicher 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.

12.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll ein bestehender Einzelhandelsstandort erweitert und modernisiert werden. Hierfür wird im Osten des Plangebiets eine bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2 beplante, in Nutzung befindlichen Fläche, sowie eine bisher unversiegelte Grünlandfläche im zentralen und westlichen Plangebiet in Anspruch genommen.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind die Schutzgüter *Fläche*, *Pflanzen und Tiere* sowie *Boden* betroffen.

Die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* sind von Flächenversiegelungen, welche zur Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen unumgänglich sind, betroffen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 154 kommt es zu Versiegelungen der Bodenoberfläche, wodurch in diesen Bereichen die Funktion des Bodens auf Natur und Umwelt stark eingeschränkt wird.

Das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* wird durch die Überplanung *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (Bebauungsplan Nr. 2) auf welcher sich der Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* auf einer Fläche von 369 m² entwickelte, beeinträchtigt. Die weiteren im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen besitzen lediglich eine geringe oder geringe bis allgemeine Bedeutung für das Schutzgut, sodass hieraus keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgte unter der Anwendung des sog. „Städte-tagmodells“ nach der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013). Unter der Anwendung des Kompensationsmodells ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 29.025 WE, welche durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Kompensationsmaßnahmen befinden sich derzeit in Erarbeitung und werden zu einem späteren Zeitpunkt hier aufgeführt.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig ausgeglichen gelten.

12.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- 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 § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Wiefelstede ausgearbeitet:

Bremen, den 13.03.2024

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)