

# Gemeinde Wangerland

## Bekanntmachung



Hohenkirchen, 03.06.2022

**Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Sanierung am**

**Dienstag, dem 14.06.2022,**

**im Großer Kursaal des Gästehauses, Zum Hafen 3, 26434 Horumersiel.**

Beginn des öffentlichen Teils: **19:30 Uhr,**  
anschließend nichtöffentlicher Teil.

### **TAGESORDNUNG**

#### **A. Öffentliche Sitzung**

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- 3 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
- 4 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses vom 15.03.2022 (öffentlicher Teil)
- 5 Beratung von Angelegenheiten, die über den Verwaltungsausschuss an den Rat gehen
- 5.1 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 "Wangermeer-Ost"; Satzungsbeschluss  
Vorlage: III-008-2022
- 6 Beratung von Angelegenheiten, die an den Verwaltungsausschuss gehen
- 6.1 Gemeindeentwicklungskonzept: Auswertung des Workshops und weiteres Vorgehen  
Vorlage: III-026-2022
- 6.2 123. Änderung des Flächennutzungsplanes (Hohenkirchen - Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel); Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: III-024-2022
- 6.3 Bebauungsplan Nr. I/25 "Hohenkirchen - Sondergebiet Einzelhandel"; Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: III-025-2022
- 7 Beratung von Angelegenheiten in eigener Zuständigkeit des Ausschusses

- 7.1 Vortrag des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes zu den Kläranlagen im Bereich der Gemeinde Wangerland
- 8 Einwohnerfragestunde
- 9 Schließen der öffentlichen Sitzung

**Szlezak**, Bürgermeister

# Gemeinde Wangerland



<b>Sitzungsvorlage</b>	angelegt: 24.05.2022	Freigabe BM am:	Vorlage Nr.:
	Sachbearbeiter: Herr Fleck	03.06.2022	III-008-2022
Behandlung im:		am:	Öffentl.status:
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Sanierung</b>		<b>14.06.2022</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>		<b>20.06.2022</b>	<b>nicht öffentlich</b>
<b>Rat</b>		<b>28.06.2022</b>	<b>öffentlich</b>

**Bezeichnung:**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 "Wangermeer-Ost"; Satzungsbeschluss**

## Stellungnahme der Fachabteilung

**Finanzielle Auswirkungen?**  
nein

ja

nein

Gesamtkosten der Maßnahme (ohne jährliche Folgekosten) ggf. unterteilt nach Jahren	Direkte jährliche Folgekosten (z. B. Personal- und Bewirtschaftungsaufwendungen)	Sonstige jährliche Folgekosten (insbes. Abschreibungen)	Finanzierung	
			Eigenanteil	Zuschüsse

**Sonstige Anmerkungen:**

**Vorlage betrifft die demografische Entwicklung?**

ja

nein

**Falls ja, in welcher Art:**

## Stellungnahme der Abteilung Finanzen

**Für die vorgesehene Maßnahme stehen Haushaltsmittel zur Verfügung:**

ja

nein

**Eine Deckung der über- bzw. außerplanmäßigen Auszahlungen ist möglich:**  
nein

ja

nein

## **Sonstige Anmerkungen:**

Der Ausschuss wurde darüber unterrichtet, dass die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 20.04. bis 20.05.2022 (einschließlich) öffentlich ausgelegen hat.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Hinweise und Anregungen wurden dem Ausschuss zur Kenntnis gegeben.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung zu fassen.

## **Beschlussvorschlag:**

**Bezüglich der eingegangenen Hinweise und Anregungen werden die dieser Vorlage beigefügten Abwägungsergebnisse gebilligt und beschlossen.**

**Der Rat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 „Wangermeer-Ost“ mit Begründung aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung.**

## **Anlagen:**

Planzeichnung

Begründung

Zusammenfassende Erklärung

Abwägung

**Gemeinde Wangerland**

**Bebauungsplan Nr. I/20**

**„Wangermeer Ost“**

**1. Änderung**

***Abwägungsempfehlungen zu den während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB***

**Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich dahingehend geäußert, dass sie keine Bedenken gegen die Planung vorbringen:**

**Avacon Netz GmbH/Purena GmbH/WEVG GmbH, Salzgitter, 20.04.2022**

**Feuerwehr Wangerland, Wangerland, 29.04.2022**

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück, 04.05.2022**

**Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Hannover, 13.05.2022**

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:**

Siehe nachfolgende Seiten.

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20  
öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p><b>Landkreis Friesland, 10.05.2022</b></p> <p>Zu der o.g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Fachbereich Umwelt:</u></b> <u>untere Naturschutzbehörde:</u> Die im Punkt D.2 - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - der Begründung beschriebenen Aufgabenbereiche § 30 Biotop und Artenschutz wurden ordnungsgemäß abgearbeitet.</p> <p>Auf der zurzeit als Freizeitanlage festgesetzten Grünfläche, hat sich im Laufe der vergangenen Jahre gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Schilf-Landröhricht entwickelt.</p> <p>Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in der neuen Baufläche überformen bzw. zerstören die dort vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere.</p> <p>Der Verlust des gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotops auf 4.662 m<sup>2</sup> (1:1) des Plangebietes (Schilf-Landröhricht, NRS) und die Oberflächenversiegelung auf 5.467 m<sup>2</sup> (x 0,5) führen zu einem Kompensationsbedarf von 7.396 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahme wird an dem am Nebengewässer des Wangermeers angrenzenden Teil des Flurstücks 31, Flur 28, Gemarkung Hohenkirchen umgesetzt. In großen Teilen der Ausgleichsfläche wird die Geländeoberfläche bis etwa 0,50 m unterhalb des Wasserspiegels des westlich angrenzenden Biotops abgesenkt, so dass ein von Verlandungsröhrichten umgebendes Flachgewässer entsteht. Die Wasserversorgung des Gewässers soll über die örtlichen Niederschläge, die dort zurückgehalten werden sollen, erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kostenübernahme für die Kompensationsmaßnahmen ist im städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträgern geregelt.</p>
<p><u>untere Wasserbehörde:</u></p> <p>Gegen die 1. Änderung zum Bebauungsplan I/20 in der vorgelegten Fassung (14.04. 2022, öffentliche Auslegung) bestehen Bedenken.</p> <p>Mit Stellungnahme vom 19.10.2021 des Landkreises Friesland im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat die untere Wasserbehörde u. a. mitgeteilt, dass eine Fläche mit der Zweckbestimmung Wasserwirtschaft in der Planzeichnung darzustellen und somit festzusetzen ist.</p>	<p>Hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers wurde von einem Fachbüro nach einem vorliegenden Bodengutachten die Machbarkeit der Oberflächenentwässerung beurteilt. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und wegen des teilweise wasserundurchlässigen Bodens nicht möglich. Das im Gebiet anfallende Regenwasser muss daher unter-</p>

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20  
öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Landkreis Friesland, 10.05.2022**

Vorhergehend ist demnach mittels eines zu erstellenden Oberflächenentwässerungskonzeptes zu bestimmen, in welchem Umfang Volumen für eine Regenwasserrückhaltung geschaffen werden muss - in Abhängigkeit von der tatsächlich vorgesehenen Flächenversiegelung im Geltungsbereich.

Sofern ergänzend eine Ableitung von Niederschlagswasser mittels Versickerung erfolgen soll, ist dies ebenfalls im Oberflächenentwässerungskonzept darzulegen, zudem ist mittels Bodengutachten und weitergehenden Untersuchungen der Baugrund hinsichtlich Grundwasserstand und der Versickerungsfähigkeit zu überprüfen (s. Stellungnahme v. 19.10.2021).

Diese Ergebnisse sind ergänzend zum Entwässerungskonzept vorzulegen, sofern eine gezielte Versickerung vorgesehen wird.

Bis jetzt und auch aktuell zur erneuten Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind die genannten Unterlagen hier nicht vorgelegt worden.

Es ist festzustellen, dass mit der vorgelegten und nun auch öffentlich ausgelegten Planzeichnung (Bekanntmachung vom 14.04. 2022; § 3 Abs. 2 BauGB) keine Fläche zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt wird. Der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde ist somit nicht entsprochen worden.

Somit ist hier eine Beurteilung und Stellungnahme zu dieser Bauleitplanung – 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. I/20 „Wangermeer Ost“ der Gemeinde Wangerland – nur insoweit möglich, als dass das Fehlen einer Planung und von Nachweisen für die Niederschlagswasserableitung und -einleitung festzustellen ist.

Die jetzt vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen somit unter dem Vorbehalt einer nachträglichen Ergänzung um Festsetzungen zur Wasserwirtschaft bleiben. Es bestehen Bedenken gegen die Bauleitplanung mit dem jetzt vorliegenden Inhalt.

Dies schließt auch Festsetzungen für Flächen am vorhandenen Gewässer II. Ordnung im Geltungsbereich, der „Gottelser Leide“, ein.

oder oberirdisch gesammelt werden, um von dort in der Menge des natürlichen Abflusses an die Gottelser Leide abgeführt zu werden. Eine Einleitung in das Wangermeer ist nicht zulässig. Eine zeichnerische Festsetzung einer Regenwasserrückhalteanlage erfolgt nicht, da die genaue Lage noch nicht bestimmt ist und auch nicht bestimmt werden muss, da es verschiedene technische Möglichkeiten zum Umgang mit dem Regenwasser auf dem Grundstück gibt. Ein Verzicht auf eine Oberflächenentwässerung kann nicht erfolgen, da sie zur ordnungsgemäßen Erschließung zur Baugenehmigung nachgewiesen werden muss. Die Vorhabenträgerin hat Kontakt zur Unteren Wasserbehörde und zur Sielacht aufgenommen, um das weitere Vorgehen zusammen mit dem Fachbüro und der Gemeindeverwaltung festzulegen. Die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes sowie die Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin für alle diesbezüglichen Maßnahmen sind Teil des städtebaulichen Vertrages.

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20  
öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Landkreis Friesland, 10.05.2022**

Laut Satzung der Sielacht Wangerland, dem zuständigen Entwässerungsverband (Nr. 88), ist für solche Gewässer II. Ordnung ein Räumuferstreifen von 10,00 m Breite vorgeschrieben, wie er auch mit nachrichtlicher Darstellung in die Planzeichnung übernommen worden ist.

Diese Räumuferzone ist zwecks Durchfahrt und Einsatz der Räumgeräte von behindernden Einrichtungen und Anlagen dauerhaft freizuhalten.

Sollte dennoch eine Nutzung im Bereich des Räumuferstreifens geplant werden, wäre dies mit der Sielacht Wangerland abzustimmen, für z. B. Anpflanzungen können dort gesondert ggf. Ausnahmegenehmigungen eingeholt werden.

Im Zuge des Einsatzes der Räumgeräte - u. a. Bagger mit stählernem Kettenfahrwerk - ist es nicht möglich, Rücksicht auf z. B. Pflasterflächen zu nehmen. Für Auswirkungen auf befestigte Flächen in der Räumuferzone werden keine Ansprüche geltend gemacht werden können.

Zudem ist durch die Satzung festgesetzt, dass Räumgut aus der Gewässerunterhaltung seitlich des Gewässerprofils abgelegt werden kann. Ist ein sofortiges Einebnen nicht möglich, ist es Sache des Eigentümers bzw. Nutzers der Fläche, den sachgerechten Verbleib des Räumgutes zu regeln.

**Hinweise:**

Geplante Zuwegungen über das Verbandsgewässer sind mit der Sielacht Wangerland abzustimmen und beim LK Friesland im Rahmen eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens zu beantragen.

Es sind zudem Antragstellungen für wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen erforderlich. Im Zuge dieser gesonderten Genehmigungsverfahren wird der vor Ort zuständige Entwässerungsverband, die Sielacht Wangerland, durch die untere Wasserbehörde beteiligt und gehört werden. Für die Einleitung von Niederschlagsabflüssen wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesem Zuge erfolgt die maßgebliche Prüfung der geplanten Oberflächenentwässerung (Oberflächenentwässerungskonzept).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Der Parkplatz kann für den Einsatz von Räumgeräten freigehalten werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20**  
**öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Landkreis Friesland, 10.05.2022**

Die Herstellung eines Gewässers, z. B. eines Erdbeckens zur Regenwasserrückhaltung, ist genehmigungsbedürftig.

Sollten für die Baumaßnahmen Wasserhaltungen erforderlich sein, ist ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde, Landkreis Friesland, zu stellen.

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben

**Fachbereich Straßenverkehr:**

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Die erforderlichen Sichtfelder im außerhalb des Bebauungsplan liegenden - aber für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen - Einmündungsbereiches Grimmenser Straße/Landesstraße 809 bitte ich freizuhalten.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Grimmenser Straße; bereits vorsorglich weise ich darauf hin, dass ich aufgrund der Planung evtl. gewünschte Verkehrsbeschränkungen ausschließe.

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebau-recht:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regional-planung:**

**Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft Finanzen, Personal:**

Es bestehen keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20  
öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**OOWV, 12.05.2022**

„wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung zu folgenden Punkten Stellung:

**1. Trinkwasser:**

Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

Eine Erweiterung kann nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Der minimal anstehende Druck reicht im Regelfall jederzeit aus, um die vorgesehene Bebauung mit einem Vollgeschoss entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt.

Der Hydrant 015400 befindet sich auf Höhe der Adresse Gottels Nr. 9 und kann bei Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des südlichen Teiles des Plangebietes bereitstellen. Er deckt in seinem 300m-Radius allerdings nicht das gesamte Plangebiet ab.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist durch die Vorhabenträgerin bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da es sich um Hausanschlussleitungen auf einem privaten Grundstück handeln wird, deren Lage auch noch nicht bekannt ist, werden keine Leitungsrechte eingetragen.

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20  
öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**OOWV, 12.05.2022**

Es ist davon auszugehen, dass aus neuen Hydranten innerhalb des Plangebietes **kein** Löschwasser für den Grundschutz aus der Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden kann.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.

**2. Schmutz- und Regenwasser:**

Es befindet sich kein Regen- oder Schmutzwasserkanal in unmittelbarer Nähe des Bebauungsgebietes. Die Kläranlage Hohenkirchen ist für die Aufbereitung der anfallenden Abwässer geeignet. Die Kapazität der Anlage ist noch ausreichend. Das Schmutzwasser kann nur in den Schacht 70061 in der Grimmenser Straße (zwischen Hnr. 5 und 9) eingeleitet werden. Aufgrund der Entfernung ist dies nur mittels eines Pumpwerkes möglich. Es ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Die Menge des anfallenden Schmutzwassers entscheidet über die Art des Pumpwerkes. Ein "Vertrag über die Herstellung von Abwasserbeseitigungsanlagen" ist mit dem OOWV abzuschließen, wenn ein Investor erschließt.

Das Regenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Notwendige Genehmigungen haben die Grundstückseigentümer einzuholen.

1. Gastronomie:

Für den Gastronomiebereich (u.a. Schank- und Speisewirtschaft; Essensausgabe; Cafe) ist. bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist durch die Vorhabenträgerin bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist durch die Vorhabenträgerin bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers wurde von einem Fachbüro nach einem vorliegenden Bodengutachten die Machbarkeit der Oberflächenentwässerung beurteilt. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und wegen des teilweise wasserundurchlässigen Bodens nicht möglich. Das im Gebiet anfallende Regenwasser muss daher unter- oder oberirdisch gesammelt werden, um von dort in der Menge des natürlichen Abflusses an die Gottelser Leide abgeführt zu werden. Eine Einleitung in das Wangermeer ist nicht zulässig.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist durch die Vorhabenträgerin bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20  
öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

<b>Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung</b>
<p><b>OOWV, 12.05.2022</b></p> <p>Die o.g. Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gilt nur für den Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchen-/Verarbeitungsbe- reich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mo- bilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.“</p> <p><b>Deutsche Telekom Trassenauskunft GmbH, 20.04.2022</b></p>	
<p>„vielen Dank für Ihre Anfrage. Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 "Wangermeer-Ost" in Hohenkirchen haben wir keine Einwände da unsere benachbarte Richtfunkstrecke ausreichend Sicherheitsabstand hat.</p> <p>Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindun- gen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfü- gung.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH , in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese An- frage an: Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf oder per Mail an bauleitplanung@ericsson.com“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ericsson Services GmbH äußert in ihrer Stellungnahme vom 06.10.2021 keine Bedenken.</p>
<p><b>IHK, 19.05.2022</b></p> <p>„die Gemeinde Wangerland möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes am Ostufer des Wangermeeres schaffen.</p>	

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20  
öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p><b>IHK, 19.05.2022</b></p> <p>In dem hierfür vorgesehenen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" sollen zulässig sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beherbergungsbetriebe</li> <li>- Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>- Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen</li> <li>- Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m<sup>2</sup></li> <li>- je Betrieb maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.</li> </ul> <p>Vergnügungsstätten sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Wir haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben, jedoch folgende Hinweise zu den geplanten Festsetzungen:</p> <p><b>Zur Steuerung der Einzelhandelsnutzung</b> Bei der geplanten Festsetzung, dass Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> zulässig sein soll, handelt es sich um eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels. Aufgrund des fehlenden Objekt- und/oder Raumbezugs ist nicht sichergestellt, dass sich nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb ansiedeln kann. Somit liegt keine zulässige Maßfestsetzung nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vor (vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel 2. Auflage, Rdnr. 257, S. 144). Wir empfehlen deshalb auf die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche zu verzichten und stattdessen einen zulässigen konkreten Betriebstyp des Einzelhandels festzusetzen, der in der Realität in der Regel die vom Plangeber angestrebte maximale Verkaufsflächengröße aufweist - bspw. einen "Kiosk".</p> <p><b>Zum Ausschluss von Vergnügungsstätten</b> Da in Sondergebieten die Nutzung durch den Plangeber definiert wird und somit zweckgebunden ist, kann auf den expliziten Ausschluss von Vergnügungsstätten verzichtet werden. Für die baurechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten empfehlen wir der Gemeinde Wangerland ein Vergnügungsstättenkonzept gutachterlich erarbeiten zu lassen. Ein solches Konzept dient, ähnlich wie ein "Einzelhandelskonzept", als Abwägungsgrundlage für eine bauleitplanerische Steuerung im Sinne des § 1 (6)</p>	<p>Es handelt sich bei der Festsetzung der Verkaufsfläche nicht um eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, sondern die Art von zulässigen Betrieben wird festgesetzt, nämlich Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, die nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> VK aufweisen. (vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel 2. Auflage, Rdnr. 250, S. 141). Die genannte Zitatstelle bezieht sich auf Geschossflächen, als absolute Zahl für ein Baugebiet, die in der Änderungsplanung nicht zur Anwendung kommt. Es kann hier auch kein Analogschluss gezogen werden. Es ist allerdings so, dass eine Begrenzung der Anzahl der Betriebe nicht stattfinden darf und theoretisch mehrere kleine Einzelhändler zulässig sind. Da allerdings das Sortiment sehr stark eingeschränkt ist, ist nicht damit zu rechnen, dass hier eine Fehlentwicklung stattfinden wird. Denn selbst bei der vorgeschlagenen, unbestimmten Formulierung „Kiosk“ kann nicht ausgeschlossen werden, dass mehrere Kioske entstehen.</p> <p>Die Gemeinde belässt es bei dieser klarstellenden Regelung, auch wenn der Katalog der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet abschließend ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20  
öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p><b>IHK, 19.05.2022</b></p>	
<p>Nr. 11 BauGB. Es bildet die Basis für einheitliche und transparente Entscheidungen und erhöht die Rechtssicherheit von Begründungen für den Ausschluss von Vergnügungsstätten bei konkreten Planvorhaben.</p>	
<p><b>EWE Netz GmbH, 14.04.2022</b></p>	
<p>„vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung: NOFNetztechnikGW@ewe-netz.de in Verbindung.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind durch die Vorhabenträger bei der Ausbauplanung zu beachten. Die durch das Plangebiet verlaufende Gashochdruckleitung wird durch ein beidseitig 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschützt und von Bebauung freigehalten. Im Bereich des Parkplatzes und südlich des Plangebietes befinden sich weitere Gas- und Stromleitungen. In diesem Bereich ist eine Bebauung nicht zulässig, so dass vorhandene Leitungen nicht beschädigt werden.</p>

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20  
öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**EWE Netz GmbH, 14.04.2022**

Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: [https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen ...](https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen...)

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20  
öffentliche Auslegung gem. § Abs. 2 BauGB**

**Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Beteiligung der Öffentlichkeit**

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden nicht abgegeben.

# GEMEINDE WANGERLAND

Bebauungsplan Nr. I/20

„Wangermeer Ost“

mit örtlichen Bauvorschriften

## 1. Änderung

### BEGRÜNDUNG



plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
E-Mail: info@plankontor-staedtebau.de  
www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss 23.05.2022	URSCHRIFT ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	---	------------------------



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

---

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL .....</b>	<b>3</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
	<b>A.2 Örtliche Situation.....</b>	<b>3</b>
	<b>A.3 Planungsvorgaben.....</b>	<b>4</b>
	A.3.1 Raumordnung .....	4
	A.3.2 Flächennutzungsplanung.....	5
	A.3.3 Planungsrechtliche Situation .....	6
	A.3.4 Sonstige Planungen.....	8
<b>B</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>9</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung .....</b>	<b>9</b>
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
	B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	10
	<b>B.2 Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
	<b>B.3 Verkehr.....</b>	<b>10</b>
	<b>B.4 Immissionsschutz.....</b>	<b>11</b>
	<b>B.5 Natur und Landschaft .....</b>	<b>11</b>
	B.5.1 Artenschutz .....	13
	<b>B.6 Infrastruktur.....</b>	<b>13</b>
	<b>B.7 Altlasten .....</b>	<b>14</b>
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>15</b>
<b>D</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>16</b>
	<b>D.1 Einleitung.....</b>	<b>16</b>
	D.1.1 Kurzdarstellung der Planung .....	16
	D.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung .....	16
	<b>D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>18</b>

D.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt .....	18
D.2.2	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	26
D.2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	26
D.2.4	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	27
D.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	27
D.2.6	Wechselwirkungen .....	27
D.2.7	Kumulierung .....	28
D.2.8	Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser .....	28
D.2.9	Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien .....	28
D.2.10	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	28
D.2.11	Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen .....	29
<b>D.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>29</b>
D.3.1	Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben .....	29
D.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	29
D.3.3	Zusammenfassung.....	30
D.3.4	Referenzliste .....	30
<b>E</b>	<b>DATEN .....</b>	<b>32</b>
<b>E.1</b>	<b>Städtebauliche Werte .....</b>	<b>32</b>
<b>E.2</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>32</b>

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Planung**

---

Die Gemeinde Wangerland stärkt neben den touristischen Schwerpunktbereichen an den Küstenorten Schillig, Horumersiel und Hooksiel auch ihren Hauptort Hohenkirchen als Zentrum für Erholung und Fremdenverkehr. Rund um das Wangermeer sind bereits Möglichkeiten für verschiedene touristische Nutzungen, wie Ferienwohnungen, Rad- und Wanderwege, Bereiche zur Naturbeobachtung sowie Angebote der aktiven Freizeitgestaltung vorhanden.

Am Ostufer des Wangermeeres wurde bei der Neuanlage des Meeres ein Uferbereich zwischen dem Wasser und der Grimmenser Straße geschaffen, der derzeit im nördlichen Teil insbesondere für sportliche Freizeitaktivitäten (Fußballgolf und Blokart) genutzt wird. Im südlichen, weniger intensiv genutzten Bereich soll nun stattdessen Fremdenbeherbergung ermöglicht werden, wobei ein Vorhaben für ein Angebot für Erholungsurlaub in Verbindung mit einer Auswahl an Sport- und Freizeitaktivitäten Auslöser der Planung ist. Da die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten in den touristischen Gebieten steigt, möchte die Gemeinde hier eine Fläche ausweisen, um dieses Angebot erweitern zu können.

Um die geplanten Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 erforderlich.

### **A.2 Örtliche Situation**

---

Das Plangebiet befindet sich östlich des Wangermeeres zwischen dessen Ufer und der Grimmenser Straße. Nach der Kleientnahme nördlich von Hohenkirchen und der darauffolgenden Anlage des Wangermeeres wurde an dieser Stelle ein neuer Uferbereich aufgespült. In dem Änderungsbereich wurde Grünland angelegt, das im nördlichen Bereich für Freizeitaktivitäten (Blokart und Fußballgolf) genutzt wird. In den bisher nicht genutzten Bereichen ist auch Schilf-Landröhricht vorzufinden.

Nördlich des Änderungsbereiches setzt sich die Grünfläche für die Freizeitnutzungen im Freien fort. Darüber hinaus befinden sich hier während der Saison in Containern Einrichtungen, die zum Betrieb des Freizeitangebotes, von Besuchern der Fläche oder Radfahrern auf dem Weg durch das Wangerland genutzt werden (WC, Imbiss, Materialaufbewahrung). An der Grimmenser Straße ist ein Parkplatz mit geschotterter Oberfläche vorzufinden.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch das Wangermeer im Westen und landwirtschaftliche Flächen im Osten. Nordöstlich befindet sich darüber hinaus ein Wohngebäude, das von Laubgehölzen umgeben ist. Südlich des Plangebietes befindet sich in dem Ortsteil Gottels überwiegend Wohnbebauung.

## A.3 Planungsvorgaben

### A.3.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

In dem Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) des Landes Niedersachsen in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.09.2017 werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen. Die im Folgenden in Auszügen wiedergegebenen Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur sind zu berücksichtigen.

### 2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

#### 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

- 08 <sup>1</sup>Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben.

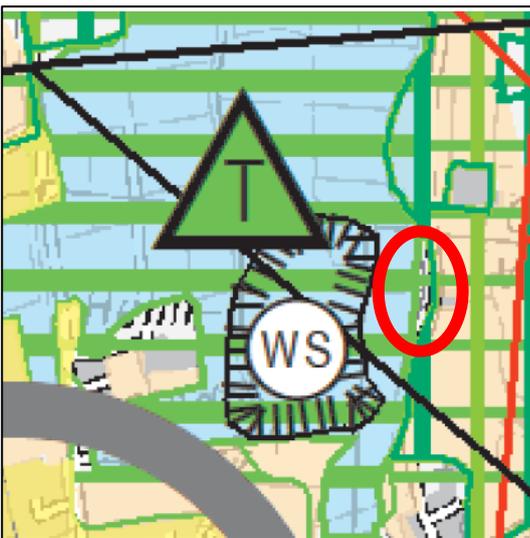
### 3 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

#### 3.2 Entwicklung der Freiraumnutzung

##### 3.2.3 Landschaftsgebundene Erholung

- 01 <sup>1</sup>Die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft sollen in allen Teilräumen gesichert und weiterentwickelt werden.
- <sup>5</sup>Durch die Nutzung von Natur und Landschaft für Erholung und Tourismus sollen die ökologischen Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (RROP), das im Dezember 2020 in Kraft getreten ist, wird das Plangebiet direkt östlich an das Gewässer des Wangermeers als grundsätzliches Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung sowie für Natur und Landschaft dargestellt.



**Abb.: Ausschnitt RROP Landkreis Friesland mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab**

Für das Wangermeer wird als Ziel ein Vorranggebiet mit Tourismusschwerpunkt dargestellt. Der Tourismus in der Region soll gestärkt und traditionelle Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus ergänzt und belebt werden. Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen zu einer Verbesserung der Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung beitragen.

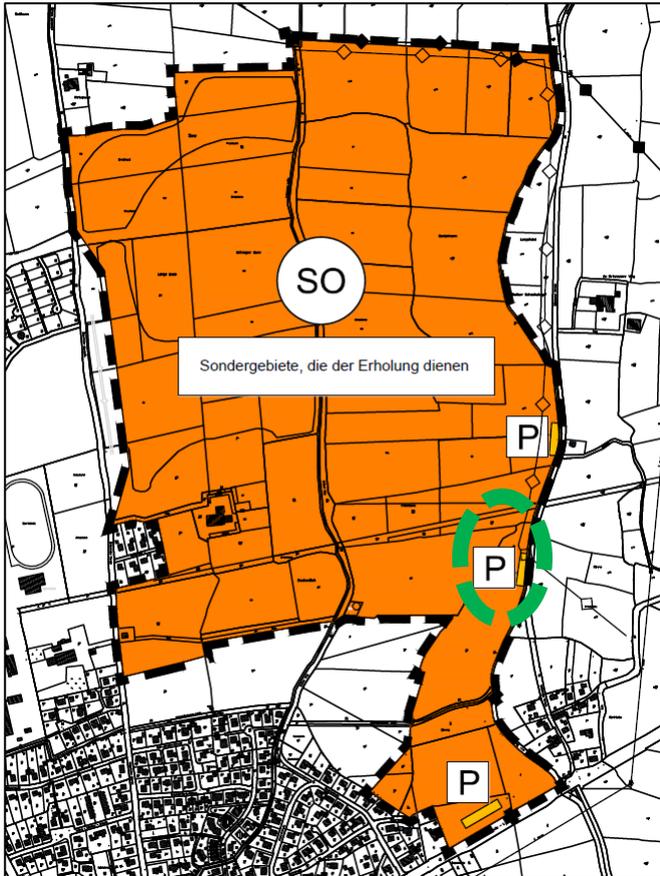
Mit der vorliegenden Planung wird die Fläche insbesondere als Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ gesichert, sodass der Tourismus in der Region gestärkt werden kann. Zur Entwicklung des Wangermeers wurde bereits 2011 eine Konzeptskizze erstellt (siehe Kapitel A.3.4), in der verschiedene touristische Nutzungen um das Wangermeer angeordnet wurden. Auf Grundlage dieses vom Rat beschlossenen Konzeptes wurden bisher alle Planungen am Wangermeer entwickelt und umgesetzt. Auch am Ostufer sind freizeitorientierte und touristische Nutzungen vorgesehen und nördlich des Plangebietes wurde bereits eine Fußballgolf- und Blokartanlage errichtet. Für die Gäste des geplanten Vorhabens besteht die Möglichkeit, die nördlichen Freizeitangebote zu nutzen und für die Gäste der nördlichen Freizeitanlage besteht zukünftig die Möglichkeit in dem Plangebiet zu übernachten. Die vorliegende Planung stellt daher eine sinnvolle Ergänzung des touristischen Angebotes dar und wird Bestandteil der bereits bestehenden gesamträumlichen Entwicklung am Wangermeer. Darüber hinaus fügt sich die Planung aufgrund der Beschränkung der Geschossigkeit, der Gebäudehöhen und -länge in das Landschaftsbild ein. Belange von Natur und Landschaft werden berücksichtigt und für vorhandene Biotope entsprechender Ausgleich geschaffen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 steht damit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

### A.3.2 Flächennutzungsplanung

Die 101. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wangerland wurde im Jahr 2017 wirksam. Der Geltungsbereich ist darin überwiegend als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ dargestellt. Im Südosten befindet sich die Darstellung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr – Sammelparkplatz“ und im Nordosten führt eine unterirdische Versorgungsleitung durch das Plangebiet.

Für die „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ wurde das folgende Planziel formuliert: Das „Angebot vielfältiger Freizeit- und Sporteinrichtungen im Bereich des Freizeitsees „Wangermeer“ [ist] als eine attraktive und abwechslungsreiche Erholungslandschaft zu entwickeln, die zur Ergänzung des vorhandenen Tourismussektors und somit zur Stärkung der Erholungsfunktion in Hohenkirchen und der Küstenregion insgesamt beiträgt“.



**Abb.: 101. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Plangebiet (grün), ohne Maßstab**

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 soll der überwiegende Bereich als Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ festgesetzt werden, wobei der Erholungszweck durch die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben sowie unter anderem Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen in den Vordergrund gestellt wird. Für die geplante Nutzung sind in dem Bereich an der Grimmenser Straße ausreichend Stellplätze vorgesehen. Die dargestellte Gasleitung wird gesichert und geschützt. Damit kann die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt werden.

### A.3.3 Planungsrechtliche Situation

In dem Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. I/20 seit 2018 rechtskräftig.

Bislang ist in dem Plangebiet überwiegend eine Grünfläche „Erholung, Sport- und Freizeitanlagen“ festgesetzt. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine unterirdische Erdgasleitung, die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von beidseitig 4 m geschützt wird. Außerdem wurde der Graben Gottelser Leide entlang der Grimmenser Straße als Wasserfläche festgesetzt.

Sowohl die Grünfläche als auch die Gasleitung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und die Wasserfläche setzen sich nördlich des Änderungsbereiches fort. Darüber hinaus wurde hier entlang der Grimmenser Straße eine öffentliche Parkfläche festgesetzt und westlich davon befindet sich ein Sondergebiet, das der Erholung dient. In dem Sondergebiet außerhalb des Geltungsbereiches gelten folgende Festsetzungen:

- ausschließlich Sport- und Spielanlagen sowie Schank- und Speisewirtschaften
- GRZ maximal 0,25
- Gebäudehöhe maximal 10 m
- Stellplätze und Garagen nicht zulässig

Für den gesamten Geltungsbereich werden örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen festgesetzt.

Als Ausgleichsfläche für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft steht etwa 1.000 m nördlich des Änderungsbereichs eine geeignete Fläche für die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung.



**Abb.: Bebauungsplan Nr. I/20 mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab**

### A.3.4 Sonstige Planungen

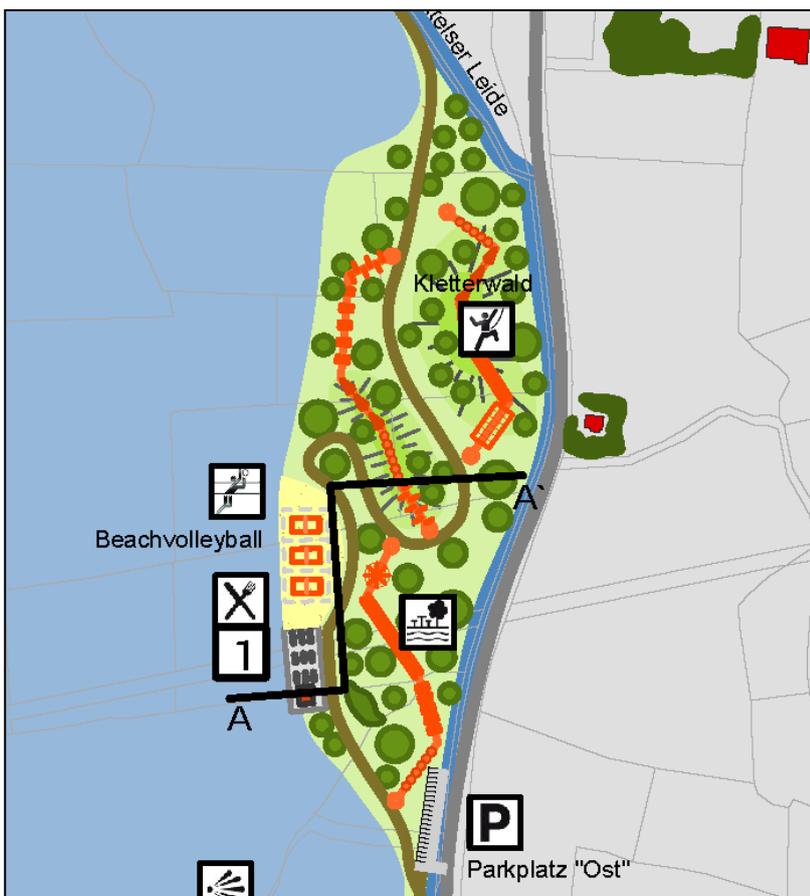
#### Konzept zur Entwicklung des Wangermeeres

Zur Entwicklung der Uferbereiche des Wangermeeres wurde 2011 eine Konzeptskizze erstellt. Darin wird der Fokus auf touristische Angebote um das Wangermeer gelegt. Gleichzeitig soll der Erhalt des Landschaftsraumes und die Ansiedlung von Flora und Fauna gefördert werden.

Am Ostufer im Bereich des Bebauungsplanes Nr. I/20 war das Ziel einen Ort für verschiedene Aktivitäten im Freien, wie einen Kletterwald und ein Beachvolleyballfeld zu schaffen. Der derzeit bestehende Bebauungsplan übernimmt die Zielsetzung für Freizeitangebote im Grünen, ergänzt durch intensivere Nutzung und Gastronomie. In dem Änderungsbereich sollen nun aufgrund der steigenden Nachfrage Möglichkeiten zur Beherbergung geschaffen werden, die in Verbindung mit Angeboten zur Erholung und zum Sport gebracht werden sollen. Die Aktivitäten im Freien nördlich des Plangebietes werden nicht überplant und sind weiterhin vorhanden.

Der in dem Konzept im Südosten angeordnete Parkplatz „Ost“ ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung etwa an gleicher Stelle vorgesehen (siehe zeichnerische Festsetzung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

Die vorliegende Planung stellt eine sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Nutzungen dar und wird Bestandteil der bereits bestehenden gesamtäumlichen Entwicklung am Wangermeer.



**Abb.: Ausschnitt aus dem Konzept zur Entwicklung des Wangermeeres, ohne Maßstab**

## **B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

### **B.1 Bauliche Nutzung**

---

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

In dem Plangebiet werden überwiegend Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ festgesetzt, die vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben dienen. Während sich nördlich des Wangermeeres vor allem Ferienwohnungen befinden, sind hier alternative Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen geplant (siehe städtebaulicher Entwurf im Anhang). Auch westlich des Wangermeeres werden zurzeit Angebote unterschiedlicher Art der Unterbringung zum Beispiel durch Hausboote umgesetzt, so dass die vorliegende Planung eine sinnvolle Ergänzung zu der umliegenden touristischen Entwicklung insgesamt darstellt.

Ein besonderer Fokus soll auf sportliche Aktivitäten und Erholung gelegt werden, sodass neben Beherbergungsbetrieben touristische Sport- und Freizeiteinrichtungen zulässig werden. Außerdem werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandel nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> zulässig, um zum Beispiel einen Hofladen errichten zu können. Vergnügungsstätten werden zur Sicherung einer positiven städtebaulichen Entwicklung ausgeschlossen. Insgesamt kann dadurch im Bebauungsplangebiet ein Beitrag zu einem breiten touristischen Angebot geschaffen werden.

In dem Plangebiet wird außerdem je Betrieb maximal eine Wohnung des sog. Betriebsleiterwohnens zulässig. Insbesondere während der Saison ist die Anwesenheit der Geschäftsführung für den reibungslosen Betriebsablauf erforderlich.

Die Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ werden nicht bis zum Uferrand des Wangermeeres festgesetzt, da in einem Abstand von 5 m zum Ufer ein Rundwanderweg von der Gemeinde errichtet worden ist, der innerhalb der hier festgesetzten Grünfläche zulässig ist.

#### **B.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um die Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ angemessen entwickeln zu können, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auch der Orientierungsgrenze in Allgemeinen Wohngebieten und Ferienhausgebieten, die mit den in der vorliegenden Änderungsplanung insbesondere geplanten Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen vergleichbar sind. Durch die Planung wird damit ausreichend Fläche verbleiben, auf der eine Versiegelung nicht möglich ist. Diese Flächen bieten sich für Sport- und Freizeitaktivitäten im Freien an.

Zur Beschränkung der Gebäudehöhen sind im nordwestlichen Bereich eine Gebäudehöhe von maximal 6 m und auf der übrigen Fläche eine Gebäudehöhe von 5 m zulässig. Im nordwestlichen Bereich können dadurch ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für ein Empfangsgebäude sowie ggf. eine Erweiterung ermöglicht werden. In den übrigen Bereichen sind niedrigere Gebäude für eine Beherbergung und andere Nutzungen, wie zum Beispiel ein Hofladen, möglich. Außerdem ist maximal ein Vollgeschoss zulässig, so dass sich die Bebauung insgesamt in die Umgebung einfügt und eine unangemessene Bebauung vermieden werden kann.

### **B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Sondergebieten „Fremdenbeherbergung“ ermöglicht einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude. Zu dem nördlichen Geltungsbereich wird eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 3 m festgesetzt. Im Westen wird eine 5 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die einen ausreichenden Abstand zu dem von der Gemeinde am Wangermeer hergestellten Rundwanderweg hält. Im Nordosten der Änderungsplanung verläuft eine Gasleitung, die nicht überbaut werden darf und zu der beidseitig ein Abstand von 4 m einzuhalten ist. Darüber hinaus verläuft im Osten die Gottelser Leide, zu der durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 10 m Breite neben dem Schutz des Grabens auch ein Räumstreifen freigehalten wird.

## **B.2 Grünordnerische Festsetzungen**

---

Bisher wurde in dem gesamten Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholung, Sport- und Freizeitanlagen“ festgesetzt. Eine Grünfläche ist auch im Bestand vorhanden, allerdings wird der südliche Bereich derzeit nicht für Freizeitaktivitäten wie Blokart genutzt.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird die Grünfläche nicht weiter festgesetzt. Ziel der Planung ist es, nicht mehr ausschließlich Nutzungen im Freien anzubieten. Der Änderungsbereich soll nun vornehmlich der Fremdenbeherbergung dienen, wobei aber die Verbindung zum nördlichen Gebiet durch die Zulässigkeit von Erholungs-, Sport- und Freizeitanlagen bestehen bleiben soll. Um die Aufteilung der Fläche für die Nutzungen möglichst offen zu halten, werden statt der Grünfläche in dem gesamten Bereich Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ festgesetzt. Durch die Beschränkung der Versiegelung wird aber dennoch ausreichend Platz für Rasen oder anderweitige Grünstrukturen freigehalten.

## **B.3 Verkehr**

---

Das Plangebiet wird über die Grimmenser Straße erschlossen. Die Straße ist relativ schmal ausgebaut und es gibt keinen Fuß- und Radweg. Radfahrer und Fußgänger können den westlich des Plangebietes angelegten Rundweg um das Wangermeer nutzen und sind daher nicht zwingend auf die Nutzung der Grimmenser Straße angewiesen. Die Grimmenser Straße dient derzeit unter anderem der Erschließung der Freizeitaktivitäten nördlich des Plangebietes. Um entgegenkommenden Verkehr Ausweichmöglichkeiten zu verschaffen, wurde die Straße bereits um Einbuchtungen erweitert. Aufgrund des zusätzlichen Verkehrs werden hinsichtlich der Grimmenser Straße Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträgern getroffen. Westlich der Straße verläuft der Graben Gottelser Leide und daran angrenzend befindet sich nördlich des Plangebietes ein Parkplatz.

Zur Erschließung des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ festgesetzt. Dadurch wird eine Zufahrt in das Plangebiet ermöglicht, die über den bestehenden Graben geführt werden muss, und es wird ein großer Parkplatz direkt angrenzend an das Sondergebiet geschaffen. Um sicherzustellen, dass lediglich eine Zufahrt hergestellt wird, wird für die übrigen Bereiche entlang der Grimmenser Straße ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die weitere Erschließung innerhalb der Sondergebiete wird privat geregelt. Um das Plangebiet vorwiegend autofrei

zu halten, ist eine fußläufige Verbindung zwischen den geplanten Gebäuden, Freizeitmöglichkeiten etc. vorgesehen. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind lediglich Stellplätze und Garagen zulässig, die von Betriebsleitern sowie zum Kurzzeitparken u.a. für Anlieferungen genutzt werden können. Außerdem werden Stellplätze für Menschen mit Behinderung zulässig.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Kreuzung der Straße Gottels und ist in einer Entfernung von ca. 500 m fußläufig zu erreichen. Hier verkehren die Buslinien 223, 224 und 225 nach Jever, Hooksiel, Horumersiel und Crildumersiel.

## **B.4 Immissionsschutz**

---

In den Sondergebieten sind nur Beherbergungsbetriebe sowie weitere Nutzungen wie Sport- und Freizeitanlagen zulässig, die nicht wesentlich stören. Dies entspricht weiterhin dem Störgrad von Mischgebieten gem. § 6 BauNVO bzw. Nutzung im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Östlich der Grimmenser Straße befindet sich ein Wohnhaus im Außenbereich, das also denselben Stör-/Schutzgrad hinsichtlich Immissionen genießt wie das Plangebiet, so dass durch die Änderungsplanung nicht mit immissionschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist.

## **B.5 Natur und Landschaft**

---

Zur Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft wurde im Juni 2021 eine Biotoptypenkartierung erstellt.

Die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft ist im Umweltbericht (Kap. 2) enthalten. Darin werden eine Beschreibung des Bestandes und der zu erwartenden Auswirkungen sowie die Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen sowie die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.

In der Begründung werden an dieser Stelle die Inhalte zusammengefasst, um die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen.

Nach der Aufschüttung des Plangebietes hat sich auf einer Teilfläche ein Schilf-Landröhricht entwickelt, das gem. § 30 BNatSchG geschützt ist. Weitere geschützte Arten oder geschützte Landschaftsbestandteile wurden nicht festgestellt. Landschaftsschutzgebiete oder FFH-Gebiete befinden sich auch nicht in unmittelbarer Nähe.

Die folgende Tabelle gibt stichwortartig die Betroffenheit der natürlichen Schutzgüter wieder. Weitere Ausführungen dazu befinden sich im Umweltbericht.

<b>Gegenüberstellung von erheblichen Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie zu möglichen Ausgleichsmaßnahmen</b>			
<b>Betroffene Schutzgüter Funktionen und Werte Ausprägung, Größe und Wert Wertstufe (WS)</b>	<b>Voraussichtliche Beeinträchtigungen / Erheblichkeit im Sinne von § 14 BNatSchG</b>	<b>Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenabsicherung</b>
<b>Arten und Biotope</b>			
Grünfläche „Freizeitpark“	erhebliche Beeinträchtigung der Grünfläche	möglichst geringe Baudichte	externe Kompensation
Schilf-Landröhricht (geschützt nach § 30 BNatSchG)	erhebliche Beeinträchtigung durch Verlust des Schilf-Landröhrichts		
<b>Boden</b>			
Tiefe Kleimarsch durch Bodenauftrag und Umgestaltung des Geländereiefs stark überprägt	erhebliche Beeinträchtigung durch zusätzliche Versiegelung/ Überbauung	möglichst geringe Versiegelung (GRZ 0,4)	externe Kompensation in Verbindung mit Maßnahmen für Arten und Biotope
<b>Oberflächenwasser</b>			
Gewässer II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“ am östlichen Rand des Plangebietes	Gewässer wird nicht verändert	Gewässer wird erhalten, 10 m breiter Räumstreifen	nicht erforderlich
Wangermeer westlich des Plangebietes	Wangermeer ist nicht betroffen, Bebauung hält 10,0 m Abstand vom Ufer		
<b>Grundwasser</b>			
Plangebiet ist „Bereich mit hohem direktabflussbedingtem Wasser- und Stoffaustausch ohne den Abfluss mindernde Vegetation (LRP LK FRI, Karte 3b (2007))“	keine nennenswerte Verringerung der Grundwasserneubildung	möglichst geringe Versiegelung (GRZ 0,4)	nicht erforderlich
<b>Luft / Klima</b>			
sehr hoher Austausch und sehr geringe Auswirkung des Reliefs auf das lokale Klima	Sondergebiete „Fremdenberbergung“ hat nicht die Eigenschaft eines Belastungsschwerpunkts	möglichst geringe Baudichte	nicht erforderlich
<b>Landschaftsbild</b>			
Im Plangebiet und angrenzenden Bereichen westlich der Grimmenser Straße „geringe Bedeutung“, östlich der Grimmenser Straße „hohe Bedeutung“ (LRP LK FRI, Karte 3b (2007))	Beeinträchtigung durch Nutzungsänderung auf ca. 0,9 ha	Bebauung hält 10 m Abstand zum Wangermeer, Graben wird erhalten, Gebäudehöhe von max. 5 bzw. 6 m, Gebäudelängen von max. 35 m, max. 1 Vollgeschoss und örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen	nicht erforderlich

Durch die Entfernung und die Überbauung der bisher für Freizeitaktivitäten genutzten Grünfläche sind Biotope von geringer Wertigkeit betroffen. Eingriffe in den Naturhaushalt werden hier insbesondere in das Schutzgut Boden durch neu versiegelte Flächen zu erwarten sein.

Auf der übrigen Fläche hat sich im Laufe der Jahre gem. § 30 BNatSchG geschütztes Schilf-Landröhricht entwickelt. Zwar liegt das Biotop in einer festgesetzten Grünfläche, durch die Änderung des Bebauungsplanes ist der Schutzstatus allerdings zu beachten. Für die Beseitigung dieses geschützten Biotops wurde eine Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG beantragt. Die gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderliche Ausgleichsmaßnahme ist mit dem Landkreis Friesland hinsichtlich Lage und Herrichtungsmaßnahmen abgestimmt.

Die bauliche Entwicklung ist an dieser Stelle sinnvoll, um den Tourismus am Wangermeer weiterhin zu fördern und eine Erweiterung zu den bereits nördlich angrenzenden Freizeitaktivitäten zu schaffen.

Für den Bebauungsplan Nr. I/20 wurde im Norden schon eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die zum Ausgleich für die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft als extensives Grünland entwickelt wurde und gleichzeitig als Puffer zu dem nördlich angrenzenden wertvolleren Bereich dient. Diese Fläche bleibt unverändert bestehen.

Der Verlust des geschützten Biotops „Schilf-Landröhricht“ (NRS) und die damit verbundenen potentiellen Beeinträchtigungen der Fauna werden im Verhältnis 1:1 (4.662 m<sup>2</sup>) ausgeglichen; die zusätzliche Oberflächenversiegelung von 5.467 m<sup>2</sup> wird im Verhältnis 1:0,5 (2.734 m<sup>2</sup>) ausgeglichen. Die insgesamt 7.396 m<sup>2</sup> große Ausgleichsmaßnahme wird in einem an ein Nebengewässer des Wangermeers angrenzendem Flurstück etwa 1.000 m nördlich des Änderungsbereichs hergestellt. Dieser Flurstücksteil wird seitens der Gemeinde Wangerland zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt (Kompensationsflächenpool).

