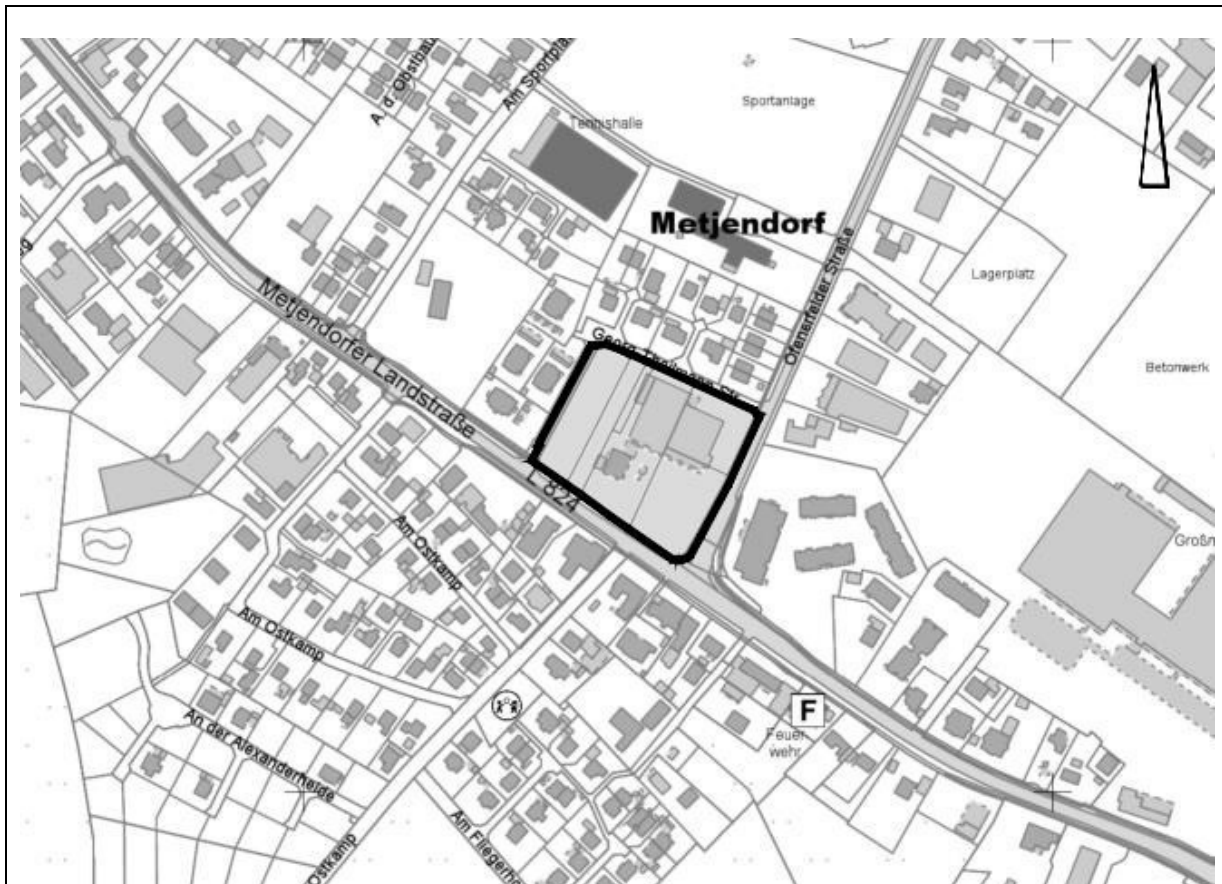


Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 122, 5. Änderung „Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße“



Übersichtsplan

Begründung mit Umweltbericht

Februar 2020

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis

Teil I:	Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
1.6	Sonstige relevante Planungen der Gemeinde	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	4
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.1.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	5
3.1.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	10
3.2	Relevante Abwägungsbelange	11
3.2.1	Belange der Raumordnung	12
3.2.2	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	14
3.2.3	Verkehrliche Belange	15
3.2.4	Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
3.2.5	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz	17
3.2.6	Belange der Wasserwirtschaft	19
3.2.7	Klimaschutz	19
4.	Inhalte des Bebauungsplanes	20
4.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen	21
4.3	Überbaubare Flächen	21
4.4	Verkehrsflächen	21
4.5	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	21
4.6	Grünordnerische Maßnahmen	22
5.	Ergänzende Angaben	23
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	23

5.2	Ver- und Entsorgung	23
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	24
Teil II:	Umweltbericht	25
1.	Einleitung	25
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	25
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	25
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP).....	28
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	30
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	30
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	31
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	32
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	32
2.1.2	Fläche und Boden	33
2.1.3	Wasser	33
2.1.4	Klima und Luft	33
2.1.5	Landschaft.....	34
2.1.6	Mensch.....	34
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	34
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	35
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	35
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	35
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	36
3.	Zusätzliche Angaben	36
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	36
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	36
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	37
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	37

Gutachten:

- Akustikbüro Oldenburg (23.04.2019; **aktualisiert am: 06.02.2020**): Schalltechnische Kurz-Stellungnahme Nr. 2019/0022 Erweiterung eines Verbrauchermarkts an der Metjendorfer Landstraße in 26215 Metjendorf. Oldenburg, 8 S. + Lageplan.
- Dr. Lademann und Partner (09.12.2019): Verträglichkeitsgutachten zum Erweiterungsvorhaben eines Einzelhandelsmarktes. Hamburg.

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

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße“ die Erweiterung des Edeka-Marktes in Metjendorf planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 122, 5. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122, 5. Änderung erfasst einen Bereich im Ortsteil Metjendorf westlich der Ofenerfelder Straße (K 136) und nördlich der Metjendorfer Landstraße (L 824).

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zum zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Metjendorf. Dort befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit einem Vollsortimenter (Edeka) und einer Apotheke sowie den dazugehörigen Stellplatzflächen. Der westliche Teilbereich stellt sich noch als Grünfläche dar. Zwischen der Grünfläche und dem Baukörper befindet sich ein markanter Einzelbaum.

Am südlichen Rand des Plangebietes sind im Straßenrandbereich ortsbildprägende Bäume vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt neben Zufahrten von der L 824 und der K 136 von der westlich gelegenen Georg-Theilmann-Straße. Nördlich dieser Straße befinden sich Wohnbebauungen mit Einzel- und Doppelhäusern. Im westlichen Umfeld sind Mehrfamilienhäuser vorhanden. Auf der Südseite der Ortsdurchfahrt ist eine Mischung aus Wohnen und gewerblich-geschäftlichen Nutzungen vorhanden.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

➤ Landesraumordnungsprogramm

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

➤ Regionales Raumordnungsprogramm

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 des Landkreises Ammerland ist Metjendorf als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeordnet. Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Planbereich als Siedlungsfläche einzustufen.

Das RROP 1996 Ammerland sieht die Förderung der lokalen Wirtschaft als wichtiges raumordnerisches Ziel an. Die Planaufstellung entspricht somit in den sonstigen Planaussagen vollständig den bisherigen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

➤ Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln. Für den östlichen Abschnitt des Plangebietes wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122, 2. Änderung die 95. Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Der westliche Abschnitt ist noch als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit den derzeitigen Darstellungen kann der Bebauungsplan Nr. 122, 5. Änderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der 129. Änderung des Flächennutzungsplanes werden demzufolge die Darstellungen an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen angepasst und in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ umgewandelt.

➤ Bebauungspläne

Das Plangebiet gehört im östlichen Abschnitt zum Bebauungsplan Nr. 122, 2. Änderung mit der Ausweisung eines Sondergebietes für den Einzelhandel.

Das Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für ein Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Nutzungen. Weitere Festsetzungen regeln die Verkaufsflächen, ergänzende Nutzungen und das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen mit einer Höhe von bis zu 12,50 m.

Zudem sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt. Randlich sind zwei Zufahrten gekennzeichnet, die übrigen Flächen sind als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

Zur Begrünung des Plangebietes ist die Anpflanzung von Bäumen in Bezug auf die versiegelte Fläche und die Anzahl der Stellplätze festgesetzt.