### **B.5.1 Artenschutz**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Die Belange des Artenschutzes werden insofern berücksichtigt, als das während der Amphibienlaich- und Vogelbrutzeit zwischen dem 15.02. und dem 15.07. auf Veränderungen oder anderweitige Beeinträchtigungen des Schilf-Landröhrichts verzichtet wird, um das Eintreten von artenschutzrechtlich relevanten Tatbeständen zu vermeiden.

## **B.6 Infrastruktur**

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser und Löschwasser ist von den Vorhabenträgern auf eigene Kosten abzustimmen.

### Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers wurde von einem Fachbüro nach einem vorliegenden Bodengutachten die Machbarkeit der Oberflächenentwässerung beurteilt. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und wegen des teilweise wasserundurchlässigen Bodens nicht möglich. Das im Gebiet anfallende Regenwasser muss daher unter- oder oberirdisch gesammelt werden und von dort in der Menge des natürlichen Abflusses an die Gottelser Leide abgeführt werden. Eine Einleitung in das Wangermeer ist nicht zulässig.

### Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Friesland. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung. Die Abfallbehälter sind an der Grimmenser Straße zur Abholung bereit zu stellen, da die Abholfahrzeuge nicht in das privat erschlossene Gebiet fahren werden.

### Gasleitung der EWE

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Gasleitung der EWE (Erdgashochdruckleitung "Hooksiel-Werdum"). Zur Sicherung ihres Bestandes ist sie im Plan mit einem Schutzstreifen von beidseitig 4 m als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Da in diesem Bereich zum Schutz der Leitung keine baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden dürfen, wurden die überbaubaren Flächen entsprechend festgesetzt. Die Querung der Leitung für eine Zufahrt in den westlichen Teil des Plangebietes ist von den Vorhabenträgern mit dem Leitungsträger abzustimmen.

### Gewässer II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“

Im Plangebiet liegt das Gewässer II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“, welches aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) durch die Sielacht Wangerland unterhalten wird. Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat die Sielacht Wangerland auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in ihrer Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen. Dieser Räumstreifen wird schon jetzt an der Ostseite durch den Verlauf der Grimmenser Straße sichergestellt. An der Westseite im Plangebiet ist ein Parkplatz geplant, der ggf. zur Räumung freigehalten werden kann.

## **B.7 Altlasten**

---

In dem Plangebiet sind der Gemeinde Wangerland keine Altlasten bekannt.

Eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mit Datum vom 02.03.2022 ergeben, dass kein Handlungsbedarf zur Räumung der Fläche besteht.

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beschließt die Gemeinde eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Nds. Bauordnung.

Bei der Planung des Bebauungsplanes Nr. I/20 wurden bereits örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen, um im Bereich der offenen Landschaft und der angrenzenden Wasserflächen eine verträgliche Gestaltung zu erreichen. Diese gelten auch weiterhin, um insbesondere Beeinträchtigungen der offenen Landschaft im Westen zu vermeiden. Durch die eingeschränkte Höhe und Größe der Werbeanlagen sind die Anlagen kleiner als die Gebäude im Plangebiet. Gleichzeitig sind die Werbeanlagen groß genug, um auf Namen und Funktionen der geplanten Nutzungen hinzuweisen. Besondere optische Beeinträchtigungen können durch den Ausschluss von Anlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht verhindert werden. Abweichend von den Vorschriften darf weiterhin 3x im Jahr zu besonderen Anlässen von diesen Festsetzungen abgewichen werden. Aktionstage, die von überörtlichem Interesse sind und die vielleicht von Sponsoren mit größeren Werbeanlagen abhängig sind, werden damit auch für die vorliegende Änderungsplanung ermöglicht.

## D UMWELTBERICHT

### D.1 Einleitung

#### D.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 der Gemeinde Wangerland, Ortschaft Hohenkirchen, beinhaltet die Festsetzung zweier Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ mit einer GRZ von 0,4 und einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 35 m. Darüber hinaus sind maximal ein Vollgeschoss und Gebäudehöhen von maximal 5 m bzw. 6 m zulässig. Zur Erschließung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ festgesetzt. Der am östlichen Rand des Plangebietes vorhandene Abschnitt des Gewässers II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“ wird als Wasserfläche festgesetzt und ein 10 m breiter Räumuferstreifen nachrichtlich übernommen. Im Nordosten verläuft eine Gasleitung, die gesichert und beidseitig durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschützt wird.

Maßnahmen zur vollständigen Kompensation der nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes sind außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

#### D.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

Ziele	Berücksichtigung bei Planung
<b>BauGB</b> Menschenwürdige Umwelt sichern, natürliche Lebensgrundlagen schützen, Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der Inanspruchnahmen von Fläche für bauliche Nutzung, Vermeidung von Bodenversiegelung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, Vermeidung von Emissionen, Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Schutz von Kultur und Sachgütern	Plangebiet ist bereits überwiegend als Grünfläche für Erholung, Sport- und Freizeitanlagen festgesetzt, für Wiedernutzbarmachung sind keine geeigneten Flächen vorhanden, stärkere Ausnutzung bereits baulich genutzter Flächen am Wangermeer ist mangels Verfügbarkeit nicht möglich, Flächen mit geringeren Auswirkungen auf die Umwelt stehen am Wangermeer nicht zur Verfügung. Die nicht vermeidbaren Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG werden durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen vollständig kompensiert.
<b>BImSchG inkl. Verordnungen</b> Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Von dem Plangebiet gehen keine erheblichen Emissionen aus und innerhalb des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
<b>BNatSchG - NAGBNatSchG</b> Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft, Berücksichtigung des Artenschutzes	In dem Plangebiet wird zum einen eine für Freizeitaktivitäten genutzte Grünfläche und zum anderen ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes

Ziele	Berücksichtigung bei Planung
	<p>Schilf-Landröhricht überplant. Der vorhandene Graben wird erhalten.</p> <p>Der nicht vermeidbare Verlust des gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotops wird durch eine geeignete Maßnahme im Sinne des § 30 Abs. 3 BNatSchG ausgeglichen.</p>
<p><b>BBodSchG - BBodSchV</b> Schutz und Wiederherstellung des Bodens in seiner Funktion im Naturhaushalt, Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen</p>	<p>Der Boden des Plangebietes wurde im Zuge der Herstellung des Wangermeeres mit Bodenaushub überlagert und ist daher aufgrund der neu gestalteten Geländereiefs anthropogen sehr stark überprägt. In dem Plangebiet ist bereits eine Grünfläche „Erholung, Sport- und Freizeitanlagen“ festgesetzt, die bisher nur zum Teil als solche genutzt wird. Durch die vorliegende Änderungsplanung ist ein GRZ von 0,4 und damit eine Versiegelung auf einer Fläche von 5.467 m<sup>2</sup> zulässig.</p> <p>Die dadurch verursachten nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden im Sinne des § 14 BNatSchG werden durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen nördlich des Plangebietes vollständig kompensiert.</p>
<p><b>WHG</b> Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, Umgang mit Niederschlagswasser, Schutz der Überschwemmungsgebiete</p>	<p>Westlich des Plangebietes befindet sich das Wangermeer, das durch Bodenentnahme künstlich errichtet wurde und vom Vorhaben nicht betroffen sein wird. Im Geltungsbereich befinden sich weder Überschwemmungsgebiete gemäß § 115 (2) NWG noch Hochwasser-Risikogebiete gem. § 73 Abs. 1 S. 1 WHG.</p>
<p><b>NWG</b> Gewässerschutz zur Sicherung der ökologischen Funktion</p>	<p>Das Gewässer II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“ an der Ostseite des Geltungsbereichs bleibt erhalten und es wird ein 10 m breiter Räumstreifen freigehalten.</p>
<p><b>NWaldLG</b> Wald ist zu schützen, zu mehren, nachhaltige Bewirtschaftung (Schutzfunktion, Nutzfunktion, Erholungsfunktion), Ordnung der Nutzung der freien Landschaft</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes und der Umgebung befindet sich keine Waldfläche.</p>
<p><b>NDSchG</b> Schutz, Pflege und Erforschung von Denkmälern, Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes und der Umgebung befinden sich keine Denkmale.</p>
<p><b>LROP</b> Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft sichern und weiterentwickeln, Erhalt ökologischer Funktionen und des Landschaftsbildes <b>RROP</b> Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung und für Natur und Landschaft</p>	<p>Die vorliegende Änderungsplanung entspricht der Zielsetzung des LROP und des RROP.</p>

Ziele	Berücksichtigung bei Planung
FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (Natura 2000)	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines FFH-Gebietes und eines EU-Vogelschutzgebietes (Natura 2000)
Naturschutzgebiete	Das Plangebiet liegt nicht in oder in der Nähe eines Naturschutzgebietes.
Landschaftsschutzgebiete	Das Plangebiet liegt nicht in oder in der Nähe eines Landschaftsschutzgebietes.
Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, geschützte Biotope	Das geschützte Biotop „Schilf-Landröhricht“ wird an anderer Stelle ersetzt.

### Landschaftsrahmenplan

Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland (2017)

Ziele des Landschaftsrahmenplanes	Berücksichtigung bei Planung
Umweltverträgliche Nutzung, keine zu entwickelnden Biotopkomplexe, Landschafts- und Nutzungstypen (Karte 5); Beschränkung auf ruhige natur- und landschaftsbezogene Erholungsformen (Karte 6)	Förderung der touristischen Entwicklung des Plangebietes mit Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft. Festsetzung einer umweltverträglichen Nutzung insbesondere durch möglichst geringe Versiegelung (GRZ 0,4). Kompensationsmaßnahmen aufgrund Überplanung des geschützten Biototyps Schilf-Landröhricht und der Grünfläche.

### Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Wangerland nicht vor.

## **D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### D.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt

#### D.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Da in dem Plangebiet bereits Baurechte bestehen, ist für die Bewertung der Umweltauswirkungen insbesondere der planungsrechtliche Bestand maßgeblich, der in der folgenden Tabelle dargestellt wird.

	Flächengröße
<b>Planungsrechtlicher Bestand</b>	
Grünfläche „Erholung, Sport- und Freizeiteinrichtungen“	8814 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	410 m <sup>2</sup>
<u>Summe</u>	<u>9.224 m<sup>2</sup></u>

### Biotope

Im Juni 2021 wurde eine Biotoptypenkartierung vorgenommen, bei der die tatsächlich bestehenden Biotopstrukturen erfasst wurden. Die beiden festgestellten Biotoptypen sind im Bestandsplan „Biotoptypen“ dargestellt und im Folgenden kurz beschrieben.

#### Biototyp „Freizeitpark“ (PSF):

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Freizeitfläche mit einem gemähten Randstreifen. Dieser entspricht der festgesetzten Grünfläche „Erholung, Sport- und Freizeiteinrichtungen“ und ist der südliche Teil eines ca. 3,5 ha Freizeitparks, der sich nach Norden außerhalb des Geltungsbereichs fortsetzt. Die Freizeitfläche wird als Biototyp „Freizeitpark“ (PSF) mit der Wertstufe 1 (Methode: Nieders. Städtetag) eingestuft. Am Rande dieses Biototyps finden sich auch kleinflächige Vorkommen von Schilf und Rohrglanzgras.

#### Biototyp „Schilf-Landröhricht“ (NRS):

In der Mitte, im Süden und an den Rändern des Geltungsbereichs ist innerhalb der festgesetzten Grünfläche ein Schilf-Landröhricht verbreitet, welches nicht gemäht und nicht genutzt wird und durch flächige Altschilf-Bestände gekennzeichnet ist. Bei diesem Biototyp handelt es sich um einen Schilf-Reinbestand, der an den Rändern Bereiche mit Rohrglanzgras (Nebencode NRG) und anderen Arten, die für Grasfluren oder Grünlandflächen kennzeichnend sind, aufweist. Das Schilf-Landröhricht (NRS) hat die Wertstufe 5 (Methode: Nieders. Städtetag). Der Biototyp NRS ist gesetzlich gem. § 30 BNatSchG geschützt.

Innerhalb des gesamten UG wurden im Juni 2021 keine besonders geschützten Pflanzenarten, sowie Pflanzenarten des Anh. IV der FFH-Richtlinie oder der Roten Liste festgestellt.

### Fauna

Das Plangebiet liegt am Rand des Gebiets Nr. 24 „Wangermeer“, einem der 198 wichtigsten Bereiche (Gebiete überdurchschnittlicher Bedeutung) für Arten und Lebensgemeinschaften im Landkreis Friesland, die im Landschaftsrahmenplan aufgelistet sind:

- Bedeutung für Gastvögel: sehr hoch
- Bedeutung als Gastvogellebensraum: landesweiter Bedeutung
- Besonderheiten: Weißwangengans, Blässhuhn, Saatgans

(Landschaftsrahmenplan Landkreis Friesland, Seite 57)

Im Plangebiet ist der nicht bewirtschaftete Schilf-Landröhricht-Bestand potenzieller Lebens- oder Teilhabensraum von z.B. Amphibien und Brut- und Gastvögel. Es ist von besonderer Bedeutung für die Fauna.

Die genutzte Grünfläche ist aufgrund der permanenten Beunruhigungen und Veränderungen für die Fauna wenig attraktiv und für die Fauna von allgemeiner Bedeutung.

### Boden / Fläche

Es sind ca. 0,9 ha bisher un bebauter Fläche von der Planung betroffen.

Das Geländeniveau liegt aufgrund der Aufträge von Bodenaushub aus der Herstellung des Wangermeeres zwischen ca. 0,3 m bis 3,7 m ü. NN. Auf der Fläche ist aufgrund des dabei hergestellten Geländereiefs ein Höhenunterschied zwischen den höchsten und den tiefsten Bereichen von etwa 3,4 m zu erkennen.

Laut BK50 des NIBIS Kartenservers 2021 liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem natürlicherweise der Bodentyp Tiefe Kleimarsch verbreitet ist. Dieser Bodentyp ist im Plangebiet aufgrund des Bodenauftrags nicht mehr vertreten, weshalb von einem Auftragsboden ausgegangen wird. Das Bodengutachten hat kleinteilig inhomogene Strukturen aus Klei und Sand festgestellt.

Zum Schutz von Böden müssen die Bodenfunktionen gem. § 2 BBodSchG die Bodenfunktionen erhalten werden, um schädliche Einwirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Folgenden werden die Bodenfunktionen in übergeordnete Kategorien gegliedert und jeweils anhand vorliegender Daten u.a. aus dem NIBIS Kartenserver bewertet.

Bodenfunktionen	Bewertung
<p>Natürliche Bodenfruchtbarkeit (Lebensraumfunktion)</p> <p><i>Unter Lebensraumfunktion ist die Lebensgrundlage für Menschen und der Lebensraum für Tiere, Pflanzen sowie Bodenorganismen zu verstehen.</i></p>	<p>Hinsichtlich der Lebensgrundlage für Menschen ist es wichtig, dass die Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV nicht überschritten werden, was hier nicht zu erwarten ist. Der derzeitige Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wird durch die Bebauung beeinträchtigt. Der natürliche Boden des Geltungsbereichs ist durch Bodenauftrag überprägt. Der aufgetragene Boden ist Bestandteil eines stark veränderten Lebensraums, welcher teilweise touristisch und für andere Freizeitwecke genutzt wird.</p> <p>Die Bodenfruchtbarkeit und damit auch die Ertragsfähigkeit werden als sehr gering bis mittelmäßig eingestuft.</p>
<p>Besondere Standorteigenschaften (Lebensraumfunktion)</p> <p><i>Böden mit besonderen, in der Regel extremen Standorteigenschaften günstige Voraussetzungen für die Entwicklung besonders gefährdeter und daher schützenswerter Biotop aufweisen.</i></p>	<p>Laut NIBIS Kartenserver 2021 ist die bodenkundliche Feuchtestufe im Ausgangszustand schwach feucht. Aufgrund des jetzigen Geländereiefs sind Bereiche mit unterschiedlicher Bodenfeuchte und -nässe verbreitet, die zum großen Teil mit Schilf-Landröhricht bewachsen sind. Besondere Standorteigenschaften hat der Boden im Änderungsbereich nicht.</p> <p>Das Schilf-Landröhricht ist ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.</p>
<p>Bestandteil des Wasserkreislaufes</p> <p><i>Um die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt zu bewerten, werden die nutzbare Feldkapazität im effektiven Wurzelraum (nFKWe) und die Wasserdurchlässigkeit im wassergesättigten Boden (kf-Wert) herangezogen.</i></p>	<p>Im Plangebiet, welches als ein „Bereich mit hohem direktabflussbedingtem Wasser- und Stoffaustrag ohne den Abfluss mindernde Vegetation“ dargestellt ist (LRP LK FRI, Karte 3b (2007), hat der Boden keine nennenswerte Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt.</p>

Bodenfunktionen	Bewertung
<p>Naturnähe der Böden</p> <p><i>Naturnahe Böden zeichnen sich durch weitgehend unbeeinträchtigte Bodeneigenschaften aus.</i></p>	<p>Da die Fläche im Zuge der Kleientnahme erst aufgeschüttet und damit anthropogen errichtet wurde, ist die Naturnähe des Bodens insgesamt als gering bis nicht vorhanden zu bewerten.</p>
<p>Böden mit Archivfunktion</p>	<p>Laut LRP des Landkreises Friesland sind in dem Plangebiet keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften, naturnahe Böden, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung oder seltene Böden vorhanden (LRP 2017, Karte 3a).</p> <p>Laut NIBIS Kartenserver 2021 wird der östliche Teil des Plangebietes als Boden mit besonderen Standorteigenschaften (extrem nasse Böden) dargestellt. Auch dieser Teil des Plangebietes wurde mit Aushubboden überlagert, so dass die besonderen Standorteigenschaften dabei verloren gingen.</p> <p>Auch im LRP, dessen Darstellungen detaillierter, lediglich bezogen auf den Landkreis Friesland und aktuell aus dem Jahr 2017 sind, wird in diesem Plangebiet ein schützenswerter Boden nicht angenommen.</p>
	<p>Insgesamt kann für die Bodenfunktionen aufgrund der Überprägungen eine geringe Bedeutung angenommen werden.</p>

### Grundwasser

Die Grundwasserneubildung liegt laut NIBIS Kartenserver 2021 bei bis zu 100 mm/a. Laut Landschaftsrahmenplan des Landkreis Friesland sind im Plangebiet keine Bereiche mit besonderer oder beeinträchtiger/ gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretentionen vorzufinden (LRP 2017, Karte 3b).

### Oberflächenwasser

Am östlichen Rand des Änderungsbereiches befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“. Westlich des Plangebietes ist das künstlich errichtete Wangermeer vorzufinden.

### Luft/Klima

Das Klima im Planungsgebiet ist maritim geprägt. Seewinde herrschen vor. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 799 mm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,8°C und ist damit verhältnismäßig niedrig (NIBIS Kartenserver 2021).

In dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland werden keine klima- und immissionsökologisch wichtigen Elemente dargestellt. Darunter fallen stickstoffempfindliche Biotoptypen und wichtigen Landschaftselemente zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels und Klimaschutz (LRP 2017, Karte 4).

### Landschaft

In dem Plangebiet bestimmt direkt östlich des Wangermeers die für Freizeitaktivitäten genutzte Grünfläche sowie insbesondere in den Uferbereichen Schilf-Landröhrich das Landschaftsbild. Am östlichen

Rand des Plangebietes ist das Gewässer „Gottelser Leide“ vorzufinden. Östlich davon verläuft die Grim-menser Straße, die beidseitig von Bäumen begleitet wird. Dadurch wird eine Abgrenzung zu den östli-chen landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen. In der Umgebung befinden sich außerdem im Süden Wohnnutzungen und im Norden weitere Freizeitaktivitäten im Freien.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland wird das Plangebiet der Landschaftsbildeinheit 4 „Wangerländer Marsch-Nord um Hohenkirchen und an der Poggenburger Leide“ zugeordnet (LRP 2017, Karte 2 und Tabelle 16 Nr. 4 im Text). In dem Plangebiet befindet sich der Landschaftsbereich einer sogenannten Wurtenmarsch. Die genaue Beschreibung und Bewertung der Landschaftsbildeinheit für das Plangebiet kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Typ	Wert	Natürlichkeit	Historische Kontinuität	Vielfalt
Wurtenmarsch: Der Landschaftsausschnitt ist im nördlichen Abschnitt wesentlich durch die Sied-lungsentwicklung von Hohenkirchen bestimmt. Im Einflussbereich des Bübbenser Tiefs und der Poggenburger Leide starke Auflockerung der kul-turhistorisch bedeutsamen Landschaftsbildele-mente (historische Flurstruktur, Grabendichte, Grünland mit Gruppen etc.)	gering	sehr gering	gering	gering

#### D.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase können in der vorbereitenden Bauleitplanung und für einen Angebotsbebauungsplan nicht berücksichtigt werden, da Art, Umfang und Zeitpunkt von kon-kreten Bauvorhaben nicht bekannt sind.

##### Biotope

Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in der neuen Baufläche überfor-men bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Betroffen ist im nördlichen Bereich eine Grünfläche, die bereits als Freizeitanlage festgesetzt und entsprechend genutzt wird. Auf der übrigen Fläche, die zurzeit als Grünfläche festgesetzt ist, hat sich im Laufe der vergange-nen Jahre gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Schilf-Landröhricht entwickelt, das durch die vorliegende Planung in Abstimmung mit dem Landkreis Friesland und einem entsprechenden Befreiungsantrag ent-fertert werden kann. Die in diesem Bereich nicht vermeidbaren erhebliche Beeinträchtigungen werden in der Ausgleichsmaßnahme etwa 1.000 m nördlich des Änderungsbereichs ausgeglichen.

##### Fauna

Der Verlust des Schilf-Landröhrichts führt zu potenziellen Beeinträchtigungen von Amphibien und Brut-vögeln. Diese Beeinträchtigungen sollen durch Verzicht auf Beeinträchtigungen des Schilf-Röhrichts während der Amphibienlaich- und Vogelbrutzeit vermieden werden.

### Boden / Fläche

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna und seine Filterfunktionen.

Für das Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, so dass eine Fläche von 3.169 m<sup>2</sup> bebaut werden darf. Aufgrund einer Überschreitungsmöglichkeit von 50% ist für die Versiegelung in dem Sondergebiet eine GRZ von 0,6 möglich, dies entspricht einer Fläche von 4.753 m<sup>2</sup>. Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird eine Versiegelung von 80 % angenommen, da diese wasserdurchlässig anzulegen ist (siehe Infoblatt zu Versiegelungsflächen Landkreis Friesland). In dem gesamten Plangebiet ist daher eine Versiegelung auf einer Fläche von 5.467 m<sup>2</sup> möglich.

### Grundwasser

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers kann eine Versickerung des im Gebiet anfallenden Regenwassers nicht erfolgen. Da Wasser muss im Gebiet zurückgehalten werden und kann dann in die Gottelser Leide abgeleitet werden.

### Oberflächenwasser

Das am östlichen Rand des Änderungsbereiches verlaufene Gewässer II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“ wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Es wird ein Räumstreifen in einer Breite von 10 m freigehalten.

Zum Wangermeer wird ein Abstand von 10 m gehalten (5 m zum geplanten Rundwanderweg der Gemeinde), sodass hier durch die Änderungsplanung ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

### Luft/Klima

Durch die Bebauung - in erster Linie über versiegelte Flächen / Gebäudeflächen - wird das Kleinklima verändert. Die Verdunstung ist verringert, die Temperaturschwankungen sind erhöht bei insgesamt wärmerer Durchschnittstemperatur. Da die vorhabenbedingten Auswirkungen oder Veränderungen wegen des permanenten und umfangreichen Luftaustausches nicht wahrnehmbar sein werden, sind keine Beeinträchtigungen für das lokale Klima zu erwarten.

### Landschaft

Mit Verwirklichung der Änderungsplanung wird die bestehende Grünfläche und das Schilf-Landröhricht durch Aspekte überwiegender Fremdenbeherbergung überformt. Durch die Festsetzungen der Geschossigkeit von maximal ein Vollgeschoss, einer maximalen Gebäudehöhe von 5 m bzw. 6 m und einer maximalen Gebäudelänge von 35 m sowie einer örtlichen Bauvorschrift zu Werbeanlagen wird die geplante Bebauung an die nördlich bestehenden Nutzungen und an die überformte Gestalt der Geländeoberfläche angepasst. Die bestehende Abgrenzung zur offenen Landschaft im Osten, die insbesondere durch die Gehölzreihe entlang der Grimmenser Straße geschaffen wird, ist nicht Teil der Planung. Da dem Landschaftsbild in dem Plangebiet laut Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland 2017 eine geringe Bedeutung zugeordnet wird, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursacht.

### D.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

#### Vermeidung/Verringerung

Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich um einen geeigneten Standort für eine touristische Entwicklung am Wangermeer. Die Fläche wurde im Zuge der Kleientnahme für das Wangermeer aufgeschüttet, ist bereits als Grünfläche für Erholung, Sport- und Freizeitanlagen festgesetzt und wird teilweise als solche genutzt. Diese Fläche soll nun überwiegend der Fremdenbeherbergung zur Verfügung stehen. Zur Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird die GRZ auf 0,4, die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss, die Gebäudehöhen auf maximal 5m bzw. 6 m und die Gebäudelänge auf maximal 35 m beschränkt. Der östlich verlaufene Graben „Gottelser Leide“ wird erhalten und zusätzlich ein 10 m breiter Räumstreifen freigehalten. Zum Wangermeer wird hinsichtlich der geplanten Bebauung ein Abstand von 10 m gehalten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna werden durch Verzicht auf Beeinträchtigungen des geschützten Biotops Schilf-Landröhricht während der Amphibienlaich- und Vogelbrutzeit vermieden.

#### Eingriffsbilanzierung

Sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Die folgende Tabelle zeigt die Flächengrößen (planungsrechtlicher Bestand – Planung) im Vergleich.

	<b>Flächengröße</b>
<b>Planungsrechtlicher Bestand</b>	
Grünfläche „Erholung, Sport- und Freizeiteinrichtungen“	8814 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	410 m <sup>2</sup>
<u>Summe</u>	<u>9.224 m<sup>2</sup></u>
<b>Planung</b>	
Sondergebiet SO1	3.037 m <sup>2</sup>
Sondergebiet SO2	4.885 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	892 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	410 m <sup>2</sup>
<u>Summe</u>	<u>9.224 m<sup>2</sup></u>

Vorhabenbedingt werden die folgenden Schutzgüter erheblich beeinträchtigt:

Schutzgut Pflanzen:

- Verlust eines gem. §30 BNatSchG geschützten Biotops auf 4.662 m<sup>2</sup> des Plangebietes (Schilf-Landröhricht, NRS)

Schutzgut Boden:

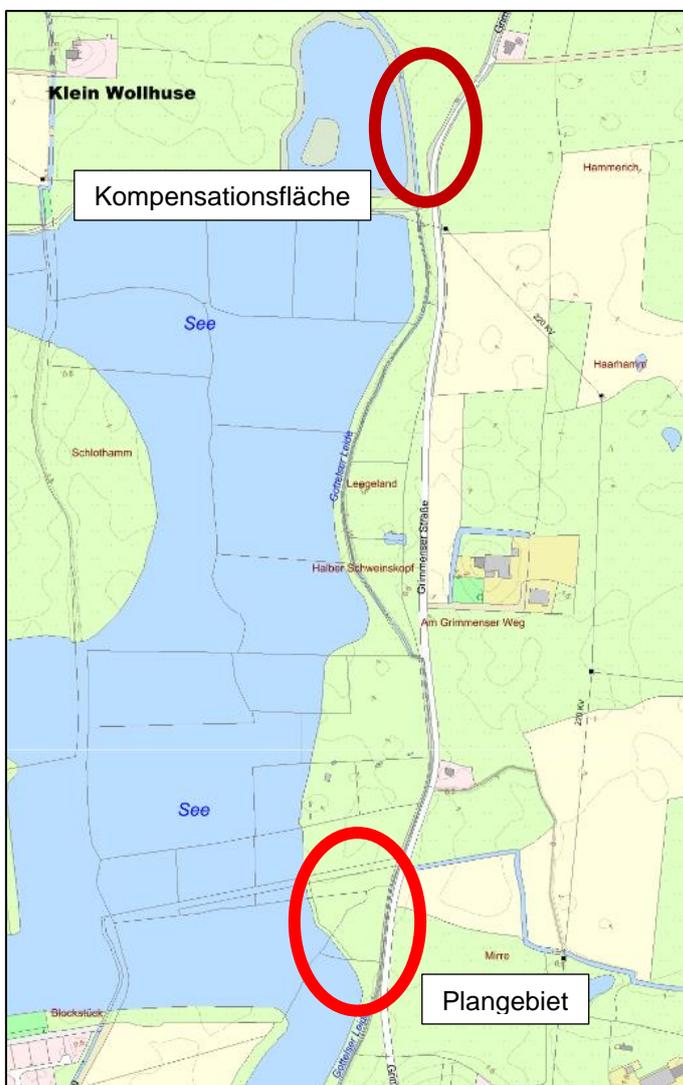
- zusätzliche Oberflächenversiegelung auf 5.467 m<sup>2</sup> (Sondergebiet: GRZ von 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit; Verkehrsfläche 80 % Versiegelung)

### Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die insgesamt 7.396 m<sup>2</sup> große Kompensationsmaßnahme wird in einem an ein Nebengewässer des Wangermeers angrenzendem Flurstück etwa 1.000 m nördlich des Änderungsbereichs umgesetzt. Dieser Flurstücksteil wird seitens der Gemeinde Wangerland zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt (Kompensationsflächenpool).

Dort wird der Verlust des geschützten Biotops „Schilf-Landröhricht“ (NRS) im Verhältnis 1:1 ausgeglichen (4.662 m<sup>2</sup>). Des Weiteren wird dort die zusätzliche Oberflächenversiegelung von 5.467 m<sup>2</sup> im Verhältnis 1:0,5 auf einer Fläche von 2.734 m<sup>2</sup> ausgeglichen. Dazu wird in großen Teilen der Ausgleichsfläche die Geländeoberfläche bis etwa 0,50 m unterhalb des Wasserspiegels des westlich angrenzenden Biotops abgesenkt, so dass ein von Verlandungsröhrichten umgebendes Flachgewässer entsteht. Die Wasserversorgung des Gewässers soll über die örtlichen Niederschläge, die dort zurückgehalten werden sollen, erfolgen.

Die hierdurch entstehenden Kosten sind von den Vorhabenträgern zu tragen.



**Abb.: Lage der Kompensationsfläche, ohne Maßstab**

## D.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

### D.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

In dem Plangebiet befinden sich derzeit Schilf-Landröhricht sowie eine Grünfläche, die von Frühjahr bis zum Herbst für Freizeitaktivitäten im Freien genutzt wird. Diese Nutzung ist mit geringen Emissionen verbunden (Fußballgolf, Blokart, Wassersport). Östlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude. Weitere Wohnnutzungen sind weiter südlich in der Ortschaft Gottels vorzufinden.

### D.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Während der Bauphase ist temporär u. a. mit Baulärm durch Maschineneinsatz und Baufahrzeuge, Erschütterungen durch Tiefbauarbeiten sowie das damit einhergehende Aufkommen von Stäuben und Gerüchen innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Bereichen zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind als insgesamt nicht erheblich einzustufen. Es ist zudem davon auszugehen, dass die einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und die gesetzlich vorgegebenen Ruhezeiten eingehalten werden, so dass keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase zu verzeichnen sind.

Für die Nutzungen im Sondergebiet ist festgesetzt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Störgrad vergl. Mischgebiet bzw. Außenbereich). Da sich die benachbarte Wohnnutzung an der Grimmenser Straße ebenfalls im Außenbereich befindet und somit derselben Schutzkategorie zuzuordnen ist, sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

### D.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Da keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu befürchten sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht erforderlich.

## D.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

### D.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Nach Informationen der Gemeinde Wangerland befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind.

### D.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase können in der vorbereitenden Bauleitplanung und für einen Angebotsbebauungsplan nicht berücksichtigt werden, da Art, Umfang und Zeitpunkt von konkreten Bauvorhaben nicht bekannt sind.

Bei der Durchführung der Planung gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke und ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

#### D.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

#### D.2.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. I/20 ist weiterhin rechtskräftig und lässt in dem gesamten Plangebiet insbesondere eine Grünfläche für Erholung, Sport- und Freizeitanlagen zu. Für die Grundstücke und ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen.

#### D.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

<b>Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>Planerische Abwägung</b>
Verzicht auf die Freizeitnutzung mit Oberflächenversiegelungen, die aufgrund der bestehenden Festsetzung möglich ist und Erhalt der der vorhandenen nicht versiegelten Freizeitfläche als Grünfläche als Schilf-Landröhricht	Ziel um das Wangermeer ist eine touristische Entwicklung. Touristische Nutzungen sollen gefördert werden, so dass die als Änderung geplante Fremdenbeherbergung an dieser Stelle als sinnvoll erachtet wird. Der Verlust des geschützten Biotops wird 1:1 an anderer Stelle wiederhergestellt.

#### D.2.6 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen einer Planung lassen sich bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzgutes oder Umweltbelanges nicht vollständig erfassen, da diese Bestandteil eines komplexen Systems von vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es nicht darum, die ökosystemaren Zusammenhänge abzubilden. Es geht an dieser Stelle vielmehr darum, solche Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen aufgrund besonderer Umstände in der Planung zusätzliche Aspekte darstellen. So kann z.B. eine Lärmschutzwand aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll sein, aber hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes demgegenüber negativ zu bewerten sein.

Aus der vorliegenden Änderungsplanung ergeben sich keine Wechselwirkungen, die die bereits beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen verstärken würden und die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

### D.2.7 Kumulierung

Eine Kumulierung mit Auswirkung von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigen etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

### D.2.8 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser und Löschwasser ist von den Vorhabenträgern auf eigene Kosten abzustimmen.

Das im Gebiet auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann nicht versickert werden und muss gedrosselt an die Gottelser Leide abgeführt werden.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Friesland. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung. Die Abfallbehälter sind an der Grimmenser Straße zur Abholung bereit zu stellen, da die Abholfahrzeuge nicht in das privat erschlossene Gebiet fahren werden.

### D.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Sondergebiet ist so konzipiert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten angrenzend an Wohnnutzungen scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude ist möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht diese Planung nicht entgegen.

### D.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung der Rechtsakten der EU festgelegten Grenzwerte überschritten werden, sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Änderung von Bauleitplänen ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen dabei Regelungen, durch die die Erhaltung der Luftqualität gewährleistet werden kann.

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht resultieren. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Luftqualität der angrenzenden Bereiche voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

#### **D.2.11 Berücksichtigung schwerer Unfälle oder Katastrophen**

Im Rahmen des Umweltberichtes ist zu prüfen, ob durch die Umsetzungen der Planung eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist. Diese Untersuchung gilt sowohl für potenzielle Störfälle, also schwere Unfälle im Sinne des Störfallrechts (vgl. § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG), aber auch für Unfälle und Katastrophen außerhalb des Störfallrechts (z.B. Hochwasser oder Erdbeben).

Es sind an dieser Stelle keine erheblich nachteiligen Auswirkungen i.S.v. § 1 Abs.6 Nr.7j BauGB zu beschreiben.

Besondere Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen, die für das Plangebiet relevant sind oder werden können, sind aufgrund der bestehenden, angrenzenden bzw. geplanten Nutzung derzeit nicht bekannt.

Besondere klimatische oder geologisch bedingte Gefährdungen sind ebenfalls nicht bekannt.

Durch die Umsetzung der Planung wird weder die Anfälligkeit (Gefährdung, Widerstandsfähigkeit) für schwere Unfälle und/oder Katastrophen, noch das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/ oder Katastrophen erhöht.

Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von Risiken sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für mögliche Katastrophenfälle sind somit nicht erforderlich.

### **D.3 Zusätzliche Angaben**

#### **D.3.1 Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

Besondere technische Verfahren wurden bei der Zusammenstellung von Angaben nicht verwendet.

#### **D.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Eine Überwachung weiterer erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht erforderlich, da über die hier beschriebenen Auswirkungen hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

Die Gemeinde wird den Zustand der geplanten Kompensationsmaßnahmen fachgerecht überprüfen. Im Übrigen ist die Gemeinde dabei auch auf die Hilfe von anderen Fachbehörden angewiesen.

Sind Maßnahmen beabsichtigt, die Belange des Artenschutzes betreffen können, ist geeignetes Fachpersonal hinzuziehen.

### D.3.3 Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 der Gemeinde Wangerland, Ortschaft Hohenkirchen, beinhaltet die Festsetzung zweier Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ mit einer GRZ von 0,4 und einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 35 m. Darüber hinaus sind maximal ein Vollgeschoss und Gebäudehöhen von maximal 5 m bzw. 6 m zulässig. Zur Erschließung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ festgesetzt. Der am östlichen Rand des Plangebietes vorhandene Abschnitt des Gewässers II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“ wird als Wasserfläche festgesetzt und ein 10 m breiter Räumuferstreifen nachrichtlich übernommen. Im Nordosten verläuft eine Gasleitung, die gesichert und beidseitig durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschützt wird. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Durch die Entfernung und die Überbauung der bisher für Freizeitaktivitäten genutzten Grünfläche sind Biotop von geringer Wertigkeit betroffen. Auf der übrigen Fläche hat sich im Laufe der Jahre gem. § 30 BNatSchG geschütztes Schilf-Landröhricht entwickelt. Hinsichtlich des Schutzgutes Biotop ist daher mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der Verlust des Schilf-Landröhrichts führt außerdem zu potenziellen Beeinträchtigungen von Amphibien und Brutvögeln.

Durch die Änderungsplanung wird eine zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von 5.467 m<sup>2</sup> zulässig, so dass mit erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen ist. Das am östlichen Rand des Änderungsbereiches verlaufene Gewässer II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“ sowie das Wangermeer werden durch entsprechende Abstände und Freihaltung von Räumstreifen ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Da die vorhabenbedingten Auswirkungen oder Veränderungen wegen des permanenten und umfangreichen Luftaustausches nicht wahrnehmbar sein werden, sind keine Beeinträchtigungen für das lokale Klima zu erwarten. Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird die geplante Bebauung an die nördlich bestehenden Nutzungen und an die überformte Gestalt der Geländeoberfläche angepasst. Die bestehende Abgrenzung zur offenen Landschaft im Osten wird nicht berührt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Der Verlust des geschützten Biotops „Schilf-Landröhricht“ (NRS) und die damit verbundenen potentiellen Beeinträchtigungen der Fauna werden im Verhältnis 1:1 (4.662 m<sup>2</sup>) ausgeglichen; die zusätzliche Oberflächenversiegelung von 5.467 m<sup>2</sup> wird im Verhältnis 1:0,5 (2.734 m<sup>2</sup>) ausgeglichen. Die insgesamt 7.396 m<sup>2</sup> große Ausgleichsmaßnahme wird in einem an ein Nebengewässer des Wangermeers angrenzenden Flurstück etwa 1.000 m nördlich des Änderungsbereichs hergestellt. Dieser Flurstücksteil wird seitens der Gemeinde Wangerland zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt (Kompensationsflächenpool).

### D.3.4 Referenzliste

Drachenfels, Olaf von (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, 2012, Nr. 1, S. 1 – 60. (Korrigierte Fassung 20.09.2018)

Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016.

Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan Fortschreibung.

Landkreis Friesland (2021): Infoblatt untere Bauaufsichtsbehörde Landkreis Friesland. Versiegelungsflächen.

Niedersächsisches Bodenheimformationssystem (NIBIS® Kartenserver) auf der Seite <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> (Abfrage 30.08.2021)

Niedersächsische Umweltkarten: Bereitgestellt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz auf der Seite: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (Abfrage 30.08.2021)

Ingenieurbüro Dipl.Ing. P. Schnatow (04.04.2021), Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung, Gemeinde Wangerland Gottels, BV NordWind Lodges

## E DATEN

---

### E.1 Städtebauliche Werte

---

Nutzungsart	m <sup>2</sup>
Sondergebiet SO1	3.037
Sonderbiet SO2	4.885
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“	892
Wasserfläche	410
<b>Σ</b>	<b>9.224</b>

### E.2 Verfahrensvermerke

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 öffentlich in der Zeit vom 20.04.2022 bis zum 20.05.2022 ausgelegen.

Wangerland, den ..... ..

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Wangerland zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 in der Sitzung am ..... .. beschlossen.

Wangerland, den ..... ..

.....

Bürgermeister





**Legende Lageplan**

Bestand	Wertstufe
PSF - Freizeitpark	1
NRS/NRG - Schilf-Landröhricht/ Nebencode Rohrgrünzgras-Landröhricht (§30 BNatSchG)	5
FGR - Nährstoffreicher Graben (schlecht entwickelte Wasservegetation, Verlandung)	2
<u>nachrichtlich</u>	
B-Plan Geltungsbereich	



Projekt:  
 Bebauungsplan Nr. I/20,  
 "Wangermeer Ost" -1. Änderung

Planbezeichnung:  
 Bestandsplan Biotypen

Auftragnehmer / Bearbeitung:			
		PLF Planungsbüro Landschaft + Freiraum	
Wisenstraße 1 27570 Bremenhaven Tel.: 0471 / 926 9774 Fax: 0471 / 926 9776			
Batt.-Nr.:	1	Projektdatei - Nr.:	1210_2
Gezeichnet:	S. Sch.	Gezeichnet:	S. Sch.
Maßstab:		Datum:	07.09.2021
		Bearbeitet:	LE

# Gemeinde Wangerland

## Bebauungsplan Nr. I/20

### "Wangermeer - Ost"

### 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021

Übersichtsplan: 1 : 5000

Entwurf

plan  
kontor städtebau

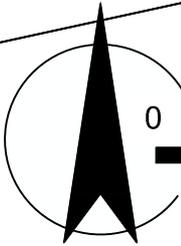
Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de  
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung

Vorentwurf

Entwurf

Entwurf zum Satzungsbeschluss  
23.05.2022



0 10 20 30 40 50 m



$\frac{214}{91}$

M. 1: 1000

Sportanlage

109

Bebauungsplan Nr. I/20

SO1  
"Fremdenbeherbergung"

I	0,4
a	GH 6,0

SO2  
"Fremdenbeherbergung"

I	0,4
a	GH 5,0

**P**

$\frac{81}{1}$

$\frac{88}{1}$   
14

..

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet "Fremdenbeherbergung"

## Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 6,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche  
überbaubare Grundstücksfläche

## Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



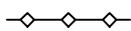
private Parkfläche

## Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



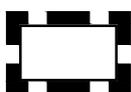
unterirdisch

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



10 m Räumuferstreifen gem. Satzung der Sielacht Wangerland;  
nachrichtliche Übernahme

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. SO Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“

(1) Die Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben (§ 11 BauNVO).

Zulässig sind:

- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen
- Einzelhandel nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten laut Sortimentsliste Wangerland (siehe Hinweise) mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m<sup>2</sup>
- je Betrieb maximal eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten

(2) Innerhalb der Sondergebiete sind Stellplätze und Garagen nur für Betriebsleiter, Menschen mit Behinderung und Kurzzeitparken zulässig.

(gem. § 11 und § 12 BauNVO)

### 2. Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen maximal 35 m betragen darf.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

### 3. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante des Fundaments bzw. der Bodenplatte des jeweiligen Gebäudes.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

(gem. § 16 und § 18 BauNVO)

### 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird der Leitungsträger festgesetzt.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### 5. Befestigung von Stellplätzen

Stellplatzanlagen sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, offenporiges Pflaster, großfugiges Pflaster). Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 herzustellen.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 NBauO

### § 1 Werbeanlagen

(1) Die Höhe der Werbeanlagen darf 8 m nicht übersteigen. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße.

(2) Werbeanlagen als laufende Bänder, mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

(3) Ansichtsflächen von Werbeanlagen dürfen je nach Ansichtsseite max. 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

(4) Abweichungen von dieser Satzung sind ausnahmsweise für befristete Werbeaktionen für die Dauer von max. 4 Wochen und max. 3-mal pro Jahr zulässig.

## HINWEISE

(1) Dieser Änderung des Bebauungsplanes liegt die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1807) zugrunde.

(2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### Wangerländer Sortimentsliste (2016)

Basierend auf dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wangerland

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Wangerländer Liste")		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel
Drogerie-, Kosmetikartikel	Hausrat/ Haushaltswaren	Bettwaren, Matratzen
Wasch- und Putzmittel	Glas, Porzellan, Keramik	Lampen/Leuchten
Zeitungen, Zeitschriften	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Gardinen und Zubehör
	Haus- und Tischwäsche	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
	Foto, Film, Optik, Akustik	Kfz-Zubehör
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Sportartikel und -bekleidung	Gartenbedarf, Pflanzen
	Fahrräder und Zubehör	Tierbedarf
	Bücher, Papier, Schreibwaren	Elektro Großgeräte
	Elektrokleingeräte	Büro-/Informationstechnik
	Unterhaltungselektronik, Computer	Sport Großgeräte
	Tonträger, Software	Reitsport, Angeln, Waffen, Jagdbedarf
	Telekommunikation	Erotikartikel
	Spielwaren	
	Musikalien und Musikinstrumente	
	Baby- und Kinderartikel	
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	
	pharmazeutischer Bedarf	
	Parfümerieartikel	
	Sanitätswaren	
	Schnittblumen	
	Antiquitäten/Kunst	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. \* zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.  
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Innerhalb des 10 m breiten **Räumuferstreifens**, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers II. Ordnung, gelten die Bestimmungen der Satzung der Sielacht Wangerland. Dieser Bereich ist von Hindernissen, insbesondere von baulichen Anlagen freizuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Sielacht Wangerland.

---

## PRÄAMBEL

---

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wangerland diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/20 „Wangermeer-Ost“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hohenkirchen, den

.....  
(Bürgermeister)

---

## VERFAHRENSVERMERKE

---

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/20 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hohenkirchen, den

.....  
(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/20 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/20 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hohenkirchen, den

.....  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/20 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den

.....  
(Bürgermeister)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/20 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Friesland Nr. .... sowie im Internet unter der Adresse [www.wangerland.org](http://www.wangerland.org) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/20 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Hohenkirchen, den

.....  
(Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/20 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den

.....  
(Bürgermeister)

---

# Planunterlage und Planverfasser

---

## Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte

Maßstab 1: 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020



Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.12.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

## Wilhelmshaven, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

- Regionaldirektion Aurich -

Dezernat 3.7 - Katasteramt Wilhelmshaven Peterstraße 53, 26382 Wilhelmshaven

Siegel

.....  
Unterschrift

- 1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- 2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

## Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/20 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnerstraße 126

26121 Oldenburg

Tel.: 0441/97201-0

Fax: 0441/97201-99

info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den

.....  
(Dipl.-Ing. Lüders)

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

(gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

### Inhalte der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 der Gemeinde Wangerland, Ortschaft Hohenkirchen, beinhaltet die Festsetzung zweier Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ mit einer GRZ von 0,4 und einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 35 m. Darüber hinaus sind maximal ein Vollgeschoss und Gebäudehöhen von maximal 5 m bzw. 6 m zulässig. Zur Erschließung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ festgesetzt. Der am östlichen Rand des Plangebietes vorhandene Abschnitt des Gewässers II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“ wird als Wasserfläche festgesetzt und ein 10 m breiter Räumuferstreifen nachrichtlich übernommen. Im Nordosten verläuft eine Gasleitung, die gesichert und beidseitig durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschützt wird.

### Größe des Plangebietes

ca. 0,9 ha

### betreffene Umweltbelange

Durch die Entfernung und die Überbauung der bisher für Freizeitaktivitäten genutzten Grünfläche sind zum Teil Biotop von geringer Wertigkeit betroffen. Auf der übrigen Fläche hat sich im Laufe der Jahre ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Schilf-Landröhricht entwickelt, zu dessen Entfernung ein Befreiungsantrag beim Landkreis Friesland gestellt wurde. Hinsichtlich des Schutzgutes Biotop ist wegen der möglichen Überbauung des geschützten Biotops mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Durch die Änderungsplanung wird eine zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von 5.467 m<sup>2</sup> zulässig, so dass mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen ist. Das am östlichen Rand des Änderungsbereiches verlaufene Gewässer II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“ sowie das Wangermeer werden durch entsprechende Abstände und Freihaltung von Räumstreifen nicht beeinträchtigt.

Um Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden wird für die zulässige Bebauung eine Höhenbeschränkung eingeführt.

Der Verlust des geschützten Biotops „Schilf-Landröhricht“ (NRS) und die damit verbundenen potentiellen Beeinträchtigungen der Fauna werden im Verhältnis 1:1 (4.662 m<sup>2</sup>) ausgeglichen; die zusätzliche Oberflächenversiegelung von 5.467 m<sup>2</sup> wird im Verhältnis 1:0,5 (2.734 m<sup>2</sup>) ausgeglichen. Die insgesamt 7.396 m<sup>2</sup> große Ausgleichsmaßnahme wird in einem an ein Nebengewässer des Wangermeeres angrenzendem Flurstück etwa 1.000 m nördlich des Änderungsbereichs hergestellt. Dieser Flurstücksteil wird seitens der Gemeinde Wangerland zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt (Kompensationsflächenpool).

Erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

### Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während des **frühzeitigen Beteiligungsverfahrens** gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben:

#### Einwender 1, 06.10.2021

- Bedenken gegen verkehrliche Situation
  - Abwägung: Städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger, unter anderem zur ggfs. erforderlichen Herstellung von Ausweichstellen.
- Bedenken gegen die Versorgung mit Elektrizität, Trinkwasser und Telekommunikation.
  - Abwägung: Abstimmung der Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser und Löschwasser durch Vorhabenträger.

#### Einwender 2, 24.10.2021

- Bedenken gegen das Maß der baulichen Nutzung
  - Abwägung: Zur Beschränkung der Gebäudekubatur wurde die Geschossigkeit (maximal zwei Vollgeschosse) sowie die Gebäudehöhe (max. 5 m bzw. 6 m) und -länge (max. 35 m) festgesetzt.
- Bedenken wegen der mangelnden Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung
  - Abwägung: Konzeptskizze zur Entwicklung des Wangermeeres von 2011 idz bereits vorhanden. Änderungsplanung stellt sinnvolle Ergänzung der bestehenden touristischen Nutzungen dar.
- Bedenken gegen verkehrliche Situation
  - Abwägung: Städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger, unter anderem zur ggfs. erforderlichen Herstellung von Ausweichstellen wird geschlossen.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen abgegeben:

#### Landkreis Friesland, 25.10.2021

- Hinweis, die in der Begründung beschriebenen Aufgabenbereiche zum § 30 Biotop und Artenschutz abzuarbeiten.
  - Abwägung: Die Begründung wurde ergänzt. Biotop „Schilf-Landröhrich“ wird in einem Nebengewässer des Wangermeeres im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Belange des Artenschutzes wurden zur Vermeidung von artenschutzrechtlich relevanten Tatbeständen berücksichtigt.
- Anregung, ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen und Begründung zu korrigieren.
  - Abwägung: Der Anregung wurde gefolgt.
- Anregung, das Maß der baulichen Nutzung anzupassen. Es wird empfohlen, die zulässige Geschossanzahl und die maximale Grundfläche je Gebäude zu begrenzen sowie Vorgaben zur Traufhöhe und/oder Dachgestaltung aufzunehmen.
  - Abwägung: Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Zur Beschränkung der Gebäudekubatur wurde die Geschossigkeit (maximal zwei Vollgeschosse) sowie die Gebäudehöhe (max. 5 bzw. 6 m) und -länge (max. 35 m) festgesetzt.
- Anregung, im Sondergebiet lediglich Ausnahmen für Stellplätze (z.B. Menschen mit Behinderung, Kurzzeitparken) zuzulassen.
  - Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen lediglich für Menschen mit Behinderung, Kurzzeitparken und Betriebsleiter zulässig.
- Anregung, lediglich eine Zufahrt zum Plangebiet zuzulassen.
  - Abwägung: Der Anregung wurde gefolgt. Für Bereiche, die nicht als Zufahrt genutzt werden sollen, werden Verbote der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
- Anregung, hinsichtlich der Raumordnung ein gesamtträumliches und strategisches Leitbild sowie eine konzeptionelle Entwicklung des Vorranggebietes Tourismusschwerpunkt darzulegen.

- Abwägung: Konzeptskizze zur Entwicklung des Wangermeers von 2011 ist bereits vorhanden. Die Änderungsplanung stellt eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden touristischen Nutzungen dar.

Polizeiinspektion Wilhelmshaven/ Friesland, 05.10.2021

- Anregung, die verkehrliche Erschließung zu verbessern.
  - Abwägung: Städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger, unter anderem zur ggfs. erforderlichen Herstellung von Ausweichstellen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 26.10.2021

- Hinweis auf Leitungen der EWE.
  - Abwägung: siehe EWE Netz GmbH
- Hinweise zum Baugrund.
  - Abwägung: Eine Versickerung des Regenwassers ist nicht möglich; eine Regenwasserrückhaltung ist erforderlich; es darf keine Einleitung in das Wangermeer erfolgen.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 11.10.2021

- Empfehlung einer Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittel.
  - Abwägung: Wurde in Auftrag gegeben.

IHK, 29.10.2021

- Anregung, ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente (siehe Einzelhandelskonzept) zuzulassen.
  - Abwägung: Der Anregung wurde gefolgt.

Sielacht Wangerland, 01.10.2021

- Anregung, einen 10 m breiten Räumstreifen freizuhalten und Hinweis, die Satzungsbestimmungen zu berücksichtigen.
  - Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ausreichend Fläche zur Räumung sind vorhanden, insbesondere die 11 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Private Parkfläche) kann genutzt werden.

EWE Netz GmbH, 04.10.2021

- Hinweise auf Leitungen
  - Abwägung: Erdgashochdruckleitung wird durch beidseitig 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschützt. Weitere Leitungen werden nicht beeinträchtigt.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden während der **öffentlichen Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht abgegeben.

Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von folgenden Stellungnahmen abgegeben.

Landkreis Friesland, 10.05.2022

- Naturschutzfachliche Belange wurden ordnungsgemäß abgearbeitet.
  - Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.
- Bedenken wegen nicht erfolgter Aussagen zur Oberflächenentwässerung.
  - Abwägung: Eine Versickerung des Regenwassers ist nicht möglich; eine Regenwasserrückhaltung ist erforderlich; es darf keine Einleitung in das Wangermeer erfolgen. Einleitung in die Gottelser Leide nur gedrosselt zulässig. Dies wird bei der weiteren Vorhabenplanung berücksichtigt.
- Räumung Gottelser Leide muss möglich sein
  - Parkplatz kann zur Räumung freigehalten werden.

OOWV, 12.05.2022

- Hinweise auf Leitungen und zu Anforderungen bzgl. Trinkwasserversorgung, Umgang mit Schmutz- und Regenwasser insbesondere im Bereich Gastronomie
  - Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

IHK, 19.05.2022

- Anregung, keine Verkaufsflächenbeschränkung, sondern Betriebstyp festzusetzen.
  - Abwägung: Die Verkaufsflächenbeschränkung erfolgt als Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung.
- Anregung, Ausschluss von Vergnügungsstätten nicht extra festzusetzen.
  - Abwägung: Der Ausschluss wird zur Klarstellung beibehalten.

EWE Netz GmbH, 14.04.2022

- Hinweise auf Leitungen
  - Abwägung: Erdgashochdruckleitung wird durch beidseitig 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschützt. Weitere Leitungen werden nicht beeinträchtigt.

Abwägung der geprüften Planungsalternativen

<b>Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>Planerische Abwägung</b>
Verzicht auf die Freizeitnutzung mit Oberflächenversiegelungen, die aufgrund der bestehenden Festsetzung möglich ist und Erhalt der vorhandenen nicht versiegelten Freizeitfläche als Grünfläche als Schilf-Landröhricht	Ziel um das Wangermeer ist eine touristische Entwicklung. Touristische Nutzungen sollen gefördert werden, so dass die als Änderung geplante Fremdenbeherbergung an dieser Stelle als sinnvoll erachtet wird. Der Verlust des geschützten Biotops wird 1:1 an anderer Stelle wiederhergestellt.

Daten der Beschlussfassung/Rechtskraft

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. I/20 in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

# Gemeinde Wangerland



<b>Sitzungsvorlage</b>	angelegt: 25.05.2022	Freigabe BM am:	Vorlage Nr.:
	Sachbearbeiter: Frau Lunscken	03.06.2022	III-026-2022
Behandlung im:		am:	Öffentl.status:
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Sanierung</b>		<b>14.06.2022</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>		<b>20.06.2022</b>	<b>nicht öffentlich</b>

## Bezeichnung:

**Gemeindeentwicklungskonzept: Auswertung des Workshops und weiteres Vorgehen**

Am 29.04.2022 hat ein Workshop zum Gemeindeentwicklungskonzept stattgefunden. Die Ergebnisse werden im Ausschuss durch das Planungsbüro NWP präsentiert.

Mit diesen Ergebnissen soll nach den Sommerferien eine Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen.

## Beschlussvorschlag:

**Die Ergebnisse aus dem Workshop vom 29.04.2022 werden zur Kenntnis genommen. Anhand dieser Ergebnisse wird die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Gemeindeentwicklungskonzept erfolgen.**

# Gemeinde Wangerland



<b>Sitzungsvorlage</b>	angelegt: 24.05.2022	Freigabe BM am:	Vorlage Nr.:
	Sachbearbeiter: Frau Kutsche		III-024-2022
Behandlung im:		am:	Öffentl.status:
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Sanierung</b>		<b>14.06.2022</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>		<b>20.06.2022</b>	<b>nicht öffentlich</b>

## Bezeichnung:

**123. Änderung des Flächennutzungsplanes (Hohenkirchen - Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel); Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss**

Der Verwaltungsvorlage beigefügt sind der Planentwurf und die Entwurfsbegründung zu der o. g. Bauleitplanung, das Verträglichkeitsgutachten „Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 15.02.2022“, die „artenschutzrechtliche Kurzbewertung des Grabenabschnittes in Hohenkirchen – Herderstraße, PLF Planungsbüro Landschaft + Freiraum, Dr. Martine Marchand, Bremen, 05.05.2022“ und eine im Mai 2022 durch das Büro K&R Ingenieure, Oldenburg, erstellte Machbarkeitsstudie zum Entwässerungskonzept.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Auslegung vom 17.03. bis 20.04.2022 (einschließlich) statt. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 09.03.2022 (Frist für Stellungnahmen 20.04.2022). Die Auswertungen der Beteiligungen sind dieser Vorlage beigefügt.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung öffentlich auszulegen.

## Beschlussvorschlag:

Die Auswertungen der Beteiligungen mit den dieser Vorlage beigefügten Abwägungsvorschlägen werden zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes (Hohenkirchen – Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel) in der vorgelegten Fassung wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

## **Anlagen:**

Planentwurf

Begründungsentwurf mit Umweltbericht

Verträglichkeitsgutachten „Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 15.02.2022“

„Artenschutzrechtliche Kurzbewertung des Grabenabschnittes in Hohenkirchen – Herderstraße, PLF Planungsbüro Landschaft + Freiraum, Dr. Martine Marchand, Bremen, 05.05.2022“

Machbarkeitsstudie des Büros K&R Ingenieure, Oldenburg, zum Entwässerungskonzept (Mai 2022)

Abwägung

**Gemeinde Wangerland**

**123. Flächennutzungsplanänderung**

***Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB***

**Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich dahingehend geäußert, dass sie keine Bedenken gegen die Planung vorbringen:**

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 10.03.2022**

**TenneT TSO GmbH, 10.03.2022**

**Avacon Netz GmbH, 10.03.2022**

**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 15.03.2022**

**Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG, 21.03.2022**

**Ericsson Services GmbH, 22.03.2022**

**DFS Deutsche Flugsicherung, 29.03.2022**

**Deutsche Telekom Technik GmbH (Trassenauskunft), 31.03.2022**

**Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, 20.04.2022**

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:**

Siehe nachfolgende Seiten.

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Landkreis Friesland, 08.04.2022**

Fachbereich Straßenverkehr:

Die vorgelegte Bauleitplanung berührt die Belange des Fachbereiches Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde sowie als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 87.

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings verweise ich auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Aurich) vom 15.03.2022 bzgl. der Erschließung des Sondergebiets.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat mit Schreiben vom 15.03.2022 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen, da die verkehrliche Erschließung weiterhin über die vorhandenen Gemeindestraßen erfolgen soll und Änderungen im Bereich des Knotenpunktes K 87 / Im Gewerbegebiet nicht vorgesehen sind.

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:

Hinweis: im Vorfeld wurde das Moderationsverfahren gemäß Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführt und mit einem regionalen Konsens abgeschlossen. Ein zusätzliches Verträglichkeitsgutachten hat die zu ergänzenden Inhalte behandelt, sodass insgesamt nun eine raumordnerische Verträglichkeit hergestellt wurde.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Fachbereich Umwelt:

Untere Wasserbehörde:

Aus wasserbehördlicher Sicht bestehen Bedenken gegen Einzelheiten der dargestellten Planung.

Im Geltungsbereich der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wangerl.) sowie im entsprechenden Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. I/25 "Hohenkirchen - Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel" ist ein Fließgewässer vorhanden.

In den entsprechenden Planzeichnungen fehlt die Wiedergabe, d. h. die Darstellung dieses Gewässers. Bei diesem Fließgewässer handelt es sich um die "Hohenkirchener Leide", dies ist ein Verbandsgewässer, unterhaltungspflichtig ist die Sielacht Wangerland. Die Sielacht Wangerland ist als Unterhaltungsverband Nr. 88 einer der Verbände, welche im Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) zwecks Gewährleistung der Gewässerunterhaltung verankert ist, s. dort Anlage 4 - zu den §§ 63 und 64 des NWG.

Die Hohenkirchener Leide ist ein Gewässer II. Ordnung, und hat eine entsprechende Bedeutung für den Wasserhaushalt und hinsichtlich der Gewährleistung der überörtlichen Entwässerungsfunktion.

Die Darstellung als Gewässer erfolgt weiterhin nicht, da der Graben verrohrt werden soll. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. I/25 wird ein Leitungsrecht aufgenommen, um den zukünftig verrohrten Verlauf im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern.

Die Gemeinde Wangerland befindet sich in Gesprächen mit der Sielacht Wangerland, der Unteren Wasserbehörde und dem OOWV, wonach die Unterhaltung der Hohenkirchener Leide im Bereich der Ortslage und diesbezüglich im Eigentum der Sielacht Wangerland befindliche Flurstücke von der Gemeinde / von Dritten übernommen werden. Eine Abstufung des Gewässers zu einem Gewässer III. Ordnung an fraglicher Stelle wäre somit möglich. Detaillierte Planungen werden nach einer erzielten grundsätzlichen Einigung mit den beteiligten Stellen erstellt und die Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde kann bis zum Satzungsbeschluss oder spätestens vor der Baugenehmigung erfolgen.

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Landkreis Friesland, 08.04.2022**

Gegen eine Verrohrung des Gewässerabschnittes innerhalb des Geltungsbereiches, wie in der Begründung zum Bebauungsplan als beabsichtigt geschildert, bestehen Bedenken.

Auch gegen die Überbauung dieses Gewässers, wie sie in der Begründung erläutert und in der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit dem Umriss der Baugrenze dargestellt ist, bestehen Bedenken (Darstellung des Gewässerbestandes fehlt).

Die Hohenkirchener Leide ist hier als Gewässer II. Ordnung im Sinne des § 39 des Niedersächsischen Wassergesetzes zu berücksichtigen, was auch die entsprechenden Vorgaben für Abstände einer Bebauung und für Gewässerrand- bzw. Unterhaltungstreifen umfasst.

Bei Auswirkungen auf diese Aspekte ist die zuständige Sielacht Wangerland in Abstimmungen einzubeziehen.

Eine Genehmigungsfähigkeit - nach WHG - der vorgelegten Planungen und die Auswirkungen auf das Gewässer sind zudem in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Der in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/25 enthaltene Ausschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2b (von 1978) enthält Eintragungen zum Gewässer II. Ordnung, "Schaugraben 104", diese betreffen auch den Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes Nr. I/25, sind dort in der jetzigen Fassung jedoch nicht enthalten.

Hier sind Überarbeitungen und Abstimmungen erforderlich.

Zu den mit der Bekanntmachung veröffentlichten Unterlagen gehört keine Darstellung der vorgesehenen Oberflächenentwässerung, z. B. in Form eines Entwässerungsentwurfes für den Geltungsbereich.

Diese Hinweise betreffen den parallel aufgestellten Bebauungsplan.

Durch das Büro K&R Ingenieure wurde im Mai 2022 ein Entwässerungskonzept erstellt. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwassers nicht zur Versickerung gebracht werden, sondern muss gedrosselt in der Menge des natürlichen Abflusses abgeleitet werden. Die Drosselung soll durch unterirdische Stauräume (Speicherboxen oder Staukanäle) im Bereich der geplanten Stellplätze erfolgen. Der Anschluss an die Vorflut erfolgt an die dann verrohrte Hohenkirchener Leide im Bereich der schon vorhandenen Unterführung an der Herderstraße in der Menge des natürlichen Abflusses von 2,0 l/s\*ha.

Untere Naturschutzbehörde:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. I/25.

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p><b>Landkreis Friesland, 08.04.2022</b></p> <p>Die Hohenkirchener Leide als Gewässer II. Ordnung hat jedoch große Bedeutung für die Entwässerung des gesamten Bereiches. Als Biotoptyp Graben spielt sie eine wichtige Rolle in der ökologischen Ausgestaltung des ansonsten bebauten Gebietes. Das Gewässer ist zwar im geltenden Bebauungsplan nicht als zu erhalten eingetragen aber aufgrund des Alters des Bebauungsplans (1978) hat sich hier über 40 Jahre ein Verbundsystem zwischen dem Gewässer dem Gehölzsaum und der Grünlandflächen entwickelt. Es ist davon auszugehen, dass auch verschiedenste Tierarten den Standort als Fortpflanzungs- und Lebensstätte nutzen. Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Eine erhebliche Beeinträchtigung begründet sich in der völligen Beseitigung der Biotopstrukturen. Es wird der Lebensraum der gewässertypischen Tier- und Pflanzenwelt völlig zerstört. Gerade in bebauten Gebieten ist nur ein offenes Gewässer in der Lage, für eine Verbesserung des Lebensraumes für an Wasser gebundene Kleinlebewesen und Pflanzen zu sorgen. Verrohrungen dürfen daher im Interesse der Ökologie nur ausnahmsweise aus zwingenden Gründen zugelassen werden. Zu der Ausstattung und der Wertigkeit des Gewässers und seiner Umgebung (Gehölzstreifen und Grünland) sowie deren Wechselbeziehungen sind im Bebauungsplan detaillierte Aussagen zu treffen. Dafür sind Aufnahmen und Bewertungen von möglichen Amphibien- und Brutvogelvorkommen durchzuführen. Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist festzustellen, dass der Änderungsbereich bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt war und die Fläche auch so genutzt wurde. Es erfolgt nun eine Darstellung als Sondergebiet, so dass hier keine weitergehenden erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind. Auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes sind ebenfalls keine weitergehenden Eingriffe in die Abwägung einzustellen, da der Graben bisher schon als überbaubar festgesetzt war. In Bezug auf die Verbotstatbestände des Artenschutzes wurde festgestellt, dass lediglich auf Brutvögel in dem seitlichen Gehölz Rücksicht zu nehmen ist. Bei Beseitigung des Gehölzes ab dem 30.09. werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, die die Umsetzung der Planung verhindern könnten.</p>
<p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:</u> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Sielacht Wangerland, 21.03.2022**

gegen die vorbezeichnete Bauleitplanung bestehen von hier Bedenken.

Die Bauleitplanung sieht vor, das Gewässer II. Ordnung Nr. 132 "Hohenkirchener Leide" zu verrohren und zu überbauen. Das Gewässer verfügt in diesem Bereich bereits über eine längere Verrohrung im Bereich des Postgebäudes und zwei weiterer Verrohrungen in der Herderstraße und der Kreisstraße. Eine weitere Verrohrung ist im Anschluss des Postgebäudes in westliche Richtung geplant bzw. bereits durch den Landkreis Friesland genehmigt. Durch die nunmehr zusätzlich geplante Verrohrung würde eine durchgehende Verrohrung mit einer Länge von ca. 175 m entstehen. Da das Gewässer aufgrund der Einstufung als Gewässer II. Ordnung überörtliche Bedeutung hat und der Verband aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes in der Pflicht steht, den Wasserabfluss jederzeit zu gewährleisten, wird der Verband der vorgesehenen Verrohrung nicht zustimmen können. Zusätzlich erschwerend ist die Überbauung des Gewässerlaufs, die einen späteren Ausbau des Gewässers bzw. Reparaturmaßnahmen an der Verrohrung ausschließen würden.

Die Bedenken des Verbandes wurden bereits zu Beginn der Planung in 2020 gegenüber dem Planer und der Gemeinde mitgeteilt. Eine Lösung wurde ebenfalls bereits seinerzeit von Seiten des Verbandes vorgeschlagen, in dem die überörtliche Entwässerung, insbesondere des westlich von Hohenkirchen befindlichen Gebietes über den Ausbau des Gewässers nördlich des neuen Baugebietes am Wangermeer und der Herstellung einer Gewässer Verbindung durch die K 87 im Zusammenhang mit dem geplanten neuen Kreislauf erstellt wird.

Hierzu müssen allerdings folgende Punkte erfüllt sein:

- Für den Anschluss des nördlich der Zufahrt zum Baugebiet am Wangermeer befindlichen Gewässers an das westlich der Kreisstraße befindlichen Gebietes ist eine Rohrverbindung im Bereich der K 87 herzustellen, Diese Maßnahme könnte im Zuge der geplanten Herstellung des Kreislaufes durchgeführt werden.
- Die Sielacht Wangerland würde die Unterhaltung des gesamten Gewässerabschnittes (Gewässer nördlich des neuen Baugebietes am Wangermeer) übernehmen und das Gewässer zu einem Gewässer II. Ordnung aufstufen lassen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist festzustellen, dass der Änderungsbereich bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt war; eine Darstellung des Gewässers erfolgt auch bisher nicht.

Die Gemeinde Wangerland befindet sich in Gesprächen mit der Sielacht Wangerland, der Unteren Wasserbehörde und dem OOWV, wonach die Unterhaltung der Hohenkirchener Leide im Bereich der Ortslage und diesbezüglich im Eigentum der Sielacht Wangerland befindliche Flurstücke von der Gemeinde / von Dritten übernommen werden. Eine Abstufung des Gewässers zu einem Gewässer III. Ordnung an fraglicher Stelle wäre somit möglich. Detaillierte Planungen werden nach einer erzielten grundsätzlichen Einigung mit den beteiligten Stellen erstellt und die Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde kann bis zum Satzungsbeschluss oder spätestens vor der Baugenehmigung erfolgen.

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Sielacht Wangerland, 21.03.2022**

- Die Gemeinde müsste im Gegenzug die Unterhaltung der Hohenkirchner Leide im Bereich der Ortslage und die im Eigentum der Sielacht Wangerland befindlichen Flurstücke des Gewässerlaufs in ihr Eigentum übernehmen. Die Sielacht Wangerland würde alsdann die Abstufung des Gewässers zu einem Gewässer III. Ordnung beim NLWKN in Oldenburg beantragen und in diesem Zuge die Gewässerzuständigkeit neu regeln, Hierzu bedarf es einer Erklärung der Gemeinde Wangerland zur Übernahme der Unterhaltungspflicht des Bestandsgewässers in Hohenkirchen.

Mit Umsetzung der Maßnahme würde auch die Wirksamkeit der Satzungsbestimmungen hinsichtlich der Freihaltung der Räumuferstreifen der Sielacht im Bereich der Ortslage entlang des heutigen Gewässerverlaufs entfallen, so dass die geplanten Maßnahmen durch die Satzungsbestimmungen des Verbandes nicht weitergehend eingeschränkt werden.

Voraussetzung für die aufgezeigte Lösung ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde zu den erforderlichen Maßnahmen und der vorgesehenen Neuordnung der Unterhaltungszuständigkeiten.

**EWE Netz GmbH, 11.03.2022**

„vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**EWE Netz GmbH, 11.03.2022**

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p><b>EWE Netz GmbH, 11.03.2022</b></p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-1345.“</p>	
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, 15.03.2022</b></p> <p>vielen Dank für Ihr Schreiben. Durch das markierte Planungsgebiet verläuft kein Richtfunk. Die benachbarte Richtfunktrasse hat genügend Abstand zum Planungssektor. Daher bestehen von unserer Seite keine Einsprüche gegenüber ihren Planungen. Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung. Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an: Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf</p>	<p>Die Ericsson Services GmbH hat mit Schreiben vom 22.03.2022 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p>
<p><b>LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, 06.04.2022</b></p> <p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p>	<p>Auf eine Luftbildauswertung für das Plangebiet wird verzichtet, da es bereits fast vollständig bebaut ist. Bei den in früheren Zeiten stattgefundenen Erdarbeiten haben sich keine Hinweise auf Kampfmittel ergeben.</p>

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, 06.04.2022**

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

**Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.**

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung

Betreff: Wangerland, K 87 B Plan I/25 und 123 Änderung FNP

Antragsteller: Gemeinde Wangerland

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :

Empfehlung: Luftbildauswertung

**Fläche A**

Luftbilder:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung:

Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung:

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, 06.04.2022**

Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung:

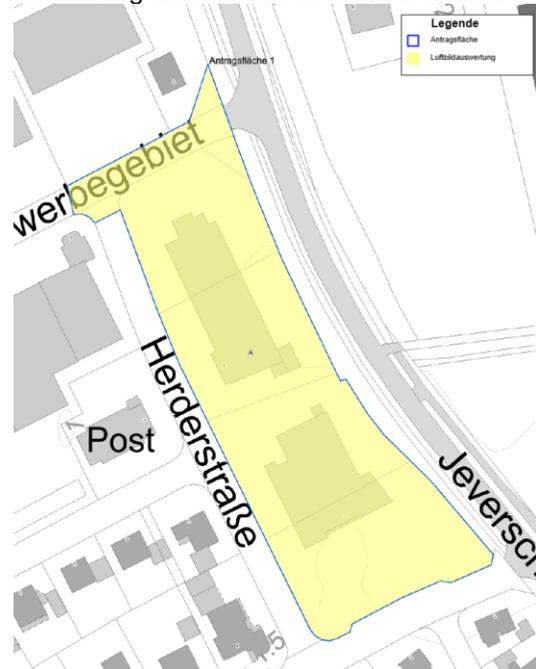
Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung:

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.



**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**OOWV, 11.04.2022**

wir nehmen zu der oben Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Das Gebiet ist voll erschlossen. Im Bereich des Bebauungsgebietes bzw. angrenzend befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV. Diese Leitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.

Die vorhandenen Übergabeschächte müssen weiter genutzt werden. Es muss ein Entwässerungsplan für Schmutz- und Regenwasser erstellt werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Leitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

1. Gastronomie/„Back-Shop“:

Für die Gastronomiebetriebe (Innen- und Außengastronomie), einschließlich ‚Back-Shop‘ (sofern warme Speisen angeboten werden bzw. eine Ausgabe von warmen Speisen geplant ist), sind jeweils eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich.

Die o.g. Abscheideranlagen für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht beziehen sich nur für die Abwasserstränge „Abwasser aus dem Küchen- bzw. Verarbeitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.

2. Fleischtheke:

Für den Bereich „Fleischvorbereitung für die Fleischtheke“ (sofern vorhanden) ist eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich. Die o.g. Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gilt nur für den jeweiligen Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchenbereich bzw. aus dem Vorbereitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet, da sie die Bauleitplanung nicht betreffen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet, da sie die Bauleitplanung nicht betreffen.

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**OOWV, 11.04.2022**

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist und somit nicht zulässig ist.

Es ist aus der Begründung zum Bebauungsplan nicht ersichtlich, wie mit dem Oberflächenwasser umgegangen werden soll.

Sollte das Oberflächenwasser nicht in ein offenes Gewässer eingeleitet werden, muss das Oberflächenwasser abgeleitet werden. Es ist momentan unklar, ob in unmittelbarer Nähe ein Regenwasserkanal zur Verfügung steht. Es muss dann jedoch eine gedrosselte Ableitung von 2,0 l/s\*ha berücksichtigt werden. Es sind entsprechende Retentionsanlagen im Bereich einzuplanen. Diese sind gemäß den hierfür gültigen DIN- bzw. Berechnungsvorschriften dem OOWV nachzuweisen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

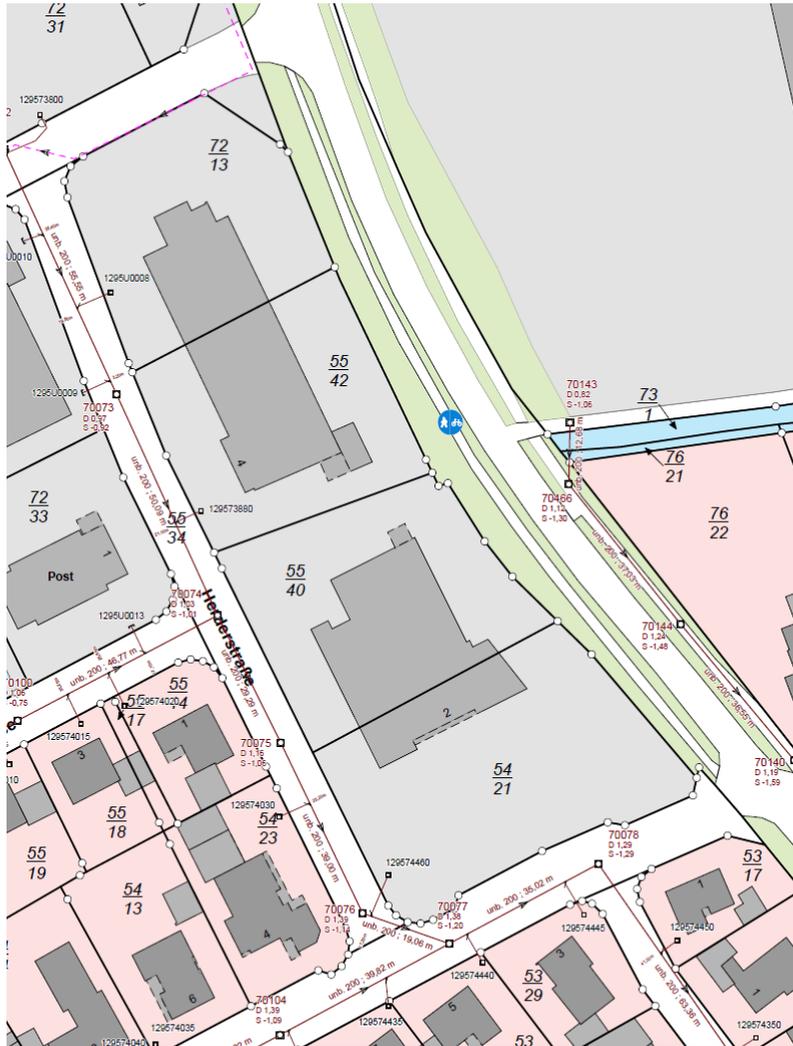
Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. ....

Für den parallel aufgestellten Bebauungsplan wurde im Mai 2022 durch das Büro K&R Ingenieure ein Entwässerungskonzept erstellt. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwassers nicht zur Versickerung gebracht werden, sondern muss gedrosselt in der Menge des natürlichen Abflusses abgeleitet werden. Die Drosselung soll durch unterirdische Stauräume (Speicherboxen oder Staukanäle) im Bereich der geplanten Stellplätze erfolgen. Der Anschluss an die Vorflut erfolgt an die dann verrohrte Hohenkirchener Leide in der Menge des natürlichen Abflusses von 2,0 l/s\*ha.

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**



den Plänen enthaltenen Eintragungen  
htlich der Leitungslage und -tiefe sind  
indlich. Die genaue Lage der Leitungen



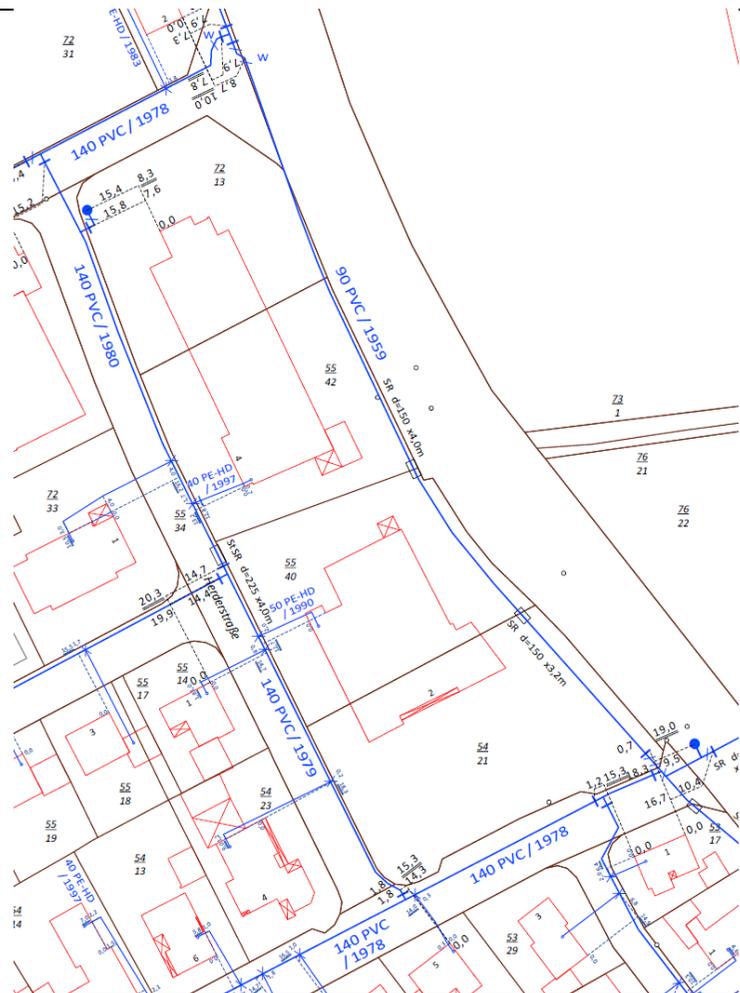
 Thema: OÖWW Abwasser

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**OOWV, 11.04.2022**



In Plänen enthaltenen Eintragungen  
sind die Leitungstage und -tiefe sind



Thema: OOWV Trinkwasser

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 14.04.2022**

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an [markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de](mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de).

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter [www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte\\_Rechte](http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte).

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein bereits fast vollständig bebauten innerörtliches Gebiet. Es liegen keine speziell für dieses Plangebiet beachtlichen Bewilligungen bzw. Berechtigungen vor.

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 14.04.2022**

die Gemeinde Wangerland möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters im nördlichen Bereich der Ortslage von Hohenkirchen schaffen.

Wir nehmen zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Wir begrüßen es grundsätzlich, dass die Gemeinde Wangerland die Sicherung einer funktionsfähigen Nahversorgung anstrebt.

Die Planunterlagen enthalten keine Angaben zur angestrebten Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters. Für das Vorhaben wurde jedoch bereits im November 2021 ein Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführt. Wir gehen deshalb davon aus, dass für den Lebensmittelvollsortimenter eine Verkaufsfläche von ca. 1.950 m<sup>2</sup> angestrebt wird und in dem Baukörper ein Backshop integriert werden soll.

Im Zuge des Moderationsverfahrens wurde vereinbart, dass das Gutachterbüro Dr. Lademann und Partner eine zum damaligen Zeitpunkt vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA in verschiedenen Punkten überarbeitet.

Dr. Lademann und Partner hat seine Arbeiten zwischenzeitlich abgeschlossen und der Landkreis Friesland hat den Teilnehmern der Moderation das „Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben - Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt (Stand: 15.02.2022)“ zugesandt. Laut Landkreis soll dieses Gutachten in das vorliegende Bauleitplanverfahren der Gemeinde Wangerland einfließen.

Das Verträglichkeitsgutachten ist nicht Bestandteil der nun bereitgestellten Planunterlagen. Im nächsten Beteiligungsschritt sollen diese aber um das Gutachten ergänzt werden (vgl. Begründungen, S. 6). Da es kein Bestandteil der Planunterlagen ist, werden wir uns an dieser Stelle nicht tiefergehend dazu äußern, machen jedoch auf Folgendes aufmerksam:

Die Stellungnahme bezieht sich auf den parallel aufgestellten Bebauungsplan.

Die Darstellung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Flächennutzungsplan wird gestützt auf das Moderationsverfahren, das stattgefunden hat sowie auf das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann und Partner vom Februar 2022, das sich während des Beteiligungsverfahrens noch in der Abstimmungsphase befand und daher nicht Teil des öffentlichen Beteiligungsverfahrens war. Zur öffentlichen Auslegung wird das Gutachten allen Beteiligten zur Verfügung stehen.

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 14.04.2022**

Im Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland haben wir darauf hingewiesen, dass das Vorhaben unserer Einschätzung nach nicht mit dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) vereinbar ist, weil

- aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Wangerland bisher nicht eindeutig hervor geht, ob der festgelegte „Ergänzungsstandort Grundversorgung Jeversche Straße/ Heinrich-Steinberg-Straße" ein Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Ortskern Hohenkirchen" ist,
- der „Ergänzungsstandort" durch das Vorhaben räumlich und funktionell einen Umfang annehmen würde, der gleichberechtigt neben den zentralen Versorgungsbereich „Ortskern Hohenkirchen" tritt bzw. diesen sogar überstrahlt und
- das Vorhaben somit nicht konform mit dem Integrationsgebot des LROP ist.

Dr. Lademann und Partner äußern sich in ihrem Gutachten nicht zu dieser Problematik. Wir halten es für notwendig, dass das Gutachten um entsprechende Einschätzungen des Gutachters ergänzt wird.

Des Weiteren hatten wir im Moderationsverfahren gefordert, dass der Gutachter prüft, ob bei dem Vorhaben die Agglomerationsregel des LROP zum Tragen kommt. Dies geschieht bisher nur in sehr knapper und nicht vollständig nachvollziehbarer Art und Weise. Hier ist das Verträglichkeitsgutachten um entsprechende Ausführungen zu ergänzen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass, sollte im Rahmen des Planvorhabens ein Backshop realisiert werden, dies einen nicht unbedeutenden wirtschaftlichen Druck auf die beiden im zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte Hohenkirchen" angesiedelten Bäckereien hätte. Sollte eine der beiden oder beide Bäckereien in der Folge schließen müssen, würde dies den ZVB „Ortsmitte Hohenkirchen" nicht unbedeutend schwächen.

Fazit:

Wir begrüßen, dass die Gemeinde Wangerland mit dem Planvorhaben eine Stärkung der Nahversorgungssituation anstrebt. Wir halten das Vorhaben grundsätzlich hierfür geeignet. Da die Planunterlagen jedoch noch keine Angaben zur konkreten Ausgestaltung des Vorhabens enthalten, können wir es an dieser Stelle aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht noch nicht abschließend bewer-

Es ist im Moderationsverfahren abgestimmte Meinung, dass der Ergänzungsstandort nicht Teil des zentralen Versorgungsbereiches ist und daher eine Prüfung zur Ausnahme vom Integrationsgebot erfolgen muss. Diese Prüfung wurde durch das Gutachten Dr. Lademann und Partner (Februar 2022) mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Ausnahmeregelung gem. LROP angewendet werden kann.

Der Umfang des Ergänzungsstandortes in Bezug auf den Ortskern ist nach Auffassung der Gutachterin nur bei der Argumentation des sog. Anschmiegens an einen zentralen Versorgungsbereich bewertungsrelevant. Diese Konstellation ist hier aber nicht gegeben, da ein eigener Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bewertet wurde (zur Ausnahme Integrationsgebot siehe oben).

Die Agglomerationsregel des LROP bezieht sich auf Standorte mit mehreren, nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die dann gemeinsam denselben Regeln unterliegen wie großflächiger Einzelhandel. Da hier aber ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant wird, ist dies nicht extra abzu prüfen. Im Einzelhandelskonzept wird diese Bündelung von Lebensmittelmärkten außerdem als positive Standorteigenschaft hervorgehoben. Im Gutachten Dr. Lademann und Partner (Feb. 2022) wurde das Vorhaben auch stets in dieser Gemengelage geprüft (z.B. was die Ausstrahlkraft im Einzugsgebiet angeht). Das Verkaufsflächen-Gewicht wird dort indirekt im Beeinträchtungsverbot abgebildet.

Es trifft zu, dass das Vorhaben inkl. Bäcker eher mit den anderen typgleichen und typähnlichen Wettbewerbern mit den integrierten Backnischen am Standort konkurriert. Zudem ist der umverteilungsrelevante Umsatz im Ortskern ausgesprochen marginal (innerhalb des Einzugsgebiets ist der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz kaum rechnerisch nachweisbar mit 0,11 Mio. € Prognoseungenauigkeit).

Im Fazit des Gutachtens wird noch einmal zusammengefasst, dass der Ortskern Hohenkirchen kaum von Umsatzverteilung betroffen sein wird, da er wegen einer anderen Angebotsausrichtung nicht im Wettbewerb zum geplanten Edekamarkt steht.

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

<b>Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung</b>
<p><b>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 14.04.2022</b></p> <hr/> <p>ten. Mit Blick auf das stattgefundene Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland weisen wir auf einen noch ungelösten Konflikt mit dem LROP hinsichtlich des Integrationsgebots hin, der im weiteren Bauleitplanverfahren zu lösen ist. Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses. Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.</p>	<hr/> <p>Im Kap. 7.4 des Gutachtens Dr. Lademann und Partner (Feb. 2022) wird das Thema Integrationsgebot bzw. Anwendung der Ausnahmeregelung behandelt. In der Begründung zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung befindet sich eine Zusammenfassung dazu.</p>

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Private Stellungnahme 1, 17.03.2022**

mit Datum vom 04.03.2022 wurde bekannt gegeben, dass o.g. Bebauungsplan aufgestellt wurde und der Öffentlichkeit gemäß Baugesetzbuch die Möglichkeit gegeben, sich dazu zu äußern.

In der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf Seite 9f unter B.3 Natur und Landschaft, sowie im Bebauungsplan Nr. I/25 auf Seite 12f unter B.3 Natur und Landschaft, in der vorhandenen Situation die sich zwischen den bestehenden Gebäuden befindliche „Hohenkirchener Leide“ gemäß des bestehenden Bebauungsplanes Nr. I/2b von 1978 als nicht schützenswertes Biotop Graben dargestellt. Der neue Bebauungsplan schafft folgerichtig die Möglichkeit der Überbauung wie es auch auf dem neuen Bebauungsplan Nr. I/25 in der Zeichnung abgebildet ist.

Jedoch wurde hier die tatsächlich vorhandene Situation falsch dargestellt. Abweichend zum vorhandenen und aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. I/2b von 1978 ist der „Schaugraben 104“ namentlich die „Hohenkirchener Leide“ nicht verlegt worden. Auch handelt es sich hier nicht um ein nicht schützenswertes Biotop Graben, sondern um ein Fließgewässer II. Ordnung mit der Nr. 132 nach Niedersächsischem Wassergesetz mit einer überörtlichen Bedeutung, welches für die Entwässerung der dahinterliegenden Flächen zuständig ist.

Noch im Jahr 2020 planten wir den Verkauf des Grundstückes hinter dem jetzigen Postgebäude (Entfernung keine 50,0m) zur Errichtung eines Hallengebäudes an einen Investor. Um ein Hallengebäude vernünftig auf dem Grundstück errichten zu können bedarf es einer Verrohrung mit Überbaubarkeit der „Hohenkirchener Leide“ in diesem Bereich. Das wurde uns nicht erlaubt. Wir erhielten lediglich die Möglichkeit der Verrohrung mit einem Abstand der Bebauung von 2,0m zum jetzigen Gewässerverlauf. Ansonsten wäre ein beidseitiger Abstand von 10,0m zum jetzigen Gewässerverlauf einzuhalten. Das machte eine Bebauung des Grundstückes unwirtschaftlich und unser Investor ist abgesprungen als Folge dieser Beschränkungen der Bebauung. Siehe hierzu den Schriftverkehr mit dem Landkreis Friesland in der Anlage.

Der Graben ist als Bestand im Gebiet in der Begründung und im Umweltbericht beschrieben worden. Als planerische Zielsetzung wurde formuliert, dass der Graben überbaut werden kann. Er ist daher weiterhin nicht im Bebauungsplan als Graben festgesetzt.

Die Gemeinde Wangerland befindet sich in Gesprächen mit der Sielacht Wangerland, der Unteren Wasserbehörde und dem OOWV, wonach die Unterhaltung der Hohenkirchener Leide im Bereich der Ortslage und diesbezüglich im Eigentum der Sielacht Wangerland befindliche Flurstücke von der Gemeinde / von Dritten übernommen werden. Eine Abstufung des Gewässers zu einem Gewässer III. Ordnung an fraglicher Stelle wäre somit möglich. Detaillierte Planungen werden nach einer erzielten grundsätzlichen Einigung mit den beteiligten Stellen erstellt und die Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde kann bis zum Satzungsbeschluss oder spätestens vor der Baugenehmigung erfolgen.

Auch ist hier davon auszugehen, dass ggfs. kein verrohrter Verlauf unter einem Gebäude stattfindet, sondern dass ein Verlauf um das geplante Gebäude gewählt wird.

Aufgrund des oben beschriebenen Vorgehens bestehen keine Bedenken, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes ggfs. nicht genehmigungsfähig wäre.

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

Aus diesem Grund ist der vom Planungsbüro „Plan Kontor Städtebau“ neu aufgestellte Bebauungsplan Nr. I/25 nicht genehmigungsfähig bzw. zielführend, weil spätestens bei der Beteiligung der Sielacht Wangerland vertr. d. die Untere Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren des zukünftigen Edeka-Marktes wegen der Überbaubarkeit der „Hohenkirchener Leide“ ein Problem bestehen dürfte. Wenn dieser Bebauungsplan doch trotz dieser Problematik genehmigungsfähig ist, erschließt es sich mir nicht, warum bei meinem Vorhaben hinter dem jetzigen Postgebäude ein Problem bestand mit der Konsequenz für mich, dass mein Investor vom Kauf aus wirtschaftlichen Gründen Abstand genommen hat.

Ich bitte um Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens sowie um Stellungnahme.

Anlage Schriftverkehr mit Landkreis Friesland - Einwender 1

Betreff: Verrohrung des Gewässers II. Ordnung Nr. 132 "Hohenkirchener Leide" – Abstandsregelung

Landkreis Friesland, Untere Wasserbehörde, 07.08.2020

in Absprache mit der Sielacht Wangerland teile ich Ihnen folgende Abstandsregelung mit, die Sie im Zuge der Verrohrung des o.g. Gewässers zu beachten haben:

Entsprechend der Verrohrung des selbigen Gewässers auf dem Grundstück der Post (Herderstraße I) gilt, dass ein Abstand von 2 m zum jetzigen Gewässerverlauf bzw. von der geplanten Verrohrung einzuhalten ist. Es ist zu gewährleisten, dass jederzeit Unterhaltungsarbeiten an der Verrohrung durchgeführt werden können.

Landkreis Friesland, Untere Wasserbehörde, 26.05.2021

mit Bescheid vom 06.07.2020 habe ich Ihnen die Genehmigung erteilt, das o.g. Gewässer zu verrohren. Zwischenzeitlich haben Sie mitgeteilt, dass die Verrohrung aufgrund zu hoher Kosten wahrscheinlich nicht realisiert wird. Können Sie mir den Sachstand zu Ihren Planungen mitteilen?

Einwender 1, 27.05.2021

der Stand unserer Planungen ist wie folgt:

Die in der Stellungnahme beschriebene Problematik hat im Übrigen keinen Bezug zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/25 bzw. zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

**Gemeinde Wangerland, 123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

Unser potentieller Käufer überlegt noch, da mit der aktuellen Preissituation von Baustoffen alles preislich über das gesamte Vorhaben nicht in endgültigen Zahlen zu fassen ist. Somit ist auch seine Finanzierung noch nicht fest.  
Sofern unser Käufer abspringt überlegen wir den Graben selber zu Verrohren um die Fläche dann zumindestens für uns nutzbar zu machen.

Landkreis Friesland, Untere Wasserbehörde, 04.01.2022

Ich komme nochmal zurück auf die Ihnen erteilte Genehmigung zur Verrohrung des o.g. Gewässers. Können Sie mir erneut den Sachstand mitteilen? Wie sehen Ihre Planungen aus?

Einwender 1, 27.05.2021

Unserem Käufer waren die Auflagen bzw. Abstandsregelungen in Summe zu teuer bzw. es bleibt zu wenig nutzbare Grundstücksfläche übrig, und ist deshalb abgesprungen. Er hat zwischenzeitlich eine andere Fläche mit Halle in Wittmund gefunden.

Wir wollen ggf. weiterhin den Graben selber verrohren um die Fläche dann zumindestens für uns nutzbar zu machen. Deshalb werden wir die Genehmigung auch zum gegebenen Zeitpunkt verlängern. Jedoch sehen wir auch, genauso wie unser ehem. Käufer, dass die Kosten der Verrohrung, bzw. was an nutzbarer Grundstücksfläche übrigbleibt, unverhältnismäßig ist.

# Grabenabschnitt in Hohenkirchen - Herderstraße

- Geländebegehung und Kurzbewertung



Auftraggeber



**PLF** Planungsbüro Landschaft + Freiraum

Bearbeiterin



**Dr. Martine Marchand**

Diplom-Biologin

Kastanienallee 21

28717 Bremen

[martine.marchand@t-online.de](mailto:martine.marchand@t-online.de)

05.05.2022

## 1 Ergebnis der Begehung des Grabens

Die Begehung fand am 04.05.2022 statt.

Der begutachtete Abschnitt des Grabens, der „Hohenkirchener Leide“, ist hoch eutroph, das Wasser trüb-grau, das Sediment grau-schwarz schlammig. Auf der Grabensohle und am Südufer steht schütteres Schilfröhricht. Am Nordufer stehen Gebüsche. Der Graben fließt nur langsam, es münden Entwässerungsrohre aus angrenzenden Flächen im Graben.



Abbildung 1: Graben im Vorhabensbereich

Im begutachteten Gewässerabschnitt schwamm ein Stockentenpaar, ein Nest konnte jedoch nicht gefunden werden. Allerdings ist das Gelege oft so gut versteckt, dass es schwer zu finden ist.

Amphibien konnten im Gewässer nicht festgestellt werden, kein Laich und keine Larven. Ein Vorkommen von Grünfröschen im Sommer ist nicht völlig ausgeschlossen, die Habitatqualität des Gewässers ist allerdings infolge der schlechten Wasserqualität nicht günstig.

Aufgrund der warmen Witterung hätten am Gewässer schon Libellen fliegen können, es wurden jedoch keine festgestellt.

Die Gewässersohle war mit Mückenlarven, Ringelwürmern und Flohkrebse besiedelt, ebenfalls ein Hinweis auf eine hohe organische Belastung des Gewässers.

In das Gewässer münden mehrere Entwässerungsrohre aus angrenzenden, z. T. versiegelten Flächen.

Die naturschutzfachliche Bedeutung des Gewässerabschnitts ist gering.