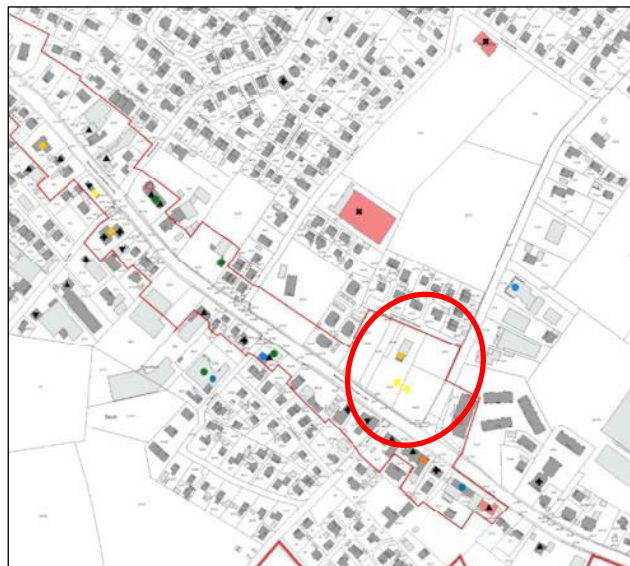
Der westliche Abschnitt ist als Mischgebiet mit Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und zwei Vollgeschossen mit einer Höhe von bis zu 12,50 m festgesetzt. Hier gelten ebenfalls Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm.

1.6 Sonstige relevante Planungen der Gemeinde

➤ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede

Die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde erfolgte bisher neben den bundes- und landesrechtlichen Vorgaben auf der Grundlage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Landkreises Ammerland aus dem Jahre 2010 mit der Abgrenzung von integrierten Ortslagen/zentraler Versorgungsbereiche und einer Steuerung des Lebensmitteleinzelhandels im Kreisgebiet.

Im Oktober 2015 hat die Gemeinde Wiefelstede ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll Handlungsempfehlungen für die städtebauliche Entwicklung geben. In der Untersuchung wurden die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet sowie in allen Einzelhandelsbranchen geprüft und Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen und sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente sowie der Standorte getroffen. Entsprechend der vorhandenen Angebotssituation und einer perspektivischen Aufwertung des Einzelhandelsstandortes wurde ein zentraler Versorgungsbereich räumlich abgegrenzt.



Der Einzelhandelsstandort im Plangebiet gehört zum Nahversorgungszentrum Metjendorf. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede wird derzeit fortgeschrieben. Eine das Plangebiet betreffende Änderung ist nicht beabsichtigt.

¹ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Okt. 2015): Gemeinde Wiefelstede – Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Köln. 113 S.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße“ die Stärkung der Nahversorgung für das Grundzentrum Metjendorf. Hierzu soll der Edeka-Markt um zusätzliche Verkaufsflächen erweitert werden.

Der vorhandene Einzelhandelsstandort mit Edeka-Markt und Apotheke ist als Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Das Sondergebiet für die Nahversorgung soll um die westlich des Marktes gelegenen Flurstücke 48/17, 48/47 und 48/52 erweitert werden, um einen Anbau an den bisherigen Markt und zusätzliche Parkplätze zu realisieren. Nach dem Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede gehört die vorgesehene Erweiterungsfläche zum räumlich abgegrenzten Nahversorgungszentrum.

Geplant ist für den Edeka-Markt eine Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher 1.600 m² auf rd. 2.500 m² Verkaufsfläche, um die Warenpräsentation zu verbessern, die Laufwege zu verbreitern und Bio- sowie vegane Produkte entsprechend dem steigendem Bedarf aufzunehmen. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 122, 2. Änderung ist für den Lebensmitteleinzelhandel eine Verkaufsfläche von 1.900 m² zulässig. Somit besteht hier noch ein Potential von 300 m², das für die Erweiterung zur Verfügung steht. Zur Umsetzung des Vorhabens mit 2.500 m² Verkaufsfläche ist somit eine zusätzliche Verkaufsfläche von 600 m² erforderlich. In einem Abstimmungsgespräch mit dem Landkreis Ammerland wurde signalisiert, dass in Metjendorf bei entsprechender Begründung noch Potential an Verkaufsflächen für den Lebensmitteleinzelhandel gesehen wird. Dieses wurde durch eine Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Lademann und Partner, das auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wiefelstede fortschreibt, bestätigt. Zwischenzeitlich wurde der Lebensmitteleinzelhandel des NP-Marktes am westlichen Ortseingang aufgegeben. Diese Marktfläche wurde als Drogeriemarkt wieder eröffnet, so dass eine Fläche von ca. 700 m² für die Nahversorgung entfällt. Diese kann auf die Erweiterung des Edeka-Marktes angerechnet werden, so dass lediglich eine Verlagerung der Verkaufsfläche an das Nahversorgungszentrum im östlichen Ortseingang erfolgt. Mit der Erweiterung des Edeka-Marktes im Nahversorgungszentrum am östlichen Ortseingang kann – auch vor dem Hintergrund steigender Bevölkerungszahlen – auf längere Sicht eine ausreichende Nahversorgung für Metjendorf gesichert werden.

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche ist derzeit noch als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 122, 1. Änderung festgesetzt. Für den großflächigen Einzelhandel ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich. Zur Umsetzung der Planung soll daher der Bebauungsplan Nr. 122 erneut geändert werden, um das Sondergebiet und die Verkaufsflächen zu vergrößern. Hierzu wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 122, 2. Änderung, mit einbezogen und ein zusammenhängendes Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Das Sondergebiet SO 1 für einen Gewerbebetrieb kann entfallen, da dieser am Standort nicht mehr vorhanden ist.

Im Parallelverfahren wird die 129. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um die westlich gelegene gemischte Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ umzuwandeln.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 30.10.2019. Die Anregungen zur Parkplatzsituation wurden an den Eigentümer der Flächen und an Edeka weitergegeben. Entsprechende Regelungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu treffen. Weitere Anregungen zum Plangebiet wurden nicht vorgebracht.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Von Seiten der Fachbehörden wurden 14 Stellungnahmen abgegeben, davon 3 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Seitens des Landkreises Ammerland bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgenannte Planung.

Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass in den Berechnungen des Einzelhandelsgutachtens noch von einem NP-Markt ausgegangen wird, da das Gutachten bereits aus dem April 2019 stammt. Da dieser nun zu einer Drogerie umgenutzt wurde, wird um eine genauere Betrachtung dieser Veränderung gebeten. Der Landkreis regte zudem die Überprüfung hinsichtlich des Kongruenzgebotes an. Dieses ist auch sortimentsbezogen für alle Kernsortimente zu prüfen, da sich raumunverträgliche Umsatzanteile auch für einzelne Sortimente ergeben können. Das Sortiment "Drogeriewaren" sollte daher noch einmal separat überprüft werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit eines Einzelhandelsvorhabens hinsichtlich des Kongruenzgebotes im Sinne des LROP ein Kaufkraftzufluss von weniger als 30 % von außerhalb gegeben sein darf.

Nach dem bisherigen Stand des Gutachtens steht das Erweiterungsvorhaben mit den Kriterien des Landesraumordnungsprogrammes LROP Niedersachsen (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) sowie mit den Grundsätzen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Ammerland und den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Entwurf April 2019) für die Gemeinde Wiefelstede in Einklang. Die Verkaufsfächenerweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in Metjendorf ist daher verträglich umsetzbar und stärkt einen bestehenden Standort in einem

zentralen Versorgungsbereich sowie letztlich die verbrauchernahe Grundversorgung im Grundzentrum Metjendorf.

Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten wurden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben. Das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung² genommen:

Der Landkreis Ammerland wünscht sich den Einbezug des inzwischen realisierten Drogeriemarkts Budni in die Aussagen des Gutachtens. Zudem sei die Vorhabenbewertung des Kongruenzgebots weiter zu differenzieren (für Nahrungs- und Genussmittel und für Drogerie waren). Zunächst sei darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben von Budni als eigenes Vorhaben genehmigungsfähig war. Bei dem Kongruenzgebot des LROPs 2017 erfolgt keine additive Betrachtung, ob alle Angebote des Zentrums (o.ä.) kongruent mit den übergeordneten Vorgaben sind.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass das Verträglichkeitsgutachten eine worst-case Betrachtung darstellt. So kann damit gerechnet werden, dass die bisherigen Kunden des NP-Markts faktisch zu größeren Teilen (Hinweis: Budni führt auch einen beachtlichen Anteil an Nahrungs- und Genussmitteln) nun auf die am nächsten gelegene Einkaufsalternative (Edeka Husmann) umgelenkt werden. Der NP-Markt weist ein kleineres Einzugsgebiet als Edeka Husmann auf; es umfasst ganz überwiegend Bereiche des eigenen Kongruenzraums.