Abbildung 2: Zulauf in die Hohenkirchener Leide aus Entwässerungsrohren

## 2 Angrenzende Grabenabschnitte

Das Gewässer besteht aus mehreren Abschnitten, die sich nach Westen und Osten fortsetzen.

Nach Westen ist das Gewässer auf 60 m verrohrt, fließt anschließend auf kurzer Strecke durch Scherrasen und grenzt dann an einen landwirtschaftlichen Hof. Diese Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist sicher eine der Ursachen für die hohe organische Belastung des Grabens.



Abbildung 3: Hohenkirchener Leide mit ungemähter Uferböschung und angrenzendem Scherrasen



Abbildung 4: Fortsetzung der Hohenkirchener Leide nach Westen am Rande zu einem landwirtschaftlichen Hof

Nach Osten ist das Gewässer auf ca. 17 m unter der Jeverschen Straße ebenfalls verrohrt. Es führt jenseits der Straße entlang von Gartengrundstücken.



Abbildung 5: Fortsetzung der Hohenkirchener Leide nach Osten, östlich der Jeverschen Straße

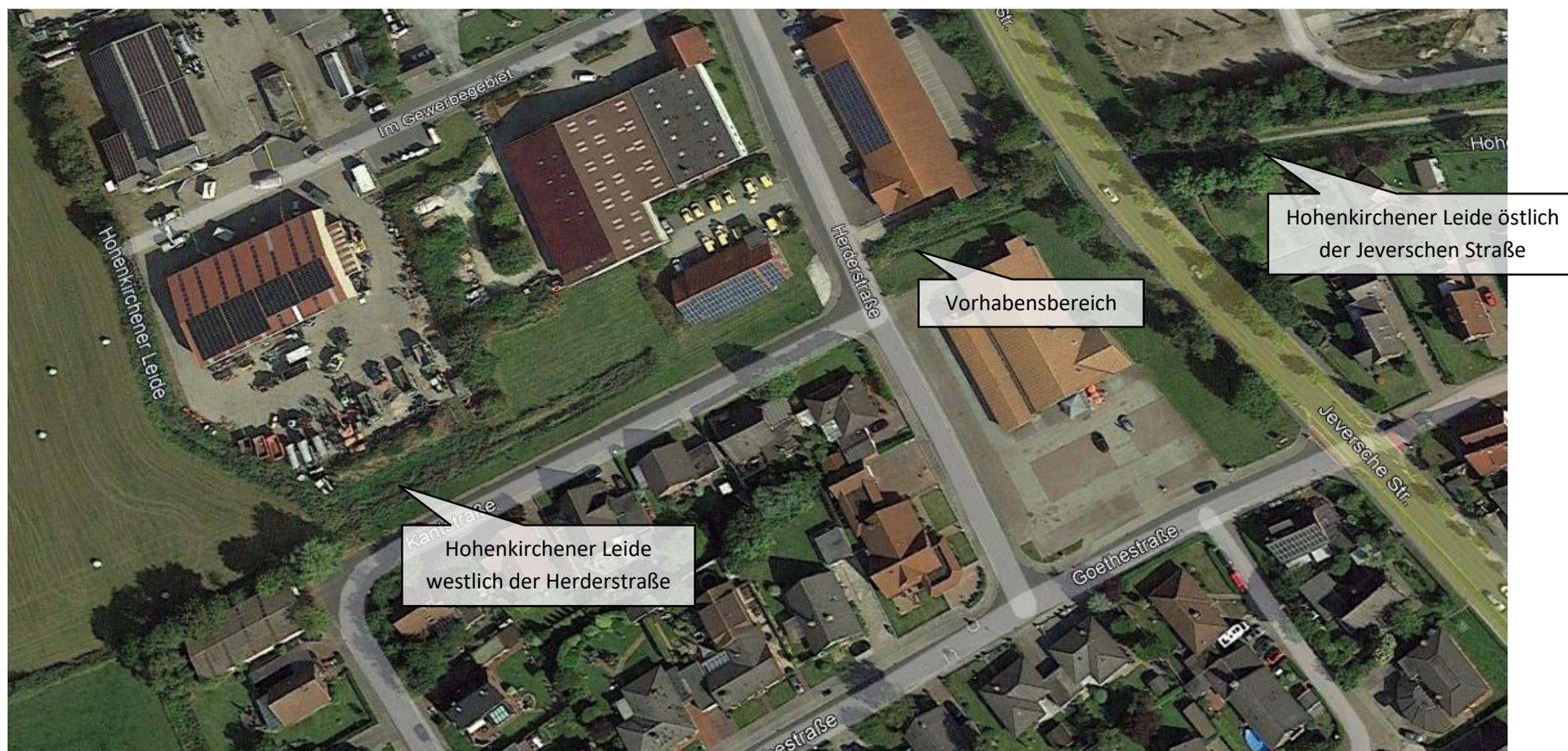


Abbildung 6: Luftbildausschnitt mit dem Vorhabensbereich und den westlich und östlich angrenzenden Abschnitten der Hohenkirchener Leide

### 3 Mögliche Kompensation

Als Kompensationsmaßnahme könnte die Hohenkirchener Heide westlich der Herderstraße aufgewertet werden.

- Hierzu könnte der ungemähte Uferrücken entlang des Gewässers (s. Abbildung 3) verbreitert werden und soweit wie möglich in die angrenzende Scherrasen-Fläche ausgedehnt werden.
- Der Streifen zwischen Graben und Straße sollte dann nur einmal jährlich im Herbst gemäht werden.
- Grabenräumungen sollten abschnittsweise und nicht jährlich durchgeführt werden.
- In den Graben mündet ein Entwässerungsrohr. Wenn der Graben als Kompensationsmaßnahme aufgewertet würde, sollte geprüft werden, ob das Rohr an anderer Stelle münden kann, da Oberflächenwasser das Gewässer zusätzlich beeinträchtigen kann.

Diese Maßnahme würden eine deutliche Aufwertung des Gewässers bedeuten, auch dann, wenn das Gewässer selber baulich nicht verändert wird.

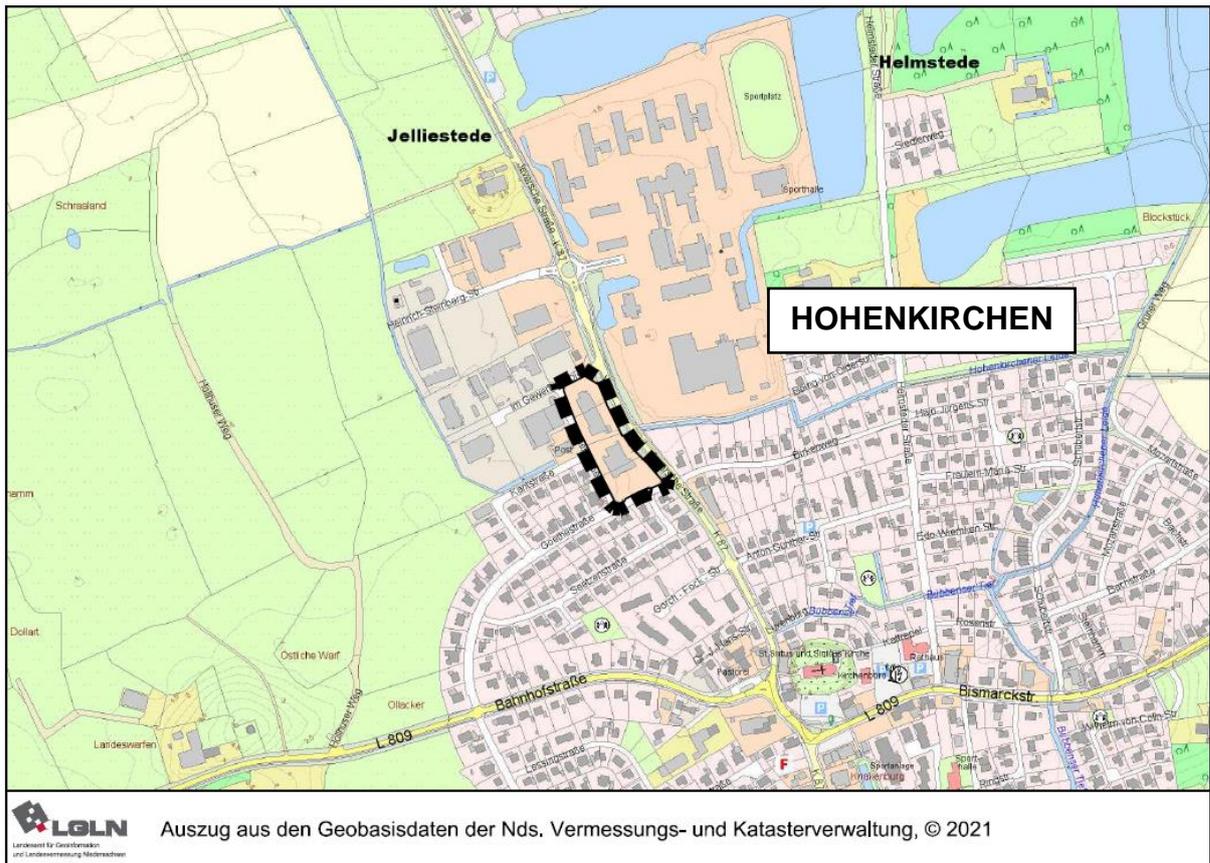


Abbildung 7: Drainagerohr oberhalb der Grabenverrohrung

# GEMEINDE WANGERLAND

123. Änderung des Flächennutzungsplanes  
(Hohenkirchen - Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel)

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

**plan**  
kontor städtebau  
Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
E-Mail: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 20.05.2022	Beratung zur Feststellung	ABSCHRIFT
----------------	------------	-----------------------	---------------------------	-----------



---

<b><i>INHALTSÜBERSICHT</i></b>		<b><i>SEITE</i></b>
<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL</b>	<b>2</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
	<b>A.2 Örtliche Situation</b>	<b>2</b>
	<b>A.3 Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>12</b>
	<b>B.1 Art der Nutzung</b>	<b>12</b>
	<b>B.2 Verkehr</b>	<b>12</b>
	<b>B.3 Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>
	<b>B.4 Immissionen</b>	<b>16</b>
	<b>B.5 Infrastruktur</b>	<b>16</b>
	<b>B.6 Altlasten</b>	<b>16</b>
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>17</b>
	<b>C.1 Einleitung</b>	<b>17</b>
	<b>C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>18</b>
	<b>C.3 Zusätzliche Angaben</b>	<b>22</b>
<b>D</b>	<b>DATEN</b>	<b>24</b>
	<b>D.1 Städtebauliche Werte</b>	<b>24</b>
	<b>D.2 Verfahrensvermerke</b>	<b>24</b>

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Planung**

---

Die Gemeinde Wangerland ist seit einiger Zeit bestrebt, das Angebot an Lebensmitteln im Hauptort Hohenkirchen insbesondere im Bereich des Frischesektors (insbesondere Fleischwaren) zu verbessern, aber auch um neben dem Angebot der Lebensmitteldiscounter ein breiteres Sortiment auch in Richtung Drogerieartikel zu schaffen.

Unmittelbar neben dem Zentrum von Hohenkirchen hat sich seit einigen Jahren ein Versorgungsbereich entwickelt, wo die größeren Grundstückszuschnitte außerhalb des historischen Ortskernes von Einzelhandelsbetrieben genutzt werden konnten, die auf größere Flächen für Verkauf und Stellplätze angewiesen sind. Während sich die vorhandenen Betriebe noch unterhalb der Schwelle der sog. Großflächigkeit der Verkaufsfläche bewegen, soll nun die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters planungsrechtlich vorbereitet werden. Geplant ist ein Vorhaben, das die Flächen von zwei vorhandenen Betriebsstandorten nutzt und den Geltungsbereich insgesamt bewirtschaftet. Die Gemeinde möchte dadurch Möglichkeiten für ein breiteres Versorgungsangebot insbesondere im Frischsektor, aber auch bei Drogeriewaren schaffen. Als Nutzer können hier vorrangig die Bewohner von Hohenkirchen sein, die ein solches Angebot nicht in ihrem direkten Umfeld finden. Gestärkt wird aber auch der Tourismus, da Hohenkirchen als Urlaubsort (hier mit der aktiv betriebenen Entwicklung rund um das Wangermeer) an Qualität gewinnt.

Um die innerörtliche Umnutzung planungsrechtlich vorzubereiten, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und parallele Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. I/25) erforderlich.

### **A.2 Örtliche Situation**

---

Der für das Sondergebiet vorgesehene Standort liegt im nördlichen Bereich der Ortslage von Hohenkirchen und ist an der Jeverschen Straße (K 87) gut erschlossen. Das Plangebiet ist von den Gemeindestraßen „Im Gewerbegebiet“, Herderstraße und Goethestraße umgeben.

Im Plangebiet befinden sich zwei Gebäude. Das südliche Gebäude mit dem vorgelagerten Parkplatz an der Goethestraße ist ungenutzt. Zuvor waren hier Einzelhandelsbetriebe untergebracht (ehemals Kik/Schlecker). Das nördliche Gebäude, dessen Parkplatz von der Straße „Im Gewerbegebiet“ erschlossen wird, wird von einem Lebensmitteldiscounter (Netto, Verkaufsfläche 760 qm) genutzt.

Zwischen beiden Gebäuden verläuft ein offener Grabenabschnitt der Hohenkirchener Leide. Der Graben ist weiter westlich verrohrt und verläuft nach der Verrohrung unter der Jeverschen Straße offen nach Osten. Im Westen befindet sich zwischen den Bauflächen und der Straße ein lückiger Gehölzstreifen im südlichen Teil mit einem etwas breiteren Grünstreifen.

Insgesamt macht das Plangebiet einen gewerblich geprägten Eindruck mit hohem Versiegelungsgrad und schmucklosen Funktionsgebäuden.

Die Entfernung zum Ortszentrum Hohenkirchen um die Kirche beträgt etwa 400 m. Für weite Teile des Siedlungsbereiches ist dieser Standort gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die Umgebung ist im Norden und Nordwesten von Gewerbenutzung geprägt, im Süden schließt sich Wohnbebauung als Einfamilienhausgebiet an. Nordöstlich der Jeverschen Straße liegt der Hotel- und Freizeitbereich „Dorf Wangerland“, an den sich im Süden wiederum ein Einfamilienhausgebiet anschließt.

### **A.3 Planungsvorgaben – Raumordnung - Einzelhandel**

---

An einem bisher durch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe genutzten Standort soll die Nutzung durch einen großflächigen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von max. 1850 m<sup>2</sup> ermöglicht werden. Mit dem Überschreiten der Schwelle der Großflächigkeit (gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mehr als 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, nach ständiger Rechtsprechung entspricht dies einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ergibt sich das Erfordernis der Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen und zwar hier u.a. die Beurteilung der Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens. Zur Beurteilung eines hier ermöglichten Vorhabens liegt ein Verträglichkeitsgutachten vor *„Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 15.02.2022“*. Es hat außerdem ein „Verfahren zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland“ stattgefunden (Besprechungstermin 16.11.2021). Für die Gemeinde Wangerland ist das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHK) vom November 2015 als städtebauliches Konzept relevant.

Die Inhalte des Verträglichkeitsgutachtens werden im Folgenden zusammenfassend zu den jeweiligen Sachpunkten wiedergegeben. Das EHK wird kurz zusammengefasst.

#### **A.3.1 Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann und Partner 2022**

Das Verträglichkeitsgutachten kommt auf den Seiten 60 ff zu folgendem abschließenden Fazit:

- Im Grundzentrum sind die steigende Einwohnerzahl und die Bedeutung im Tourismus als sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen positiv zu bewerten, auch wenn die Kaufkraft leicht unterdurchschnittlich ist.
- Es besteht eine hohe Wettbewerbsintensität in einem geographisch beschränkten Raum.
- Die Umsatzverteilung wird im Einzugsbereich bei 9,5 %, im direkten Umfeld bei höchstens 17% und im Ortskern bei etwa 7% liegen. Funktionsstörungen in der Nahversorgung können ausgeschlossen werden.
- Als Vollsortimenter trägt das Vorhaben nachweislich zur qualitativen Absicherung der verbrauchernahen Versorgung bei, da ein Vollsortimenter in Hohenkirchen fehlt.
- Dem Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot gem. LROP wird das Vorhaben gerecht. (siehe Kap. A. 3.4 dieser Begründung)

### A.3.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Jahr 2016 wurde ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wangerland beschlossen, das dazu dient, die zukünftige Zielrichtung der Einzelhandelsentwicklung zu definieren, zentrale Versorgungsbereiche abzugrenzen und eine gemeindetypische Sortimentsliste zu erarbeiten.

Als grundsätzliche Entwicklungsstrategie wird eine „Konzentration auf die Zentren“ formuliert. Hohenkirchen ist bei der Ansiedlung größerer Betriebe zu priorisieren. Der Ergänzungsstandort zur Grundversorgung im Bereich Jeversche Straße / Heinrich-Steinberg-Straße soll gesichert und entwickelt werden.

„Der Ergänzungsstandort übernimmt vor allem die Versorgungsfunktion für die Grundversorgung, – vor allem groß- und größerflächige Betriebsformate aus dem unteren bis mittleren Angebots- und Preisniveau – die in dem kleinteilig strukturierten Ortskern nicht unterzubringen sind.“ (Seite 72)



**Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, funktionaler Ergänzungsstandort Ausschnitt aus Abb. 30 Seite 68 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes**

„Für das Grundzentrum Wangerland errechnet sich bis zum Jahr 2025 ein tragfähiger Entwicklungsrahmen von bis zu 2.900 qm Verkaufsfläche. Der Expansionsrahmen sollte im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Bedarfsbereich (v.a. Drogeriewaren) konsequent zur weiteren Stärkung der Ortskerne und zur Absicherung der bipolaren Grund- und Nahversorgungsstandorte genutzt werden.“ (Zusammenfassung Seite 95)

Zur Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben wurde eine ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in beplanten Gebieten und im unbeplanten Innenbereich erarbeitet. Diese Liste ist im vorliegenden Bebauungsplan Teil der textlichen Festsetzungen. Nur die in der linken Spalte genannten nahversorgungsrelevanten (zugleich auch i.d.R. zentrenrelevanten) Sortimente sind im Plangebiet zulässig.

Das Konzept enthält folgende Maßnahmenempfehlungen, die für die vorliegende Planung relevant sind:

### **„Baurechtliche Absicherung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes**

Die Gemeinde Wangerland verfolgt i.d.R. eine Steuerung des Einzelhandels über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Grundsätzlich gilt es, im Sinne des Einzelhandelskonzeptes städtebaulich "gewünschte" Standorte für Ansiedlungsvorhaben entsprechend abzusichern und "unerwünschte" Standorte und Sortimente bauplanungsrechtlich auszuschließen.

- Gewünschte Ansiedlungsvorhaben sollten gemäß den im Einzelhandelsentwicklungskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, Größenordnungen und Lagen planungsrechtlich vorbereitet werden.
- An Standorten, die auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben in Frage kommen, ist eine kontinuierliche Überarbeitung der vorliegenden und/oder Neuaufstellung der Bebauungspläne anzuraten.

Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept in Verbindung mit dem entsprechenden politischen Beschluss bezieht. Ebenso gilt es, die Strategieempfehlungen als Abwägungsgrundsätze sowie die Sortimentsliste in die textlichen Festsetzungen der entsprechenden Bebauungspläne zu übernehmen.

Sofern Bebauungspläne Standorte im zentralen Versorgungsbereich überplanen oder zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs aufgestellt werden, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend bezeichnet werden.“ (Seite 86)

„Insgesamt gilt, dass für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wangerland das Hauptaugenmerk auf eine Konzentration und Verdichtung der ausstrahlungsstärkeren Einzelhandelslagen sowie einer Ausdifferenzierung eines vielfältigen Sortiments- und Betriebsgrößemix gelegt werden muss. Diesem Umstand wird auch durch Definition eines hierarchisch-funktional gegliederten Zentren- und Standortnetzes Rechnung getragen, das es weiter zu profilieren gilt. Die (Weiter-)Entwicklung sonstiger Lagen sollte v.a. bei den nahversorgung- und zentrenrelevanten Sortimenten restriktiv behandelt werden.“ (Seite 89)

Mit der vorliegenden Planung und Begründung werden diese Empfehlungen umgesetzt. Die Planung entspricht den Zielen des Konzeptes, in dem in einem festgelegten Ergänzungsstandort die Nahversorgung mit einem breiteren Angebotsspektrum mit Gütern des täglichen Bedarfs gestärkt wird.

Im einem Verträglichkeitsgutachten 2022 wurde auch überprüft, ob das Vorhaben in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde passt. Dabei wurde hervorgehoben, dass das Vorhaben nachweislich zur qualitativen Absicherung der verbrauchernahen Versorgung insbesondere in Hohenkirchen beiträgt und es sich über die vorhandenen Discounter um einen etablierten Standort handelt. Verwiesen wird ausdrücklich auf die Einstufung des Standortes als bipolarer Standort (Grundversorgungsstandort), womit ein kommunal abgewogenes Standortkonzept vorhabenunabhängig vorliegt, was für die raumordnerische Beurteilungen von Bedeutung ist.

### **A 3.3 Kooperationsverfahren Region Ost-Friesland**

Zur Vorbereitung des Verträglichkeitsgutachtens fand am 16.11.2021 im Rahmen des Moderationsverfahrens eine Besprechung mit Teilnehmern der Gemeinde, des Landkreises, der Gutachter und be-

nachbarter Kommunen statt. Hier wurde Einigkeit erzielt, dass eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde fachlich zu empfehlen sei, jedoch nicht zwingend für diese Planung erforderlich wäre. Das EHK kann daher weiter angewendet werden, insbesondere was seine Definitionen der Ergänzungsstandorte angeht. Die Prüfung des Integrationsgebotes nach LROP und damit ggfs. die dort genannten Ausnahmemöglichkeiten sind aber in einem Verträglichkeitsgutachten darzulegen.

Bereits in dem Gespräch haben die Vertreter der Gemeinde Wangerland nachvollziehbar dargelegt, dass geeignete Standorte im zentralen Versorgungsbereich aufgrund der kleinteiligen Struktur, der Nähe zur denkmalgeschützten Kirche und mit Rücksicht auf das städtebauliche Erscheinungsbild als Alternative nicht zur Verfügung stehen.

Im Verträglichkeitsgutachten 2022 wurden die 5 Prüfregeln der Kooperationsvereinbarung Ost-Friesland betrachtet und zusammenfassend wurde festgestellt, dass das Neubauvorhaben Lebensmittelvollsortimenter mit 1850 qm Verkaufsfläche mit den Prüfregeln in Einklang steht. Die Nachbarkommunen sind durch das Vorhaben nicht maßgeblich tangiert (Seite 55 -58 des Gutachtens).

### A 3.4 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Zur Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist der Katalog des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 17.02.2017 anzuwenden. Im Kapitel 2.3 des LROP werden Ziele zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels genannt. Diese werden nachfolgend verkürzt dargestellt und die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung des Verträglichkeitsgutachtens werden dem gegenübergestellt. In der im Moderationsverfahren vorangegangenen Diskussion war insbesondere Wert auf die Bearbeitung des Integrationsgebotes gelegt worden, da sich das Vorhaben nicht im zentralen Versorgungsbereich befindet, aber eine Ausnahmeregelung des LROP zur Anwendung kommen kann.

03	<b>Kongruenzgebot grundzentral</b>
	In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. –Bei Überschreitung von max. 30% Kaufkraft von außerhalb anzunehmen-
	<i>Hohenkirchen gundzentrale Funktion lt. RROP</i> <i>95% des Umsatzes werden aus dem Verflechtungsbereich und dem Tagestourismus generiert, also nur 5 % von außerhalb</i> ⇒ <i>Kongruenzgebot erfüllt</i>
04	<b>Konzentrationsgebot</b>
	Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.
	<i>Lage im zentralen Siedlungsgebiet lt. RROP</i> ⇒ <i>Konzentrationsgebot erfüllt</i>
05	<b>Integrationsgebot</b>
	Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig; Anbindung an den ÖPNV erforderlich <u>Aber Ausnahme davon anwendbar, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:</u>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kernsortiment 90% periodischer Bedarf</li> <li>• städtebauliches Konzept zugrundeliegend</li> <li>• im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung</li> <li>• keine Ansiedlung in integrierten Lagen möglich</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Kernsortiment Lebensmittel, nur 10% des Sortiments für aperiodischen Bedarf zulässig</i></li> <li>• <i>Ergänzungsstandort nach Einzelhandelsentwicklungskonzept</i></li> <li>• <i>Wohnbebauung südlich Goethestraße, östlich Jeversche Straße vorhanden</i></li> <li>• <i>an integrierten Standorten der Ortsmitte keine Flächenpotentiale vorhanden für Verkaufsfläche plus Stellplätze, kleinteilige Nutzungsstrukturen stehen entgegen</i></li> </ul> <p><i>ÖPNV Anbindung durch Bushaltestelle gegeben</i></p> <p>⇒ <i>Integrationsgebot über Ausnahmeregelung erfüllt</i></p>
07	<b>Abstimmungsgebot</b>
	Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.
	<p><i>Moderationsverfahren hat am 16.11.2021 stattgefunden, weitere Abstimmung im Bauleitplanverfahren</i></p> <p>⇒ <i>Abstimmungsgebot erfüllt</i></p>
08	<b>Beeinträchtungsverbot</b>
	Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
	<p><i>Umsatzverteilung zugunsten des neuen Standortes nicht mehr als 10%; durch unterschiedliches und verbessertes Angebot (z.B. Frischmarkt, Drogerieartikel), keine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches, auch keine wesentlichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche</i></p> <p>⇒ <i>Beeinträchtungsverbot erfüllt</i></p>

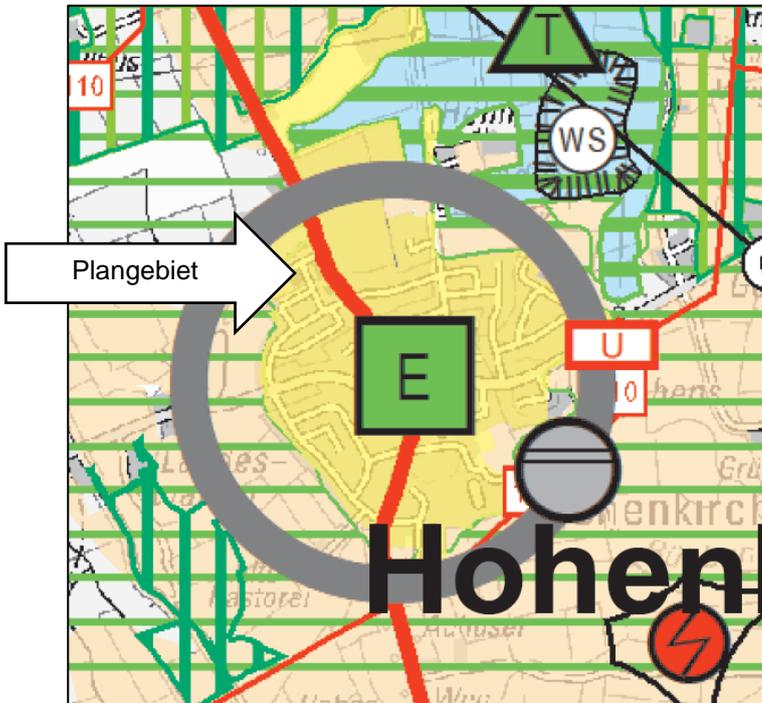
Im Verträglichkeitsgutachten wird auch die Bedeutung des Fremdenverkehrs als Grundsatz in Kap. 1.3 des LROP hervorgehoben

„05 1 Touristische Nutzungen in der Küstenzone sind zu sichern und nachhaltig zu entwickeln.“

Die Verbesserung des Versorgungsangebotes auch für Touristen stärkt den Fremdenverkehrsstandort Wangerland und insbesondere in Hohenkirchen auch vor Hintergrund der weiteren Entwicklung am Wangermeer. Die Nachhaltigkeit wird durch die Erreichbarkeit ohne Kfz, die Wirtschaftlichkeit des Standortes und das breite Versorgungsangebot erreicht.

### A.3.5 Regionales Raumordnungsprogramm

Für den Landkreis Friesland liegt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2020) mit Wirksamkeit vom 29.01.2021 vor



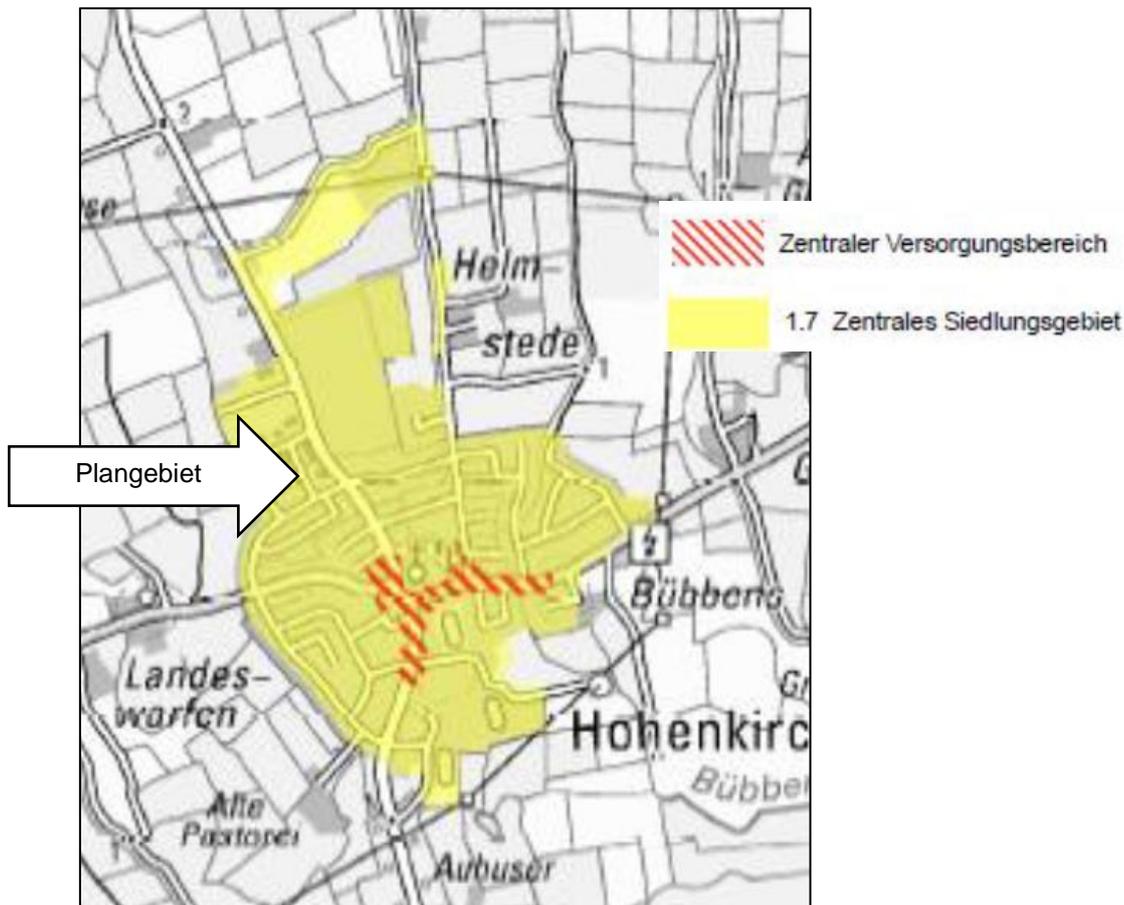
**Ausschnitt aus dem RROP 2020**

Die Gemeinde Wangerland Hohenkirchen hat die Aufgaben eines Grundzentrums mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen bekommen. Als zentrales (gelbes) Siedlungsgebiet ist die bebaute Ortslage von Hohenkirchen festgelegt, darin befindet sich der Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes.

Die grundzentrale Versorgungsaufgabe umfasst im Einzelhandel insbesondere die Güter des täglichen Bedarfs und hier in einer flächendeckenden, verbrauchernahen und verkehrsvermeidenden Versorgungsstruktur an integrierten Standorten.

Die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels sind aus dem Landesraumordnungsprogramm übernommen. Zu den Zielen „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ 2.3 05 (Integrationsgebot) wird im RROP als Hinweis kursiv ausgeführt *„Die zentralen Versorgungsbereiche der aktuellen Einzelhandelskonzept der Städte und Gemeinden sind in den Beikarten der Begründung dargestellt.“* (RROP 2.3 01)

„Die zentralen Versorgungsbereiche können sich dynamisch durch Fortschreibung der Einzelhandelskonzepte weiterentwickeln und es kann zur Verschiebung der dargestellten Grenzen kommen. Deshalb werden diese nicht ins RROP in die Zeichnerische Darstellung als Versorgungskerne übernommen, sondern werden als Beikarten 24 - 32 mit den Abbildungen der zentralen Versorgungsbereich aus den aktuellen Einzelhandelskonzepten für den Landkreis Friesland dargestellt.“ (RROP Begründung S. 94)



**RROP Abb. 30 Beikarte – Zentraler Versorgungsbereich Wangerland (Ausschnitt)**

Zum Ziel 2.3 07 LROP (Abstimmungsgebot) gilt im RROP der Grundsatz: Bei der regionalen Abstimmung von neuen Einzelhandelsgroßprojekten mit den Nachbarkommunen ist der Leitfaden der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zu berücksichtigen.

Geplant ist ein neuer, großflächiger Lebensmittelvollsortimenter an Stelle eines Lebensmitteldiscounters, der zwar im zentralen Siedlungsgebiet aber nicht im zentralen Versorgungsbereich gelegen ist. Die Gemeinde Wangerland hat diesen Standort aber in ihrem Einzelhandelsentwicklungskonzept als funktionalen Ergänzungsstandort festgelegt (siehe unten).

Die Bauleitplanung macht die Durchführung eines Moderationsverfahrens im Sinne der Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland erforderlich. Ein erster Moderationstermin hat bereits am 16. November 2021 stattgefunden und schloss mit dem Ergebnis, dass der regionale Konsens durch Beachtung der regionalen Raumordnung und Überarbeitung des Verträglichkeitsgutachtens hergestellt werden kann. Ein weiteres vom Planungsbüro Dr. Lademann & Partner, Hamburg, erstelltes Verträglichkeitsgutachten / Endbericht liegt dem Landkreis Friesland zwischenzeitlich zur Prüfung und anschließenden Fortsetzung des Moderationsverfahrens vor.

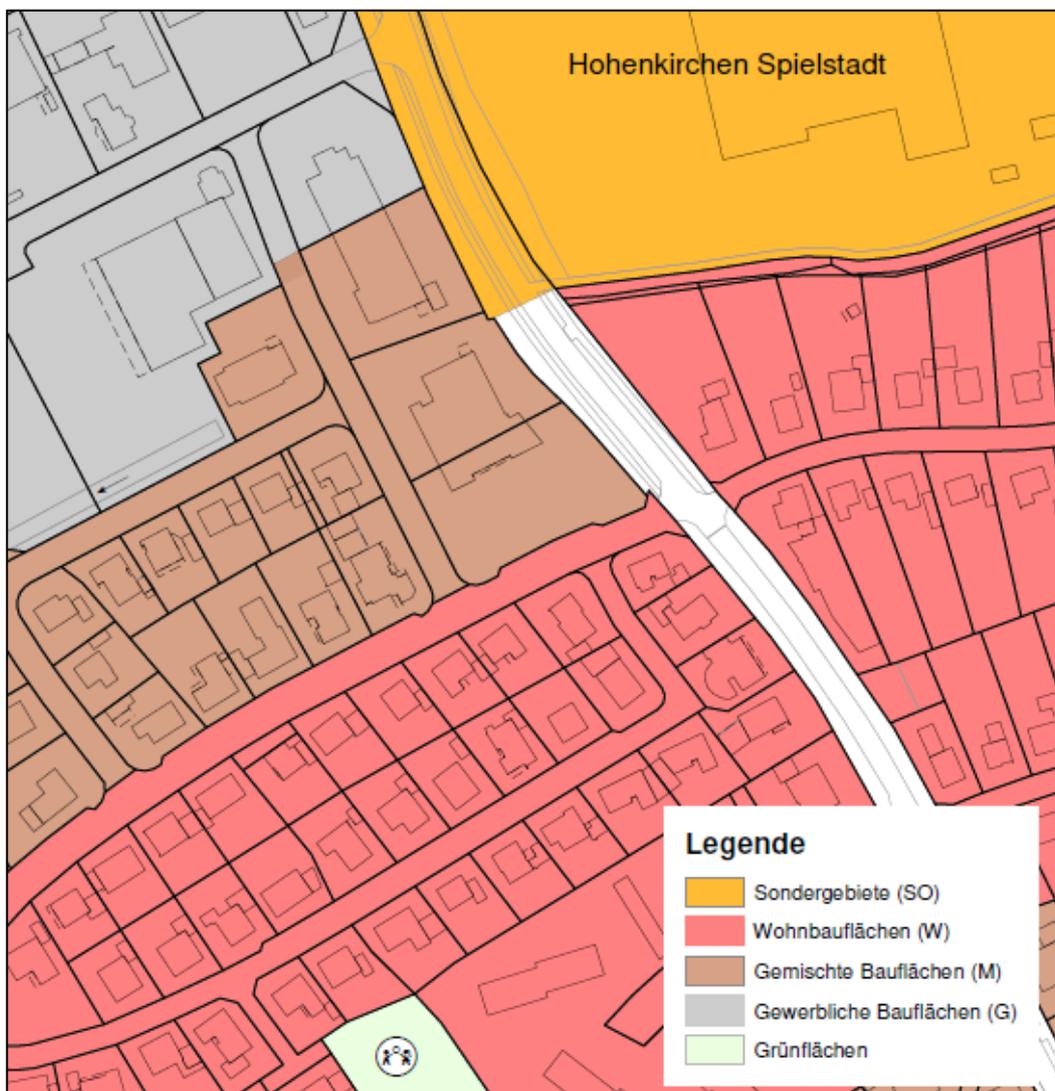
Auf regionaler Ebene ist die Durchführung eines Moderationsverfahrens im Sinne der Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland erforderlich. Ein Moderationstermin hat am 16. November 2021 stattgefunden und schloss mit dem Ergebnis, dass der regionale Konsens durch Beachtung der

regionalen Raumordnung und durch ein Verträglichkeitsgutachten hergestellt werden kann. Der Landkreis Friesland hat in seiner Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass das Moderationsverfahren durchgeführt und abgeschlossen wurde. In dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten vom Februar 2022 werden die erforderlichen Inhalte behandelt und damit wurde ein raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen (siehe oben).

## A.4 Sonstige Planungsvorgaben

### A.4.1 Flächennutzungsplanung

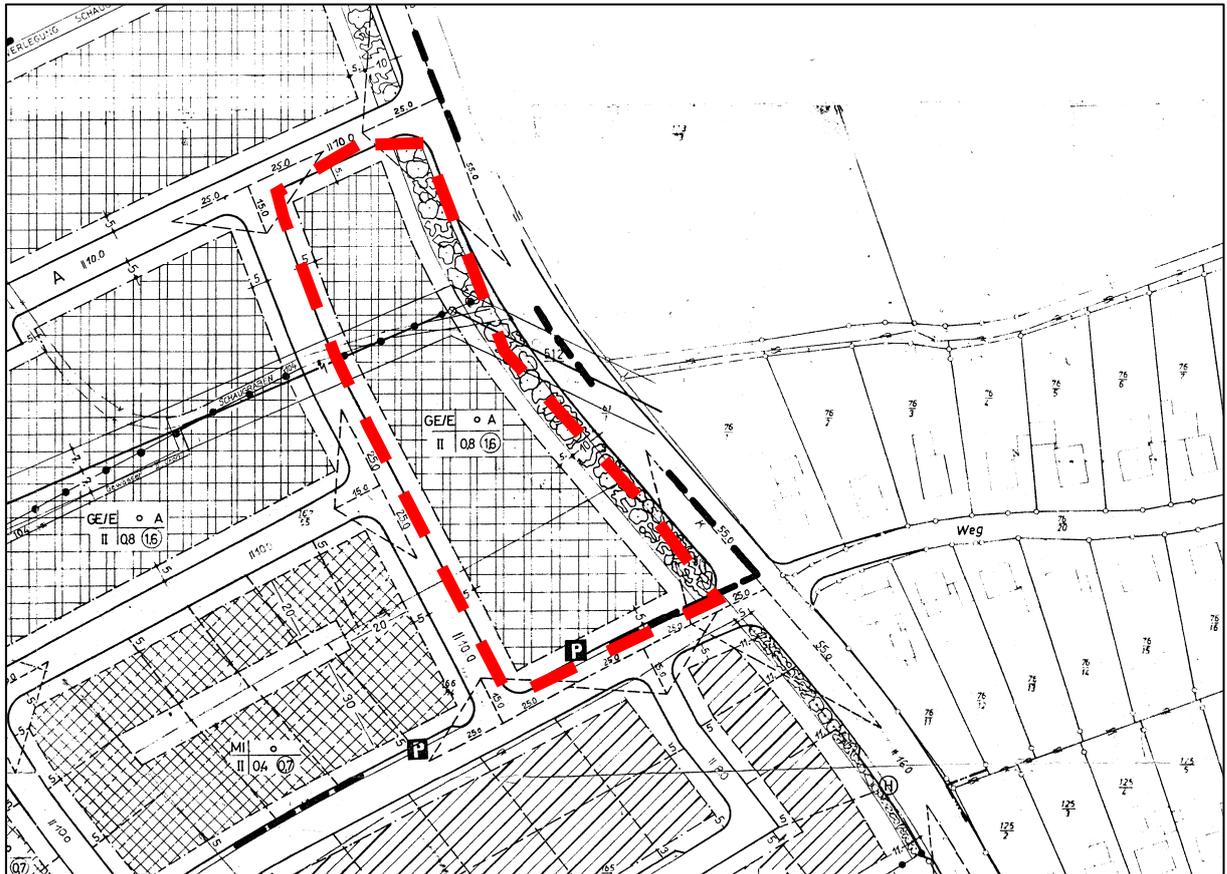
Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wangerland bisher als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellungen setzen sich weiter nach Westen fort. Südlich des Plangebietes befinden sich Darstellungen von Wohnbauflächen im FNP. Im Nordosten liegt das Sondergebiet „Hohenkirchen Spielstadt“.



Auszug aus dem FNP der Gemeinde Wangerland

### A.4.2 Bebauungsplanung

Im Geltungsbereich gilt bisher der Bebauungsplan Nr. I/2b Hohenkirchen Nord-West Gewerbegebiet, der im Jahr 1978 (BauNVO 01.10.1977; die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes hat im Nov. 1977 stattgefunden) rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan setzt dort ein Gewerbegebiet im Norden und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) im Süden fest. Zulässig sind Betriebe, die nicht wesentlich stören, das entspricht dem Störgrad eines Mischgebietes.



GEWERBEGEBIET

BEI GE/E: ZULÄSSIG SIND BETRIEBE U. BETRIEBS-  
TEILE, DEREN EMISSIONEN NICHT WESENTLICH  
STÖRENDE IM SINNE DES § 6 DER BAU-  
NUTZUNGSVERORDNUNG SIND.

**Ausschnitt Bebauungsplan Nr. I/2b (ohne Maßstab)**

---

## **B INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

### **B.1 Art der Nutzung**

---

Im Plangebiet ist bereits ein Lebensmitteldiscounter vorhanden, Dieser soll nun durch einen Lebensmittelvollsortimenter ersetzt werden (Verkaufsfläche 1.850 qm). Es handelt sich damit um großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die in der Regel nur in einem sonstigen Sondergebiet sind. Die Großflächigkeit ist in der Regel anzunehmen, wenn der Betrieb über eine Geschossfläche von über 1.200 qm verfügt. Nach gängiger Rechtsprechung entspricht dies einer Verkaufsfläche von 800 qm. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues großflächiges Einzelhandelsprojekt zu schaffen, wird im Änderungsbereich ein sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt. Mit der Eingrenzung der Zweckbestimmung auf Lebensmittel wird bezweckt, dass die Fläche nicht anderem Einzelhandel dienen soll und dies insbesondere nicht mit überwiegendem zentrenrelevantem Sortiment.

### **B.2 Verkehr**

---

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird wie bisher von der Jeverschen Straße (K 87) aus über die vorhandenen Straßen „Im Gewerbegebiet“ und Goethestraße erfolgen. Darüber werden im Süden der Parkplatz und im Norden voraussichtlich die Anlieferzone angefahren. Der betroffene Abschnitt der K 87 befindet sich hier innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD, zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h).

Das Gebiet liegt in fußläufiger Entfernung zur Haltestelle „Hohenkirchen Jelliestede/Spielstadt“, die von der Buslinie 212 bedient wird.

### **B.3 Natur und Landschaft**

---

#### **B.3.1 Vorhandene Situation**

Im Plangebiet sind bereits zwei Gewerbegebäude mit vorgelagerten Stellplätzen vorhanden, d.h. es handelt sich um ein stark baulich geprägtes Gebiet mit etwa 6.680 qm bebauter bzw. versiegelter Fläche. Unbebaute Flächen befinden sich am Ostrand des Gebietes in Abgrenzung zur Jeverschen Straße, denn hier verläuft ein Grünstreifen mit Rasen und lockerem Gehölzbestand. Zwischen den beiden Gebäuden liegt ein offener Graben (Hohenkirchener Leide), der von Gebüsch begleitet wird.

Durch den hier rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/2b gelten an dieser Stelle bereits Baurechte. Eine Bebauung ist mit Ausnahme des östlichen Grünstreifens mit einer GRZ von 0,8 möglich. Allerdings sind auch weitergehende Versiegelungen durch Nebenanlagen etc. möglich, da die hier noch anzuwendende BauNVO von 1977 hierzu keine Begrenzung vorsieht.

Der Graben wird im geltenden Bebauungsplan nicht geschützt, sondern liegt innerhalb der überbaubaren Fläche. Die festgesetzte Anpflanzfläche liegt nur zum Teil im Geltungsbereich und teilweise auf dem daneben liegenden Straßengrundstück.

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland (LRP 2017) zeigt für das Plangebiet keinen besonderen Bestand oder zu beachtende Entwicklungsziele. Es handelt sich bei dem Plangebiet und dessen Umgebung auch nicht um eine traditionelle Siedlungsstruktur, die zu schützen oder zu entwickeln wäre.

#### Biotoptyp Graben

- Morphologie:** Breite zwischen Böschungs-OK geschätzt ca. 4-5m, Grabentiefe geschätzt ca. 2,0 m
- Biotoptyp:** FGR Nährstoffreicher Graben, verlandet, Schilfbewuchs auf den unteren Böschungsabschnitten und auf der Sohle, schmales linienhaftes Röhricht in / am Graben, obere Böschungen Gehölze (Nordseite) und Grünland / Rasen (gemäht) (Südseite)
- Wasser:** Farbe gräulich, mehrere Einleitstellen von aus befestigten Flächen abfließendem Niederschlagswasser, Wassertiefe ca. 10 – 30cm (02.06.2021)
- Schutz nach § 30 BNatSchG:** nein



**Foto Graben, Juni 2021**

#### B.3.2 Planerische Auswirkungen

Die folgende Tabelle gibt stichwortartig die Betroffenheit der natürlichen Schutzgüter wieder. Weitere Ausführungen dazu befinden sich im Umweltbericht.

<b>Schutzgüter Bestand</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>Minimierung</b>
<b>Arten und Biotope</b> Rasen, Gehölze, Gräben, Bebauung, Parkplätze	Entfernung Bebauung Neubebauung, Entfernung von Gehölzen, Überbauung offener Gräben	Baumpflanzungen auf Stellplätzen
<b>Boden/Fläche</b> versiegelt/bebaut ca. 6680 qm	1336 qm neue Bodenversiegelung, Reduzierung Bodenfunktionen in diesem Umfang	vorhandener innerörtlicher Standort wird weiter genutzt
<b>Wasser</b> Gräben	Überbauung offener Gräben, Wasserführung im Verlauf unverändert	
<b>Klima/Luft</b> innerörtliche bebaute Fläche	1336 qm neue Bodenversiegelung, Reduzierung Bodenfunktionen in diesem Umfang	Baumpflanzungen auf dem Stellplatz vorhandener innerörtlicher Standort wird weiter genutzt
<b>Landschaftsbild</b> innerörtliche bebaute Fläche, kein Bezug zur freien Landschaft	weiterhin Bebauung, innerörtlicher Standort	Baumpflanzungen auf dem Stellplatz vorhandener innerörtlicher Standort wird weiter genutzt

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden insbesondere in das Schutzgut Boden durch neu versiegelte Flächen zu erwarten sein, allerdings nur in einem Umfang von 1.336 qm gegenüber dem jetzigen Bestand unter Anwendung der Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. I/25.

Die vorhandenen größeren Gehölze am Rande des Plangebietes stehen zum großen Teil auf dem Flurstück der Jeverschen Straße und werden von dieser Planung nicht berührt.

#### Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden.

Es lag zum Aufstellungsbeschluss im Bestand vor Ort eine weitgehende bauliche Nutzung vor (ca. 6.680 qm). Aufgrund des bisher geltenden Baurechtes B I/2b von 1978 ist eine weitgehende Versiegelung im Gewerbegebiet mit zweigeschossiger Bebauung auch zulässig (GRZ 0,8 nach BauNVO 1977, also ohne Beschränkung des § 19 Abs. 4 BauNVO 2017). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist bereits die Darstellung einer gemischten Nutzung vorhanden.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind aber nur insoweit zu beachten, als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Regelungen der Naturschutzgesetzgebung ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (hier die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/25) zulässig waren (gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die bisher geltende Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Jeverschen Straße wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan, soweit im Sondergebiet gelegen, aufgegeben, da sich der Bestand, nicht als unbedingt erhaltenswert darstellt und er in dieser Lage nur eine geringe Funktion für den Naturhaushalt hat. Stattdessen wird im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen, die dazu verpflichtet, im Plangebiet je 8 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar. Zu erwarten sind etwa 130 Stellplätze, dann sind 16 Bäume zu pflanzen.

Durch die vorgesehene Planung werden keine weiteren Baurechte ermöglicht, die zu erheblichen Eingriffen z.B. für das Schutzgut Arten/Biotop oder Boden führen könnten. Eine Eingriffsbilanzierung ist daher nicht erforderlich, weitergehende Eingriffe in den Naturhaushalt müssen nicht ausgeglichen werden. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### B.3.3 Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1)
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten (Nr. 2)  
Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren (Nr. 3)

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Im Plangebiet fand am 04.05.2022 eine Begehung durch eine Biologin statt, die eine artenschutzrechtliche Kurzbewertung erstellt hat. Das langsam fließende Gewässer wurde als hoch eutroph beschrieben. Amphibien wurden nicht festgestellt. Aufgrund der biologischen Ausstattung war dies auch nicht zu erwarten. Wegen der ungünstigen Wasserverhältnisse ist auch das Vorkommen von Fischen ausgeschlossen. Das an das Gewässer angrenzende Gebüsch wird von siedlungstypischen Arten besiedelt. Für Fledermausarten, die typische Gebäudesiedler sind, kommt der Grabenbereich als Nahrungsraum in Betracht.

Um artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden, darf das Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden (Vermeidung Tötungsverbot Nr. 1, Störung Nr. 2). Da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (Grabenabschnitte westlich und östlich) für Fledermäuse weiterhin erfüllt wird,

sind auch die Verbote nach Nr. 3 nicht beachtlich. Unter Beachtung der o.g. Maßnahme bei der Entfernung des Gehölzes stehen der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Bestimmungen entgegen.

## **B.4 Immissionen**

---

Im Plangebiet war bisher in unmittelbarer Umgebung zu Wohnnutzung an der Goethe- und Herderstraße gewerbliche Nutzung zulässig, die im südlichen Teil beschränkt auf nicht wesentlich störende Nutzungen war. Zur Zeit liegen die südlichen Flächen brach, auf denen früher ein Parkplatz für Einzelhandel genutzt wurde. Im Norden grenzen an das Plangebiet Gewerbegebiete an, die weniger stöempfindlich sind. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes für Lebensmitteleinzelhandel und der nicht überbaubaren Flächen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. I/25 ist davon auszugehen, dass im Süden Stellplätze angelegt werden, während die Anlieferung mit ggfs. weiteren Parkplätzen im Norden stattfindet. Ein direktes Nebeneinander von störenden Nutzungen (z.B. Stellplätzen) wird sich nicht ergeben, da die Herderstraße noch als Abstand zur Wohnnutzung vorhanden ist. Für die folgende Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass es nicht zu Immissionskonflikten mit der benachbarten Nutzung kommt. Ggfs. sind Einschränkungen in der Anzahl der Stellplätze, besondere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (z.B. besondere Oberflächenbefestigungen) oder Regelungen zu Anliefer- und Öffnungszeiten zu befolgen.

## **B.5 Infrastruktur**

---

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen angebunden. Es sind Anschlüsse an die Trinkwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung und Schmutzwasser vorhanden bzw. können für die Neubauplanung angepasst werden.

Das Plangebiet ist bereits zum großen Teil versiegelt und kann weiterhin bis zu 90% bebaut werden, insbesondere um die nötigen Flächen für die Stellplätze zu schaffen. Durch das Büro K&R Ingenieure wurde im Mai 2022 ein Entwässerungskonzept erstellt. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwassers nicht zur Versickerung gebracht werden, sondern muss gedrosselt in der Menge des natürlichen Abflusses abgeleitet werden. Die Drosselung soll durch unterirdische Stauräume (Speicherboxen oder Staukanäle) im Bereich der geplanten Stellplätze erfolgen. Der Anschluss an die Vorflut erfolgt an die dann verrohrte Hohenkirchener Leide im Bereich der schon vorhandenen Unterführung an der Herderstraße.

In Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben, das die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ausgelöst hat, soll die "Hohenkirchener Leide" verrohrt werden. Es ist geplant, das Gewässer auf eine III. Ordnung zurückzustufen, so dass die Unterhaltung an die Gemeinde Wangerland übergeht und eine Verrohrung von der Gemeinde veranlasst werden kann.

## **B.6 Altlasten**

---

Innerhalb des Änderungsbereiches und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde Wangerland keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## C UMWELTBERICHT

### C.1 Einleitung

#### C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Mit dieser Bauleitplanung wird die Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel auf einer bereits durch Einzelhandel genutzten und fast vollständig bebauten Fläche ermöglicht. Beabsichtigt ist der Abriss der vorhandenen Gebäude mit einem folgenden Neubau an derselben Stelle und Neuanlage der Parkplätze. Dargestellt wird ein Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. I/25 ist eine Verkaufsfläche von 1.850 qm bei einer Grundflächenzahl von 0,6 geplant. Zusätzlich ist z.B. für die Anlage von Stellplätzen die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,89 ha.

#### C.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

Ziele	Berücksichtigung bei Planung
<b>BauGB</b> Menschenwürdige Umwelt sichern, natürliche Lebensgrundlagen schützen, Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der Inanspruchnahmen von Fläche für bauliche Nutzung, Vermeidung von Bodenversiegelung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, Vermeidung von Emissionen, Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Schutz von Kultur und Sachgütern	Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt nicht erforderlich
<b>BImSchG inkl. Verordnungen</b> Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Immissionsschutz durch geeignete Maßnahmen beim Betrieb des Einzelhandels später möglich, grundsätzliche Vereinbarkeit gegeben
<b>BNatSchG - NAGBNatSchG</b> Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft, Berücksichtigung des Artenschutzes; geschützte Bereiche	Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht erforderlich, geschützte Bereiche nicht betroffen
<b>BBodSchG - BBodSchV</b> Schutz und Wiederherstellung des Bodens in seiner Funktion im Naturhaushalt, Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen	Nutzung bereits bebauter Flächen
<b>LROP</b>	weiterhin intensive innerörtliche Nutzung, geeignete Freiräume nicht betroffen

Prägende Siedlungsstrukturen erhalten, siedlungsnahen Freiräume erhalten und weiterentwickeln	
---	--

## **C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt**

#### **C.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

##### Arten und Biotope

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen fast vollständig bebauten, intensiv genutzten innerörtlichen Bereich. Grünstrukturen sind ohne besondere Qualität nur in den Randbereichen als Gebüsch vorhanden, das auch als Lebensraum für siedlungstolerante Vögel dienen kann. In der Umgebung sind keine geschützten Bereiche vorhanden, die zu berücksichtigen sind. Im Gebiet befindet sich ein offener Graben ohne besondere natürliche Strukturen.

##### Boden / Fläche

Der Boden ist mit 6.680 qm versiegelt, nur in den schmalen Pflanzstreifen am Rande des Gebietes sind offene Böden zu finden.

##### Wasser

Im Geltungsbereich ist ein offener Graben vorhanden. Der Graben ist hier unter der Jeverschen Straße, der Herderstraße sowie westlich davon bereits verrohrt, so dass sich hier im Siedlungsgebiet auch keine hochwertigen Grabenseitenräume entwickelt haben.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wassergewinnungs- bzw. Wasserschutzgebiet.

##### Luft/Klima

Das innerörtliche Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und hat auch aufgrund seiner geringen Größe keine Bedeutung für dieses Schutzgut.

##### Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsgebietes ohne Bezug zur freien Landschaft. Besondere ortsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.

#### **C.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Für keines der natürlichen Schutzgüter sind erheblich nachteilige Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung zu befürchten. Die vorhandenen Gehölze am Rande des Plangebietes haben keine hohe Wertigkeit und es ist zu erwarten, dass diese Randbereiche von dem Neubau entweder nicht berührt werden oder dass neue begrünte Randbereiche entstehen, da 10 % der Fläche nicht bebaut werden dürfen.

Der Graben wird nicht mehr offen geführt und geht in diesem Streckenabschnitt als Lebensraum verloren. Seine Bedeutung ist wegen des wenig naturnahen Zustandes allerdings gering. Im Wasserhaushalt

ergeben sich keine Änderungen, da der Graben auch mit der Verrohrung seine Entwässerungsfunktion erfüllt. Der Abschnitt, der verrohrt wird, ist außerdem relativ kurz.

### C.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

#### Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Es wird ein vorhandener innerörtlicher Standort weiter genutzt. Auf den Stellplätzen sind nach den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Bäume zu pflanzen.

#### Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind hier bereits Bauflächendarstellungen für eine gemischte Nutzung vorhanden. Im Plangebiet sind aufgrund der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. I/1b Baurechte gegeben, die eine Überbauung im festgesetzten Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 bei zweigeschossiger Bebauung ermöglicht. Die bisher geltende Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Jeverschen Straße wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. I/25 aufgegeben, da sich der Streifen innerhalb des Plangebietes nicht als erhaltenswert darstellt und in dieser Lage keine Funktion für den Naturhaushalt hat. Um stattdessen eine Begrünung im Plangebiet sicherzustellen, müssen Stellplätze bepflanzt werden (je 8 Stellplätze 1 Baum).

Der parallel aufgestellte Bebauungsplan ermöglicht keine weiteren Baurechte, die zu erheblichen Eingriffen z.B. für die natürlichen Schutzgüter führen könnten. Eine Eingriffsbilanzierung ist daher nicht erforderlich, weitergehende Eingriffe in den Naturhaushalt müssen nicht ausgeglichen werden. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

### C.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

#### Gewerbelärm

Im Plangebiet ist und waren Einzelhandelsbetriebe mit vorgelagerten Stellplätzen vorhanden. Durch den Bebauungsplan Nr. I/1b sind die Emissionen im südlichen Teil des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) begrenzt, da nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig sind (i.S.v. § 6 BauNVO). Im nördlichen Drittel des Plangebietes sind gem. § 8 BauNVO nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich im Norden und Westen (teilweise eingeschränkte) Gewerbebetriebe und Mischgebiete. Im Süden grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an.

#### C.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für ein Vorhaben mit großflächigem Einzelhandel sind Lärmemissionen durch die Nutzung von Stellplätzen und An- und Abliefervorgänge zu erwarten.

#### C.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Im folgenden Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass keine Immissionskonflikte mit der benachbarten Wohnnutzung hervorgerufen werden. Ggfs. sind Maßnahmen z.B. zu der Anzahl der Stellplätze, zur Oberflächenbefestigung oder zu Nutzungs-/Anlieferzeiten zu treffen, um das Einhalten der Grenzwerte der TA Lärm zu gewährleisten.

### C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

#### C.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Nach Informationen der Gemeinde Wangerland befinden sich im Änderungsbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind.

#### C.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

#### C.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

### C.2.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung der Planung kann es folgende Veränderung der derzeitigen Bestandssituation geben:

- Umnutzung der Bestandsgebäude im Rahmen einer (eingeschränkten) gewerblichen Nutzung
- Weitere Bebauung auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. I/2b

### C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um eine Planung für eine geeignete Nachnutzung eines bereits durch Einzelhandel und großflächige Versiegelung geprägten Standortes. Andere Planungsmöglichkeiten mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt wären auch bei der Verlagerung an einen anderen Standort nicht gegeben.

### C.2.6 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen einer Planung lassen sich bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzgutes oder Umweltbelanges nicht vollständig erfassen, da diese Bestandteil eines komplexen Systems von vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es nicht darum, die ökosystemaren Zusammenhänge abzubilden. Es geht an dieser Stelle vielmehr darum, solche Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen aufgrund besonderer Umstände in der Planung zusätzliche Aspekte darstellen. So kann z.B. eine Lärmschutzwand aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll sein, hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes demgegenüber negativ zu bewerten sein.

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine Wechselwirkungen, die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

### C.2.7 Kumulierung

Eine Kumulierung mit Auswirkung von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigen etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

### C.2.8 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die Nutzung im Sondergebiet kann zu üblichen gewerblichen Emissionen und gewerblichen Abfälle und Abwässer entstehen. Die Gewerbetreibenden haben für die sichere Entsorgung ihrer Abfälle und Abwässer zu sorgen, ggfs. sind besondere Schutzmaßnahmen zu treffen.

Das anfallende Schmutzwasser kann im Trennsystem entsorgt werden.

### C.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Plangebiet ist so konzipiert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Siedlungsbereich Wangerlands scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet gut möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht diese Planung nicht entgegen.

### C.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung der Rechtsakten der EU festgelegten Grenzwerte überschritten werden, sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen dabei Regelungen, durch die die Erhaltung der Luftqualität gewährleistet werden kann.

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht resultieren. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Luftqualität der angrenzenden Bereiche voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

#### C.2.11 Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen

Die realisierbaren Vorhaben sind nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Insofern sind an dieser Stelle auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu beschreiben. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung, Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind ebenfalls nicht erforderlich.

### **C.3 Zusätzliche Angaben**

---

#### C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

#### C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Überwachung weiterer erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht erforderlich, da über die hier beschriebenen Auswirkungen hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

#### C.3.3 Zusammenfassung

Mit dieser Bauleitplanung wird die Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel auf einer bereits durch Einzelhandel genutzten und fast vollständig bebauten Fläche im Norden der Ortslage von Hohenkirchen ermöglicht. Beabsichtigt ist der Abriss der vorhandenen Gebäude mit einem folgenden Neubau bei Überbauung eines Grabens und Neuanlage der Parkplätze. Im Flächennutzungsplan waren hier bisher gewerbliche Bauflächen dargestellt, durch die Änderung erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,89 ha.

Aufgrund bestehender Baurechte aus dem Bebauungsplan Nr. I/2b und vorhandener Gebäude mit Parkplätzen sind planungsrechtlich bzw. im Sinne der Eingriffsregelung keine weitergehenden Eingriffe in

Natur und Landschaft zu erwarten. Der vorhandene Graben hat artenschutzrechtlich nur eine geringe Bedeutung. Das am Graben vorhandene Gebüsch darf nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, so dass eine Beeinträchtigung von Brutvögeln ausgeschlossen werden kann.

Bezüglich des Immissionsschutzes ist in der folgenden Baugenehmigung zu klären, unter welchen Bedingungen und ggfs. mit welchen Maßnahmen ein Immissionskonflikt z.B. durch Nutzung der Stellplätze ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Betroffenheit besteht hier nur zur Wohnnutzung südlich der Herderstraße, da das Plangebiet sonst von gewerblicher Nutzung umgeben ist.

#### C.3.4 Referenzliste

Niedersächsische Umweltkarten: Bereitgestellt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz auf der Seite: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (Abfrage Januar 2022)

Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland 2017

PLF Planungsbüro Landschaft + Freiraum, Mai 2022: Grabenabschnitt in Hohenkirchen – Herderstraße, Artenschutzfachliche Kurzbewertung

K&R Ingenieure, Mai 2022: Gemeinde Wangerland, Bebauungsplan Nr. I/25 „Hohenkirchen – Sondergebiet Lebensmittelzentrum“ Entwässerungskonzept



**Gemeinde Wangerland**  
**Bebauungsplan Nr. I/25**  
**„Hohenkirchen – Sondergebiet Lebensmittelzentrum“**

**Entwässerungskonzept**

**1 Anlass**

Die Gemeinde Wangerland plant in der Ortslage Hohenkirchen im Bereich zwischen der Jeversche Straße (K87) und der Herderstraße die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels.

Auf dem Grundstück befindet sich z.Zt. im nördlichen Bereich ein Diskontermarkt und im südlichen Bereich ein weiteres Geschäftsgebäude.

Die K & R Ingenieure wurden mit der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt.

**2 Vorhandene Entwässerungssituation**

Das geplante Bauvorhaben liegt im nordwestlichen Bereich von Hohenkirchen westlich der K87 zwischen den Gemeindestraßen „Herderstraße“, „Goethestraße“ und „Im Gewerbegebiet“.

Auf den 2 Geschäftsgrundstücken soll zukünftig ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft angesiedelt werden.

Etwa mittig vom Baufeld kreuzt z.Zt. das Verbandsgewässer „Hohenkirchener Leide“ mit Fließrichtung von Osten nach Westen die K87 als Verrohrung und als offenes Gewässer das geplante Baufeld.

Die bisherigen Geschäftsgrundstücke entwässern z.Zt. direkt in das Verbandsgewässer.

Die allgemeine Vorflut verläuft Westlicher Richtung.

### **3 Boden- und Grundwasserverhältnisse**

Der Untergrund besteht im Wesentlichen aus Deckschichten aus Klei und Sand.

Das Grundwasser steht in der Region recht oberflächennah an.

Eine Versickerung von Regenwasser in das Grundwasser ist aufgrund der Wasser- und Bodenverhältnisse nicht möglich.

### **4 Schmutzentwässerung**

Das Schmutzwasser von dem geplanten Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft kann im Freispiegelgefälle zu bestehenden Schmutzwasserleitungen in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Gemeindestraße „Herderstraße“ entwässern.

### **5 Verrohrung Verbandsgewässer „Hohenkirchener Leide“**

Gemäß angestrebter Vereinbarung soll das Verbandsgewässer II.Ordnung zum Gewässer III.Ordnung abgestuft werden. Die Unterhaltungspflicht soll auf die Gemeinde Wangerland übergehen.

Die Gemeinde Wangerland wird für die Sielacht eine Rohrverbindung im Bereich des geplanten Kreisels Zufahrt zum Baugebiet Wangermeer schaffen und den Graben nördlich des Baugebietes Wangermeer zum Gewässer II.Ordnung heraufstufen.

Für die Gewässerverrohrung ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bei der Wasserbehörde, Landkreis Friesland durchzuführen.

Zur Prüfung der möglichen Überbauung des zukünftigen Gewässers III.Ordnung ist auf dem anliegenden Plan Entwässerungskonzept eine Schnittzeichnung mit Höhenangaben dargestellt. Die Herstellung einer Verrohrung des Gewässers mit einem Rohrquerschnitt DN 1000 ist möglich. Es sollten am Beginn und Ende der geplanten Verrohrung Revisionsschächte angeordnet werden.

### **6 Regentwässerung**

Das beim geplanten Bauvorhaben anfallende Niederschlagswasser muss zwischengespeichert werden und darf nur mit einer Drosselung auf den landwirtschaftlichen Grundabfluss ( $2,0 \text{ l/s*ha}$ ) in die Vorflut entwässern.

Gemäß einer anliegenden Vorbemessung nach ATV-DWA-A117 ist für die geplante Bebauung bei Berücksichtigung der 5-jährigen Regenreiche und dem mittleren Abflussbeiwert von  $\psi = \text{i.M. } 0,70$  ein Stauraumvolumen von ca.  $228 \text{ m}^3$  erforderlich.

Hier im Entwässerungskonzept ist die Anlegung einer unterirdischen Regenrückhalteanlage in Speicherboxen vorgesehen. Die mögliche Anordnung der Speicherboxen ist beispielhaft im anliegenden Plan Entwässerungskonzept dargestellt.

Es wäre auch denkbar das notwendige Stauraumvolumen in Stauraumkanälen zu schaffen.

## 7 Zusammenfassung

Für das geplante Bauvorhaben in Hohenkirchen –Sondergebiet Lebensmittelzentrum ist eine Niederschlagsentwässerung mit den zuvor aufgeführten Vorgaben zu realisieren.

Für die gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in ein verrohrtes Gewässer und für die Verrohrung eines Gewässers ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bei der Wasserbehörde, Landkreis Friesland durchzuführen.

aufgestellt:

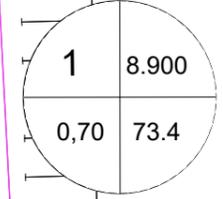
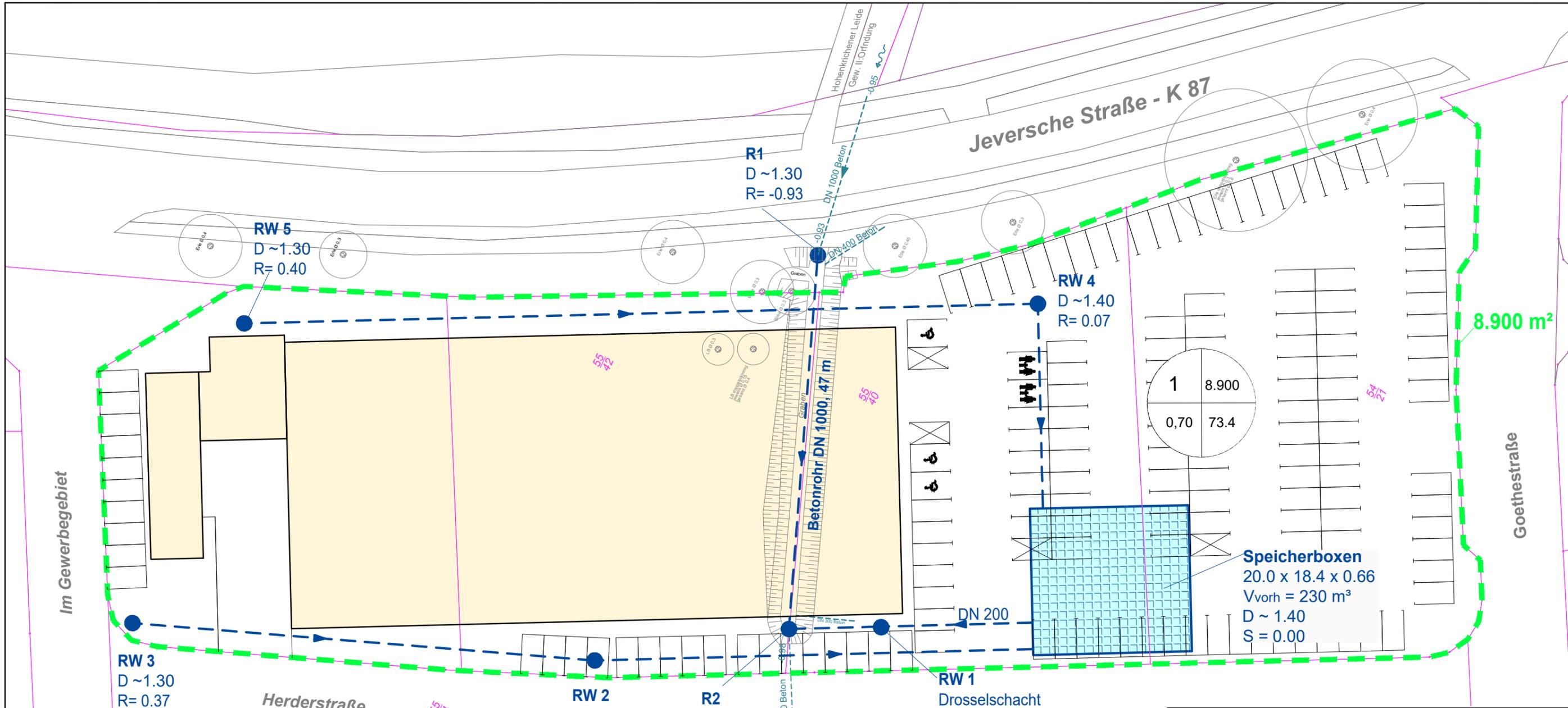
**K & R Ingenieure**  
Ofener Straße 51  
26121 Oldenburg

Oldenburg, den 10.05.2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kastedt'.

G. Rastedt

---



**Speicherboxen**  
 20.0 x 18.4 x 0.66  
 V<sub>vorh</sub> = 230 m<sup>3</sup>  
 D ~ 1.40  
 S = 0.00

**RW 5**  
 D ~ 1.30  
 R = 0.40

**R1**  
 D ~ 1.30  
 R = -0.93

**RW 4**  
 D ~ 1.40  
 R = 0.07

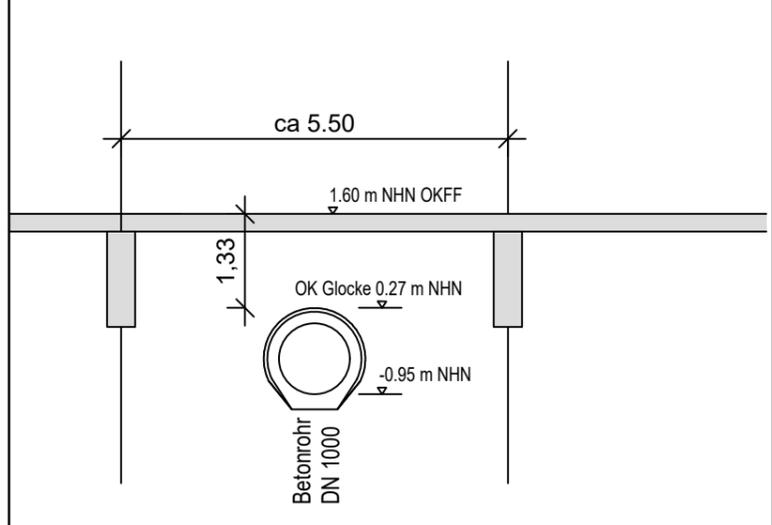
**RW 3**  
 D ~ 1.30  
 R = 0.37

**RW 2**  
 D ~ 1.30  
 R = 0.18

**R2**  
 D = 1.40  
 R = -0.98

**RW 1**  
 Drosselschacht  
 D = 1.50  
 S = -0.04

**Schnitt Grabenverrohrung** M. 1:50



**Legende:**

- RWK vorhanden
- RWK geplant

b			
a			
Datum	Name	Art der Änderung	
<b>Gemeinde Wangerland</b> <b>BP Nr. I/25</b> <b>"Hohenkirchen - Sondergebiet"</b> <b>Lebensmitteleinzelhandel</b>			
Auftraggeber			Gemeinde Wangerland
			Helmsieder Straße 1
			26434 Hohenkirchen
Projekt-Nr.			22-1415
Status			
Blatt-Nr.			EL Konzept
Maßstab			1 : 500
Entwässerungskonzept			
<b>KIR INGENIEURE</b> Gisela Rastedt Mario Thieß		K & R Ingenieure Ofener Straße 51 26121 Oldenburg Tel. 0441/54988-0 FAX. 0441/54988-29	
Datum	Name	Datum	Name
bearbeitet	09.05.2022	Rastedt	
gezeichnet	10.05.2022	Horke	
geprüft	10.05.2022	Rastedt	

## Bemessung von Rückhalteräumen im Näherungsverfahren nach Arbeitsblatt DWA-A 117

K & R Ingenieure  
Ofener Straße 51  
26121 Oldenburg

### Auftraggeber:

Gemeinde Wangerland

B-Plan Nr. I/25, "Hohenkirchen - Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel"

### Rückhalteraum:

Drosselabfluss: Grundstück 8.900 m<sup>2</sup> x 2 l/sxha = 1,8 l/s

**Eingabedaten:**  $V_{s,u} = (r_{D(n)} - q_{dr}) * D * f_z * f_A * 0,06$  mit  $q_{dr} = (Q_{dr,RRB} + Q_{dr,RÜB} - Q_{t24}) / A_u$

Einzugsgebietsfläche	$A_E$	m <sup>2</sup>	8.900
Abflussbeiwert gem. Tabelle 2 (DWA-A 138)	$\Psi_m$	-	0,70
undurchlässige Fläche	$A_u$	m <sup>2</sup>	6.230
vorgelagertes Volumen RÜB	$V_{RÜB}$	m <sup>3</sup>	
vorgegebener Drosselabfluss RÜB	$Q_{dr,RÜB}$	l/s	
Trockenwetterabfluss	$Q_{t24}$	l/s	
Drosselabfluss	$Q_{dr}$	l/s	1,8
Drosselabflussspende bezogen auf $A_u$	$q_{dr}$	l/(s ha)	2,9
gewählte Länge der Sohlfläche (Rechteckbecken)	$L_s$	m	
gewählte Breite der Sohlfläche (Rechteckbecken)	$b_s$	m	
gewählte max. Einstauhöhe (Rechteckbecken)	$z$	m	
gewählte Böschungsneigung (Rechteckbecken)	1:m	-	
gewählte Regenhäufigkeit	$n$	1/Jahr	0,2
Zuschlagsfaktor	$f_z$	-	1,20
Fließzeit zur Berechnung des Abminderungsfaktors	$t_f$	min	
Abminderungsfaktor	$f_A$	-	

### Ergebnisse:

maßgebende Dauer des Bemessungsregens	$D$	min	540
maßgebende Regenspende	$r_{D,n}$	l/(s*ha)	12,3
<b>erfordl. spezifisches Speichervolumen</b>	<b><math>V_{erf,s,u}</math></b>	<b>m<sup>3</sup>/ha</b>	<b>366</b>
<b>erforderliches Speichervolumen</b>	<b><math>V_{erf}</math></b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>228</b>
<b>vorhandenes Speichervolumen</b>	<b><math>V</math></b>	<b>m<sup>3</sup></b>	
Beckenlänge an Böschungsoberkante	$L_o$	m	
Beckenbreite an Böschungsoberkante	$b_o$	m	
Entleerungszeit	$t_E$	h	

### Bemerkungen:

## Bemessung von Rückhalteräumen im Nahrungungsverfahren nach Arbeitsblatt DWA-A 117

K & R Ingenieure  
Ofener Straße 51  
26121 Oldenburg

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Wangerland

B-Plan Nr. I/25, "Hohenkirchen - Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel"

### Rückhalteraum:

Drosselabfluss: Grundstück 8.900 m<sup>2</sup> x 2 l/sxha = 1,8 l/s

### örtliche Regendaten:

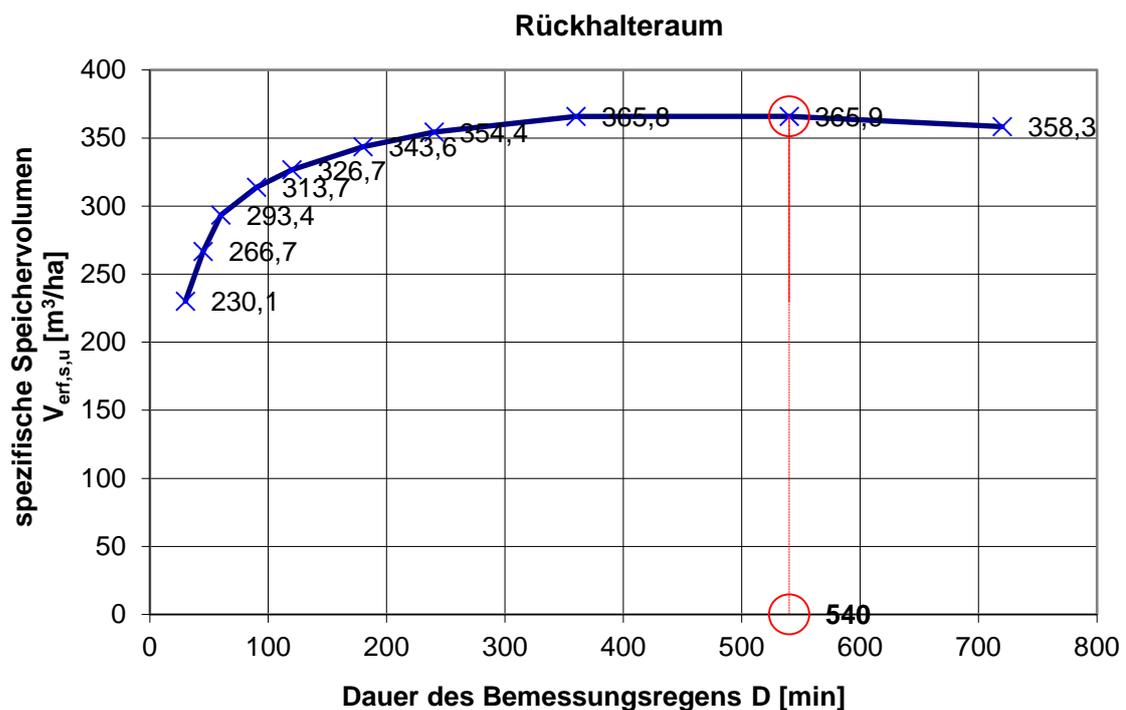
D [min]	r <sub>D(n)</sub> [l/(s*ha)]
30	109,4
45	85,2
60	70,8
90	51,3
120	40,7
180	29,4
240	23,4
360	17,0
540	12,3
720	9,8

### Fulldauer RÜB:

D <sub>RBU</sub> [min]
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0

### Berechnung:

V <sub>s,u</sub> [m <sup>3</sup> /ha]
230,1
266,7
293,4
313,7
326,7
343,6
354,4
365,8
365,9
358,3



# KOSTRA-DWD 2010R

Nach den Vorgaben des Deutschen Wetterdienstes - Hydrometeorologie -

## Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2010R

Rasterfeld : Spalte 19, Zeile 20  
 Ortsname : Wangerland (NI)  
 Bemerkung :  
 Zeitspanne : Januar - Dezember  
 Berechnungsmethode : Ausgleich nach DWA-A 531

Dauerstufe	Niederschlagshöhen hN [mm] je Wiederkehrintervall T [a]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	4,4	5,7	6,4	7,4	8,7	10,0	10,8	11,7	13,0
10 min	7,1	8,9	10,0	11,4	13,2	15,1	16,2	17,5	19,4
15 min	9,0	11,3	12,6	14,2	16,5	18,8	20,1	21,7	24,0
20 min	10,4	13,0	14,5	16,4	19,0	21,7	23,2	25,1	27,7
30 min	12,3	15,5	17,3	19,7	22,9	26,1	27,9	30,3	33,5
45 min	14,0	17,9	20,2	23,0	27,0	30,9	33,2	36,0	39,9
60 min	15,0	19,5	22,2	25,5	30,0	34,5	37,2	40,5	45,0
90 min	16,5	21,3	24,1	27,7	32,4	37,2	40,0	43,6	48,4
2 h	17,7	22,7	25,6	29,3	34,3	39,3	42,2	45,9	50,9
3 h	19,5	24,8	27,9	31,8	37,1	42,4	45,6	49,5	54,8
4 h	20,9	26,4	29,7	33,7	39,3	44,8	48,1	52,2	57,7
6 h	23,0	28,9	32,3	36,7	42,5	48,4	51,9	56,2	62,1
9 h	25,3	31,6	35,2	39,8	46,1	52,3	56,0	60,6	66,8
12 h	27,1	33,6	37,5	42,3	48,8	55,3	59,1	63,9	70,4
18 h	29,9	36,8	40,9	46,0	52,9	59,8	63,9	69,0	75,9
24 h	32,0	39,2	43,5	48,8	56,0	63,2	67,5	72,8	80,0
48 h	39,7	49,5	55,2	62,4	72,2	82,0	87,7	94,9	104,7
72 h	45,0	56,3	62,9	71,2	82,5	93,8	100,4	108,7	120,0

### Legende

T Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet  
 D Dauerstufe in [min, h]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen  
 hN Niederschlagshöhe in [mm]

Für die Berechnung wurden folgende Grundwerte verwendet:

Wiederkehrintervall	Klassenwerte	Niederschlagshöhen hN [mm] je Dauerstufe			
		15 min	60 min	24 h	72 h
1 a	Faktor [-]	1,00	1,00	1,00	1,00
	[mm]	9,00	15,00	32,00	45,00
100 a	Faktor [-]	1,00	1,00	1,00	1,00
	[mm]	24,00	45,00	80,00	120,00

Wenn die angegebenen Werte für Planungszwecke herangezogen werden, sollte für rN(D;T) bzw. hN(D;T) in Abhängigkeit vom Wiederkehrintervall

- bei  $1 \text{ a} \leq T \leq 5 \text{ a}$  ein Toleranzbetrag von  $\pm 10 \%$ ,
- bei  $5 \text{ a} < T \leq 50 \text{ a}$  ein Toleranzbetrag von  $\pm 15 \%$ ,
- bei  $50 \text{ a} < T \leq 100 \text{ a}$  ein Toleranzbetrag von  $\pm 20 \%$

Berücksichtigung finden.

# KOSTRA-DWD 2010R

Nach den Vorgaben des Deutschen Wetterdienstes - Hydrometeorologie -

## Niederschlagsspenden nach KOSTRA-DWD 2010R

Rasterfeld : Spalte 19, Zeile 20  
 Ortsname : Wangerland (NI)  
 Bemerkung :  
 Zeitspanne : Januar - Dezember  
 Berechnungsmethode : Ausgleich nach DWA-A 531

Dauerstufe	Niederschlagsspenden $rN$ [l/(s·ha)] je Wiederkehrintervall $T$ [a]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	146,7	190,0	213,3	246,7	290,0	333,3	360,0	390,0	433,3
10 min	118,3	148,3	166,7	190,0	220,0	251,7	270,0	291,7	323,3
15 min	100,0	125,6	140,0	157,8	183,3	208,9	223,3	241,1	266,7
20 min	86,7	108,3	120,8	136,7	158,3	180,8	193,3	209,2	230,8
30 min	68,3	86,1	96,1	109,4	127,2	145,0	155,0	168,3	186,1
45 min	51,9	66,3	74,8	85,2	100,0	114,4	123,0	133,3	147,8
60 min	41,7	54,2	61,7	70,8	83,3	95,8	103,3	112,5	125,0
90 min	30,6	39,4	44,6	51,3	60,0	68,9	74,1	80,7	89,6
2 h	24,6	31,5	35,6	40,7	47,6	54,6	58,6	63,8	70,7
3 h	18,1	23,0	25,8	29,4	34,4	39,3	42,2	45,8	50,7
4 h	14,5	18,3	20,6	23,4	27,3	31,1	33,4	36,3	40,1
6 h	10,6	13,4	15,0	17,0	19,7	22,4	24,0	26,0	28,8
9 h	7,8	9,8	10,9	12,3	14,2	16,1	17,3	18,7	20,6
12 h	6,3	7,8	8,7	9,8	11,3	12,8	13,7	14,8	16,3
18 h	4,6	5,7	6,3	7,1	8,2	9,2	9,9	10,6	11,7
24 h	3,7	4,5	5,0	5,6	6,5	7,3	7,8	8,4	9,3
48 h	2,3	2,9	3,2	3,6	4,2	4,7	5,1	5,5	6,1
72 h	1,7	2,2	2,4	2,7	3,2	3,6	3,9	4,2	4,6

### Legende

- T** Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet  
**D** Dauerstufe in [min, h]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen  
**rN** Niederschlagsspende in [l/(s·ha)]

Für die Berechnung wurden folgende Grundwerte verwendet:

Wiederkehrintervall	Klassenwerte	Niederschlagshöhen $hN$ [mm] je Dauerstufe			
		15 min	60 min	24 h	72 h
1 a	Faktor [-]	1,00	1,00	1,00	1,00
	[mm]	9,00	15,00	32,00	45,00
100 a	Faktor [-]	1,00	1,00	1,00	1,00
	[mm]	24,00	45,00	80,00	120,00

Wenn die angegebenen Werte für Planungszwecke herangezogen werden, sollte für  $rN(D;T)$  bzw.  $hN(D;T)$  in Abhängigkeit vom Wiederkehrintervall

- bei  $1 a \leq T \leq 5 a$  ein Toleranzbetrag von  $\pm 10 \%$ ,
- bei  $5 a < T \leq 50 a$  ein Toleranzbetrag von  $\pm 15 \%$ ,
- bei  $50 a < T \leq 100 a$  ein Toleranzbetrag von  $\pm 20 \%$

Berücksichtigung finden.



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# **Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt**

Verträglichkeitsgutachten zu einem  
Umstrukturierungs- und  
Erweiterungsvorhaben



## **Endbericht**

Im Auftrag der JPG Zwölfte Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG  
Hamburg, 15.02.2022



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt**

Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 22DLP3133

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Corinna Staude

Im Auftrag der

**JPG Zwölfte Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG**  
**Diedrich-Dannemann-Straße 63 a**  
**26203 Wardenburg**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

# Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>4</b>
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	8
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>11</b>
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	11
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>15</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	15
4.2	Wettbewerb im Raum	15
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	17
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	18
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>20</b>
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	20
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	20
5.1.2	Umsatzstruktur	25
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum	27
5.2.1	ZVB Hohenkirchen, Gemeinde Wangerland	27
5.2.2	ZVB Hooksiel, Gemeinde Wangerland	29
5.2.3	ZVB Horumersiel, Gemeinde Wangerland	30

<b>5.3</b>	<b>Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage der nächstgelegenen Einkaufsalternativen</b>	<b>31</b>
5.3.1	ZVB Carolinensiel, Stadt Wittmund (außerhalb des Einzugsgebiets)	31
5.3.2	Jever	32
<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>34</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	34
6.2	Wirkungsprognose	38
6.2.1	Vorbemerkungen	38
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	40
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>43</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	43
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	45
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und verbrauchernahe Versorgung (i.S.v. BauGB, BauNVO und LROP)	47
7.4	Zur Ausnahmeregelung gem. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05	50
7.5	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	53
7.6	Zur Kompatibilität mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland	55
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>60</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mikrostandort	4
Abbildung 2: Vorhabenstandort	6
Abbildung 3: Zufahrt über Jeversche Straße	6
Abbildung 4: Nördlich gelegene Lebensmitteldiscounter an der Jeverschen Straße	7
Abbildung 5: Wohnbebauung im direkten Standortumfeld	7
Abbildung 6: Leerstehende Einzelhandelsimmobilie an der Goethestraße	8
Abbildung 7: Lage im Raum	11
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	16
Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens	17
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	22
Abbildung 11: Lidl-Discounter an der Heinrich-Steinberg-Straße/Jeversche Straße	23
Abbildung 12: Aldi-Markt in der Heinrich-Steinberg-Straße/Jeversche Straße	23
Abbildung 13: ZVB Horumersiel	24
Abbildung 14: Edeka-Markt in Hooksiel	24
Abbildung 15: Edeka-Markt in Horumersiel	25
Abbildung 16: Ortskern Hohenkirchen	28
Abbildung 17: Bismarckstraße in Ortskern Hohenkirchen	28

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	9
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	13
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens (inkl. Übernachtungsgäste)	18
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	19
Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet	21
Tabelle 6: Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet	26
Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	35
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens	35
Tabelle 9: Marktanteile des Netto-Markts (Status quo)	36
Tabelle 10: Umsatzstruktur des Netto-Markts (Status quo)	36
Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung	37
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung	37
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	41

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Grundzentrum Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) läuft im Sommer 2022 der Mietvertrag von Netto aus. Nunmehr ist es beabsichtigt den Standort für einen Neubau eines Edeka-Verbrauchermarkts (Kfm. Scheidemann) zu verwerten. In diesem Zuge wird die Verkaufsfläche am Standort um rd. +1.090 qm auf rd. 1.850 qm VKF ausgebaut werden (inkl. 50 qm Bäcker<sup>1</sup>). Der Netto-Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 760 qm.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zu realisieren. Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Bei der Vorhabenbewertung waren insbesondere die (saisonalen) touristischen Nachfrageimpulse innerhalb der Gemeinde Wangerland zu betrachten (u.a. Herleitung des Streukundenanteils; Verkaufsflächendichte, Flächenleistung). Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und im Landkreis Friesland (LROP, Regionalplan) sowie die Anforderungen der Regionalen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland inkl. der Befunde des bisherigen Moderationsverfahrens zu berücksichtigen. Da der Vorhabenstandort außerhalb des Hauptzentrums gelegen ist, eine Standortalternative in diesem jedoch fehlt, sollte das Vorhaben nach der Ausnahmeregel zum Integrationsgebot dargestellt werden.

## 1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung haben wir folgendes Untersuchungskonzept erarbeitet:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;

---

<sup>1</sup> Es sind lediglich rd. 50 qm als reine Einzelhandelsverkaufsfläche anzunehmen, die übrige Fläche von +100 qm entfällt auf die Gastronomie.

- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz**;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen); mit besonderem Fokus auf das touristische Potenzial in der Tourismusgemeinde Wangerland;
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartografische Darstellung; Würdigung von Einkaufsalternativen in Jever und Wittmund;
- Vor-Ort-Erhebung und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie der heutigen, maßgeblichen Einkaufsalternativen;
- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- **versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet;
- **städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets von Netto resp. von Edeka, des Nachfragepotenzials, des Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung; hierbei war vor allem das touristische Umsatzpotenzial herzuleiten und zu bewerten;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zulasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen; zusätzlich wurden Aussagen zur Betroffenheit der heutigen Einkaufsalternativen getätigt;
- **intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts sowie der **Einzelhandelskooperation Ost-Friesland**/Moderationsverfahren;
- **zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens einschließlich maßgeblicher heutiger Einkaufsalternativen;
- **intensive Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte** und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2025 als mögliches Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Herderstraße im Ortsteil Hohenkirchen der Gemeinde Wangerland.



Abbildung 1: Mikrostandort

Die Erschließung des Vorhabenstandorts ist über die Herderstraße eingerichtet. Über die Straße Im Gewerbegebiet sowie die Goethestraße besteht eine Verbindung zur Jeverischen Straße (K 87), die in Richtung Norden den Ortsteil Schillig anbindet. Südlich vom Vorhabenstandort stößt die K 87 auf die L 809, die in östlicher Richtung an die

L 810 nach Horumersiel und Hooksiel führt. Die verkehrliche Anbindung über den MIV ist durch die Lage des Vorhabenstandorts am nördlichen Rand des Siedlungsschwerpunkts von Hohenkirchen von daher als gut zu bewerten.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den in fußläufiger Entfernung befindlichen Bushaltepunkt ‚Jelliestede/Spielstadt‘ (rd. 100 m). Die Haltestelle wird von mehreren inner- und überörtlichen Linien (211, 212, 225, 227) in regelmäßigen Abständen bedient. Der Standort ist somit mit dem ÖPNV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Rad erreichbar. Die Taktfrequenz entspricht einer üblichen Fahrplangestaltung in ländlich geprägten Räumen. Rad- und Fußwege am Standort sichern zudem die Erreichbarkeit aus den angrenzenden Gebieten.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit bebaut und wird von einem Netto-Lebensmitteldiscounter genutzt. Unmittelbar südlich schließt sich eine leerstehende Einzelhandelsimmobilie an (ehemals Schlecker). Auf der östlichen Seite der Jeverschen Straße befindet sich das Areal der Nordsee-Spielstadt Wangerland, ein Indoor-Spielplatz für Kinder. Nördlich des Vorhabenstandorts prägen Gewerbebetriebe sowie zwei weitere Lebensmitteldiscounter (Aldi und Lidl) das Standortumfeld. Das im Westen anschließende Standortumfeld wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen resp. Grünland geprägt.

Im weiteren Standortumfeld südlich des Vorhabens bestimmen Wohnnutzungen das Standortumfeld. Der Standort befindet sich somit in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage. Das Vorhaben ist allerdings kein Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs, sondern **nach dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wangerland als bipolare Standortlage (Grundversorgungsstandort) eingestuft**, die funktional die Angebote des Ortskerns Hohenkirchen ergänzt. Das Vorhaben trägt damit maßgeblich zur Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung der Einwohner und Touristen des Ortsteils Hohenkirchen bei.

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben



**Abbildung 2: Vorhabenstandort**



**Abbildung 3: Zufahrt über Jeversche Straße**



**Abbildung 4: Nördlich gelegene Lebensmitteldiscounter an der Jeverschen Straße**



**Abbildung 5: Wohnbebauung im direkten Standortumfeld**



Abbildung 6: Leerstehende Einzelhandelsimmobilie an der Goethestraße

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist der Neubau eines Edeka-Verbrauchermarkts in der Herderstraße in Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland). Der aktuell noch am Standort betriebene Netto-Markt soll abgerissen werden. Der Netto-Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 760 qm. Damit wird die Verkaufsfläche am Standort um rd. 1.090 qm auf rd. 1.850 qm VKF ausgebaut werden (inkl. 50 qm Bäcker<sup>2</sup>).

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt auch nach der Umstrukturierung bzw. Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente<sup>3</sup> des Edeka-Markts wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (180 qm) liegen.

<sup>2</sup> Insgesamt verfügt der Bäcker über 150 qm, davon sind aber erfahrungsgemäß nur 50 qm reine Einzelhandelsverkaufsfläche, die übrigen 100 qm entfallen auf den Sitzbereich der Gastronomie.

<sup>3</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

## Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	684	986	1.670
davon Netto	684	-684	0
davon Edeka	0	1.620	1.620
davon Bäcker*	0	50	50
aperiodischer Bedarf	76	104	180
davon Netto	76	-76	0
davon Edeka	0	180	180
<b>Gesamt</b>	<b>760</b>	<b>1.090</b>	<b>1.850</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers; \*reine Einzelhandelsverkaufsfläche.

**Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens**

Das Vorhaben soll über einen **Bebauungsplan** realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Umstrukturierungs-/Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Edeka-Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.<sup>4</sup> Schließlich ist der bestehende Netto-Markt bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

<sup>4</sup> Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

Geplant ist der Neubau eines Edeka-Markts inkl. Backshop mit einer Verkaufsfläche von 1.850 qm in der Gemeinde Wangerland, Ortsteil Hohenkirchen. Der bestehende Netto-Markt mit 760 qm soll dafür abgerissen werden. Der Standort, der im Bewusstsein der Bevölkerung als Standort für die Nahversorgung etabliert ist, ist sowohl fußläufig/ mit dem Fahrrad aus den angrenzenden Wohngebieten des Ortsteils Hohenkirchen als auch motorisiert sehr gut erreichbar. Das Vorhaben soll über die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel realisiert werden. Somit war das Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen zu berücksichtigen.

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

Die **Gemeinde Wangerland** (Landkreis Friesland) befindet sich rd. 20 km nordwestlich vom Stadtzentrum Wilhelmshaven und grenzt zugleich an die Städte Wittmund, Jever und Schortens an. Sie verfügt über eine rd. 27 km lange Küstenlinie.



Abbildung 7: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** der Gemeinde Wangerland erfolgt v.a. über die L 808, die L 812/K 87 und die L 810, welche in westliche Richtung an die B 461 und im südlichen Verlauf an die B 210 anbinden. Über letztere ist auch eine Anbindung an das Autobahnnetz (A 29) gewährleistet. In den Ortsteilen Hohenkirchen und Hooksiel befinden sich

Zentrale Omnibus-Bahnhöfe, die die Gemeinde mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbinden.