Insofern kann geschlussfolgert werden, dass in der Folge der Aufgabe von NP die Stellung des Edeka-Markts tendenziell zugunsten des eigenen Kongruenzraums ausgeweitet wurde (mehr Einwohner aus Wiefelstede müssen sich mangels Alternativen im Edeka nahversorgen), was zu einem leicht sinkenden Anteil von Umsatz aus nicht kongruenten Räumen führt.

In Bezug auf den hier prüfungsrelevanten Edeka-Markt ist nicht davon auszugehen, dass die Drogeriewaren und die Nahrungs- und Genussmittel ein abweichendes Einzugsgebiet aufweisen. Das Kongruenzgebot ist insofern auch innerhalb der periodischen Sortimente gewahrt.

Ein Anpassungserfordernis der Verträglichkeitsanalyse ergibt sich nicht.

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Festsetzung dahingehend empfohlen, Wohnnutzungen erst ab dem Obergeschoss zuzulassen. Die Anregung wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 1.2 wird entsprechend ergänzt:

In die Festsetzung des Bebauungsplanes ist eine Definition des maßgeblichen Grundstückes aufzunehmen. Auch ist darzulegen, wie sich die Baugrundstücksfläche aus den einzelnen Flurstücken ergibt. Die Anregung wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 1.1 wird entsprechend ergänzt.

Die Anregung zum Gewerbelärm wird berücksichtigt. Die Abwägung zum Immissionschutz wird um die Ergebnisse einer schalltechnischen Stellungnahme ergänzt.

² Erwidernng von Stellungnahmen im Kontext der Bauleitplanung zur Erweiterung von Edeka Husmann in Wiefelstede, OT Metjendorf und Präzisierung der Auswirkungen auf Oldenburg-Ofenerdiek, Dr. Lademann und Partner, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, vom 14.11.2019

Der Hinweis zur Grundlage des Planes wird beachtet, die Plangrundlage wird aktualisiert.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

Die Hinweise zu den zur Beurteilung heranzuziehenden Planwerken werden beachtet. Nach dem bisherigen Stand des Gutachtens steht das Erweiterungsvorhaben mit den Kriterien des Landesraumordnungsprogrammes LROP Niedersachsen (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) sowie mit den Grundsätzen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Ammerland und den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Entwurf April 2019) für die Gemeinde Wiefelstede in Einklang. Die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in Metjendorf ist daher verträglich umsetzbar und stärkt einen bestehenden Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sowie letztlich die verbrauchernahe Grundversorgung im Grundzentrum Metjendorf.

Die Hinweise zur Überarbeitung der textlichen Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen. In den Festsetzungen ist bereits eine Kontingentierung der Verkaufsflächen enthalten. Die Angabe der Verkaufsflächenobergrenzen dient zur Klarstellung. Auf diese kann jedoch verzichtet werden. Die Anregung der IHK zur Festsetzung 2.700 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt ist nicht zielführend, da neben dem Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² auch die Absicherung weiterer Einzelhandelsflächen – vorliegend eine bestehende Apotheke mit einer Verkaufsfläche von bis ca. 200 m² - vorgesehen ist. Die Festsetzung wird daher entsprechend den Zielen der Gemeinde angepasst.

Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten (Kongruenzgebot, Berücksichtigung von neuen Einzelhandelsstandorten) werden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben. Das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung³ genommen:

Die IHK merkt an, dass auf S. 38 der Ortsteil Mansholt dem grundzentralen Kongruenzraum von Metjendorf zugeordnet wurde. Dieser wäre dem Kongruenzraum Wiefelstede zuzuweisen. Wie auf Seite 14 im Text und in der Karte dargestellt wurde Mansholt der Zone 2 als nicht kongruenten Raum zugeordnet. Auf Seite 38 handelt es sich um einen redaktionellen Fehler im Text.

Zur Verbesserung der Lesbarkeit wird ein Verweis zwischen Kongruenzgebot und Marktanteilstabelle sowie hinsichtlich der Erläuterung, ob die Zone 1a+b dem exakt dem Kongruenzraum entsprechen, empfohlen. Der Anregung zum Querverweis und Präzisierung im Text kann gefolgt werden. Inhaltlich haben die Anregungen keine Relevanz / Auswirkungen auf die Aussagekraft des Gutachtens. Der Kongruenzraum ist deckungsgleich mit den Zonen 1a+b. Die Berechnungen sind damit in der gewählten Form zutreffend.

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes wird erwünscht, die Aussagen noch weiter in sortimentsbezogene Bewertungen zu untergliedern. In Bezug auf den hier prü-

³ Erwiderng von Stellungnahmen im Kontext der Bauleitplanung zur Erweiterung von Edeka Husmann in Wiefelstede, OT Metjendorf und Präzisierung der Auswirkungen auf Oldenburg-Ofenerdiek, Dr. Lademann und Partner, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, vom 14.11.2019

fungsrelevanten Edeka-Markt ist nicht davon auszugehen, dass die Drogeriewaren und die Nahrungs- und Genussmittel ein abweichendes Einzugsgebiet aufweisen. Das Kongruenzgebot ist insofern auch innerhalb der periodischen Sortimente gewahrt.

Die IHK sieht den Einbezug realistisch zu erwartender Planvorhaben (inzw. umgesetzter Action-Markt und Budni-Markt, Aufgabe des NP-Marktes; allesamt im gleichen Zentrum gelegen) in die Berechnungen als erforderlich an. Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner ist keine rechnerische Berücksichtigung der beiden Planvorhaben erforderlich: Durch die Umsetzung von Action und Budni wird für das Vorhaben von Edeka kein verändertes Einzugsgebiet resultieren. So wurde ein allgemeiner Attraktivitätszuwachs bereits in der leicht veränderten Kundenherkunftsannahme (von aktuell zu später) beachtet. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel kann durch die inzwischen erfolgte Aufgabe von NP eine Lücke erkannt werden. Die unterschiedlichen Ausstattungskennziffern mit und ohne NP wurden im Zusammenhang mit den Ausstattungskennziffern des Landkreises im Gutachten bereits gewürdigt.

Infolge der Aufgabe von NP kann eine leicht höhere Marktdurchdringung im Kongruenzraum (Zone 1a+b) unterstellt werden. Hinsichtlich der Zentralität und der Ausstattungskennziffern ergibt sich keine gravierende Abweichung. Potenzial ist in diesem Sortiment insofern zu erkennen. Das Vorhaben zielt auf dieses sortimentspezifische Potenzial ab. Im Bereich Drogeriewaren sind lediglich arrondierende Randsortimente geplant, die nicht allein besuchsauslösend sein werden, so dass das Vorhaben auch hier keine Schieflage bewirken wird. In Bezug auf die aperiodischen Sortimente ist es zutreffend, dass die Versorgungslücke im Kongruenzraum Metjendorf deutlich verkleinert werden kann. Da jedoch das Vorhaben nur stark untergeordnet diese Sortimente aufweist ist eine nähergehende Auseinandersetzung mit diesem Sortiment hier nicht zu diskutieren.

Ein grundlegendes Anpassungserfordernis der Verträglichkeitsanalyse ergibt sich nicht. Es würde sich rein um redaktionelle Anpassungen zur Verbesserung der Lesbarkeit handeln.