Der **Tourismus** hat in Wangerland eine wichtige Bedeutung und spiegelt sich u.a. in Sonntagsöffnungszeiten des Einzelhandels wider. Durch die naturräumliche Lage direkt an der Nordsee im Nordosten der ostfriesischen Halbinsel und dem vorgelagerten Watt, welches Teil des UNESCO Weltnaturerbe Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer ist, ist die Gemeinde Wangerland von erheblichem touristischen Interesse. Von besonderer Bedeutung sind hier das Nordseeheilbad Horumersiel-Schillig, der Küstenbadeort Hooksiel sowie die Erholungsorte Hohenkirchen und Minsen-Förrien. Darüber hinaus wird durch die Nachnutzung der Wangerlandkaserne und der Realisierung eines Campingplatzes und Freizeitsees seit einigen Jahren in Hohenkirchen ein weiteres regionalbedeutsames touristisches Angebot geschaffen. Dies induziert Potenziale für den örtlichen Einzelhandel.

Von Seiten der Regionalplanung ist der Ortsteil Hohenkirchen der Gemeinde Wangerland als **Grundzentrum** ausgewiesen. Als Verflechtungsbereich für grundzentrale Funktionen gilt gemäß des LROP Niedersachsen das Gebiet der Einheits- bzw. Samtgemeinde.

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Grundzentren Esens (rd. 30 km westlich) und Schortens-Heidmühle (rd. 16 km südlich) sowie die Mittelzentren Jever (rd. 12 km südlich) und Wittmund (rd. 18 km südwestlich) sowie das Oberzentrum Wilhelmshaven (rd. 20 km südöstlich).

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Wangerland verlief seit 2016 mit einem jährlichen Rückgang von -0,2 % leicht negativ. Insgesamt zeigt sich für die Region ein uneinheitliches Bild, insgesamt konnten aber sowohl der Landkreis Friesland als auch Niedersachsen insgesamt um +0,2 % p.a. zulegen.

Insgesamt lebten in Wangerland Anfang 2021

**gut 9.140 Einwohner.**

## Einwohnerentwicklung in Wangerland im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2016	2021	abs.	+/- 16/21		Veränderung p.a. in %
				in %		
<b>Wangerland</b>	<b>9.213</b>	<b>9.142</b>	<b>-71</b>	<b>-0,8</b>		<b>-0,2</b>
Esens	7.284	7.310	26	0,4		0,1
Jever	14.020	14.562	542	3,9		0,8
Wittmund	20.735	20.405	-330	-1,6		-0,3
Schortens	20.321	20.483	162	0,8		0,2
Wilhelmshaven	75.995	75.189	-806	-1,1		-0,2
<b>Landkreis Friesland</b>	<b>97.900</b>	<b>98.971</b>	<b>1.071</b>	<b>1,1</b>		<b>0,2</b>
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.926.599</b>	<b>8.003.421</b>	<b>76.822</b>	<b>1,0</b>		<b>0,2</b>

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Wangerland kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research<sup>5</sup>, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch aufgrund diverser Wohnbauvorhaben in den nächsten Jahren deutlich positiv entwickeln werden. Im Laufe der nächsten Jahre sind hier nach Angaben der Gemeinde Wangerland rd. 680 neue Wohneinheiten geplant. Geht man von einer Belegung mit durchschnittlich 3 Personen aus, errechnet sich daraus allein ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von über 2.000 Personen. Im Sinne einer Worst-Case-Analyse gehen die Gutachter aber nur von **rd. 1.500 zusätzlichen Einwohnern** aus, da ein gewisser Teil ggf. innerhalb der Gemeinde umzieht oder erst verzögert umgesetzt werden kann. Im Jahr 2025 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Wangerland daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**etwa 10.800 Einwohnern.**

Die Gemeinde Wangerland verfügt über ein erhebliches **touristisches Potenzial**. So wurden im Jahr 2019 (Vorcoronazeitraum) nach Angaben der Wangerland Touristik GmbH für die Gemeinde **rd. 2.134.500 Übernachtungen** gezählt. Dies entspricht einem umgerechneten **Einwohneräquivalent von zusätzlich rd. 5.850 Personen**. Hinzu kommen noch Tagestouristen. Auch in den nächsten Jahren ist mit einem weiteren Wachstum der Tourismuszahlen zu rechnen, da aufgrund der Covid-19-Pandemie viele den „Urlaub im eigenen Land“ für sich wieder entdeckt haben. Zudem sind nach Angaben der Gemeinde Wangerland v.a. in direkten Standortumfeld weitere touristische Unterkünfte geplant<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2021. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

<sup>6</sup> Planungen sind v.a.: Wohnmobilstellplätze, Halbinsel Helmsteder Straße, Hausboote, Sondergebiet Fremdenbeherbergung Wangermeer Ost. Legt man vorsichtige Auslastungszahlen zugrunde ergibt sich hierdurch ein zusätzliches Potenzial von + 37.000 Übernachtungen (Einwohneräquivalent: ca. + 100).

Zusätzlich sei darauf hingewiesen, dass der Tourismus nicht ganzjährig ausgeprägt ist, sondern deutliche Nachfragespitzen zwischen April bis Oktober zu attestieren sind, was besondere Anforderungen an den Einzelhandel stellt.

Wangerland verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**<sup>7</sup> von 93,2. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Friesland (96,7) sowie zum Landesdurchschnitt für Niedersachsen (99,6) unterdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der prospektiv deutlich positiven Einwohnerentwicklung und des sehr hohen touristischen Potenzials, welches v.a. im zentralen Ort ausgebaut werden soll, zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wangerland. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Der Ortsteil Hohenkirchen ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für die Gemeinde Wangerland.

---

<sup>7</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021. Durchschnitt Deutschland=100.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Hohenkirchen übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von Edeka zu berücksichtigen.

### 4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern. In Hohenkirchen dominieren aktuell neben dem noch bestehenden Netto-Markt, der im Zuge der Vorhabenrealisierung abgerissen werden soll, die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl. Das Angebot mit periodischen Sortimenten ist demnach im Hauptort der Gemeinde derzeit sehr discountlastig geprägt.

Darüber hinaus sind in den touristisch überformten Ortsteilen Horumersiel und Hooksiel weitere strukturprägende Wettbewerber zu identifizieren (jeweils Edeka Scheidemann). Ferner sind in den Mittelzentren Jever und Wittmund weitere dichte Wettbewerbsstrukturen ersichtlich. In Jever sind nördlich der Innenstadt in Streulage ebenfalls mehrere Discounter zu finden, in zentraler Lage sind auch hier wieder zwei Edeka-Märkte verortet (der Markt am Bahnhof hat sich gerade neu aufgestellt). Im Kernstadtgebiet von Wittmund besteht mit einem E-Center der größte Edeka-Markt der Region. Im Wittmunder Ortsteil Carolinensiel ist ein weiterer Edeka Scheidemann-Markt in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort angesiedelt, welcher derzeit erweitert wird. Ferner ist ein Netto-Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Carolinensiel vorhanden.

Vor allem das eigene Filialnetz von Edeka bestimmt damit maßgeblich die Ausdehnung des Einzugsgebiets für das geplante Vorhaben.

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben

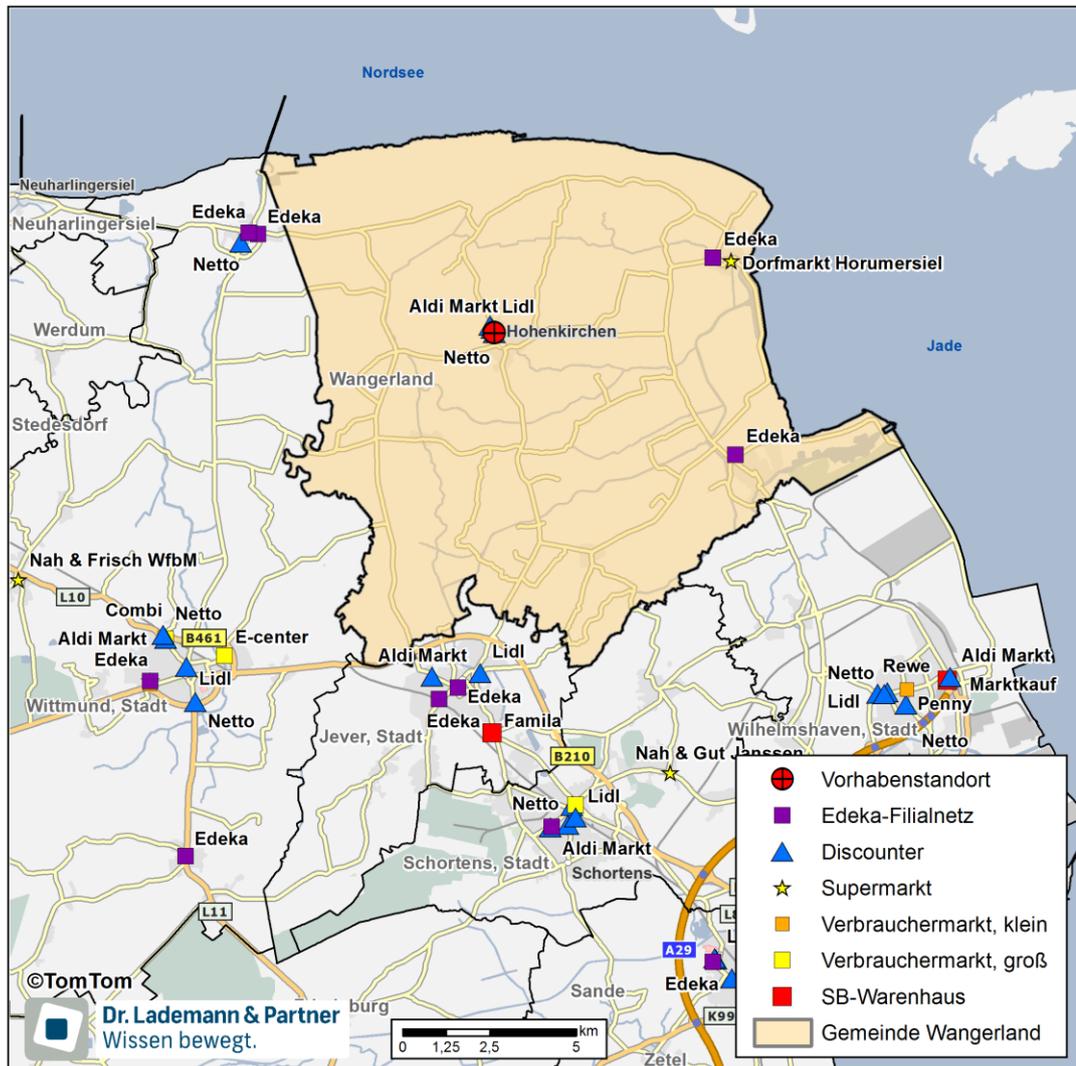


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. In erster Linie wird das Einzugsgebiet (identisch zum grundzentralen Kongruenzraum) durch das Filialnetz von Edeka als auch durch die naturräumliche Barriere der Nordsee und die planerischen Vorgaben des LROP Niedersachsen zu einem gewissen Maße begrenzt. Da in Hohenkirchen eine Angebotslücke (Vollsortiment) geschlossen würde, ist jedoch zulasten des Umlands mit gewissen Rückholungseffekten zu rechnen. Vom Grundsatz ist dies nicht zu beanstanden (Eigenversorgungsauftrag). Eine größere Ausdehnung des Einzugsgebiets ist nicht zu erwarten, zumal Edeka eine sehr engmaschige Marktabdeckung hat (neu aufgestellt in Jever, zentrale Lage und WTM-Carolinensiel, großes E-Center in Wittmund).

## 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Nahbereich neben den zentralen Ortsteil Hohenkirchen über die östlichen Ortsteile Neugarmssiel, Altgarmssiel, Friederikensiel, Middoge, Oldorf, Tettens und Wiarden (Zone 1). Das restliche Einzugsgebiet besteht aus den übrigen Ortsteilen der Gemeinde Wangerland (Förrien, Haddien, Hooksiel, Horum, Horumersiel, Minsen, Schillig, Waddewarden und Wiefels; Zone 2).

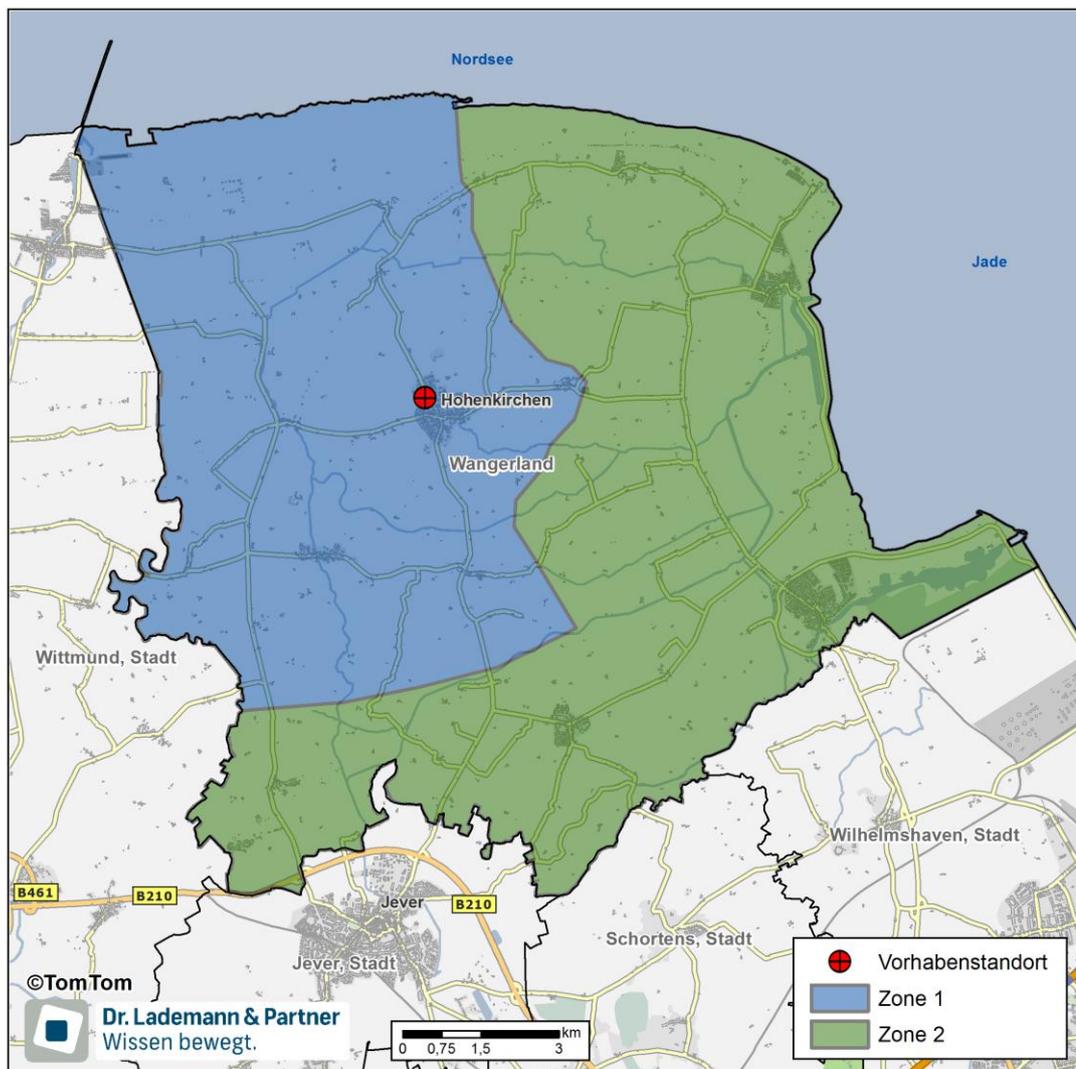


Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens

Zusätzlich ist das touristische Übernachtungsaufkommen i.S.v. Einwohneräquivalenten zu beachten. Aus Vorsichtsgründen wird demgegenüber auf den Einbezug weiterer

- räumlich nicht abbildbarer - Streuumsätze i.F. verzichtet (z.B. Tagesbesucher, die in der Saison die Sonntagsöffnungszeiten nutzen).

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 15.000 Personen<sup>8</sup>. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem steigenden **Einwohnerpotenzial in 2025** ausgegangen werden von insgesamt

**knapp 16.700 Einwohnern<sup>9</sup>.**

Einzugsgebiet des Umstrukturierungsvorhabens in Wangerland

Bereich	2021	2025
Zone 1 inkl. Tourismuspotenzial	4.085	5.717
Zone 2 inkl. Tourismuspotenzial	10.904	10.955
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>14.990</b>	<b>16.672</b>

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

**Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens (inkl. Übernachtungsgäste)**

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohner- und Übernachtungszahlen und der Kaufkraft<sup>10</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial<sup>11</sup>** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 93,5 Mio. €.<sup>12</sup>

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2025 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse (v.a. in Zone 1) von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 103,9 Mio. € (+10,5 Mio. €).**

Davon entfallen rd. 56,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

<sup>8</sup> Hier wurde das auf Basis der LROP-Arbeitshilfe berechnete Einwohneräquivalent von 5.850 Personen (Zone 1: 352; Zone 2: 5.496) durch Übernachtungsgäste bereits einberechnet.

<sup>9</sup> Auch wenn davon auszugehen ist, dass die Tourismuszahlen in Wangerland (und dabei in Zone 1) auch in den nächsten Jahren weiter steigen werden, ist hier im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von konstanten Tourismuszahlen ausgegangen worden.

<sup>10</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2021.

<sup>11</sup> Auch hier wurde das Einwohneräquivalent durch Übernachtungsgäste bereits mit berücksichtigt.

<sup>12</sup> Für den Tourismus wurde aus Vorsichtsgründen von identischen Kaufkraftkennziffern wie für die Wangerlander Bevölkerung ausgegangen, wenngleich damit zu rechnen ist, dass diese tendenziell über eine etwas höhere Kaufkraft verfügen (Durchschnitt Deutschland = 100).

## Nachfragepotenzial des Vorhabens 2025 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	19,3	36,9	56,2
Aperiodischer Bedarf*	16,4	31,4	47,8
<b>Gesamt</b>	<b>35,6</b>	<b>68,3</b>	<b>103,9</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \*ohne Möbel.

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit**

Für das Vorhaben ist aufgrund der derzeitigen discountlastigen Prägung im Standortumfeld und des beachtlichen touristischen Potenzials von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens im Jahr 2025 etwa 16.700 Personen inkl. Übernachtungsgästen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 104 Mio. € ansteigen, davon rd. 56 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

#### 5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Januar 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet<sup>13</sup> des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche von

rd. 7.560 qm

vorgehalten (ohne aperiodische Randsortimente). Der Schwerpunkt davon entfällt jeweils auf die Streulagen<sup>14</sup>, in denen der strukturprägende Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt ist (Zone 1: rd. 2.460 qm; Zone 2: rd. 4.130 qm).

---

<sup>13</sup> Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst die gesamte Gemeinde Wangerland.

<sup>14</sup> Im Einzelhandelskonzept werden die Lebensmittelmärkte außerhalb der Zentren als Bipolare Ergänzungsbereiche für die Zentren eingestuft. Im Folgenden erfolgt jedoch die vereinfachende Betrachtung als Streulage (sonstige Lage).

### Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
ZVB Hohenkirchen	4	295
Streulage	4	2.460
<b>Zone 1</b>	<b>8</b>	<b>2.755</b>
ZVB Hooksiel	3	90
ZVB Horumersiel	4	595
Streulage	14	4.125
<b>Zone 2</b>	<b>21</b>	<b>4.810</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>29</b>	<b>7.565</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet**

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt inkl. des Einwohneräquivalents durch Übernachtungsgäste rd. 500 qm/1.000 Einwohner und liegt damit leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 560 qm VKF/1.000 Einwohner). Dies deutet aktuell auf noch moderate bestehende Flächenpotenziale hin, die mittelfristig zudem weiter steigen werden (aufgrund des prognostizierten Anstiegs der Einwohnerzahlen in Hohenkirchen).

Den drei bevölkerungsstärksten Ortsteilen von Wangerland (Hohenkirchen, Horumersiel-Schillig und Hooksiel) ist im RROP eine besondere touristische Funktion zugewiesen. Hierbei ist zu beachten, dass es sich vor allem bei den Küstenortsteilen um Bereiche handelt, die saisonal einer erheblich schwankenden touristischen Nachfrage unterliegen. Für den grundzentralen Ortsteil wird es vorrangig darum gehen, die discountorientierte Angebotsstruktur durch weitere Sortimente zu erweitern (Vollsortiment inkl. Drogeriewaren). Zudem ist mit der grundzentralen Funktionszuweisung von Hohenkirchen die (regionalplanerisch erwünschte) gemeindeweite Versorgungsbedeutung des Ortsteils zu beachten.

Nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemarkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben

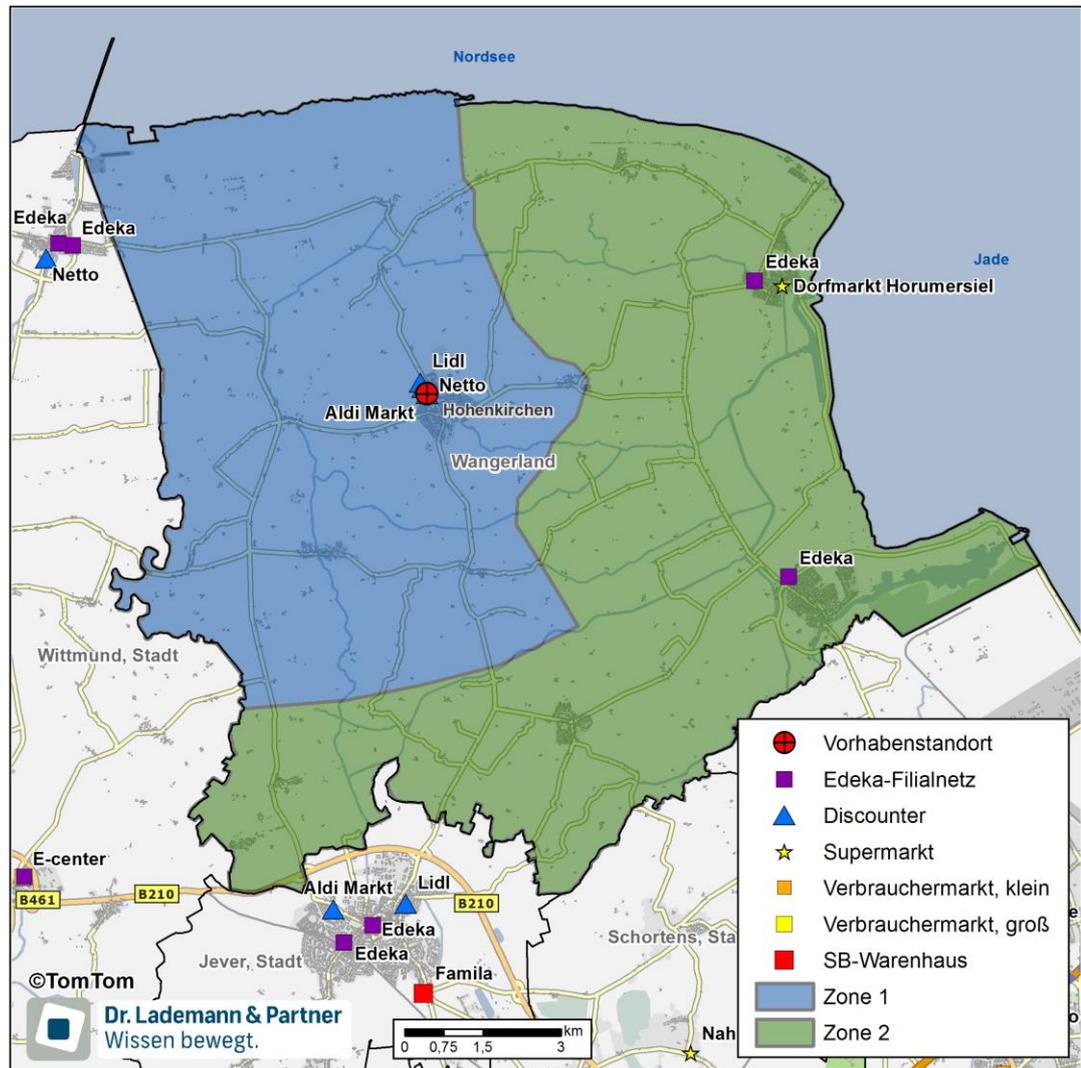


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Die flächengrößten Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet sind neben dem noch bestehenden Netto-Discounter:

- Discounter Lidl, Heinrich-Steinberg-Straße, Hohenkirchen (Streulage Zone 1)
- Discounter Aldi, Heinrich-Steinberg-Straße, Hohenkirchen (Streulage Zone 1)
- Edeka-Dorfmarkt-Supermarkt, Pommernweg, ZVB Horumersiel (Zone 2)
- Verbrauchermarkt Edeka, Andelweg, Horumersiel (Streulage Zone 2)
- Verbrauchermarkt Edeka, Bäderstraße, Hooksiel (Streulage Zone 2)

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben



**Abbildung 11: Lidl-Discounter an der Heinrich-Steinberg-Straße/Jeversche Straße**



**Abbildung 12: Aldi-Markt in der Heinrich-Steinberg-Straße/Jeversche Straße**

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben



Abbildung 13: ZVB Horumersiel



Abbildung 14: Edeka-Markt in Hooksiel



Abbildung 15: Edeka-Markt in Horumersiel

### 5.1.2 Umsatzstruktur

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

**rd. 38,2 Mio. €.**

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die Betriebe in den Streulagen, da hier bis auf den kleinflächigen Dorfmarkt-Supermarkt im ZVB Horumersiel alle flächengrößten Betriebe verortet sind (Zone 1: 15,5 Mio. €; Zone 2: 22,8 Mio. €).

### Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Hohenkirchen	295	1,4
Streulage	2.460	14,1
<b>Zone 1</b>	<b>2.755</b>	<b>15,5</b>
ZVB Hooksiel	90	0,9
ZVB Horumersiel	595	2,5
Streulage	4.125	19,4
<b>Zone 2</b>	<b>4.810</b>	<b>22,8</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>7.565</b>	<b>38,2</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 6: Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet**

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.000 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern getrieben.

Daraus resultiert eine (nahversorgungsrelevante) **Einzelhandelszentralität** von rd. 123 % für das Einzugsgebiet, die auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet. Dies ist aber mit Blick auf den Tourismus zu relativieren. Bezieht man den Übernachtungstourismus mit ein, beträgt der Wert **rd. 76 % (tourismusbereinigte Zentralität)**. Hier ist also davon auszugehen, dass derzeit Kaufkraft abfließt, zum einen Richtung Jever, aber auch in die übrigen umliegenden zentralen Orte (Wilhelmshaven, Wittmund), da der tägliche Einkauf häufig auf dem Arbeitsweg erledigt wird, oder die Touristen nicht immer vor Ort einkaufen, zumal derzeit in Hohenkirchen ein Verbrauchermarkt mit entsprechender Frischekompetenz fehlt.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 7.600 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 38 Mio. € Umsatz generiert. Eine moderate Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet sowie die unterdurchschnittliche Zentralität deuten darauf hin, dass noch Flächenpotenziale bestehen, um derzeit abfließende Nachfrage zurückzuholen. Dies gilt insbesondere bei Einbezug der Planungen im Grundzentrum Hohenkirchen (Wohnraum, touristische Unterkünfte [Selbstversorger]).

## 5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum

### 5.2.1 ZVB Hohenkirchen, Gemeinde Wangerland

Der abgegrenzte Ortskern von Hohenkirchen erstreckt sich über 550 m entlang der Bismarckstraße sowie über 400 m entlang der Jeverschen Straße im Westen. Am nördlichen Ende liegt der Übergang zum Grundversorgungsstandort Jeversche Straße (Vorhabenstandort) sowie zum „Dorf Wangerland“. Der Hohenkirchener Ortskern wird durch eine heterogene Bauweise – in Form von größtenteils alleinstehenden Gebäuden – geprägt. Somit entsteht kein einheitliches und zusammenhängendes Bild. Die städtebauliche Qualität des Ortskerns ist als verbesserungswürdig einzustufen und bietet eine eher geringe Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung sowie Touristen.

Ein Sortimentsschwerpunkt ist im Ortskern von Hohenkirchen nicht auszumachen. Auch nicht-zentrenrelevante Sortimente werden in einem größeren Umfang angeboten. Im Hohenkirchener Ortskern handelt es sich um überwiegend kleinteilige Strukturen. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Im Vergleich zu den anderen beiden Ortskernen von Hooksiel und Horumersiel ist der Ortskern von Hohenkirchen v.a. auf den Bedarf der Einwohner der Flächengemeinde Wangerland insgesamt ausgerichtet. Im Ortskern befinden sich mit dem Rathaus der Verwaltungssitz der Gemeinde Wangerland sowie angrenzend weitere öffentliche Nutzungen (Schulen, Sportplatz). Darüber hinaus ist auf die Bedeutung des Hohenkirchener Ortskerns als Wohnstandort hinzuweisen.

**Offensichtliche Flächenpotenziale zur alternativen Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarkts sind nicht vorzufinden und werden nach Aussage der Gemeinde Wangerland auch in naher Zukunft nicht zur Verfügung stehen.**

**Abbildung 16: Ortskern Hohenkirchen****Abbildung 17: Bismarckstraße in Ortskern Hohenkirchen**

Der zentrale Versorgungsbereich ist hinsichtlich seines multifunktionalen Profils als stabil zu bewerten und wird in **Funktionsergänzung durch den Ergänzungsstandort zur Grundversorgung (Vorhabenstandort) in einer bipolaren Zentren- und Standortstruktur der zugewiesenen grundzentralen Versorgungsfunktion weitgehend gerecht.**

### 5.2.2 ZVB Hooksiel, Gemeinde Wangerland

Der Ortskern von Hooksiel befindet sich rd. 10 km vom Vorhabenstandort entfernt am südöstlichen Rand des Gemeindegebiets. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf rd. 400 m entlang der Langen Straße und beinhaltet zusätzlich einen Teilbereich der Friesenstraße im nördlichen Bereich. Im weiteren nördlichen Verlauf der Lange Straße liegt der Übergang zum funktionalen Nahversorgungsstandort Bäderstraße. Der Ortskern Hooksiel wird geprägt durch Gebäude im typischen friesischen Baustil in offener Bauweise. Der Straßenquerschnitt und die kleinteilige Bebauung entlang der Fußgängerzone Lange Straße befinden sich in einem sehr guten Zustand. Die städtebauliche Qualität des Ortskerns ist damit insgesamt als hoch einzustufen und bietet vor allem den Touristen eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Sortimentsschwerpunkt des Ortskerns von Hooksiel liegt im zentrenrelevanten Bedarf. Ergänzt wird dieses durch eine Vielzahl von Dienstleistungen und gastronomischen Betrieben. Das Einzelhandelsangebot im Hooksiel Ortskern ist eindeutig tourismusorientiert und spezialisiert. Das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs ist gering ausgeprägt und beschränkt sich auf Kleinflächen.



Der zentrale Versorgungsbereich ist hinsichtlich seines multifunktionalen und auf den Tourismus ausgerichteten Profils als stabil zu bewerten und wird im **Zusammenspiel mit dem funktionalen Ergänzungsstandort zur Nahversorgung seiner touristischen Versorgungsfunktion** für den Nordseeküstenbadeort Hooksiel gerecht.

### 5.2.3 ZVB Horumersiel, Gemeinde Wangerland

Der Ortskern von Horumersiel befindet sich rd. 9 km vom Vorhabenstandort entfernt am nordöstlichen Rand des Gemeindegebiets und grenzt an die Nordsee. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich über 300 m entlang der Goldstraße und beinhaltet zusätzlich einen Teilbereich des Pommernwegs. Im weiteren westlichen Verlauf der Goldstraße liegt der Übergang zum funktionalen Nahversorgungsstandort Störtebeker Straße/Andelweg. Der Ortskern wird geprägt durch Gebäude im typischen friesischen Baustil in offener Bauweise. Der Straßenquerschnitt und die kleinteilige Bebauung entlang der Goldstraße und des Pommernwegs befinden sich in einem sehr guten Zustand. Die städtebauliche Qualität des Ortskerns ist als hoch einzustufen und bietet vor allem den Touristen eine hohe Aufenthaltsqualität. Das Schwerpunktangebot des Ortskerns liegt im zentrenrelevanten Bedarf und ist eindeutig tourismusorientiert und spezialisiert. Das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs beschränkt sich mit Ausnahme des Dorfmarkt-Supermarkts (<600 qm VKF) auf Kleinflächen. Ergänzt wird der Einzelhandel durch Dienstleistungen, Nutzungen im gastronomischen Bereich sowie des Gastgewerbes. Des Weiteren ist der Ortskern durch Wohnnutzungen geprägt.



Der zentrale Versorgungsbereich ist hinsichtlich seines multifunktionalen Profils als stabil zu bewerten und wird seiner touristischen Versorgungsfunktion für das Nordseeheilbad und Kurort Horumersiel-Schillig gerecht.

## 5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage der nächstgelegenen Einkaufsalternativen

### 5.3.1 ZVB Carolinensiel, Stadt Wittmund (außerhalb des Einzugsgebiets)

Das Ortsteilzentrum Carolinensiel stellt eine weitere Standortlage des Einzelhandels unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens dar. Diese befindet sich in rd. 11 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Das Zentrum erstreckt sich entlang des Kreuzungsbereichs der Wittmunder Straße mit der Kirchstraße sowie der Bahnhofstraße. In diesem Bereich ist eine Reihe von überwiegend kleinteilig strukturierten Einzelhandelsnutzungen vorhanden, welche nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente führen. Dieses Angebot wird von einer Reihe von Dienstleistungsnutzungen und gastronomischen Nutzungen ergänzt. Das Angebot ist v.a. auf den touristischen

Bedarf ausgerichtet. Mit dem Netto-Lebensmitteldiscounter sowie zwei Edeka-Märkten des Kaufmanns Scheidemann existieren drei Magnetbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunkt.

Das Ortsteilzentrum von Carolinensiel verfügt nach Erweiterung des Edeka-Markts über eine nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung von insgesamt rd. 2.100 qm (rd. 9,6 Mio. € Umsatz). Das Zentrum ist als stabil zu bewerten und wird seiner Versorgungsfunktion für den Ortsteil vollständig gerecht. Zudem kann der Ortsteil von seiner Lagegunst profitieren (faktische Mitversorgung der vorgelagerten Inseln).

**Sonstige Einkaufsalternativen:** Das Mittelzentrum Wittmund verfügt darüber hinaus v.a. in der Kernstadt über ein vielfältiges Angebot im Lebensmitteleinzelhandel. Vor diesem Hintergrund wird das Edeka-Vorhaben in Hohenkirchen nicht die Einwohner aus Wittmund ansprechen. Aktuell ist allerdings von gewissen Kundenanteilen aus der Gemeinde Wangerland im Wittmunder Einzelhandel zu verzeichnen. Aufgrund der räumlichen Nähe und der Typähnlichkeit ist v.a. der am östlichen Stadtrand verortete E-Center-Verbrauchermarkt zu benennen. Auch dieser wird aktuell von gewissen Zuflüssen aus Wangerland profitieren können. Das Edeka-Vorhaben wird diesen Teil ein Stück weit reduzieren und – dem Versorgungsauftrag von Hohenkirchen entsprechend – in das Grundzentrum umlenken. Dieser Effekt wird im Folgenden mit bei der Bewertung des Vorhabens berücksichtigt.

### 5.3.2 Jever

Das **„Innenstadtzentrum“ von Jever** stellt eine wichtige Standortlage des Einzelhandels unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens dar. Diese befindet sich in rd. 12 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Der zentrale Versorgungsbereich beinhaltet den Verlauf der Großen Wasserpfortstraße, Am Kirchplatz, Große Burgstraße sowie östlich davon den Bereich um die Schlachtstraße, Neue Straße bis zum Alten Markt.

Die Innenstadt von Jever ist durch eine Vielzahl von Einzelhandelsnutzungen – sowohl Filialisten als auch inhabergeführt – sowie ergänzende Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen geprägt. Als weitere frequenzerzeugende Nutzung befindet sich das Rathaus der Stadt im Zentrum. Als strukturprägende Anbieter und gleichzeitig auch Magnetbetriebe des Innenstadtzentrums mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten fungieren ein Edeka-Supermarkt und ein Rossmann-Drogeriefachmarkt.

Der zentrale Versorgungsbereich weist insgesamt ein breites Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten auf. Das Zentrum wird seiner Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums gerecht und ist als stabil zu bewerten.

**Sonstige Einkaufsalternativen:** Die Stadt Jever verfügt darüber hinaus mit einem neu aufgestellten Edeka Markt am Bahnhof (es sind am Standort weitere Maßnahmen zur

Attraktivierung geplant) und einem dezentralen, sogstarken Famila-SB-Warenhaus (und weiteren Fachmärkten) sowie den Discontnern Aldi und Lidl über ein vielfältiges Angebot auch im Lebensmitteleinzelhandel. Vor diesem Hintergrund wird das Edeka-Vorhaben in Hohenkirchen nicht die Einwohner aus Jever ansprechen. Aktuell ist allerdings von gewissen Kundenanteilen aus der Gemeinde Wangerland im Jeveraner Einzelhandel auszugehen. Das Edeka-Vorhaben wird diesen Teil ein Stück weit reduzieren und – dem Versorgungsauftrag von Hohenkirchen entsprechend – in das Grundzentrum umlenken. Dieser Effekt wird im Folgenden mit bei der Bewertung des Vorhabens berücksichtigt.

## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung bzw. Umstrukturierung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine **Erhöhung der Marktdurchdringung** im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten. Dabei kann unterstellt werden, dass der Netto-Markt derzeit über eine unterdurchschnittliche Ausstrahlung in die übrigen Ortsteile besitzt (so strahlen Aldi und Lidl im Standortumfeld dorthin stärker aus). Zukünftig würde der geplante Edeka-Markt zwar der größte Anbieter in der Gemeinde sein, allerdings ist bei der Ausstrahlkraft dem gegenüber zu stellen, dass in Hooksiel und Horumersiel jeweils weitere Edeka-Märkte des Kaufmanns Scheidemann verortet sind, so dass auch hier die Marktdurchdringung begrenzt sein wird. Vor diesem Hintergrund ergibt sich **keine nennenswerte Änderung hinsichtlich der Umsatzherkunft** zwischen den Einzugsgebietszonen resp. hinsichtlich des Streukundenanteils (prozentual).

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 8 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 20 %, in der Zone 2 sind etwa 9 % zu erwarten.

## Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	19,3	36,9	56,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,8	3,4	7,2
Marktanteile	20%	9%	13%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,4	31,4	47,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,3	0,6
Marktanteile	2%	1%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	35,6	68,3	103,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,1	3,7	7,9
Marktanteile	12%	5%	8%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets**

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve<sup>15</sup> gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.500 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

**rd. 8,3 Mio. € belaufen,**

wovon mit rd. 7,6 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

## Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächenproduktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.670	4.600	7,6
davon Edeka	1.620	4.500	7,3
davon Bäcker	50	6.500	0,3
aperiodischer Bedarf	180	3.800	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.850</b>	<b>4.500</b>	<b>8,3</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens**

<sup>15</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Umstrukturierung bzw. **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Netto-Markt hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Netto-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 3 % bzw. 6% im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

#### Marktanteile des Netto-Discounters im Einzugsgebiet (Status quo)\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	13,8	36,8	50,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,5	1,4	2,9
Marktanteile	11%	4%	6%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	11,7	31,2	42,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,3
Marktanteile	1,2%	0,4%	0,6%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	25,5	68,0	93,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,7	1,5	3,2
Marktanteile	7%	2%	3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 9: Marktanteile des Netto-Markts (Status quo)**

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

#### Umsatzstruktur des Netto-Discounters (Status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	684	4.450	3,0
aperiodischer Bedarf	76	3.800	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>760</b>	<b>4.390</b>	<b>3,3</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 10: Umsatzstruktur des Netto-Markts (Status quo)**

Der **Umsatzzuwachs<sup>16</sup>** (inkl. Streuumsätzen) wird im Worst Case insgesamt bei rd. 5,0 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 4,6 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

#### Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	986	4,6
davon Edeka	936	4,2
davon Bäcker	50	0,3
aperiodischer Bedarf	104	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>1.090</b>	<b>5,0</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung**

Im Worst Case zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

#### Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	19,3	36,9	56,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,3	2,1	4,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	12%	6%	8%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,4	31,4	47,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,2%	0,6%	0,8%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	35,6	68,3	103,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,5	2,2	4,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	7%	3%	5%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung**

<sup>16</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurde die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. + 5 %-Punkten auf 8 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 8,3 Mio. €, davon rd. 7,6 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf. Der in die Prüfung eingehende Zusatzumsatz durch die Umstrukturierung und Erweiterung beträgt rd. 5,0 Mio. €.

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2025 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2025) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren<sup>17</sup>. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert,

<sup>17</sup> Zwar wird auch ein Anstieg des Tourismusaufkommens zu erwarten sein (aufgrund des Ausbaus des Angebots), in der vorliegenden Prüfung wurde jedoch auf diesen wirkungsmildernden Effekt aus Vorsichtsgründen verzichtet.

erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.

- **Wirkungsmildernd** schlägt zudem zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.
- Die innerhalb der Zone 1 im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren aufgrund der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von über 100 % innerhalb der Zone 1 aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen der Zone 2. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb der Zone 1 auswirkt.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der Rückholung gegenwärtiger Abflüsse an **Einzelhandelslagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets** generieren wird, ist nicht auszuschließen, dass etwaige Betriebe von den Umsatzumverteilungswirkungen (zzgl. einer Umlenkung der Streuumsätze) betroffen sein werden. Demnach wurden die bereits dargestellten Standorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets (Teile von Jever, Teile von Wittmund) in der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt sowie deren prospektive Umsatzumverteilungsquoten berechnet.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteilszuwachs**, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von etwa 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

An den untersuchten Standorten des Einzugsgebiets beläuft sich der nahversorgungsrelevante Umsatz aktuell auf rd. 35,2 Mio. €. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre wird dieser bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit 2025 um rd. +3,5 Mio. € zunehmen. **Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2025 ein nahversorgungsrelevanter Bestandsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 38,7 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. +4,3 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,3 Mio. € Streuumsätze). Darüber hinaus ist das Vorhaben ein Stück weit in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,4 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 von außerhalb – in diesem Falle von der Zone 2 – zugeflossen sind (rd. 0,7 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 3,7 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz<sup>18</sup> im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**insgesamt rd. 9,5 %.**

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1, v.a. Hohenkirchen) höher ausfallen als in den übrigen Bereichen (Zone 2, v.a. Horumersiel und Hooksiel).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Streulagen der Zone 1 und hier der Ergänzungsbereich Hohenkirchen (Lidl, Aldi), zu dem auch der Vorhabenstandort zählt, am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 15 %). Die übrigen Standortlagen weisen dagegen deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten auf. So ist für den ZVB Hohenkirchen mit Umverteilungswirkungen von rd. 7 % zu rechnen. Für die zentralen Versorgungsbereiche in Hooksiel und Horumersiel sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (+/- 0,1 Mio. €), dass Umverteilungsquoten rechnerisch nicht mehr gesichert darstellbar sind.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

---

<sup>18</sup> Ohne die Bestandsumsätze von Netto, da das Vorhaben diese Umsätze „mitnehmen“ wird und somit nicht gegen sich selbst wirken.

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben

Wirkungsprognose des Vorhabens in Wangerland – Umsatzzuwachs (2025) in Mio. €									
Periodischer Bedarf	ZVB Hohenkirchen	Streulage	Zone 1 Gesamt	ZVB Hookaiel	ZVB Horumersiel	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt	
Umsatz vor Ort aktuell	1,41	11,01	12,41	0,87	2,47	19,43	22,77	35,19	
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,17	3,22	3,39	0,00	0,01	0,08	0,09	3,48	
<b>Umsatz vor Ort (2025)</b>	<b>1,57</b>	<b>14,23</b>	<b>15,81</b>	<b>0,87</b>	<b>2,48</b>	<b>19,51</b>	<b>22,86</b>	<b>38,67</b>	
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>0,11</b>	<b>2,17</b>	<b>2,29</b>	<b>0,06</b>	<b>0,19</b>	<b>1,81</b>	<b>2,06</b>	<b>4,34</b>	
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,03	-0,65	-0,69	-0,02	-0,06	-0,61	-0,69	-1,38	
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,03	0,66	0,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,69	
<b>innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>0,11</b>	<b>2,18</b>	<b>2,29</b>	<b>0,04</b>	<b>0,12</b>	<b>1,20</b>	<b>1,36</b>	<b>3,66</b>	
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	7,3%	15,3%	14,5%	k.A.*	4,9%	6,1%	6,0%	9,5%	

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Wie aufgezeigt, generiert das Vorhaben einen Teil seiner zusätzlichen Umsätze aus der Rückholung von aktuellen Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet (rd. < 1,4 Mio. €) sowie durch Streuumsätze (rd. < 0,3 Mio. €). Wenn man in einer **absoluten Worst-Case-Betrachtung** sämtliche Umsätze, die aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet resultieren, zzgl. der Streuumsätze gegen die **Standorte unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets** rechnet, ergeben sich maximale Umverteilungsrückgänge zwischen 3 und 4 %. Somit werden durch das Umstrukturierungs-/ Erweiterungsvorhaben auch bezogen auf strukturprägende Lebensmittelbetriebe an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets (ZVB Carolinensiel, E-Center Wittmund und Streulagen in Jever<sup>19</sup>) keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen induziert.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Umstrukturierung bzw. Erweiterung erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 9,5 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 15 % prospektiv für den Ergänzungsbereich Hohenkirchen, zu dem auch der Vorhabenstandort gehört, zu erwarten. Für die übrigen Standortbereiche liegen die Quoten deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle. Das gilt auch für die untersuchten strukturprägenden Lebensmittelmärkte unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets, die allein durch die Rückholung bestehender Nachfrageabflüsse betroffen sind.

<sup>19</sup> Hier wurden die beiden Edeka-Märkte in der Adolf-Ahlers-Straße und in der Lindenbaumstraße sowie Aldi in der Ziegelhofstraße und Lidl im Hooksweg einbezogen. Faktisch verteilt sich der Umsatzanteil jedoch auf breiteren Schultern, wodurch die Betroffenheit nivelliert würde (z.B. Famila in Jever).

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Wangerland-Hohenkirchen mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.850 qm ist nach § 11 Abs. 3 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen<sup>20</sup> und der Regionalplanung für den Landkreis Friesland<sup>21</sup> zu berücksichtigen. Darüber hinaus waren das kommunale Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wangerland sowie die Anforderungen der Regionalen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zu berücksichtigen.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

### LROP 2017 - 2.3 Ziffer 01

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

### LROP 2017 - 2.3 Ziffer 02

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

### LROP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich (Gemeinde- oder Stadtgebiet) als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

---

<sup>20</sup> Vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (i.F. LROP Niedersachsen).

<sup>21</sup> Vgl. Landkreis Friesland - Regionales Raumordnungsprogramm 2020 (i.F. RROP Friesland).

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes **ausnahmsweise** auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen

- aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder
  - aus verkehrlichen Gründen
- nicht möglich ist.

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)**

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In enger Verbindung zu der o.g. Ausnahmeregelung des LROP sind auch die Aussagen des **LROP 2017 zum Tourismus** zu beachten:

- Touristische Nutzungen in der Küstenzone sind zu sichern und nachhaltig zu entwickeln (vgl. Kap. 1.3. [Integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres]).

- Sofern erforderlich sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen Entwicklungsaufgaben in den Gemeinden als Ziele der Raumordnung festzulegen (vgl. Kap. 2.1. [Entwicklung der Siedlungsstruktur]).

Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Die Einrichtungen sollen räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden sein.

Nach dem **RROP Friesland** soll der im Bereich der Strukturkonferenz Ost-Friesland und Papenburg initiierte informelle Abstimmungsprozess bei regionalbedeutsamen Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten gemäß den vereinbarten Verfahren und Kriterien fortgeführt und mit den (Nachbar-)Kommunen angemessen weiterentwickelt werden.

Einzelhandelsvorhaben sind im Rahmen des **Verfahrens zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben** in der Region Ost-Friesland zusätzlich einem fünfstufigen Prüfschema zu unterziehen. Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist für Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich die Aufgreifschwelle von 800 qm Verkaufsfläche zu beachten.

Die regionale Einzelhandels-Kooperation stellt dabei v.a. auf die o.g. landes- und regionalplanerischen Aspekte (v.a. raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot) ab, um eine interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern. Durch das regionale Einzelhandelskonzept sollen v.a. interkommunal bedeutsame Fehlentwicklungen des Einzelhandels vermieden werden und die Transparenz und Kommunikation bei grenzüberschreitenden Einzelhandelsvorhaben erreicht werden.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

## 7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten (30 % des Vorhabenumsatzes).

Der Ortsteil Hohenkirchen der Flächengemeinde Wangerland ist gemäß der Regionalplanung des Landkreises Friesland als **Grundzentrum** eingestuft. Dem Ortsteil Hohenkirchen wird diese zentralörtliche Funktion beigemessen. Nach den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen haben Grundzentren einen auf das Gemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine, tägliche Grundversorgung. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde Wangerland demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsschwerpunkt geeignet.

Das RROP Friesland stellt für die Gemeinde Wangerland den grundzentralen Ortsteil Hohenkirchen zugleich als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" dar. Die beiden einwohnerstärksten Küstenorte sind zudem als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Fremdenverkehr" dargestellt. Diese touristischen Schwerpunkte sind im Landkreis zukunftsfähig zu entwickeln. Im engen Zusammenhang steht damit die Absicherung der tourismusorientierten (Einzelhandels-)Angebote.

Das Vorhaben in Hohenkirchen ist auch nach Vorhabenrealisierung mit einem aperiodischen Randsortimentsanteil von max. 10 % schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit der Grundversorgung. Damit dient das Vorhaben zur Absicherung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse und dabei gebündelt im grundzentralen Ortsteil.

Aufgrund der Lage des Vorhabens günstig eingebettet im Gemeindegebiet wird das Einzugsgebiet des Vorhabens ausschließlich durch das Gemeindegebiet von Wangerland gebildet. Die Zone 1 umfasst insb. den Ortsteil Hohenkirchen sowie umliegende ländlich geprägte Bereiche des Gemeindegebiets. Die Zone 2 wird v.a. durch die touristisch geprägten Bereiche des Gemeindegebiets gebildet (u.a. Ortsteile Horumersiel/Schillig und Hooksiel).

Der geplante Verbrauchermarkt rekrutiert rd. 50 % seines Umsatzes mit Bewohnern und Übernachtungsgästen aus dem grundzentralen Ortsteil Hohenkirchen, welcher über keinen weiteren Vollsortimenter verfügt. Etwa 45 % des Vorhabenumsatzes wird mit Bewohnern und Übernachtungsgästen aus dem übrigen Gemeindegebiet generiert, dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Ortsteilen Horumersiel und Hooksiel weitere Vollsortimenter bereits ansässig sind (jeweils Edeka Scheidemann). Hierbei wurde im Sinne der Arbeitshilfe zum LROP nur die Zahl der Übernachtungsgäste mit einbezogen. Bei rd. 2,1 Mio. Übernachtungen im Jahr (Zahlen aus 2019, also der „Vorcorona-Zeit“) entspricht dies rd. 5.500 zusätzlichen „Einwohnern“, wenngleich ein Großteil der Übernachtungsgäste saisonal die Gemeinde aufsuchen (Bedienung von Nachfragespitzen).

Rd. 5 % des Umsatzes entfallen damit auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus v.a. durch Tagesgäste rekrutiert werden, die z.B. den Strandbesuch mit einem

(Sonntags)-Einkauf verbinden. Der 70/30-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit entsprochen. Das Vorhaben generiert rund 95 % seines Umsatzes aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich. Dieser ist über das Gebiet der Gemeinde Wangerland und der Übernachtungsgäste innerhalb der Gemeinde definiert.

Das Vorhaben in Hohenkirchen wird insofern zu einem gewissen Anteil durch das touristische Nachfragepotenzial in Hohenkirchen und der Gemeinde Wangerland insgesamt mitgetragen. Ganz überwiegend wird für den räumlich abgesetzten Ortsteil mit der Abrundung des bislang discountorientierten Angebots die Entwicklung der touristischen Gebiete im Umfeld attraktiviert und zugleich außerhalb der Saison insbesondere für die Einwohner von Hohenkirchen eine angemessene Angebotsbreite und Vielfalt gesichert.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des grundzentralen Ortsteils der Gemeinde Wangerland und damit auch innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Dem Konzentrationsgebot wird somit entsprochen.

Das Vorhaben steht mit dem Kongruenzgebot im Einklang, da es seine Umsätze ganz überwiegend aus der Tourismusgemeinde Wangerland rekrutiert. Es befindet sich innerhalb des grundzentralen Ortsteils. Dem Konzentrationsgebot wird somit ebenfalls entsprochen.

### 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und verbrauchernahe Versorgung (i.S.v. BauGB, BauNVO und LROP)

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

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten

Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

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

Die im Rahmen der Wirkungsprognose errechneten **prospektiven Umsatzrückgänge innerhalb des Einzugsgebiets liegen bei rd. 9,5 %**. Damit bewegen sich die absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungsquoten noch knapp unter dem 10 %-Abwägungsschwellenwert.

Die mit Abstand höchsten Umverteilungswirkungen sind mit rd. 15 % für die Streulagen (=Ergänzungsbereich für die Nahversorgung) in Hohenkirchen zu erwarten, dem das Vorhaben selbst auch zuzuordnen ist. D.h. per Saldo betrachtet wird diese Standortlage nicht geschwächt, sondern gestärkt (ca. +2,5 Mio. €). Demnach werden die durch das Vorhaben induzierten Umsatzrückgänge zwar für die beiden verbleibenden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl deutlich spürbar sein, aber aufgrund des discountorientierten Charakters nur bedingt mit dem Vorhaben in Konkurrenz stehen. Vielmehr kommt es zu einer sinnvollen Ergänzung des Angebots vor allen im Bereich Frischekompetenz, der bisher in Hohenkirchen kaum vertreten war. Auch im Drogeriesegment ist mit einer gewissen Qualifizierung zu rechnen (es ist kein Drogeriemarkt in der Gemeinde vorhanden).

Der zentrale Versorgungsbereich Hohenkirchen wird mit etwa 7 % betroffen sein. Die leistungsfähige Nahversorgung spielt aber im Ortskern bereits heute nur eine sehr untergeordnete Rolle. Das Angebot beschränkt sich auf einige kleinflächige Anbieter (u.a. Bäcker, Getränkemarkt). Ein größeres Angebot besteht nur im aperiodischen Bedarf. Vielmehr definiert sich die Rolle als zentraler Versorgungsbereich durch Angebote in der Verwaltung sowie öffentliche Einrichtungen (z.B. Schule). Demnach ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Vorhabenrealisierung zu einer Störung im Versorgungsgefüge kommen wird. Bereits heute besteht eine sinnvolle Arbeitsteilung der Versorgungsstandorte Ortskern und Grundversorgungsstandort Jeverische Straße.

**Mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen also in jedem Falle ausgeschlossen werden.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Auch die übrigen großflächigen Lebensmittelmärkte in Zone 2 des Einzugsgebiets (2\* Edeka Scheidemann) werden bei rd. -6 % gewisse Umsatzrückgänge spüren („Eigenkannibalisierung“). Für die **sonstigen Lagen des Einzugsgebiets** liegen die absoluten Umsatzrückgänge knapp über bzw. unterhalb von 0,1 Mio. €, sodass die Wirkungen rechnerisch nicht gesichert nachweisbar sind. Das Angebot im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf wird durch vereinzelte kleinteilige Betriebe angeboten, welche überwiegend einen fußläufigen Nahbereich ansprechen. Ein strukturprägender Lebensmittelmarkt ist nicht vorhanden. **Eine vorhabeninduzierte Schließung der ansonsten marktfähigen Betriebe kann im Zuge der Umstrukturierung und Erweiterung des Edeka-Markts an der Herderstraße in den sonstigen Lagen des Einzugsgebiets daher ausgeschlossen werden.**

**Raumordnerische Auswirkungen zulasten der Angebote des E-Centers in Wittmund, den strukturprägenden Angeboten in Jever sowie dem Einzelhandel in WTM Carolinensiel können aufgrund der deutlichen Ausrichtung des Vorhabens auf die örtliche Versorgung ebenfalls ausgeschlossen werden.** In einer **absoluten Worst-Case-Betrachtung** in der Wirkungsprognose (vgl. Kap. 6.2) wurden sämtliche Umsätze, die aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet resultieren zzgl. der Streuumsätze gegen die Standorte außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet (v.a. in Jever und in Wittmund). Dabei wurden überschlägig maximale Umverteilungsrückgänge zwischen 3 und 4 % errechnet. Faktisch gehen die Gutachter davon aus, dass diese Umsätze zulasten weiterer Standortlagen diffuser wirken (=Umsatz wird auf breiteren Schultern umverteilt). Weder wird im Kontext der Vorhabenumsetzung eine Beeinträchtigung der Angebotsvielfalt eintreten, noch ist die Zunahme von andauernden Leerständen im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfs erwartbar. **Somit werden auch bezogen auf Standorte außerhalb des Einzugsgebiets keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche induziert werden.**

Das Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben trägt maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung bei. Der Randsortimentsanteil des Edeka-Markts wird wie auch schon beim Netto-Markt weiterhin max. 10 % betragen. Mit der Realisierung des Erweiterungsvorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung im zentralen Ortsteil der Gemeinde Wangerland verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird das Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, den langjährig etablierten Ergänzungsstandort zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche und dem künftigen Vollsortiment den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie Seitens des Handels zugunsten großzügigerer Verkehrsflächen entsprochen wird.

Im Bereich der **ergänzenden aperiodischen Sortimente** wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts eines Marktanteilszuwachses von etwa 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben der Umstrukturierung und Erweiterung eines Edeka-Markts an der Herderstraße trägt nachweislich zu einer Qualifizierung des Angebots im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sowie einer zukunftsfähigen Absicherung der Nahversorgung in dem zentralen Ortsteil der Gemeinde Wangerland und im Einzugsgebiet insgesamt bei. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

## 7.4 Zur Ausnahmeregelung gem. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05

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

Das LROP Niedersachsen (2017) sieht in Ziffer 05 folgende **Ausnahmeregelung hinsichtlich des Integrationsgebots** vor:

*Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulich oder siedlungsstrukturellen Gründen [...] nicht möglich ist.*

In diesen Fällen kann ein Vorhaben auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen aber im zentralen Siedlungsgebiet im funktionellen Zusammenhang mit Wohngebieten angesiedelt werden<sup>22</sup>. Diese Regelung gilt auch bei der Umstrukturierung bzw. Erweiterung eines Betriebs. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass **Einzelhandelsgroßprojekte auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zur flächendeckenden und verbrauchernahen Versorgung dienen.**

Der Vorhabenstandort des geplanten Edeka-Markts befindet sich außerhalb eines im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wangerland ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs, da diesem die typischen zentrenergänzenden Nutzungen fehlen. **Dennoch kann für den geplanten Edeka-Markt neben den Grundsätzen zur funktionellen Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs die Ausnahme-Regelung zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung angewendet werden:**

Die Gemeinde Wangerland verfügt mit dem Einzelhandelskonzept aus 2015 über ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches (noch vor Aufstellung des gültigen LROP 2017) den Standort als **Ergänzungsstandort für die Nahversorgung** ausgewiesen hat und die **Versorgungsfunktion des Standorts für den grundzentralen Ortsteil (und die Gemeinde insgesamt) unterstreicht.**

Der Standort des Edeka-Markts befindet sich innerhalb des Siedlungsschwerpunkts von Hohenkirchen. Es besteht ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit der umliegenden Wohnbebauung, welche sich aus überwiegend Einfamilienhäusern und bestehenden und geplanten touristischen erschlossenen Bereichen zusammensetzt. Ferner ist der Standort aus weiten Teilen des Ortsteils Hohenkirchen fußläufig zu erreichen. Das Einzelhandelsgroßprojekt lässt sich als Betrieb zur Sicherung einer flächendeckenden und v.a. qualifizierten Nahversorgung bezeichnen.

Dem Ortsteil Hohenkirchen kommt gemäß der Regionalplanung des Landkreises Friesland die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Der Vorhabenstandort liegt zwar nicht im einzigen zentralen Versorgungsbereich von Hohenkirchen. Der Grundversorgungsstandort Jeversche Straße, zu dem der Vorhabenstandort gehört, grenzt aber unmittelbar an diesen an und ist **im gemeindlichen Einzelhandelskonzept ausdrücklich als Ergänzungsstandort für die Nahversorgung definiert. Im Ortskern Hohenkirchen sind nachweislich keine Potenzialflächen vorhanden, um dort eine adäquate Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen.** Der Vorhabenstandort ist also im zentralen Ort angesiedelt und wirkt somit zentralitätsbildend für das Grundzentrum Hohenkirchen.

Der Edeka-Markt ist sowohl fußläufig als auch für den **ÖPNV** über die 100 m entfernte Bushaltestelle „Jelliestede/Spielstadt“ gut erreichbar und sichert die Einbindung in das

---

<sup>22</sup> Damit ist nach dem LROP durch die oben genannten Ausnahmetatbestände nicht mehr zwingend eine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs oder ein „Anschmiegen“ an diesen notwendig.

Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Eine gute Erreichbarkeit im modal-split (einschließlich Fuß- und Radweganbindung) ist bereits heute gegeben.

Mit Blick auf den Ortskern von Hohenkirchen wäre eine **Ansiedlung aus städtebaulichen Gründen nicht möglich**. Offensichtliche Flächenpotenziale konnten nicht identifiziert werden. Hierbei ist vor allem die Kleinteiligkeit des Ortskerns zu benennen. Es ist kein Grundstück in der benötigten Größenordnung vorhanden, welches die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts von 1.850 qm Verkaufsfläche mit entsprechender Lagerfläche und ebenerdiger Stellplatzfläche erlauben würde. Dabei spielte auch die Rücksichtnahme auf das Ortsbild eine wesentliche Rolle, das nicht beeinträchtigt werden soll. Darüber hinaus stehen verkehrliche Themen der Ansiedlung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entgegen. Durch die theoretische Ansiedlung eines neuen Markts im Ortskern würde dieser durch den Einkaufsverkehr zu sehr belastet. Vielmehr liegt der Schwerpunkt des Ortskerns im Bereich Verwaltung und Wohnen.

**Ein Ausbau der Versorgungsfunktion im zentralen Versorgungsbereich Hohenkirchen ist somit auch aus Sicht der Gemeindeverwaltung ausgeschlossen. Ein qualitativer Ausbau Versorgung ist somit lediglich mit dem Edeka-Markt an der Herderstraße (Vorhaben) möglich.**

Für die Wohngebiete des Ortsteils Hohenkirchen und für die Touristen erfüllt der Netto-Markt bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Durch das Vorhaben kommt es nunmehr zu einer Qualifizierung, Erweiterung und zukunftsfähigen Absicherung des bereits heute bestehenden Lebensmittelmarkts. Er ist im Bewusstsein der Verbraucher bereits fest verankert („gelernter Standort“).

Auch nach der Vorhabenrealisierung handelt es sich um einen **Nahversorger mit rd. 90 % periodischem Hauptsortiment** (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren). Es werden auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche Angebote des aperiodischen Bedarfs angeboten. Zudem handelt es sich nicht um die Etablierung eines neuen Standortbereichs, sondern um die qualitative und zukunftsfähige Absicherung eines bereits seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Nahversorgungsstandorts, der wesentlich zur Sicherung der Grundversorgung in siedlungsintegrierter Lage beiträgt.

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Wangerland, ergänzt den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Hohenkirchen jedoch funktionell. Außerdem handelt es sich bei dem Vorhaben nicht um die Etablierung eines neuen Standortbereichs, sondern um die qualitative und zukunftsfähige Absicherung eines bereits seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Nahversorgungsstandorts, der wesentlich zur Sicherung der Grundversorgung beiträgt. Zudem steht das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung und ist an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. **Da geeignete Standortalternativen im zentralen Versorgungsbereich fehlen, ist insofern der Ausnahmetatbestand des Integrationsgebots gem. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05 gegeben.**

## 7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Wangerland aus dem Jahr 2016 wird für die Weiterentwicklung des Einzelhandels die Strategie „Konzentration auf die Zentren“ festgesetzt. Damit ist die Fokussierung der Einzelhandelsentwicklung und die Sicherung der Betriebe innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche erwünscht (sofern verträglich).

Ferner wird nach den Aussagen des Einzelhandelskonzepts (städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) für die Gemeinde Wangerland insgesamt bis zum Jahr 2025 im periodischen bzw. nahversorgungsrelevante Bedarfsbereich folgender Verkaufsflächenspielraum<sup>23</sup> aufgezeigt:

*Nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu 1.500 qm VKF:*

*Flächenpotenziale in diesem Sortimentsbereich sind vorrangig an der prägenden Einzelhandelslage am Ergänzungsstandort „Jeversche Straße“ des grundzentralen Ortsteils Hohenkirchen – mit seiner grundzentralen Funktion – zu konzentrieren. Dieses Expansionspotenzial sollte zur Etablierung eines Drogeriemarktes in Hohenkirchen genutzt werden. Das verbleibende Potenzial von ca. 800 qm bis 1.100 qm sollte entweder (anteilig) zur Erweiterung des Edeka-Markts im Ortsteil Horumersiel und sonstigen*

<sup>23</sup> In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Expansionsrahmen um einen Orientierungsrahmen handelt, der bei Vorhaben unter Abwägung der Vor- und Nachteile und der raumordnerischen Verträglichkeit auch überschritten werden kann. Darüber hinaus waren die Wohnbauprojekte, die einen deutlichen Einwohneranstieg nach sich ziehen werden, zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch nicht absehbar.

*bestandssichernden Maßnahmen oder aber zur Ansiedlung eines Vollsortimenters in Hohenkirchen ausgeschöpft werden (ggf. Umnutzung eines Lebensmitteldiscounters zum Verbrauchermarkt prüfen).*

Das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben ist **außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs** im Wangerlander Ortsteil Hohenkirchen verortet. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich befindet sich mit dem Ortszentrum Hohenkirchen in rd. 200 m südlicher Entfernung. Diesem kommt vor allem die Versorgung mit höherwertigen, weniger transportsensiblen Angeboten zu. Die vorhandenen kleinteiligen Fachgeschäftsstrukturen sollen dabei erhalten und maßvoll ergänzt werden, um die Angebotsvielfalt und damit die Attraktivität des Ortskerns zu erhöhen. Der Schwerpunkt soll hier auf den sog. ‚Lustkauf‘ bzw. den ‚Einkaufsbummel‘ in einem höherwertigen städtebaulichen Umfeld gelegt werden. Dabei ist vor allem der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente zu sichern und weiter auszubauen. Größere Betriebe würden das Erscheinungsbild und das Einkaufsambiente in den Ortskernen eher belasten.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass der geplante Edeka-Markt an der Herderstraße (Vorhaben) nicht in einem unmittelbaren Wettbewerb mit den vorhandenen Discountern Aldi und Lidl steht, da sich diese hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf ihre Hauptzielgruppe wesentlich voneinander unterscheiden. Kunden, die viel Wert auf Sortimentsvielfalt und Frische legen, kaufen schon heute nicht nur bei Netto, Aldi und Lidl ein, sondern einerseits bei den anderen Vollversorgern im Stadtgebiet resp. auf dem Arbeitsweg und in SB-Warenhäusern (wie E-Center Wittmund, Familia Jever und Marktkauf Wilhelmshaven).

Wie die Wirkungsprognose in Kapitel 6.2 aufzeigte, können **‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche durch die Realisierung des Erweiterungsvorhabens angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden**. Zudem konnten Auswirkungen auf die untersuchten nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte direkt außerhalb des Einzugsgebiets der Gemeinde Wangerland ebenfalls ausgeschlossen werden. Vielmehr trägt das Vorhaben an der maßgeblich zur qualitativen Sicherung der wohnortnahen Versorgung in seinem Einzugsgebiet und dem Grundzentrum Wangerland insgesamt bei.

Das Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben befindet sich außerhalb eines im Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Der Verbrauchermarkt ist jedoch in einem ausgewiesenen Ergänzungsstandort für die Grundversorgung verortet. Das Vorhaben trägt dort nachweislich zur qualitativen Absicherung der verbrauchernahen Versorgung im Ortsteil Hohenkirchen und für die gesamte Gemeinde Wangerland bei.

## 7.6 Zur Kompatibilität mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Im Rahmen des Verfahrens zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland wurde ein fünfstufiges Prüfschema entwickelt, das dem Moderationsverfahren dient.

### Prüfregel 1: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen sind aufgrund der Erreichbarkeit des geplanten Standortes zu erwarten?

Das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben befindet sich im Wangerlander Ortsteil Hohenkirchen und umfasst ein Gesamtkundenpotenzial von etwa 15.000 Personen (nur Hauptwohnsitze, aber inkl. touristischem Einwohneräquivalent).

Dieses setzt sich aus den Bewohnern der Gemeinde Wangerland zusammen (etwa 9.150 Einwohner). Dazu kommt noch das Kundenpotenzial durch die Übernachtungstouristen. Heruntergebrochen auf ein Jahr beträgt das Einwohneräquivalent bezogen auf die Übernachtungsgäste in Wangerland im Sinne der Arbeitshilfe des LROP 2017 rd. 5.850 Personen. **Innerhalb des kongruenten Einzugsgebiets werden rd. 95 % des Umsatzes erzielt.** Neben dem Einwohnerpotenzial innerhalb des Einzugsgebiets sowie des touristischen Einwohneräquivalents werden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung zusätzliche „nicht-kongruente“ **Streuumsätze von 5 %** berücksichtigt, welche räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve gespeist werden. Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden. Hierzu zählen u.a. Tagestouristen, Pendler bzw. Berufstätige v.a. im Tourismussektor, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben.

Die **verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts** ist aufgrund der Lage an der Herderstraße bzw. Jeverschen Straße für die Bewohner des Ortsteils Hohenkirchen sowie der weiteren Bereiche innerhalb des Einzugsgebiets sehr gut gegeben. Die

Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt mit dem PKW über die Herderstraße. Eine vorhabeninduzierte Ausweitung des Einzugsgebiets ist nicht anzunehmen. Vielmehr wird das Umstrukturierungs-/Erweiterungsvorhaben die Marktdurchdringung im bestehenden Einzugsgebiet intensivieren.

Zusätzlich ist zu überprüfen, ob eine Typgleichheit der geplanten Nutzungen mit bestehenden Angeboten besteht und ob Anhaltspunkte für eine stärkere Betroffenheit bestehen. Innerhalb von Hohenkirchen sind keine vollsortimentierten Angebote vorhanden. Aufgrund zahlreicher überörtlicher Einkaufsalternativen in den umliegenden zentralen Orten werden die Zusatzumsätze durch das Vorhaben auf „breiten Schultern“ innerhalb des Einzugsgebiets und unmittelbar außerhalb umverteilt. Weitere zentrale Orte sind durch das Erweiterungsvorhaben darüber hinausgehend nicht mehr als unwesentlich betroffen.

### **Prüfregel 2: Welche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens in der Ansiedlungsgemeinde auf die Nachbarkommunen zu erwarten?**

Nach der Definition der Lagekategorien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland ist der Vorhabenstandort als Nahversorgungsstandort zu bewerten.

Aufgrund der Dimensionierung und des Sortimentsschwerpunkts ist das Vorhaben auf die wohnortnahe Grundversorgung für den Ortsteil Hohenkirchen ausgerichtet. Das Vorhaben dient somit der Absicherung einer wohnortnahen Grundversorgung mit Angeboten des periodischen Bedarfs.

Die Umsatzumverteilungswirkungen werden maßgeblich innerhalb des Gemeindegebiets induziert. Zusätzlich wird im Zuge der Vorhabenrealisierung das touristische Potenzial im Nahbereich besser vor Ort gebunden. Das Vorhaben wird im überschaubaren Maße in der Lage sein, bisher abfließende Nachfrageströme auf sich umzulenken. Zu-lasten der Angebote außerhalb des Einzugsgebiets werden keine schädlichen Auswirkungen induziert.

### **Prüfregel 3: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen bestehen aufgrund der Erhöhung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche?**

Die Verkaufsflächendichte in der Warengruppe Täglicher Bedarf beträgt im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell rd. 830 qm je 1.000 Einwohner und fällt im kommunalen Vergleich mit anderen von Dr. Lademann & Partner untersuchten Grundzentren überdurchschnittlich aus. Die Bereinigung durch das vorhandene touristische Einwohner-äquivalent im Sinne der Arbeitshilfe ergibt eine Verkaufsflächendichte von etwa 500 - 510 qm je 1.000 Einwohner (BRD-Wert: 560).

Durch das Erweiterungsvorhaben wird sich die Verkaufsfläche im Einzugsgebiet insgesamt um 13 %-Punkte auf knapp 8.550 qm erhöhen. Die Ausstattung würde in Bezug auf den gutachterlich hergeleiteten Kongruenzraum aufgrund des steigenden Einwohnerpotenzials tendenziell sinken und muss wiederum in den Kontext des intensiven Fremdenverkehrs gestellt werden. Die Ausstattung mit Waren des Täglichen Bedarfs wird im Prognosejahr 2025 damit auf Niveau der üblichen Vergleichswerte liegen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass die quantitative Flächenausstattung nicht mit einer hohen Qualität des Angebots gleichzusetzen ist. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts. Die Umstrukturierung und Erweiterung induziert eine Aufwertung des grundversorgungsrelevanten Angebots. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass dieser Anbieter über ein breites und häufig nachgefragtes Grundsortiment an Waren des täglichen Bedarfs verfügt und dadurch gerade auf einen wohnungsnahen Versorgungseinkauf ausgerichtet ist.

Die nahversorgungsrelevante Zentralität beläuft sich im hergeleiteten Kongruenzraum aktuell auf 124 % (tourismusbereinigte Zentralität 76 %). **Unter Berücksichtigung der tourismusbereinigten Daten wird nach Vorhabenrealisierung im Jahr 2025 die Zentralität bei rund 77 % liegen und weiterhin auf Nachfrageabflüsse weisen.** Die Nachfragezuflüsse sind damit im untergeordneten Maße aus einer Umlenkung bisheriger Abflüsse sowie vor allem auf die verbesserte Bindung touristischer Potenziale zurückzuführen.

Wie bereits erwähnt, liegt unter Berücksichtigung der touristischen Potenziale i.V.m. dem geplanten Wohnungsbau tendenziell eine rechnerische „Unterversorgung“ vor. Zugleich trägt das Vorhaben zur qualitativen Verbesserung des Angebots bei. Nach der Umstrukturierung handelt es sich bei dem Edeka-Markt im interkommunalen Vergleich um einen standortadäquat dimensionierten Anbieter. Mehr als unwesentliche Auswirkungen sind auch mit Verweis auf das Beeinträchtigungsverbot auf das leistungsfähige Nahversorgungsangebot sowie der räumlichen Entfernung der Nachbarkommunen auszuschließen.

#### **Prüfregel 4: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen gehen von einer möglichen Steigerung der Attraktivität bestehender Einzelhandels-Agglomerationen durch eine Neuansiedlung bzw. Erweiterung aus?**

Die Prüfregel findet Anwendung bei Einzelhandelsvorhaben in Einzelhandels-Agglomerationen. Der Vorhabenstandort gehört zwar zum Ergänzungsstandort für die Grundversorgung Hohenkirchen, bildet aber mit den bestehenden Discountern Aldi und Lidl an der Jeverschen Straße keine unerwünschte Einzelhandelsagglomeration. Die Agglomerationseffekte (aber auch die gegenseitigen Kannibalisierungseffekte) wurden in der Begutachtung bereits vollständig berücksichtigt (z.B. Ausdehnung des Einzugsgebiets, Marktdurchdringung, Umsatzpotenziale, ..).

### **Prüfregel 5: Deckt sich die Neuansiedlung/Erweiterung mit den für die verschiedenen zentralörtlichen Stufen typischen Angebotsformen?**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums. Demnach sind mehr als 800 qm VKF zulässig.

Im Jahr 2022 ist eine Verkaufsfläche von mindestens 1.500 qm für den Betriebstyp „Verbrauchermarkt“ erforderlich, um ein breites und tiefes Angebot vorzuhalten (i.d.R. > 10.000 Artikel) und um sich damit von dem schmalen Angebot von Lebensmitteldiscountern (i.d.R. < 4.500 Artikel) abzusetzen. Zudem ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass es sich um die Umstrukturierung und Erweiterung eines bereits bestehenden Anbieters handelt. Per Saldo kommt damit weniger neue Verkaufsfläche an den Markt, als wenn ein neuer Standort entwickelt würde.

U.E. deckt das Vorhaben den Versorgungsauftrag in der Warengruppe Täglicher Bedarf standortadäquat ab. Zudem ist der Standort im Einzelhandelskonzept als Standort mit wichtiger Bedeutung für die qualifizierte Nahversorgung festgelegt.

Die Umstrukturierung und Erweiterung des Edeka-Markts auf rd. 1.850 qm Verkaufsfläche lässt sich mit den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland in Einklang bringen. Nachbarkommunen sind durch das Vorhaben in Hohenkirchen nicht maßgeblich tangiert.

# Fazit

## 8 Fazit

Im Wangerlander Ortsteil Hohenkirchen ist die Ansiedlung eines Edeka-Markts an der Herderstraße geplant. In diesem Zuge der Vorhabenrealisierung wird der an gleicher Stelle betriebene Netto-Markt abgerissen und die Verkaufsfläche von derzeit 760 qm um rd. 1.100 qm auf rd. 1.850 qm Verkaufsfläche (inkl. 50 qm Backshop) ausgebaut werden.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zu realisieren. Prüfungsmaßstab ist damit § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus waren auch die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen zu berücksichtigen.

Für die Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der steigenden Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Hohenkirchen. Besonders positiv ist auch die Bedeutung als touristische Destination zu bewerten (2019: >2,1 Mio. Übernachtungen). Die Kaufkraft der Einwohner ist im regionalen Vergleich allerdings leicht unterdurchschnittlich.

Der Ortsteil Hohenkirchen ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft. Damit hat der Ortsteil die Aufgabe, die Deckung des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung im Gemeindegebiet sicherzustellen. Darüber hinaus genießt Hohenkirchen zunehmend eine touristische Bedeutung. Sie liegt im Fokus der weiteren, großmaßstäblichen Siedlungsentwicklung.

Für das Vorhaben ist von einer hohen Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets und auf die Marktdurchdringung auswirkt. Ferner wird das Einzugsgebiet/der Kongruenzraum durch das Filialnetz von Edeka und durch die naturräumliche Barriere der Nordsee zu einem gewissen Maße begrenzt. Zudem sind planerische Vorgaben zu beachten.

Unter Berücksichtigung eines touristischen Einwohneräquivalents (im Sinne der Arbeitshilfe des LROP 2017) aufgrund der hohen touristischen Bedeutung von Hohenkirchen und Wangerland insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens bis 2025 insgesamt etwa 16.700 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich bis zur Marktwirksamkeit im Lichte der positiven Bevölkerungsentwicklung in Wangerland sowie unter Berücksichtigung des touristischen Einwohneräquivalents auf etwa 104 Mio. € ansteigen. Davon entfallen gut 56 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 7.560 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 38,1 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die nahversorgungsrelevante Zentralität weisen unter Berücksichtigung der touristischen Bedeutung der Gemeinde auf Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet. Vor diesem Hintergrund lassen sich noch Entwicklungsspielräume ableiten.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich im hier prüfungsrelevanten Worst Case durch die Umstrukturierung/Erweiterung des Edeka-Markts auf prospektiv 1.850 qm Verkaufsfläche (inkl. 50 qm Einzelhandelsverkaufsfläche für den Backshop) ein **Umsatzpotenzial** von insgesamt rd. 8,3 Mio. €, wovon mit rd. 7,6 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt. Dies entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteil von rd. 13 % nach Realisierung des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets. Der Umsatzzuwachs wird bei rd. 5,0 Mio. € liegen, der Marktanteilszuwachs dementsprechend bei rd. +8 %-Punkten liegen.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch das Vorhaben erreichen im Einzugsgebiet nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 9,5 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 17 % prospektiv für die Streulagen in Hohenkirchen zu erwarten. Dies betrifft vor allem den Grundversorgungsstandort Jeversche Straße, zu dem auch der Vorhabenstandort zählt und diesen per Saldo betrachtet stärken und zukunftsfähig absichern wird. Der Ortskern Hohenkirchen wird mit rd. 7 % betroffen sein, steht aber aufgrund der Angebotsausrichtung kaum im Wettbewerb zum Vorhaben. Für die übrigen zentralen Lagen im Einzugsgebiet (Horumersiel, Hooksiel) sind zulasten der Edeka-Märkte Umsatzrückgänge von rd. 6 % spürbar. Bei den Zentren liegen die Umsatzumverteilungsquoten unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Für die Lagen außerhalb des Einzugsgebiets ergeben sich in einer absoluten Worst-Case-Betrachtung maximale Umverteilungsrückgänge von 3 bis 4 %.

**„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb als auch außerhalb des Einzugsgebiets können angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben eines Edeka-Markts an der Herderstraße trägt nachweislich zu einer Verbesserung des Angebots im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sowie einer zukunftsfähigen Absicherung der Nahversorgung im Einzugsgebiet bei. **Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.**

Laut **Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Wangerland** befindet sich das Vorhaben außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs, ist aber Teil des Grundversorgungsstandorts Jeversche Straße und damit als

Ergänzungsstandort für den Ortskern definiert. Der etablierte Nahversorgungsstandort trägt nachweislich zur qualitativen Absicherung der verbrauchernahen Versorgung in Hohenkirchen bei, zumal dort bisher ein Vollsortimenter fehlt. Der Verkaufsflächenzuwachs liegt vor dem Hintergrund der künftig steigenden Bevölkerungsplattform im Rahmen des Expansionspotenzials.

Das **Integrationsgebot** erfüllt nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner aufgrund der ausgesprochenen Nahversorgungsfunktion des Vorhabens i.V.m. der gelerten Versorgungslage und der Nähe zu Wohnbebauung dem Ausnahmetatbestand: **Eine geeignete Standortalternative besteht im Ortskern von Hohenkirchen nachweislich nicht.**

Dem **Kongruenzgebot**, nach dem das Vorhaben seinen überwiegenden Umsatzanteil aus dem eigenen Gemeindegebiet rekrutieren soll, wird ebenfalls entsprochen.

Dem Abstimmungsgebot sowie dem städtebaulichen und raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot wird entsprochen. Darüber hinaus ist das Vorhaben auch mit den Kriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland kompatibel.

Hamburg, 15. Februar 2022

Sandra Emmerling

Corinna Staude

Dr. Lademann & Partner GmbH

Änderung

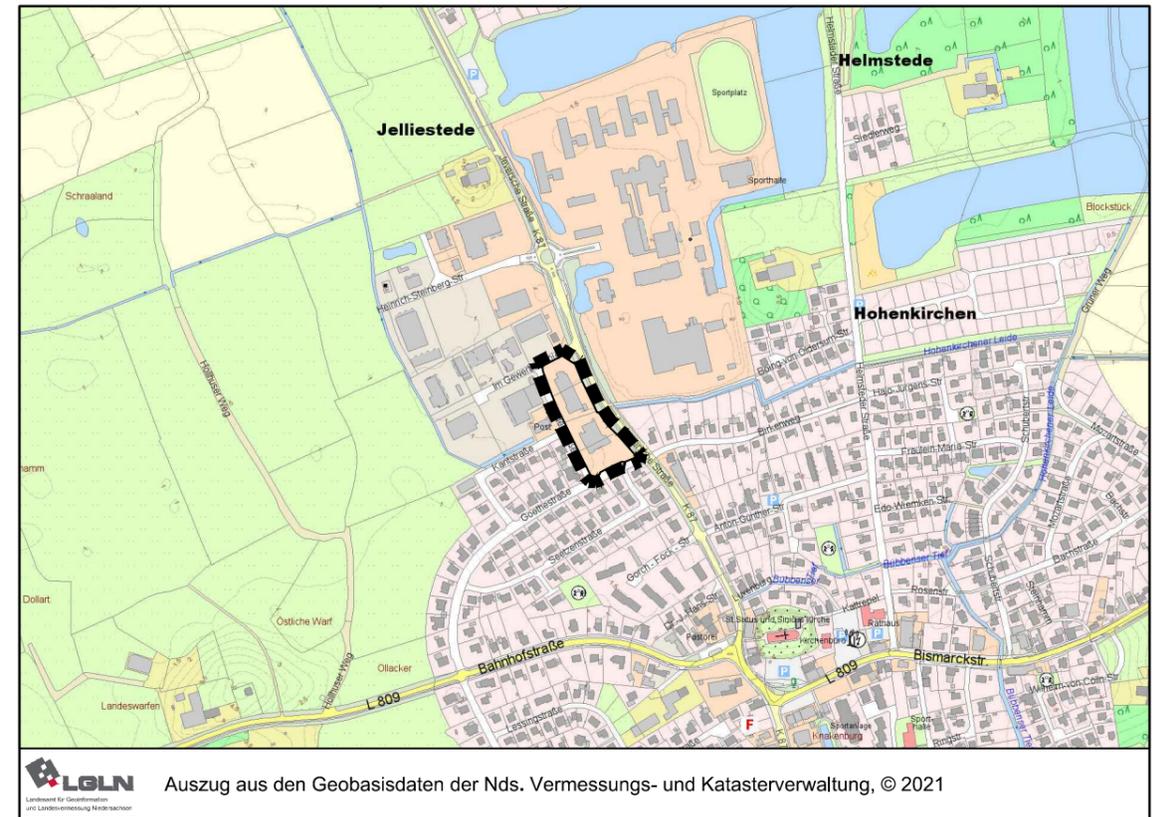


Quelle Plangrundlage  
 Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021  
 M.1: 5000

# Gemeinde Wangerland

## 123. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Hohenkirchen - Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel)

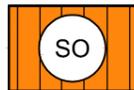


Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021

Übersichtsplan: 1 : 10.000

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete "Lebensmitteleinzelhandel"

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes

plan  
 kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
 Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
 E-Mail info@plankontor-staedtebau.de  
 Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 20.05.2022	Entwurf zum Feststellungsbeschluss
----------------	------------	-----------------------	------------------------------------

# Gemeinde Wangerland



<b>Sitzungsvorlage</b>	angelegt: 24.05.2022	Freigabe BM am:	Vorlage Nr.:
	Sachbearbeiter: Frau Kutsche		III-025-2022
Behandlung im:		am:	Öffentl.status:
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Sanierung</b>		<b>14.06.2022</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>		<b>20.06.2022</b>	<b>nicht öffentlich</b>

## Bezeichnung:

**Bebauungsplan Nr. I/25 "Hohenkirchen - Sondergebiet Einzelhandel"; Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss**

## Stellungnahme der Fachabteilung

**Finanzielle Auswirkungen?**  
nein

ja

Gesamtkosten der Maßnahme (ohne jährliche Folgekosten) ggf. unterteilt nach Jahren	Direkte jährliche Folgekosten (z. B. Personal- und Bewirtschaftungsaufwendungen)	Sonstige jährliche Folgekosten (insbes. Abschreibungen)	Finanzierung	
			Eigenanteil	Zuschüsse

**Sonstige Anmerkungen:**

**Vorlage betrifft die demografische Entwicklung?**

ja  nein

**Falls ja, in welcher Art:**

## Stellungnahme der Abteilung Finanzen

**Für die vorgesehene Maßnahme stehen Haushaltsmittel zur Verfügung:**

ja  nein

**Eine Deckung der über- bzw. außerplanmäßigen Auszahlungen ist möglich:**  
nein

ja

## **Sonstige Anmerkungen:**

Der Verwaltungsvorlage beigefügt sind der Planentwurf und die Entwurfsbegründung zu der o. g. Bauleitplanung, das Verträglichkeitsgutachten „Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 15.02.2022“, die „artenschutzrechtliche Kurzbewertung des Grabenabschnittes in Hohenkirchen – Herderstraße, PLF Planungsbüro Landschaft + Freiraum, Dr. Martine Marchand, Bremen, 05.05.2022“ und eine im Mai 2022 durch das Büro K&R Ingenieure, Oldenburg, erstellte Machbarkeitsstudie zum Entwässerungskonzept.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Auslegung vom 17.03. bis 20.04.2022 (einschließlich) statt. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 09.03.2022 (Frist für Stellungnahmen 20.04.2022). Die Auswertungen der Beteiligungen sind dieser Vorlage beigefügt.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Auswertungen der Beteiligungen mit den dieser Vorlage beigefügten Abwägungsvorschlägen werden zur Kenntnis genommen.**

**Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/25 „Hohenkirchen – Sondergebiet Einzelhandel“ in der vorgelegten Fassung wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.**

### **Anlagen:**

Planentwurf

Begründungsentwurf mit Umweltbericht

Verträglichkeitsgutachten „Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 15.02.2022“

„Artenschutzrechtliche Kurzbewertung des Grabenabschnittes in Hohenkirchen – Herderstraße, PLF Planungsbüro Landschaft + Freiraum, Dr. Martine Marchand, Bremen, 05.05.2022“

Machbarkeitsstudie des Büros K&R Ingenieure, Oldenburg, zum Entwässerungskonzept (Mai 2022)

Abwägung



**Gemeinde Wangerland**

**Bebauungsplan Nr. I/25  
„Hohenkirchen Sondergebiet“**

***Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB***

**Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich dahingehend geäußert, dass sie keine Bedenken gegen die Planung vorbringen:**

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, 10.03.2022**

**TenneT TSO GmbH, Lehrte, 10.03.2022**

**Avacon Netz GmbH, Salzgitter, 10.03.2022**

**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich, 15.03.2022**

**Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG, Wilhelmshaven, 21.03.2022**

**Ericsson Services GmbH, 22.03.2022**

**DFS Deutsche Flugsicherung, 29.03.2022**

**Deutsche Telekom Technik GmbH (Trassenauskunft), 31.03.2022**

**Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, 20.04.2022**

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:**

Siehe nachfolgende Seiten.

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p><b>Landkreis Friesland, 08.04.2022</b></p>	
<p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Die vorgelegte Bauleitplanung berührt die Belange des Fachbereiches Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde sowie als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 87. Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings verweise ich auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Aurich) vom 15.03.2022 bzgl. der Erschließung des Sondergebiets.</p>	<p>Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat mit Schreiben vom 15.03.2022 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen, da die verkehrliche Erschließung weiterhin über die vorhandenen Gemeindestraßen erfolgen soll und Änderungen im Bereich des Knotenpunktes K 87 / Im Gewerbegebiet nicht vorgesehen sind.</p>
<p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</u> Hinweis: im Vorfeld wurde das Moderationsverfahren gemäß Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführt und mit einem regionalen Konsens abgeschlossen. Ein zusätzliches Verständigungsgutachten hat die zu ergänzenden Inhalte behandelt, sodass insgesamt nun eine raumordnerische Verständlichkeit hergestellt wurde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>Untere Wasserbehörde:</u> Aus wasserbehördlicher Sicht bestehen Bedenken gegen Einzelheiten der dargestellten Planung. Im Geltungsbereich der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wangerl.) sowie im entsprechenden Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. I/25 "Hohenkirchen - Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel" ist ein Fließgewässer vorhanden. In den entsprechenden Planzeichnungen fehlt die Wiedergabe, d. h. die Darstellung dieses Gewässers. Bei diesem Fließgewässer handelt es sich um die "Hohenkirchener Leide", dies ist ein Verbandsgewässer, unterhaltungspflichtig ist die Sielacht Wangerland. Die Sielacht Wangerland ist als Unterhaltungsverband Nr. 88 einer der Verbände, welche im Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) zwecks Gewährleistung der Gewässerunterhaltung verankert ist, s. dort Anlage 4 - zu den §§ 63 und 64 des NWG. Die Hohenkirchener Leide ist ein Gewässer II. Ordnung, und hat eine entsprechende Bedeutung für den Wasserhaushalt und hinsichtlich der Gewährleistung der überörtlichen Entwässerungsfunktion.</p>	<p>Die Festsetzung als Gewässer erfolgt weiterhin nicht, da der Graben verrohrt werden soll. Aufgenommen wird ein Leitungsrecht, um den zukünftig verrohrten Verlauf im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Die Gemeinde Wangerland befindet sich in Gesprächen mit der Sielacht Wangerland, der Unteren Wasserbehörde und dem OOWV, wonach die Unterhaltung der Hohenkirchener Leide im Bereich der Ortslage und diesbezüglich im Eigentum der Sielacht Wangerland befindliche Flurstücke von der Gemeinde / von Dritten übernommen werden. Eine Abstufung des Gewässers zu einem Gewässer III. Ordnung an fraglicher Stelle wäre somit möglich. Detaillierte Planungen werden nach einer erzielten grundsätzlichen Einigung mit den beteiligten Stellen erstellt und die Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde kann bis zum Satzungsbeschluss oder spätestens vor der Baugenehmigung erfolgen.</p>

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p><b>Landkreis Friesland, 08.04.2022</b></p> <p>Gegen eine Verrohrung des Gewässerabschnittes innerhalb des Geltungsbereiches, wie in der Begründung zum Bebauungsplan als beabsichtigt geschildert, bestehen Bedenken.</p> <p>Auch gegen die Überbauung dieses Gewässers, wie sie in der Begründung erläutert und in der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit dem Umriss der Baugrenze dargestellt ist, bestehen Bedenken (Darstellung des Gewässerbestandes fehlt).</p> <p>Die Hohenkirchener Leide ist hier als Gewässer II. Ordnung im Sinne des § 39 des Niedersächsischen Wassergesetzes zu berücksichtigen, was auch die entsprechenden Vorgaben für Abstände einer Bebauung und für Gewässerrand- bzw. Unterhaltungstreifen umfasst.</p> <p>Bei Auswirkungen auf diese Aspekte ist die zuständige Sielacht Wangerland in Abstimmungen einzubeziehen.</p> <p>Eine Genehmigungsfähigkeit - nach WHG - der vorgelegten Planungen und die Auswirkungen auf das Gewässer sind zudem in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen.</p> <p>Der in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/25 enthaltene Ausschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2b (von 1978) enthält Eintragungen zum Gewässer II. Ordnung, "Schaugraben 104", diese betreffen auch den Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes Nr. I/25, sind dort in der jetzigen Fassung jedoch nicht enthalten.</p> <p>Hier sind Überarbeitungen und Abstimmungen erforderlich.</p> <p>Zu den mit der Bekanntmachung veröffentlichten Unterlagen gehört keine Darstellung der vorgesehenen Oberflächenentwässerung, z. B. in Form eines Entwässerungsentwurfes für den Geltungsbereich.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. I/2b enthält keine Festsetzungen oder andere Hinweise zum Graben. Hier sind durchgehende überbaubare Flächen festgesetzt. In der Begründung von 1978 wird der Graben auch nicht erwähnt, auch nicht bei der damals üblichen Kostenschätzung für die Erschließung des Gebietes. Anpassungen in den Festsetzungen sind nur hinsichtlich eines Leitungsrechtes erforderlich, in dem der Kanal für den Graben laufen kann.</p> <p>Durch das Büro K&amp;R Ingenieure wurde im Mai 2022 ein Entwässerungskonzept erstellt. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwassers nicht zur Versickerung gebracht werden, sondern muss gedrosselt in der Menge des natürlichen Abflusses abgeleitet werden. Die Drosselung soll durch unterirdische Stauräume (Speicherboxen oder Staukanäle) im Bereich der geplanten Stellplätze erfolgen. Der Anschluss an die Vorflut erfolgt an die dann verrohrte Hohenkirchener Leide in der Menge des natürlichen Abflusses von 2,0 l/s*ha.</p>
<p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. I/25.</p> <p>Die Hohenkirchener Leide als Gewässer II. Ordnung hat jedoch große Bedeutung für die Entwässerung des gesamten Bereiches.</p> <p>Als Biotoptyp Graben spielt sie eine wichtige Rolle in der ökologischen Ausgestaltung des ansonsten bebauten Gebietes.</p> <p>Das Gewässer ist zwar im geltenden Bebauungsplan nicht als zu erhalten eingetragen aber aufgrund des Alters des Bebauungsplans (1978) hat sich hier über 40 Jahre ein Verbundsystem zwischen dem Gewässer dem Gehölzsaum und der</p>	<p>Die Gemeinde stellt hier in der Abwägung die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde über die Vermeidung des Eingriffs in den Graben. Der zu erwartende erhebliche Eingriff muss im vorliegenden Fall allerdings nach Planungsrecht nicht ausgeglichen werden. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Regelungen</p>

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p><b>Landkreis Friesland, 08.04.2022</b></p> <p>Grünlandflächen entwickelt. Es ist davon auszugehen, dass auch verschiedenste Tierarten den Standort als Fortpflanzungs- und Lebensstätte nutzen. Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Eine erhebliche Beeinträchtigung begründet sich in der völligen Beseitigung der Biotopstrukturen. Es wird der Lebensraum der gewässertypischen Tier- und Pflanzenwelt völlig zerstört. Gerade in bebauten Gebieten ist nur ein offenes Gewässer in der Lage, für eine Verbesserung des Lebensraumes für an Wasser gebundene Kleinlebewesen und Pflanzen zu sorgen. Verrohrungen dürfen daher im Interesse der Ökologie nur ausnahmsweise aus zwingenden Gründen zugelassen werden.</p> <p>Zu der Ausstattung und der Wertigkeit des Gewässers und seiner Umgebung (Gehölzstreifen und Grünland) sowie deren Wechselbeziehungen sind im Bebauungsplan detaillierte Aussagen zu treffen. Dafür sind Aufnahmen und Bewertungen von möglichen Amphibien- und Brutvogelvorkommen durchzuführen.</p> <p>Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>der Naturschutzgesetzgebung (§ 18 BNatSchG) ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nämlich nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (hier die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/25) zulässig waren (gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Aufgrund des bisher geltenden Baurechtes im Bebauungsplan N r. I/2b von 1978 ist eine weitgehende Versiegelung im Gewerbegebiet mit zweigeschossiger Bebauung zulässig (GRZ 0,8 nach BauNVO 1977, also ohne Beschränkung des § 19 Abs. 4 BauNVO 2017). Auch die Überbauung des Grabens war hier aufgrund der Festsetzung der überbaubaren Flächen planungsrechtlich vorbereitet und nach Planungsrecht zulässig. Wasserrechtliche Bedingungen sind in der Betrachtung der Eingriffsregelung nach Baurecht/BNatSchG irrelevant. Der nun neu aufgestellte Bebauungsplan ermöglicht keine weiteren Baurechte als bisher, die zu erheblichen Eingriffen z.B. für das Schutzgut Arten/Biotop oder Boden führen könnten. Eine Eingriffsbilanzierung ist daher nicht erforderlich, weitergehende Eingriffe in den Naturhaushalt müssen also nicht ausgeglichen werden. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.</p> <p>In die Begründung werden weitere Beschreibungen des ökologischen Zustandes des Grabens aufgenommen. Dazu kann das Ergebnis einer weiteren Kartierung herangezogen werden. Bestätigt wurde hier der sehr schlechte Wasserzustand im Graben. Amphibien und Libellen wurden nicht angetroffen. Als mögliches Bruthabitat kommt die Strauchreihe entlang des Grabens für Brutvögel in Frage. Der Grabenabschnitt liegt isoliert im bereits bebauten Bereich, ungestörte Verbindungen zur Landschaft und Grünlandbereichen bestehen nicht. Artenschutzrechtlich sind also Brutvögel relevant. Deren Tötung bzw. Störung kann dadurch vermieden werden, dass die Strauchhecke nach dem 30.09. entfernt wird und so durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Regelungen stehen somit der Umsetzung der Planung nicht entgegen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:</u></p>	

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p><b>Landkreis Friesland, 08.04.2022</b></p>	
<p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:</u> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Sielacht Wangerland, 21.03.2022</b></p>	
<p>gegen die vorbezeichnete Bauleitplanung bestehen von hier Bedenken.</p> <p>Die Bauleitplanung sieht vor, das Gewässer II. Ordnung Nr. 132 "Hohenkirchener Leide" zu verrohren und zu überbauen. Das Gewässer verfügt in diesem Bereich bereits über eine längere Verrohrung im Bereich des Postgebäudes und zwei weiterer Verrohrungen in der Herderstraße und der Kreisstraße. Eine weitere Verrohrung ist im Anschluss des Postgebäudes in westliche Richtung geplant bzw. bereits durch den Landkreis Friesland genehmigt. Durch die nunmehr zusätzlich geplante Verrohrung würde eine durchgehende Verrohrung mit einer Länge von ca. 175 m entstehen. Da das Gewässer aufgrund der Einstufung als Gewässer II. Ordnung überörtliche Bedeutung hat und der Verband aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes in der Pflicht steht, den Wasserabfluss jederzeit zu gewährleisten, wird der Verband der vorgesehenen Verrohrung nicht zustimmen können. Zusätzlich erschwerend ist die Überbauung des Gewässerlaufs, die einen späteren Ausbau des Gewässers bzw. Reparaturmaßnahmen an der Verrohrung ausschließen würden.</p> <p>Die Bedenken des Verbandes wurden bereits zu Beginn der Planung in 2020 gegenüber dem Planer und der Gemeinde mitgeteilt. Eine Lösung wurde ebenfalls bereits seinerzeit von Seiten des Verbandes vorgeschlagen, in dem die überörtliche Entwässerung, insbesondere des westlich von Hohenkirchen befindlichen Gebietes über den Ausbau des Gewässers nördlich des neuen Baugebietes am Wangermeer und der Herstellung einer Gewässerverbindung durch die K 87 im Zusammenhang mit dem geplanten neuen Kreislauf erstellt wird.</p> <p>Hierzu müssen allerdings folgende Punkte erfüllt sein:</p> <p>,</p>	<p>Die Gemeinde Wangerland befindet sich in Gesprächen mit der Sielacht Wangerland, der Unteren Wasserbehörde und dem OOWV, wonach die Unterhaltung der Hohenkirchener Leide im Bereich der Ortslage und diesbezüglich im Eigentum der Sielacht Wangerland befindliche Flurstücke von der Gemeinde / von Dritten übernommen werden. Eine Abstufung des Gewässers zu einem Gewässer III. Ordnung an fraglicher Stelle wäre somit möglich. Detaillierte Planungen werden nach einer erzielten grundsätzlichen Einigung mit den beteiligten Stellen erstellt und die Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde kann bis zum Satzungsbeschluss oder spätestens vor der Baugenehmigung erfolgen.</p>

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Sielacht Wangerland, 21.03.2022**

- Für den Anschluss des nördlich der Zufahrt zum Baugebiet am Wangermeer befindlichen Gewässers an das westlich der Kreisstraße befindlichen Gebietes ist eine Rohrverbindung im Bereich der K 87 herzustellen, Diese Maßnahme könnte im Zuge der geplanten Herstellung des Kreisel durchgeföhrt werden.
- Die Sielacht Wangerland würde die Unterhaltung des gesamten Gewässerabschnittes (Gewässer nördlich des neuen Baugebietes am Wangermeer) übernehmen und das Gewässer zu einem Gewässer II. Ordnung aufstufen lassen.
- Die Gemeinde müsste im Gegenzug die Unterhaltung der Hohenkirchner Leide im Bereich der Ortslage und die im Eigentum der Sielacht Wangerland befindlichen Flurstücke des Gewässerlaufs in ihr Eigentum übernehmen. Die Sielacht Wangerland würde alsdann die Abstufung des Gewässers zu einem Gewässer III. Ordnung beim NLWKN in Oldenburg beantragen und in diesem Zuge die Gewässerzuständigkeit neu' regeln, Hierzu bedarf es einer Erklärung der Gemeinde Wangerland zur Übernahme der Unterhaltungspflicht des Bestandsgewässers in Hohenkirchen.