Handelsverband Nordwest e.V

Das Vorhaben ist insbesondere mit den Aussagen des sich gerade in Überarbeitung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar und durch den Wegfall des NP-Marktes im ZVB Metjendorf fällt der Flächenzuwachs im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel insgesamt verträglich aus. Es ist darauf zu achten, dass die im Einzelhandelskonzept vorgeschlagene Obergrenze des ermittelten Flächenrahmens für Wiefelstede bis 2025 eingehalten wird (kurzfristiger Bedarf: max. 2.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche). Der Hinweis wird beachtet.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Stra-

Benbulasträger der Landesstraße 824 sind nicht betroffen. Es sind keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur möglichen Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen. Auf eine Luftbildauswertung wird verzichtet, da bereits eine Siedlungsentwicklung im Anschluss an das Plangebiet vorhanden ist und keine Hinweise auf Kampfmittel vorliegen. Zum Umgang mit Kampfmitteln wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen, da keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Haaren-Wasseracht

Es bestehen keine Bedenken, wenn durch die Maßnahme der Abfluss der Gewässer der Haaren-Wasseracht nicht verschärft wird. Der Nachweis ist im wasserrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 geht keine zusätzliche Versiegelung einher, da die Grundflächenzahl nicht erhöht wird. Daher sind Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung nicht zu erwarten. Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird das Baugebiet an die vorhandenen Regenwasserkanäle in der K 136 und der Georg-Theilmann-Straße angeschlossen. Der Nachweis der Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

EWE Wasser GmbH

Die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung für das Baugenehmigungsverfahren werden beachtet. Hierzu werden die Ausführungen unter dem Kapitel „Ver- und Entsorgung“ ergänzt.

OOWV

Die Hinweise zur den Versorgungsleitungen werden Baugenehmigungsverfahren beachtet. Die Leitung befindet sich am südlichen Rand des Plangebietes und ist bereits nachrichtlich übernommen. Die übrigen Leitungen liegen in der Georg-Theilmann-Straße außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Es wurden keine privaten Stellungnahmen vorgebracht.

Von Seiten der Fachbehörden wurden 7 Stellungnahmen abgegeben. Die in den Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Seitens des Landkreises Ammerland bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wurde auf einen redaktionellen Fehler in der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2013 sowie in der Kurzstellungnahme aus dem Jahr 2019 hingewiesen. Der Hinweis wird beachtet; das Gutachten von 2013 (für den seinerzeitigen Neubau des Marktes) und das Gutachten von 2020 (für die geplante Erweiterung des Marktes) wurden angepasst. Im Ergebnis der Gutachten ergeben sich durch die Anpassungen keine Veränderungen.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass im Gutachten der Parameter „Parkplatzoberfläche“ nicht aufgeführt war. Der Hinweis wurde beachtet und das Gutachten ergänzend angepasst.

Durch die neue Planung hat sich ergeben, dass die Kühl-Lkw nur mit Dieselaggregaten betrieben werden, statt wie bisher ohne Aggregat. Deswegen soll die Entladezone verlegt werden. Da die Kühl-Lkw auch vor 06.00 Uhr auf dem Marktgelände ankommen können, ist die Nachtzeit mit betrachtet worden. Hieraus hat sich die Notwendigkeit der Erweiterung der Schallschutzwand ergeben. Als Bedingung gilt, dass hier ein Zeitraum von maximal 30 Minuten nicht überschritten werden darf. Die Hinweise zu den Ergebnissen des Gutachtens werden zur Kenntnis genommen.

Die Lärmschutzwand ist in der Planzeichnung und als textliche Festsetzung Nr. 7 aufgenommen worden. Dem Hinweis, in die Planzeichnung bei der Kennzeichnung Lärmschutzwand einen Hinweis auf die textliche Festsetzung Nr. 7 aufzunehmen, um eine bessere Übersichtlichkeit zu gewährleisten, wurde gefolgt.

Der Anregung, den Begriff der textlichen Festsetzung Nr. 2 sowie der Planzeichenerklärung zum Maß der baulichen Nutzung übereinstimmend auf „Gebäudehöhe“ anzupassen, wurde gefolgt.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

Es wurden allgemeine Hinweise zum Vorhaben, den Planungsrahmenbedingungen und dem Abwägungsmaterial geäußert, die zur Kenntnis genommen wurden.

Weiter wurde angeregt, die Erwidernng der Einzelhandelsgutachter Lademann & Partner in das Ursprungsgutachten einzuarbeiten sowie den gemäß Einzelhandelskonzept 2007 übernommenen zentralen Versorgungsbereich Ofenerdiek in die Untersuchungen einzubeziehen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Erwidernng ist Bestandteil der Abwägung und in der Begründung (Kap. 3.2.1) eingearbeitet. Auf eine Überarbeitung des Gutachtens kann daher verzichtet werden. Nach telefonischer Erläuterung der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens von Dr. Lademann & Partner durch die Gemeinde wurde seitens der IHK Oldenburg per Mail vom 29.01.2020 bestätigt, dass sich die rechnerische Verträglichkeit des Planvorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich Ofenerdiek indirekt ableiten lässt., obwohl dieser nicht explizit im Gutachten erwähnt wird. Eine Anpassung des Gutachtens ist daher nicht mehr erforderlich.

Handelsverband Nordwest e.V

Das Vorhaben ist insbesondere mit den Aussagen des sich gerade in Überarbeitung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar und durch den Wegfall des NP-Marktes im ZVB Metjendorf fällt der Flächenzuwachs im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel insgesamt verträglich aus. Es ist darauf zu achten, dass die im Einzelhandelskonzept vorgeschlagene Obergrenze des ermittelten Flächenrahmens für Wiefelstede bis 2025 eingehalten wird (kurzfristiger Bedarf: max. 2.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche). Der Hinweis wird beachtet.

Haaren-Wasseracht

Es bestehen keine Bedenken, wenn durch die Maßnahme der Abfluss der Gewässer der Haaren-Wasseracht nicht verschärft wird. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Verschärfung der Abflusssituation der Ofener Bäke wird durch die Planung nicht herbeigeführt, da keine relevante Neuversiegelung erfolgt.

EWE Wasser GmbH

Die EWE Wasser GmbH wies auf die Inhalte der Stellungnahme vom 30.10.2019 hin. In der Stellungnahme vom 30.10.2019 wurden Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren gegeben, die beachtet werden.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

OOWV

Der OOWV wies auf die Inhalte seiner Stellungnahme vom 30.10.2019 hin. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange der Raumordnung

Das RROP Ammerland 1996 sieht vor, dass die regionale Wirtschaft im Landkreis Ammerland weiterzuentwickeln ist. Daher ist die qualitative und strukturelle Verbesserung und bedarfsgerechte Ergänzung des vorhandenen Angebotes zu unterstützen. Die Sicherung des Nahversorgungsbedarfes der vorhandenen und neuen Wohngebiete entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Metjendorf, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

Zur Erweiterung des geplanten Edeka-Marktes wurde ein Verträglichkeitsgutachten vom Büro Lademann und Partner, das auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wiefelstede fortschreibt, erstellt⁴. Das Gutachten führte zu folgendem Ergebnis: das Erweiterungsvorhaben steht mit den Kriterien des Landesraumordnungsprogrammes LROP Niedersachsen (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) im Einklang. Auch mit den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes REHK für den Landkreis Ammerland ist das Vorhaben kompatibel: Metjendorf steht auf der Liste der stark unterversorgten Grundzentren im Ammerland. Insgesamt können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der städtebaulichen und raumordnerischen Ziele ausgeschlossen werden. Die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in Metjendorf ist daher verträglich umsetzbar und stärkt einen bestehenden Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sowie letztlich die verbrauchernahe Grundversorgung im Grundzentrum Metjendorf.

"Wiefelsteder Liste"⁵

Nahversorgungsrelevante (und zentrenrelevante) Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Lebensmittel	Optik	Großteilige Camping- und Sportgeräte
Getränke, Spirituosen, Tabak	Hörgeräteakustik	Elektrogroßgeräte
Backwaren	Zoobedarf, Tiernahrung	Büromaschinen
Fleisch, Fleischwaren	Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	Leuchten
Lebensmittelspezial-, Reformwaren	Bastelbedarf	Teppiche
Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren	Bücher	Bettwaren
Pharmazeutische Artikel	Damenbekleidung	Matratzen und Lattenroste
Sanitätswaren, Orthopädie	Herrenbekleidung	Möbel (ohne Küchen)
Schnittblumen	Kinderbekleidung	Küchen
Zeitschriften	Schuhe	Kunst, Antiquitäten, Bilder(-rahmen)
	Sportbekleidung, Sportschuhe	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Uhren, Schmuck	Kaminöfen und Zubehör
	Lederwaren/ Taschen/ Koffer	Sicht- und Sonnenschutz
	Kleinteilige Sportartikel	Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden
	Fahrräder und Zubehör	Gartenbedarf
	Spielwaren	Auto- und Motorradzubehör
	Musikinstrumente	
	Waffen, Jagdbedarf	
	Elektrokleingeräte	
	Unterhaltungselektronik	
	Bild- und Tonträger	
	Computer und Zubehör	
	Kommunikationselektronik	
	Foto	
	Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik,	
	Geschenkartikel	
	Haus-, Heimtextilien	

In Wiefelstede zentrenrelevant, von der Regionalplanung als nicht-zentrenrelevant empfohlen.

Entgegen der Empfehlung der Regionalplanung wurde für die Sortimente eine Feingliederung durchgeführt, die der Sortimentsbeschaffenheit und der Angebotssituation Rechnung trägt

Sortimente werden in Wiefelstede bislang nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten, sollen aber für die perspektivische Entwicklung als zentrenrelevant eingestuft werden.

- 4 Dr. Lademann und Partner (09.12.2019): Verträglichkeitsgutachten zum Erweiterungsvorhaben eines Einzelhandelsmarktes. Hamburg
- 5 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Okt. 2015): Gemeinde Wiefelstede – Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Köln. 113 S.

Die Erweiterung des Marktes steht mit den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Entwurf April 2019) für die Gemeinde Wiefelstede in Einklang. Die für den Standort angewandte Sortimentsliste entspricht der 2015 beschlossenen „Wiefelsteder Liste“ (s.o.), wonach Nahrungs- und Genussmittel als zentrenrelevant eingestuft werden. Der Erweiterung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

Auf Anregungen des Landkreises Ammerland, der IHK Oldenburg sowie der Stadt Oldenburg hat sich das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hierzu am 14.11.2019 noch einmal erläuternd Stellung⁶ genommen. Es wurde klargestellt, dass in Bezug auf den Edeka-Markt nicht davon auszugehen ist, dass die Drogeriewaren und die Nahrungs- und Genussmittel ein abweichendes Einzugsgebiet aufweisen. Das Kongruenzgebot ist insofern in den aperiodischen, wie auch innerhalb der periodischen Sortimente gewahrt. Ein Einbeziehen der umliegenden bzw. geschlossenen Märkte wirkt sich höchstens unwesentlich auf die Berechnungen des Gutachtens aus. Der Wert des nicht kongruenten Umsatzes des Edeka-Vorhabens liegt unter den raumordnerisch vorgegebenen 30 % der Beachtlichkeit, sodass das Kongruenzgebot in jedem Fall eingehalten wird. Die o.g. Ausführungen stellen eine Ergänzung zur Verträglichkeitsanalyse dar. Im Lichte der für dieses Zentrum erwarteten moderaten absatzwirtschaftlichen Wirkungen (Umschlagen in Wirkungen städtebaulicher Art können ausgeschlossen werden) wurde auf eine Ergänzung des Hauptgutachtens verzichtet. Das Gutachten wurde jedoch redaktionell überarbeitet⁷.

Im Verfahren zur parallel verlaufenden 129. Flächennutzungsplanänderung wurden Anregungen durch die Stadt Oldenburg zum Kongruenzgebot und zum ZVB Ofenerdiek gegeben, die durch das Gutachterbüro Lademann & Partner erneut kommentiert wurden (06.02.2020).

Zur Beeinträchtigung des ZVB Ofenerdiek

Wie im Gutachten bereits ausgeführt, ist davon auszugehen, dass bei maximalen Umsatzrückgängen von unter 5 % in Bezug auf den derzeit bestehenden Edeka-Markt in Ofenerdiek keine negativen Wirkungen eintreten. Der Umsatzrückgang im Oldenburger Bereich liegt bei im Mittel etwa 3 %. Im Falle eines seitens der Stadt Oldenburg nicht auszuschließenden Betreiberwechsels am Standort Edeka Ofenerdiek würde – bei Unterstellung der Fortführung der heute dort genehmigten Verkaufsflächen - die Betroffenheit des Wettbewerbers tendenziell sinken. Der Umsatzrückgang würde sich zwischen 3 bis 5 % bewegen. So würden die Sortimentsüberschneidungen gegenüber der heutigen Situation des identischen Edeka Kaufmanns tendenziell sinken. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Wirkungen kann insofern auch im Falle eines, jedoch im Prognosezeitraum des Gutachtens nicht zu erwartenden Betreiberwechsels für den ZVB Ofenerdiek ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung ist dort nicht zu erwarten.

6 Erwidern von Stellungnahmen im Kontext der Bauleitplanung zur Erweiterung von Edeka Husmann in Wiefelstede, OT Metjendorf und Präzisierung der Auswirkungen auf Oldenburg-Ofenerdiek, Dr. Lademann und Partner, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, vom 14.11.2019

7 Dr. Lademann und Partner (09.12.2019): Verträglichkeitsgutachten zum Erweiterungsvorhaben eines Einzelhandelsmarktes. Hamburg.

Zudem wurde im Rahmen einer Abstimmung seitens der IHK Oldenburg per Mail vom 29.01.2020 bestätigt, dass sich die rechnerische Verträglichkeit des Planvorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich Ofenerdiek indirekt ableiten lässt.

Zum Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wurde fach- und sachgerecht hergeleitet und geprüft. Das entscheidende Bewertungskriterium nach dem LROP ist die 70 % Abschöpfungsregel (= Umsatzherkunft aus dem zugeordneten Verflechtungsbereich), siehe 7.2. des Gutachtens. Die sortimentspezifische Kaufkraft und der Marktanteil im kongruenten Raum (Zone 1a/b) wurden im Gutachten für den erweiterten Markt, bezogen auf die periodische Sortimente, mit zukünftig ca. 25,9 Mio. € benannt. Der Marktanteil liegt selbst im unmittelbaren Nahbereich (Zone 1a) unter dem Orientierungswert des LROP von 40 %. Das LROP geht dabei von mehreren ähnlichen Wettbewerbern in der Zone 1a/b aus, die sich das Marktpotenzial aufteilen. Dieses trifft im konkreten Fall jedoch nicht zu.

Eine Untergliederung der Herkunft der Umsätze ist nach dem LROP nicht geboten. Es kommt rein auf die Unterscheidung kongruenter Raum (= GZ Metjendorf) und sonstige Räume an. Die kleinräumigere Betroffenheit des Umlandes wird stattdessen über das Beeinträchtigungsverbot abgebildet. Wie im Gutachten bereits dargestellt, ist das Kongruenzgebot für das erweiterte Vorhaben auch unter möglicher Hinzuziehung der Übernachtungsgäste im kongruenten Raum mit mehr als 70 % Umsatzherkunft des Vorhabens nachweislich erfüllt. Dieser gutachterlichen Einschätzung folgen auch die übrigen Beteiligten im Verfahren (wie IHK und Landkreis).

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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

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

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Die Umwandlung von nicht benötigten Flächen eines Mischgebietes in ein Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung.

Die Gemeinde Wiefelstede ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung, als auch auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen wird.

3.2.3 Verkehrliche Belange

➤ Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsanbindung Metjendorfer Landstraße (L 824), die Ofenerfelder Straße (K 136) und die Georg-Theilmann-Straße erschlossen. Damit ist der Standort zur Versorgung des südlichen Grundzentrums optimal in das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die grundsätzliche Thematik der verkehrlichen Anbindung des Nahversorgungsstandortes wurde eingehend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122, 2. Änderung abgehandelt. Dabei wurden die ursprünglich vorhandenen Zufahrtsbereiche in den Bebauungsplan übernommen und festgelegt, dass die vorhandenen Zufahrten auch zur Anbindung des Nahversorgungsstandortes genutzt werden, allerdings mit der Einschränkung, dass die Zufahrt von der Metjendorfer Landstraße L 824 nur als Einfahrt zu nutzen ist. Die Andienung des Vorhabens erfolgt hauptsächlich über eine Anbindung an die Ofenerfelder Straße (K 136, Ladezone).

Im Plangebiet sind bereits zahlreiche Einstellplätze vorhanden. Dieser werden im Zuge der Erweiterung des Edeka-Marktes bedarfsgerecht erweitert.

➤ ÖPNV-Versorgung

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

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen "Metjendorf, Am Sportplatz" und "Metjendorf, Am Ostkamp". Diese Haltestellen werden durch die Linie 330 "Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde" und die Linie 329 "Heidkamp - Oldenburg - Petersfehn" bedient. Die Haltestelle "Am Sportplatz" wird zusätzlich von den Linien 333, 336 und 349 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind.

Ebenfalls im Einzugsbereich des Plangebietes liegt die Haltestelle "Metjendorf, Ofenerfelder Straße". Diese wird durch die Linie 329 und die Linie 330 sowie die Nachtlinie N37 bedient. Der Planbereich liegt somit innerhalb des 500 m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.2.4 Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung durch den Edeka-Markt sowie die umliegenden Straßen bereits vorbelastet. In der weiteren Umgebung schließen Wohnbebauungen an.

Für den vorhandenen Einzelhandelsmarkt liegt ein Lärmschutzgutachten vor, welches im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt wurde. Bezüglich der Erweiterung des

Marktes mit zusätzlichen Stellplatzflächen wird im weiteren Verfahren ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Verkehrslärm

In den Ursprungsbebauungsplänen Nr. 122, 1. und 2. Änderung sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt. Diese Festsetzungen werden in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 übernommen.

Gewerbelärm

Zur geplanten Erweiterung des Marktes liegt eine schalltechnische Stellungnahme⁸ aus dem Jahr 2019 vor.

Hierbei wurden die Verlagerung der Ladezone und die Erweiterung der Stellplätze um 53 Einstellplätze in die Untersuchung eingestellt. Die Erweiterung der Stellplätze ist aufgrund der zusätzlichen Verkaufsfläche erforderlich. Die bisherige Ladezone soll in zusätzliche Lagerfläche umgebaut werden. Der Ladebetrieb der Liefer-LKW wird daher künftig auf einem Teil der Stellfläche für Müllcontainer an der nordöstlichen Grenze des Betriebsgrundstücks stattfinden. Daher ist vorgesehen, dass die LKW über die nördliche Zufahrt von der Ofenerfelder Straße auf das Betriebsgelände in Richtung der südlichen Ein- und Ausfahrt für PKW fahren, dann parallel zur Ofenerfelder Straße auf die Stellfläche rangieren und dort über die eigene Ladebordwand be- und entladen werden. Zudem ist zukünftig von Kühl-LKW mit Diesellaggregaten auszugehen.

Die umliegenden Nutzungen haben den Schutzanspruch eines Mischgebietes mit Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts.

Die schalltechnische Prognose führte zu folgendem Ergebnis:

Durch die Zusatzbelastung des erweiterten Marktes würden ohne Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte tagsüber an allen Immissionsorten eingehalten bzw. um ca. 1 dB(A) unterschritten, jedoch im Nachtzeitraum an den Wohnhäusern an der Georg -Theilmann-Straße (IO 1 und IO 2) sowie Ofenerfelder Straße (IO 3) um bis zu 6 dB(A) überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind daher unbedingt erforderlich. Bei der Anlage einer 3 m hohen Schallschutzwand entlang der nördlichen und östlichen Baugrenze um die Container-Aufstellfläche mit der neuen Ladezone werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IO 1 bis 3 (Wohnhäuser Georg-Theilmann -Str. und Ofenerfelder Str.) tagsüber um mehr als 11 dB(A) unterschritten. An dem Geschäftshaus mit Betriebsleiterwohnungen auf dem Parkplatz des Marktes (IO 4 bis IO 7) werden die Immissionsrichtwerte tagsüber eingehalten, bzw. am Immissionsort IO 5 um bis zu 6 dB(A) unterschritten. Alternativ wäre auch eine Einhausung der neuen Ladezone mit Rolltor eine sinnvolle Schallschutzmaßnahme. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen werden gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB als Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt.

Voraussetzung für die Einhaltung der Richtwerte ist zudem, dass sich LKW-Kühlaggregate während des Aufenthalts auf dem Betriebshof im Nachtzeitraum ausschließlich innerhalb der Schallschutzwand (bzw. der Einhausung) befinden und im Nachtzeitraum keine Anfahrten

⁸ Akustikbüro Oldenburg (23.04.2019; **aktualisiert am: 06.02.2020**): Schalltechnische Kurz-Stellungnahme Nr. 2019/0022 Erweiterung eines Verbrauchermarkts an der Metjendorfer Landstraße in 26215 Metjendorf. Oldenburg, 8 S. + Lageplan.

durch Kühl-Aggregate stattfinden. Die betrieblichen und organisatorischen Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Mit den o.g. Maßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz

➤ Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Metjendorf an der Ofenerfelder Straße und umfasst im östlichen Abschnitt (B-Plan Nr. 122, 2. Änderung) den Standort eines Nahversorgungszentrums, das planungsrechtlich als Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und zwei Vollgeschossen mit einer Höhe von bis zu 12,50 m festgesetzt ist. Der westliche Abschnitt (B-Plan Nr. 122, 1. Änderung) ist als Mischgebiet mit den gleichen Ausnutzungsziffern festgesetzt. Dieser Bereich stellt sich noch als Grünfläche mit randlichen Gehölzen dar, davon eine markante Eiche am östlichen Rand.

Zur Begrünung des Plangebietes gelten Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen in Bezug auf die versiegelte Fläche und die Anzahl der Stellplätze.

➤ Eingriffsbeurteilung

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet den Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungspläne Nr. 122. Gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen ergeben sich durch die 5. Änderung lediglich Änderungen zur Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Insofern geht mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft einher.

➤ Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁹ Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Das Potential für streng geschützte Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Das Plangebiet ist hauptsächlich gekennzeichnet durch großflächig überbaute Gebiete mit einer westlich angrenzenden Ackerfläche.

⁹ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Vögel:

In dem Geltungsbereich liegt generell ein geringes Potential für Brutvögel vor. Lediglich eine Eiche auf dem Gelände des EDEKA Marktes bietet Potential für Gehölz- und Bodenbrüter. Die Nähe zu den bebauten Wohn- und Gewerbegrundstücken sowie der Verkehr der nahen Straße lassen siedlungstolerante Vogelarten erwarten.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten gemäß FFH-Richtlinie. Eine potenzielle Quartiersnutzung (Winterquartiere, Wochenstuben, Balzquartiere) in der Eiche auf dem EDEKA Gelände lässt sich nicht gänzlich ausschließen.

Sonstige Artgruppen:

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten können anhand des Habitatpotenzials der örtlich ausgeprägten Biotoptypen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

➤ **Prüfung der Verbotstatbestände**

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Für die potentiell vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse können Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Falls dieser Zeitraum auf der Umsetzungsebene nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Die entsprechenden Gehölze sind ebenfalls durch eine fachkundige Person vor Beseitigung auf Fledermausquartiere zu prüfen. Eine fachbiologische Begleitung ist ebenfalls bei Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Potential für Gebäude gebundene Fledermaus- und Vogelarten erforderlich.

Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten oder Fledermäuse kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z.B. durch Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG)

Soweit nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass einzelne siedlungstolerante Vögel ihre Brutstätte und Fledermäuse ihre Quartiere verlieren, so kann vor dem Hintergrund des im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen vergleichbaren Habitatangebotes davon ausgegangen, dass die Bedeutung und ökologische Funktion im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

➤ **Artenschutzrechtliches Fazit**

Unter Beachtung der vorstehenden Maßgaben werden Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt. Es stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung des vorliegenden Bauleitplanes dauerhaft entgegen

3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft

➤ **Oberflächenentwässerung**

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Aufgrund einer geringen Neuversiegelung durch die Bauflächen wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass es zu erheblichen Veränderungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet kommen wird.

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird das Baugebiet an die vorhandenen Regenwasserkanäle in der K 136 und der L 824 angeschlossen. Die Entwässerungsplanung wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

➤ **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Plangebiet abgeführt.

➤ **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone III A des Wasserwerkes Alexandersfeld. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft wird durch diese Planung nicht hervorgerufen.

3.2.7 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass eine Planung im Anschluss an bestehende Bebauung vorgenommen wird und keine Neuansiedlung in einem baulich nicht vorgeprägten Bereich erfolgt. Zudem wird hier eine nach BauNVO maximal zulässige Versiegelung ermöglicht und somit eine Inanspruchnahme weiterer Flächen vermieden.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit ergänzenden Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede wird gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel,“ ausgewiesen. Das Sondergebiet dient der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für ein Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Nutzungen.

Das Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für ein Nahversorgungszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.700 qm.

- (a) Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,221 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ zulässig.
- (b) Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,018 qm Verkaufsfläche für eine Apotheke oder Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten „Drogeriewaren/Parfumartikel“ und/oder „Reformwaren“, „Schnittblumen“, „Zeitschriften“ „Bekleidung“ und „Schuhe“ zulässig.

Die Festsetzungen sichern die Erweiterung des Edeka-Marktes. Die Verkaufsflächenzahl VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche VK je Quadratmeter Baugrundstücksfläche BGF maximal zulässig sind und basiert auf folgender Berechnung:

$$\text{VKZ} = \text{VK} : \text{BGF}$$

	VK	BGF*	VKZ
SO Edeka	= 2.500 qm	: 11.317 qm	= 0,221
SO Laden	= 200 qm	: 11.317 qm	= 0,018
Gesamt	2.700 qm	: 11.317 qm	= 0,239

*Baugrundstück ohne Verkehrsfläche

Baugrundstück im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen des Sonstigen Sondergebietes (Flurstücke 48/17,48/31, 48/37, 48/38, 48/46, 48/47, u. 48/52 der Flur 41, Gemarkung Wiefelstede).

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Wohnungen, Büroräume, Praxen, Räume für freie Berufe, Räume und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke und gastgewerbliche Betriebe zulässig. Wohnungen sind nur in den Obergeschossen zulässig. Durch diese Fest-

setzung sollen die ergänzenden Nutzungen zur Grundversorgung und für zentralen Wohnraum in den Obergeschossen gesichert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus den Ursprungspänen übernommen. Entsprechend gelten eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2. Es sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 12,50 m zulässig.

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

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Durch die überbaubaren Flächen und die Grundflächenzahl ist die Grundstücksausnutzung ausreichend geregelt.

4.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden mit 5 m Abstand aus den Ursprungsplänen übernommen.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, überdachten Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Metjendorfer Landstraße, der Ofenerfelder Straße sowie der Georg-Theilmann-Straße bleibt bestehen.

4.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherung eines einsehbaren Verkehrsraumes sind westlich, südlich und östlich Zufahrtsbereiche festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich innerhalb der im Planteil eingetragenen Einfahrtbereiche zulässig. Innerhalb des besonders gekennzeichneten Einfahrtsbereichs E an der Metjendorfer Landstraße sind nur Einfahrten sind zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind entlang der Metjendorfer Landstraße (L824) und der Ofenerfelder Straße festgesetzt.

4.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz vor verkehrsbedingten Lärmimmissionen werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 824 und zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

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

Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

Zum Schutz vor Gewerbelärm von der Anlieferzone wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB eine Fläche für Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt. Hier ist eine Lärmschutzwand herzustellen.

4.6 Grünordnerische Maßnahmen

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen sowie der Begrünung der Stellplätze wird aus den Ursprungsplänen übernommen.

Pro 500 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste in entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Zudem ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB pro 6 Einstellplätzen ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen. Hier wird darauf hingewiesen, dass die erforderliche Anzahl der Bäume auch randlich der Stellplatzanlagen untergebracht werden kann.

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

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	11.664 m²
Sonstiges Sondergebiet	11.317 m ²
Verkehrsfläche	347 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Am südlichen Plangebietsrand verläuft eine Leitung DN 150; diese ist nachrichtlich übernommen. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke - außer in den Kreuzungsbereichen - überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem dürfen die Leitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Für die Versorgungssituation ist aufgrund des zusätzlich zu erwarteten Bedarfes keine nennenswerte Veränderung zu erwarten. Die Versorgung kann weiterhin gewährleistet werden.

Für die **Versorgung mit Löschwasser** stehen im Bereich der Ofenerfelder Straße und Georg-Theilmann-Straße Hydranten mit einer Leistungsfähigkeit von bis zu 48 m³/h zur Verfügung.

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahren ist zu klären, wie viel zusätzliches Schmutzwasser durch den Anbau anfällt und ob spezielle Entwässerungseinrichtungen wie z.B. Fettabscheider notwendig sind, um das Abwasser von Imbissen und Bäckereien vorzureinigen. Anschlusspunkt an die Schmutzwasserkanalisation wäre in der Georg-Theilmann-Straße. Eine Anschlussleitung ist bereits auf das Plangrundstück vorgestreckt.

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

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	23.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	12.12.2019
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	30.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	26.10.2019
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	02.10.2019
und Frist bis zum	04.11.2019
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	09.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	12.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	12.12.2019 – 30.01.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	20.12.2019 – 30.01.2020
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	19.12.2019
und Frist bis zum	30.01.2020
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 als Anlage beigelegt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 122,
5. Änderung

NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Wiefelstede erstellt den Bebauungsplan Nr. 122 in der 5. Änderung um die Erweiterung eines EDEKA Marktes planungsrechtlich abzusichern.

Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122, 5. Änderung wird die 129. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... 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]

- Die Planung bezweckt die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des vorhandenen EDEKA Marktes. Den Zielen des Klimaschutzes wird durch eine bestandsorientierte Erweiterung Rechnung getragen. Ferner ist gemäß der textlichen Festset-

zung pro 500 m² neu versiegelter Grundstücksfläche und pro 6 Einstellplätze 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

- Durch die geplante Erweiterung des Sondergebietes wird keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet. Für den vorhandenen Einzelhandelsmarkt liegt ein Lärmschutzgutachten vor, welches im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt wurde. Bezüglich der Erweiterung des Marktes mit zusätzlichen Stellplatzflächen wird im weiteren Verfahren ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht berührt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

- Das nächste Schutzgebiet der Natura 2000 Gebietskulisse ist das ca. 3,7 km südwestlich gelegende FFH Gebiet Haaren und Wold bei Wechloy sowie das ca. 3,8 km nordwestlich gelegene FFH-Gebiet Mansholter Holz, Schippstroth. Auf Grund der Entfernung können von der vorliegenden Planung ausgehende Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

- Die Erweiterung des Sondergebietes schließt unmittelbar an ein vorhandenes Gebäude an, so dass der Verbrauch freier Landschaft und unversiegelter Fläche gering bleibt.

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. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]

- Gemäß der textlichen Festsetzung ist pro 500 m² neu versiegelter Grundstücksfläche und pro 6 Einstellplätze 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

- Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich aus der überplanten Freifläche und überplanten Einzelgehölzen. Die bauliche Erweiterung bewirkt zwar eine Neuversieglung unbebauter Fläche, jedoch ist die für die Erweiterung des EDEKA-Marktes vorgesehene Fläche als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 122 in der 1. Änderung festgesetzt. Das Mischgebiet wird in der 1. Änderung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,2 definiert. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl bleiben in der 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zum Tragen kommen.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Das nächste Naturschutzgebiet ist Alexanderheide (NSG WE 00282), ca. 340 m südlich des Plangebietes. Die nächsten FFH Gebiete sind Haaren und Wold bei Wechloy ca. 3,7 km südwestlich sowie Mansholter Holz , ca. 3,8 km nordwestlich des Plangebietes. Ferner liegt das Plangebiet in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Alexandersfeld. Oberflächengewässer sind nicht ausgeprägt.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

- Für den vorhandenen Einzelhandelsmarkt liegt ein Lärmschutzgutachten vor, welches im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt wurde. Diesbezüglich ist nicht mit nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen auf die umliegenden Wohngebäude zu rechnen. Bezüglich der Erweiterung des Marktes mit zusätzlichen Stellplatzflächen wird im weiteren Verfahren ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

- Durch die Planung wird eine Bebauung bisher unversiegelter Bereiche vorbereitet. Aufgrund der Beibehaltung der GRZ und Geschossflächenzahl aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 kommt es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Zweck dieses Gesetzes ist

den Wald a. wegen seinen wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]

- Es ist keine Waldfläche durch die Planung betroffen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

- Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Grundwasser erwartet. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan formuliert keine konkreten Ziele für das Plangebiet.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten

des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind¹⁰. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 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 (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)¹¹: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind¹², liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der*

10 Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

11 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

12 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind

3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Das Potential für streng geschützte Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Das Plangebiet ist hauptsächlich gekennzeichnet durch großflächig überbaute Gebiete mit einer westlich angrenzenden Ackerfläche.

Vögel:

In dem Geltungsbereich liegt generell ein geringes Potential für Brutvögel vor. Lediglich eine Eiche auf dem Gelände des EDEKA Marktes bietet Potential für Gehölz- und Bodenbrüter. Die Nähe zu den bebauten Wohn- und Gewerbegrundstücken sowie der Verkehr der nahen Straße lassen siedlungstolerante Vogelarten erwarten.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten gemäß FFH-Richtlinie. Eine potenzielle Quartiersnutzung (Winterquartiere, Wochenstuben, Balzquartiere) in der Eiche auf dem EDEKA Gelände lässt sich nicht gänzlich ausschließen.

Sonstige Artgruppen:

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten können anhand des Habitatpotenzials der örtlich ausgeprägten Biotoptypen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Für die potentiell vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse können Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Falls dieser Zeitraum auf der Umsetzungsebene nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine

Vogelbrutgelege betroffen sind. Die entsprechenden Gehölze sind ebenfalls durch eine fachkundliche Person vor Beseitigung auf Fledermausquartiere zu prüfen.

Eine fachbiologische Begleitung ist ebenfalls bei Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Potential für Gebäude gebundene Fledermaus- und Vogelarten erforderlich.

Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten oder Fledermäuse kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z.B. durch Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Soweit nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass einzelne siedlungstolerante Vögel ihre Brutstätte und Fledermäuse ihre Quartiere verlieren, so kann vor dem Hintergrund des im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen vergleichbaren Habitatangebotes davon ausgegangen, dass die Bedeutung und ökologische Funktion im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Artenschutzrechtliches Fazit:

Unter Beachtung der vorstehenden Maßgaben werden Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt. Es stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung des vorliegenden Bauleitplanes dauerhaft entgegen.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels¹³ erfasst.

derzeitiger Zustand

Code	Biotoptyp	Ausprägung
<i>Wälder, Gebüsche und Kleingehölze</i>		
HBE	Einzelbaum, Baumgruppe	Im zentralen Bereich westlich des EDEKA Gebäudes befindet sich eine Eiche. Im randlichen Bereich des Plangebietes befinden sich vereinzelt kleinere Einzelbäume und Gebüsche bestehend aus z.B. Ahorn und Haselnuss mit geringem Durchmesser.
AZ	sonstiger Acker	westlich im Plangebiet befindet sich eine kleine verkrautete Ackerfläche mit Sachalin-Staudenknöterich [<i>Reynoutria sachalinensis</i>], Brennessel [<i>Urtica dioica</i>] und Knopfkraut [<i>Galinsoga parviflora</i>].
<i>Siedlungsbiotope und Verkehrsfälchen</i>		
OVP / OGG	Parkplatz / Gewerbegebiet	Die Fläche wird hauptsächlich durch einen Parkplatz sowie das EDEKA Gebäude eingenommen.

Abgeleitet vom Potenzial der vorliegenden Biotoptypen liegt keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Zustand und Bestand an Biotoptypen fortbestehen.

¹³ Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11.664 m². Im westlichen Bereich befindet sich unversiegelte Fläche in Form Ackers mit Randstreifen (ca. 3.273 m²). Der restliche Bereich stellt sich als versiegelte Gebäude- (ca. 8.044 m²) und Verkehrsfläche dar (ca. 347 m²).

Der Bodentyp stellt sich als Mittlerer Gley-Podsol Boden dar. Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens, z.B. als Suchraum für schutzwürdige Böden oder auf Grund der Naturnähe des Bodens, liegt nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Der mittlere Grundwasserhochstand wird mit 7 dm u. GOF und der mittlere Grundwassertiefststand mit 14 dm u. GOF angegeben. Bei einer Rate von 151-200 mm/a. ist keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung erkennbar.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Alexandersfeld.

Oberflächengewässer sind nicht ausgeprägt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt lokalklimatisch in einem Siedlungsbereich. Eine besondere lufthygienische Belastungssituation liegt nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

Das Landschaftsbild ist stark anthropogen überlagert und charakteristisch für einen innerörtlichen Siedlungsbereich. Daher ist das Landschaftsbilderleben als gering einzustufen.

derzeitiger Zustand

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit einem Fortbestand der aktuellen Nutzung und somit des aktuellen Landschaftsbildes zu rechnen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung des derzeitigen Landschaftsbildes auszugehen.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Bestimmend für das Schutzgut Mensch sind die Schutzansprüche der Wohnnutzungen um das Plangebiet herum. Für den vorhandenen Einzelhandelsmarkt liegt ein Lärmschutzgutachten vor, welches im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt wurde. Bezüglich der Erweiterung des Marktes mit zusätzlichen Stellplatzflächen und Verlagerung der Ladezone liegt eine schalltechnische Stellungnahme¹⁴ aus dem Jahr 2019 (aktualisiert am: 06.02.2020) vor. Die schalltechnische Prognose führte zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder Einhausung der Ladezone) die Immissionsrichtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten bzw. unterschritten werden. Voraussetzung für die Einhaltung der Richtwerte ist zudem, dass sich LKW-Kühlaggregate während des Aufenthalts auf dem Betriebshof im Nachtzeitraum ausschließlich innerhalb der Schallschutzwand (bzw. der Einhausung) befinden und im Nachtzeitraum keine Anfahrten durch Kühl-Aggregate stattfinden. Mit den o.g. Maßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgüter sind im Plangebiet die baulichen Anlagen (EDEKA Markt) sowie der Parkplatz zu nennen.

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

14 Akustikbüro Oldenburg (23.04.2019; aktualisiert am: 06.02.2020): Schalltechnische Kurz-Stellungnahme Nr. 2019/0022 Erweiterung eines Verbrauchermarkts an der Metjendorfer Landstraße in 26215 Metjendorf. Oldenburg, 8 S. + Lageplan.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Fortbestand der Sachgüter auszugehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Im Plangebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Wechselwirkungen ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand des oben beschriebenen Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern auszugehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 122 in der 5. Änderung kommt es aufgrund der Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschossflächenzahl von 1,2, festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 122 in der 2. Änderung, zu keinerlei Auswirkungen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen in den aufgeführten Umweltschutzgütern. Aus diesem Grund wird auf die Erstellung einer Übersicht mit direkten und mit etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter in diesem Umweltbericht verzichtet.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Es kommt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden nicht benötigt.

Fazit zur Eingriffsregelung

Es sind keine Maßnahmen zur Eingriffsregelung erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Ziel der Planung ist die Erweiterung des bereits bestehenden EDEKA Marktes in westliche Richtung. Aufgrund der bestandsorientierten Ausrichtung werden keine Alternativen geprüft.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse dargelegt. Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen. Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung im Dorfgebiet keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2016)
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Daher sind keine Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 in der 5. Änderung die Erweiterung des EDEKA Marktes in Metjendorf planungsrechtlich abzusichern. Das Gesamtgebiet beläuft sich auf ca. 11.664 m². Ein Großteil des Gebietes ist bereits versiegelt durch Parkplätze und den EDEKA Einkaufsmarkt. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine unversiegelte Ackerfläche. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 122 in der 5. Änderung kommt es aufgrund der Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschossflächenzahl von 1,2, festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 122 in der 1. Änderung, zu keinerlei Auswirkungen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen in den aufgeführten Umweltschutzgütern im Sinne der Eingriffsregelung.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016
- Akustikbüro Oldenburg (23.04.2019; aktualisiert am: 06.02.2020): Schalltechnische Kurz-Stellungnahme Nr. 2019/0022 Erweiterung eines Verbrauchermarkts an der Metjendorfer Landstraße in 26215 Metjendorf. Oldenburg, 8 S. + Lageplan.