Mit Umsetzung der Maßnahme würde auch die Wirksamkeit der Satzungsbestimmungen hinsichtlich der Freihaltung der Räumuferstreifen der Sielacht im Bereich der Ortslage entlang des heutigen Gewässerverlaufs entfallen, so dass die geplanten Maßnahmen durch die Satzungsbestimmungen des Verbandes nicht weitergehend eingeschränkt werden.

Voraussetzung für die aufgezeigte Lösung ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde zu den erforderlichen Maßnahmen und der vorgesehenen Neuordnung der Unterhaltungszuständigkeiten.

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**EWE Netz GmbH, 11.03.2022**

„vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs-

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**EWE Netz GmbH, 11.03.2022**

und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-1345.“

**Deutsche Telekom Technik GmbH, 15.03.2022**

vielen Dank für Ihr Schreiben.

Durch das markierte Planungsgebiet verläuft kein Richtfunk. Die benachbarte Richtfunktrasse hat genügend Abstand zum Planungssektor. Daher bestehen von unserer Seite keine Einsprüche gegenüber ihren Planungen.

Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an:

Ericsson Services GmbH  
Prinzenallee 21  
40549 Düsseldorf

Die Ericsson Services GmbH hat mit Schreiben vom 22.03.2022 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, 06.04.2022**

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung

Betreff: Wangerland, K 87 B Plan I/25 und 123 Änderung FNP

Antragsteller: Gemeinde Wangerland

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :

Empfehlung: Luftbildauswertung

Auf eine Luftbildauswertung für das Plangebiet wird verzichtet, da es bereits fast vollständig bebaut ist. Bei den in früheren Zeiten stattgefundenen Erdarbeiten haben sich keine Hinweise auf Kampfmittel ergeben.

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

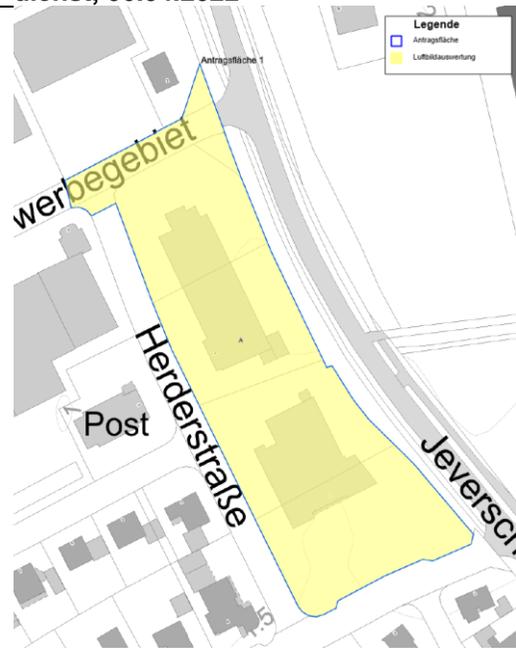
Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p><b>LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, 06.04.2022</b></p> <p><b>Fläche A</b> Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, 06.04.2022**



**OOWV, 11.04.2022**

wir nehmen zu der oben Bauleitplanung wie folgt Stellung:  
Das Gebiet ist voll erschlossen. Im Bereich des Bebauungsgebietes bzw. angrenzend befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV. Diese Leitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.  
Die vorhandenen Übergabeschächte müssen weiter genutzt werden. Es muss ein Entwässerungsplan für Schmutz- und Regenwasser erstellt werden.  
Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Leitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p><b>OOWV, 11.04.2022</b></p> <p><u>1. Gastronomie/„Back-Shop“:</u> Für die Gastronomiebetriebe (Innen- und Außengastronomie), einschließlich ‚Back-Shop‘ (sofern warme Speisen angeboten werden bzw. eine Ausgabe von warmen Speisen geplant ist), sind jeweils eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich. Die o.g. Abscheideranlagen für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht beziehen sich nur für die Abwasserstränge „Abwasser aus dem Küchen- bzw. Verarbeitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.</p> <p><u>2. Fleischtheke:</u> Für den Bereich „Fleischvorbereitung für die Fleischtheke“ (sofern vorhanden) ist eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht erforderlich. Die o.g. Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gilt nur für den jeweiligen Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchenbereich bzw. aus dem Vorbereitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist und somit nicht zulässig ist.</p> <p>Es ist aus der Begründung zum Bebauungsplan nicht ersichtlich, wie mit dem Oberflächenwasser umgegangen werden soll. Sollte das Oberflächenwasser nicht in ein offenes Gewässer eingeleitet werden, muss das Oberflächenwasser abgeleitet werden. Es ist momentan unklar, ob in unmittelbarer Nähe ein Regenwasserkanal zur Verfügung steht. Es muss dann jedoch eine gedrosselte Ableitung von 2,0 l/s*ha berücksichtigt werden. Es sind entsprechende Retentionsanlagen im Bereich einzuplanen. Diese sind gemäß den hierfür gültigen DIN- bzw. Berechnungsvorschriften dem OOWV nachzuweisen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet, da sie die Bauleitplanung nicht betreffen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet, da sie die Bauleitplanung nicht betreffen.</p> <p>Durch das Büro K&amp;R Ingenieure wurde im Mai 2022 ein Entwässerungskonzept erstellt. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwassers nicht zur Versickerung gebracht werden, sondern muss gedrosselt in der Menge des natürlichen Abflusses abgeleitet werden. Die Drosselung soll durch unterirdische Stauräume (Speicherboxen oder Staukanäle) im Bereich der geplanten Stellplätze erfolgen. Der Anschluss an die Vorflut erfolgt an die dann verrohrte Hohenkirchener Leide in der Menge des natürlichen Abflusses von 2,0 l/s*ha.</p>

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

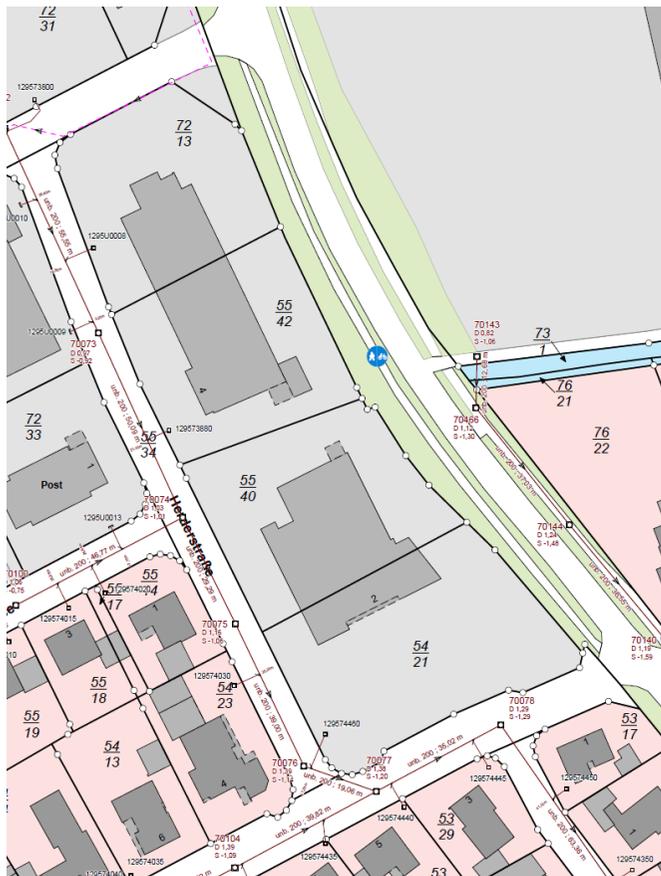
**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**OOWV, 11.04.2022**

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. ....



den Plänen enthaltenen Eintragungen  
htlich der Leitungslage und -tiefe sind  
infrlich. Die genaue Lage der Leitungen

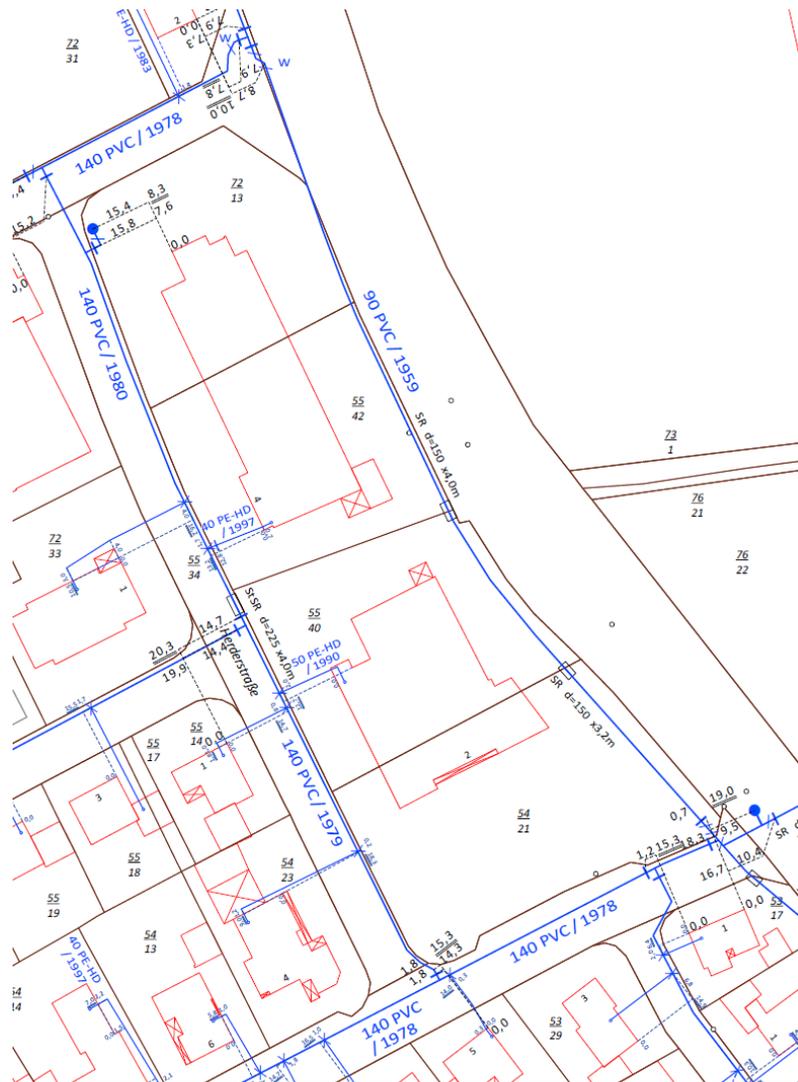


Thema: OOWV Abwasser

Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung



In Plänen enthaltenen Eintragungen  
über die Leitungslage und -tiefe sind



Thema: OOWV Trinkwasser

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 14.04.2022**

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

**Hinweise**

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an [markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de](mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de).

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter [www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte\\_Rechte](http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte).

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein bereits fast vollständig bebautes innerörtliches Gebiet. Es liegen keine speziell für dieses Plangebiet beachtlichen Bewilligungen bzw. Berechtigungen vor.

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 14.04.2022**

die Gemeinde Wangerland möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters im nördlichen Bereich der Ortslage von Hohenkirchen schaffen.

Wir nehmen zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Wir begrüßen es grundsätzlich, dass die Gemeinde Wangerland die Sicherung einer funktionsfähigen Nahversorgung anstrebt.

Die Planunterlagen enthalten keine Angaben zur angestrebten Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters. Für das Vorhaben wurde jedoch bereits im November 2021 ein Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführt. Wir gehen deshalb davon aus, dass für den Lebensmittelvollsortimenter eine Verkaufsfläche von ca. 1.950 m<sup>2</sup> angestrebt wird und in dem Baukörper ein Backshop integriert werden soll.

Im Zuge des Moderationsverfahrens wurde vereinbart, dass das Gutachterbüro Dr. Lademann und Partner eine zum damaligen Zeitpunkt vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA in verschiedenen Punkten überarbeitet.

Dr. Lademann und Partner hat seine Arbeiten zwischenzeitlich abgeschlossen und der Landkreis Friesland hat den Teilnehmern der Moderation das „Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben - Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt (Stand: 15.02.2022)“ zugesandt. Laut Landkreis soll dieses Gutachten in das vorliegende Bauleitplanverfahren der Gemeinde Wangerland einfließen.

Das Verträglichkeitsgutachten ist nicht Bestandteil der nun bereitgestellten Planunterlagen. Im nächsten Beteiligungsschritt sollen diese aber um das Gutachten ergänzt werden (vgl. Begründungen, S. 6). Da es kein Bestandteil der Planunterlagen ist, werden wir uns an dieser Stelle nicht tiefergehend dazu äußern, machen jedoch auf Folgendes aufmerksam:

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und zwar folgende Betriebsart:

- **Einzelhandel** mit einer **Verkaufsfläche** von **jeweils max. 1850 qm inkl. Back-Shop** davon mind. 90% nahversorgungsrelevante Sortimente lt. Wangerländer Sortimentsliste (2016) (siehe Hinweise) zzgl. Innen- und Außengastronomie

Eine Verkaufsfläche von 1950 m<sup>2</sup> ist nicht geplant.

Das Gutachten Dr. Lademann und Partner vom Februar 2022 befand sich während des Beteiligungsverfahrens noch in der Abstimmungsphase und war daher nicht Teil des öffentlichen Beteiligungsverfahrens. Zur öffentlichen Auslegung wird das Gutachten allen Beteiligten zur Verfügung stehen.

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 14.04.2022**

Im Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland haben wir darauf hingewiesen, dass das Vorhaben unserer Einschätzung nach nicht mit dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) vereinbar ist, weil

- aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Wangerland bisher nicht eindeutig hervor geht, ob der festgelegte „Ergänzungsstandort Grundversorgung Jeversche Straße/ Heinrich-Steinberg-Straße“ ein Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Ortskern Hohenkirchen“ ist,

- der „Ergänzungsstandort“ durch das Vorhaben räumlich und funktionell einen Umfang annehmen würde, der gleichberechtigt neben den zentralen Versorgungsbereich „Ortskern Hohenkirchen“ tritt bzw. diesen sogar überstrahlt und
- das Vorhaben somit nicht konform mit dem Integrationsgebot des LROP ist.

Dr. Lademann und Partner äußern sich in ihrem Gutachten nicht zu dieser Problematik. Wir halten es für notwendig, dass das Gutachten um entsprechende Einschätzungen des Gutachters ergänzt wird.

Des Weiteren hatten wir im Moderationsverfahren gefordert, dass der Gutachter prüft, ob bei dem Vorhaben die Agglomerationsregel des LROP zum Tragen kommt. Dies geschieht bisher nur in sehr knapper und nicht vollständig nachvollziehbarer Art und Weise. Hier ist das Verträglichkeitsgutachten um entsprechende Ausführungen zu ergänzen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass, sollte im Rahmen des Planvorhabens ein Backshop realisiert werden, dies einen nicht unbedeutenden wirtschaftlichen Druck auf die beiden im zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte Hohenkirchen“ angesiedelten Bäckereien hätte. Sollte eine der beiden oder beide Bäckereien in der Folge schließen müssen, würde dies den ZVB „Ortsmitte Hohenkirchen“ nicht unbedeutend schwächen.

Es ist im Moderationsverfahren abgestimmte Meinung, dass der Ergänzungsstandort nicht Teil des zentralen Versorgungsbereiches ist und daher eine Prüfung zur Ausnahme vom Integrationsgebot erfolgen muss. Diese Prüfung wurde durch das Gutachten Dr. Lademann und Partner (Februar 2022) mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Ausnahmeregelung gem. LROP angewendet werden kann.

Der Umfang des Ergänzungsstandortes in Bezug auf den Ortskern ist nach Auffassung der Gutachterin nur bei der Argumentation des sog. Anschmiegens an einen zentralen Versorgungsbereich bewertungsrelevant. Diese Konstellation ist hier aber nicht gegeben, da ein eigener Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bewertet wurde (zur Ausnahme Integrationsgebot siehe oben).

Die Agglomerationsregel des LROP bezieht sich auf Standorte mit mehreren, nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die dann gemeinsam denselben Regeln unterliegen wie großflächiger Einzelhandel. Da hier aber ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant wird, ist dies nicht extra abzu prüfen. Im Einzelhandelskonzept wird diese Bündelung von Lebensmittelmärkten außerdem als positive Standorteigenschaft hervorgehoben. Im Gutachten Dr. Lademann und Partner (Feb. 2022) wurde das Vorhaben auch stets in dieser Gemengelage geprüft (z.B. was die Ausstrahlkraft im Einzugsgebiet angeht). Das Verkaufsflächen-Gewicht wird dort indirekt im Beeinträchtungsverbot abgebildet.

Es trifft zu, dass das Vorhaben inkl. Bäcker eher mit den anderen typgleichen und typähnlichen Wettbewerbern mit den integrierten Backnischen am Standort konkurriert. Zudem ist der umverteilungsrelevante Umsatz im Ortskern ausgesprochen marginal (innerhalb des Einzugsgebiets ist der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz kaum rechnerisch nachweisbar mit 0,11 Mio. € Prognoseungenauigkeit).

Im Fazit des Gutachtens wird noch einmal zusammengefasst, dass der Ortskern Hohenkirchen kaum von Umsatzverteilung betroffen sein wird, da er wegen einer

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p><b>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 14.04.2022</b></p> <hr/> <p>Fazit: Wir begrüßen, dass die Gemeinde Wangerland mit dem Planvorhaben eine Stärkung der Nahversorgungssituation anstrebt. Wir halten das Vorhaben grundsätzlich hierfür geeignet. Da die Planunterlagen jedoch noch keine Angaben zur konkreten Ausgestaltung des Vorhabens enthalten, können wir es an dieser Stelle aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht noch nicht abschließend bewerten. Mit Blick auf das stattgefundene Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland weisen wir auf einen noch ungelösten Konflikt mit dem LROP hinsichtlich des Integrationsgebots hin, der im weiteren Bauleitplanverfahren zu lösen ist. Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses. Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.</p>	<p>anderen Angebotsausrichtung nicht im Wettbewerb zum geplanten Edekamarkt steht. Im Kap. 7.4 des Gutachtens Dr. Lademann und Partner (Feb. 2022) wird das Thema Integrationsgebot bzw. Anwendung der Ausnahmeregelung behandelt. In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes befindet sich eine Zusammenfassung dazu.</p>

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplan Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

**Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Private Stellungnahme 1, 17.03.2022**

mit Datum vom 04.03.2022 wurde bekannt gegeben, dass o.g. Bebauungsplan aufgestellt wurde und der Öffentlichkeit gemäß Baugesetzbuch die Möglichkeit gegeben, sich dazu zu äußern.

In der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf Seite 9f unter B.3 Natur und Landschaft, sowie im Bebauungsplan Nr. I/25 auf Seite 12f unter B.3 Natur und Landschaft, in der vorhandenen Situation die sich zwischen den bestehenden Gebäuden befindliche „Hohenkirchener Leide“ gemäß des bestehenden Bebauungsplanes Nr. I/2b von 1978 als nicht schützenswertes Biotop Graben dargestellt. Der neue Bebauungsplan schafft folgerichtig die Möglichkeit der Überbauung wie es auch auf dem neuen Bebauungsplan Nr. I/25 in der Zeichnung abgebildet ist.

Jedoch wurde hier die tatsächlich vorhandene Situation falsch dargestellt. Abweichend zum vorhandenen und aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. I/2b von 1978 ist der „Schaugraben 104“ namentlich die „Hohenkirchener Leide“ nicht verlegt worden. Auch handelt es sich hier nicht um ein nicht schützenswertes Biotop Graben, sondern um ein Fließgewässer II. Ordnung mit der Nr. 132 nach Niedersächsischem Wassergesetz mit einer überörtlichen Bedeutung, welches für die Entwässerung der dahinterliegenden Flächen zuständig ist.

Noch im Jahr 2020 planten wir den Verkauf des Grundstückes hinter dem jetzigen Postgebäude (Entfernung keine 50,0m) zur Errichtung eines Hallengebäudes an einen Investor. Um ein Hallengebäude vernünftig auf dem Grundstück errichten zu können bedarf es einer Verrohrung mit Überbaubarkeit der „Hohenkirchener Leide“ in diesem Bereich. Das wurde uns nicht erlaubt. Wir erhielten lediglich die Möglichkeit der Verrohrung mit einem Abstand der Bebauung von 2,0m zum jetzigen Gewässerverlauf. Ansonsten wäre ein beidseitiger Abstand von 10,0m zum jetzigen Gewässerverlauf einzuhalten. Das machte eine Bebauung des Grundstückes unwirtschaftlich und unser Investor ist abgesprungen als Folge dieser Beschränkungen der Bebauung. Siehe hierzu den Schriftverkehr mit dem Landkreis Friesland in der Anlage.

Der Graben ist als Bestand im Gebiet in der Begründung und im Umweltbericht beschrieben worden. Als planerische Zielsetzung wurde formuliert, dass der Graben überbaut werden kann. Er ist daher weiterhin nicht im Bebauungsplan als Graben festgesetzt.

Die Gemeinde Wangerland befindet sich in Gesprächen mit der Sielacht Wangerland, der Unteren Wasserbehörde und dem OOWV, wonach die Unterhaltung der Hohenkirchener Leide im Bereich der Ortslage und diesbezüglich im Eigentum der Sielacht Wangerland befindliche Flurstücke von der Gemeinde / von Dritten übernommen werden. Eine Abstufung des Gewässers zu einem Gewässer III. Ordnung an fraglicher Stelle wäre somit möglich. Detaillierte Planungen werden nach einer erzielten grundsätzlichen Einigung mit den beteiligten Stellen erstellt und die Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde kann bis zum Satzungsbeschluss oder spätestens vor der Baugenehmigung erfolgen.

Auch ist hier davon auszugehen, dass ggfs. kein verrohrter Verlauf unter einem Gebäude stattfindet, sondern dass ein Verlauf um das geplante Gebäude gewählt wird.

Aufgrund des oben beschriebenen Vorgehens bestehen keine Bedenken, dass die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes ggfs. nicht genehmigungsfähig wäre.

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

Aus diesem Grund ist der vom Planungsbüro „Plan Kontor Städtebau“ neu aufgestellte Bebauungsplan Nr. I/25 nicht genehmigungsfähig bzw. zielführend, weil spätestens bei der Beteiligung der Sielacht Wangerland vertr. d. die Untere Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren des zukünftigen Edeka-Marktes wegen der Überbaubarkeit der „Hohenkirchener Leide“ ein Problem bestehen dürfte. Wenn dieser Bebauungsplan doch trotz dieser Problematik genehmigungsfähig ist, erschließt es sich mir nicht, warum bei meinem Vorhaben hinter dem jetzigen Postgebäude ein Problem bestand mit der Konsequenz für mich, dass mein Investor vom Kauf aus wirtschaftlichen Gründen Abstand genommen hat.

Ich bitte um Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens sowie um Stellungnahme.

Anlage Schriftverkehr mit Landkreis Friesland - Einwender 1  
Betreff: Verrohrung des Gewässers II. Ordnung Nr. 132 "Hohenkirchener Leide" – Abstandsregelung

Landkreis Friesland, Untere Wasserbehörde, 07.08.2020  
in Absprache mit der Sielacht Wangerland teile ich Ihnen folgende Abstandsregelung mit, die Sie im Zuge der Verrohrung des o.g. Gewässers zu beachten haben:  
Entsprechend der Verrohrung des selbigen Gewässers auf dem Grundstück der Post (Herderstraße I) gilt, dass ein Abstand von 2 m zum jetzigen Gewässerverlauf bzw. von der geplanten Verrohrung einzuhalten ist. Es ist zu gewährleisten, dass jederzeit Unterhaltungsarbeiten an der Verrohrung durchgeführt werden können.

Landkreis Friesland, Untere Wasserbehörde, 26.05.2021  
mit Bescheid vom 06.07.2020 habe ich Ihnen die Genehmigung erteilt, das o.g. Gewässer zu verrohren. Zwischenzeitlich haben Sie mitgeteilt, dass die Verrohrung aufgrund zu hoher Kosten wahrscheinlich nicht realisiert wird. Können Sie mir den Sachstand zu Ihren Planungen mitteilen?

Einwender 1, 27.05.2021  
der Stand unserer Planungen ist wie folgt:

Die in der Stellungnahme beschriebene Problematik hat im Übrigen keinen Bezug zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/25 bzw. zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

**Gemeinde Wangerland, Bebauungsplanes Nr. I/25  
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

Unser potentieller Käufer überlegt noch, da mit der aktuellen Preissituation von Baustoffen alles preislich über das gesamte Vorhaben nicht in endgültigen Zahlen zu fassen ist. Somit ist auch seine Finanzierung noch nicht fest. Sofern unser Käufer abspringt überlegen wir den Graben selber zu Verrohren um die Fläche dann zumindestens für uns nutzbar zu machen.

Landkreis Friesland, Untere Wasserbehörde, 04.01.2022

Ich komme nochmal zurück auf die Ihnen erteilte Genehmigung zur Verrohrung des o.g. Gewässers. Können Sie mir erneut den Sachstand mitteilen? Wie sehen Ihre Planungen aus?

Einwender 1, 27.05.2021

Unserem Käufer waren die Auflagen bzw. Abstandsregeln in Summe zu teuer, bzw. es bleibt zu wenig nutzbare Grundstücksfläche übrig, und ist deshalb abgesprungen. Er hat zwischenzeitlich eine andere Fläche mit Halle in Wittmund gefunden.

Wir wollen ggf. weiterhin den Graben selber verrohren um die Fläche dann zumindestens für uns nutzbar zu machen. Deshalb werden wir die Genehmigung auch zum gegebenen Zeitpunkt verlängern. Jedoch sehen wir auch, genauso wie unser ehem. Käufer, dass die Kosten der Verrohrung, bzw. was an nutzbarer Grundstücksfläche übrigbleibt, unverhältnismäßig ist.

# Grabenabschnitt in Hohenkirchen - Herderstraße

- Geländebegehung und Kurzbewertung



Auftraggeber



**PLF** Planungsbüro Landschaft + Freiraum

Bearbeiterin



**Dr. Martine Marchand**

Diplom-Biologin

Kastanienallee 21

28717 Bremen

[martine.marchand@t-online.de](mailto:martine.marchand@t-online.de)

05.05.2022

## 1 Ergebnis der Begehung des Grabens

Die Begehung fand am 04.05.2022 statt.

Der begutachtete Abschnitt des Grabens, der „Hohenkirchener Leide“, ist hoch eutroph, das Wasser trüb-grau, das Sediment grau-schwarz schlammig. Auf der Grabensohle und am Südufer steht schütteres Schilfröhricht. Am Nordufer stehen Gebüsche. Der Graben fließt nur langsam, es münden Entwässerungsrohre aus angrenzenden Flächen im Graben.



Abbildung 1: Graben im Vorhabensbereich

Im begutachteten Gewässerabschnitt schwamm ein Stockentenpaar, ein Nest konnte jedoch nicht gefunden werden. Allerdings ist das Gelege oft so gut versteckt, dass es schwer zu finden ist.

Amphibien konnten im Gewässer nicht festgestellt werden, kein Laich und keine Larven. Ein Vorkommen von Grünfröschen im Sommer ist nicht völlig ausgeschlossen, die Habitatqualität des Gewässers ist allerdings infolge der schlechten Wasserqualität nicht günstig.

Aufgrund der warmen Witterung hätten am Gewässer schon Libellen fliegen können, es wurden jedoch keine festgestellt.

Die Gewässersohle war mit Mückenlarven, Ringelwürmern und Flohkrebse besiedelt, ebenfalls ein Hinweis auf eine hohe organische Belastung des Gewässers.

In das Gewässer münden mehrere Entwässerungsrohre aus angrenzenden, z. T. versiegelten Flächen.

Die naturschutzfachliche Bedeutung des Gewässerabschnitts ist gering.



Abbildung 2: Zulauf in die Hohenkirchener Leide aus Entwässerungsrohren

## 2 Angrenzende Grabenabschnitte

Das Gewässer besteht aus mehreren Abschnitten, die sich nach Westen und Osten fortsetzen.

Nach Westen ist das Gewässer auf 60 m verrohrt, fließt anschließend auf kurzer Strecke durch Scherrasen und grenzt dann an einen landwirtschaftlichen Hof. Diese Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist sicher eine der Ursachen für die hohe organische Belastung des Grabens.



Abbildung 3: Hohenkirchener Leide mit ungemähter Uferböschung und angrenzendem Scherrasen



Abbildung 4: Fortsetzung der Hohenkirchener Leide nach Westen am Rande zu einem landwirtschaftlichen Hof

Nach Osten ist das Gewässer auf ca. 17 m unter der Jeverschen Straße ebenfalls verrohrt. Es führt jenseits der Straße entlang von Gartengrundstücken.



Abbildung 5: Fortsetzung der Hohenkirchener Leide nach Osten, östlich der Jeverschen Straße

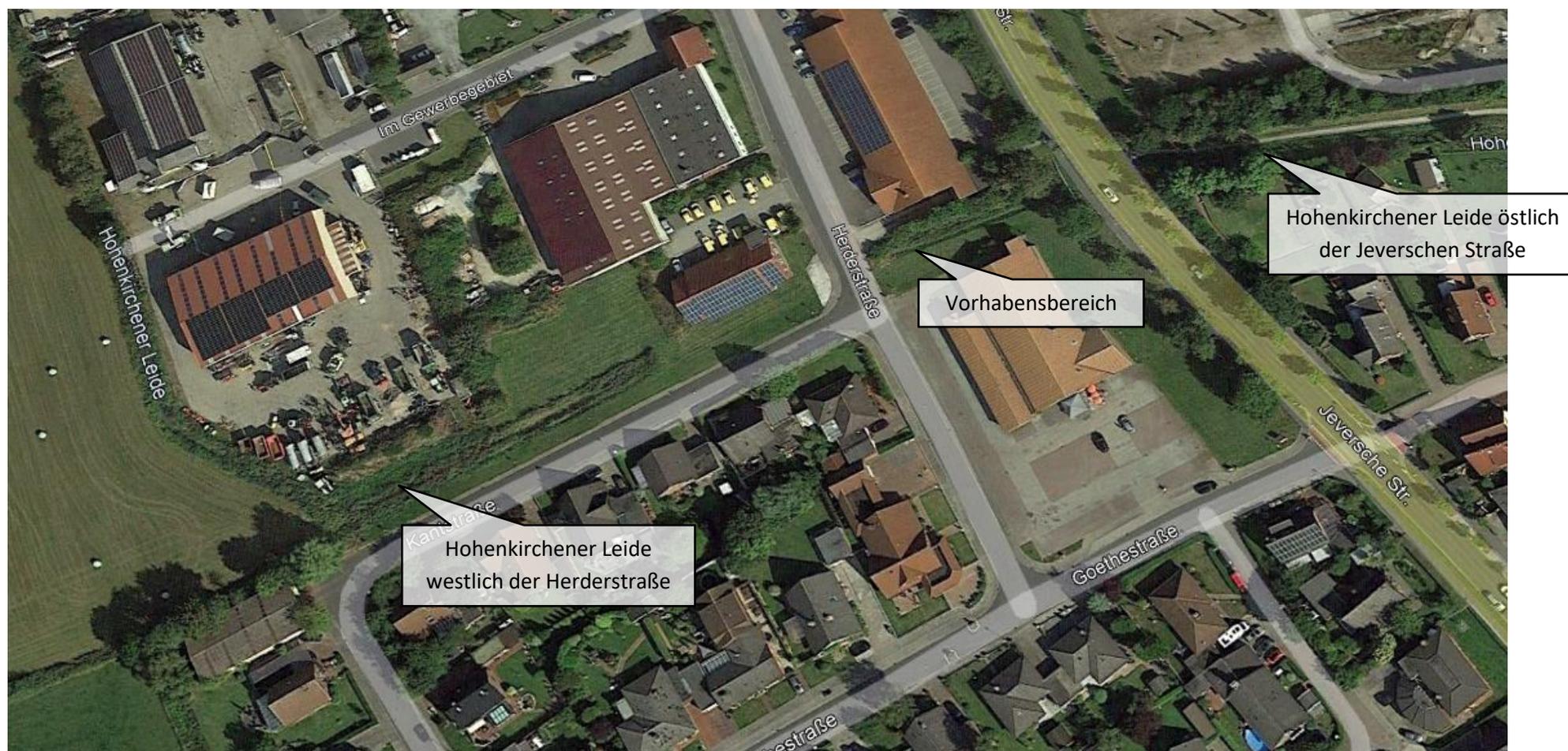


Abbildung 6: Luftbildausschnitt mit dem Vorhabensbereich und den westlich und östlich angrenzenden Abschnitten der Hohenkirchener Leide

### 3 Mögliche Kompensation

Als Kompensationsmaßnahme könnte die Hohenkirchener Heide westlich der Herderstraße aufgewertet werden.

- Hierzu könnte der ungemähte Uferrand entlang des Gewässers (s. Abbildung 3) verbreitert werden und soweit wie möglich in die angrenzende Scherrasen-Fläche ausgedehnt werden.
- Der Streifen zwischen Graben und Straße sollte dann nur einmal jährlich im Herbst gemäht werden.
- Grabenräumungen sollten abschnittsweise und nicht jährlich durchgeführt werden.
- In den Graben mündet ein Entwässerungsrohr. Wenn der Graben als Kompensationsmaßnahme aufgewertet würde, sollte geprüft werden, ob das Rohr an anderer Stelle münden kann, da Oberflächenwasser das Gewässer zusätzlich beeinträchtigen kann.

Diese Maßnahme würden eine deutliche Aufwertung des Gewässers bedeuten, auch dann, wenn das Gewässer selber baulich nicht verändert wird.

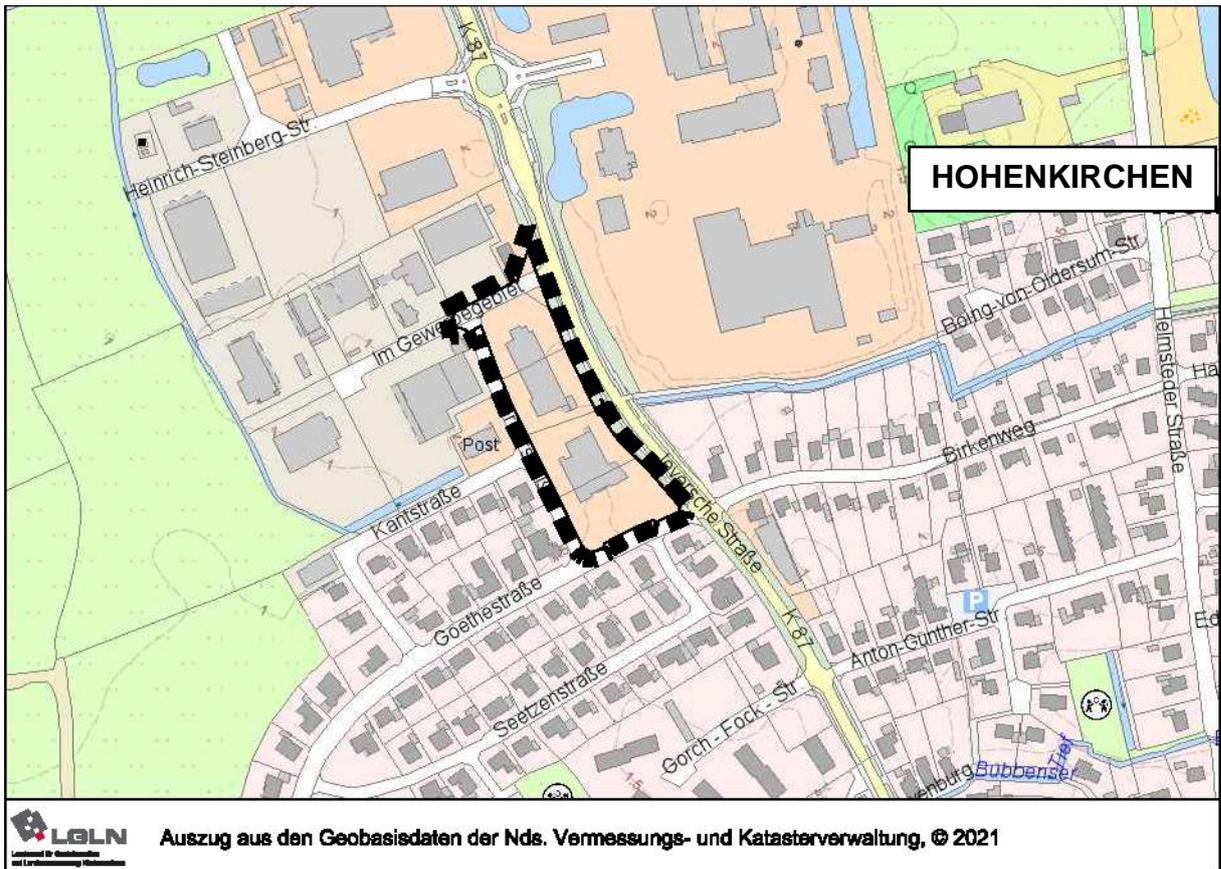


Abbildung 7: Drainagerohr oberhalb der Grabenverrohrung

# Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. I/25  
„Hohenkirchen – Sondergebiet Einzelhandel“

## BEGRÜNDUNG



## Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
E-Mail: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 20.05.2022	Beratung zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT
----------------	------------	-----------------------	--------------------------------	-----------



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

---

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL .....</b>	<b>2</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>2</b>
	<b>A.2 Örtliche Situation.....</b>	<b>2</b>
	<b>A.3 Planungsvorgaben.....</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung .....</b>	<b>12</b>
	<b>B.2 Verkehr.....</b>	<b>13</b>
	<b>B.3 Natur und Landschaft .....</b>	<b>14</b>
	<b>B.4 Immissionen .....</b>	<b>17</b>
	<b>B.5 Infrastruktur.....</b>	<b>18</b>
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>19</b>
	<b>C.1 Einleitung.....</b>	<b>19</b>
	<b>C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>20</b>
	<b>C.3 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>24</b>
<b>D</b>	<b>DATEN .....</b>	<b>26</b>
	<b>D.1 Städtebauliche Werte .....</b>	<b>26</b>
	<b>D.2 Verfahrensvermerke.....</b>	<b>26</b>

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Planung**

---

Die Gemeinde Wangerland ist seit einiger Zeit bestrebt, das Angebot an Lebensmitteln im Hauptort Hohenkirchen vor allem im Bereich des Frischesektors (insbesondere Fleischwaren) zu verbessern, aber auch um neben dem Angebot der Lebensmitteldiscounter ein breiteres Sortiment in Richtung Drogerieartikel zu schaffen.

Unmittelbar neben dem Zentrum von Hohenkirchen hat sich seit einigen Jahren ein Versorgungsbereich entwickelt, wo die größeren Grundstückszuschnitte außerhalb des historischen Ortskernes von Einzelhandelsbetrieben genutzt werden konnten, die auf größere Flächen für Verkauf und Stellplätze angewiesen sind. Während sich die vorhandenen Betriebe noch unterhalb der Schwelle der sog. Großflächigkeit der Verkaufsfläche bewegen, soll nun die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters planungsrechtlich vorbereitet werden. Geplant ist ein Vorhaben, das die Flächen von zwei vorhandenen Betriebsstandorten nutzt und den Geltungsbereich insgesamt bewirtschaftet. Die Gemeinde möchte dadurch Möglichkeiten für ein breiteres Versorgungsangebot insbesondere im Frischsektor, aber auch bei Drogeriewaren schaffen. Nutzer können hier vorrangig die Bewohner von Hohenkirchen sein, die ein solches Angebot nicht in ihrem direkten Umfeld finden. Gestärkt wird aber auch der Tourismus, da Hohenkirchen als Urlaubsort (hier mit der aktiv betriebenen Entwicklung rund um das Wangermeer) an Qualität gewinnt.

Um die innerörtliche Umnutzung planungsrechtlich vorzubereiten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **A.2 Örtliche Situation**

---

Der für das Sondergebiet vorgesehene Standort liegt im nördlichen Bereich der Ortslage von Hohenkirchen und ist an der Jeverschen Straße (K 87) gut erschlossen. Das Plangebiet ist von den Gemeindestraßen „Im Gewerbegebiet“, Herderstraße und Goethestraße umgeben.

Im Plangebiet befinden sich zwei Gebäude. Das südliche Gebäude mit dem vorgelagerten Parkplatz an der Goethestraße ist ungenutzt. Zuvor waren hier Einzelhandelsbetriebe untergebracht (ehemals KiK/Schlecker). Das nördliche Gebäude, dessen Parkplatz von der Straße „Im Gewerbegebiet“ erschlossen wird, wird von einem Lebensmitteldiscounter (Netto, Verkaufsfläche 760 qm) genutzt.

Zwischen beiden Gebäuden verläuft ein offener Grabenabschnitt der Hohenkirchener Leide. Der Graben ist weiter westlich verrohrt und verläuft nach der Verrohrung unter der Jeverschen Straße offen nach Osten. Im Westen befindet sich zwischen den Bauflächen und der Straße ein lückiger Gehölzstreifen im südlichen Teil mit einem etwas breiteren Grünstreifen.

Insgesamt macht das Plangebiet einen gewerblich geprägten Eindruck mit hohem Versiegelungsgrad und schmucklosen Funktionsgebäuden.

Die Entfernung zum Ortszentrum Hohenkirchen um die Kirche beträgt etwa 400 m. Für weite Teile des Siedlungsbereiches ist dieser Standort gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die Umgebung ist im Norden und Nordwesten von Gewerbenutzung geprägt, im Süden schließt sich Wohnbebauung als Einfamilienhausgebiet an. Nordöstlich der Jeverschen Straße liegt der Hotel- und Freizeitbereich „Dorf Wangerland“, an den sich im Süden wiederum ein Einfamilienhausgebiet anschließt.

### **A.3 Planungsvorgaben - Raumordnung – Einzelhandel**

---

An einem bisher durch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe genutzten Standort soll die Nutzung durch einen großflächigen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von max. 1850 m<sup>2</sup> ermöglicht werden. Mit dem Überschreiten der Schwelle der Großflächigkeit (gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mehr als 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, nach ständiger Rechtsprechung entspricht dies einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ergibt sich das Erfordernis der Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen und zwar hier u.a. die Beurteilung der Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens. Zur Beurteilung eines hier ermöglichten Vorhabens liegt ein Verträglichkeitsgutachten vor *„Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 15.02.2022“*. Es hat außerdem ein „Verfahren zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland“ stattgefunden (Besprechungstermin 16.11.2021). Für die Gemeinde Wangerland ist das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHK) vom November 2015 als städtebauliches Konzept relevant.

Die Inhalte des Verträglichkeitsgutachtens werden im Folgenden zusammenfassend zu den jeweiligen Sachpunkten wiedergegeben. Das EHK wird kurz zusammengefasst.

#### **A 3.1 Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann und Partner 2022**

Das Verträglichkeitsgutachten kommt auf den Seiten 60 ff zu folgendem abschließenden Fazit:

- Im Grundzentrum sind die steigende Einwohnerzahl und die Bedeutung im Tourismus als sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen positiv zu bewerten, auch wenn die Kaufkraft leicht unterdurchschnittlich ist.
- Es besteht eine hohe Wettbewerbsintensität in einem geographisch beschränkten Raum.
- Die Umsatzverteilung wird im Einzugsbereich bei 9,5 %, im direkten Umfeld bei höchstens 17% und im Ortskern bei etwa 7% liegen. Funktionsstörungen in der Nahversorgung können ausgeschlossen werden.
- Als Vollsortimenter trägt das Vorhaben nachweislich zur qualitativen Absicherung der verbrauchernahen Versorgung bei, da ein Vollsortimenter in Hohenkirchen fehlt.
- Dem Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot gem. LROP wird das Vorhaben gerecht. (siehe Kap. A. 3.4 dieser Begründung)

### A 3.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 für die Gemeinde Wangerland dient dazu, die zukünftige Zielrichtung der Einzelhandelsentwicklung zu definieren, zentrale Versorgungsbereiche abzugrenzen und eine gemeindetypische Sortimentsliste zu erarbeiten.

Als grundsätzliche Entwicklungsstrategie wird eine „Konzentration auf die Zentren“ formuliert. Hohenkirchen ist bei der Ansiedlung größerer Betriebe zu priorisieren. Der „funktionale Ergänzungsstandort“ zur Grundversorgung im Bereich Jeverse Straße / Heinrich-Steinberg-Straße soll gesichert und entwickelt werden.

„Der Ergänzungsstandort übernimmt vor allem die Versorgungsfunktion für die Grundversorgung, – vor allem groß- und größerflächige Betriebsformate aus dem unteren bis mittleren Angebots- und Preisniveau – die in dem kleinteilig strukturierten Ortskern nicht unterzubringen sind.“ (Seite 72)



**Abb. 1. Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, funktionaler Ergänzungsstandort  
Ausschnitt aus Abb. 30 Seite 68 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes**

„Für das Grundzentrum Wangerland errechnet sich bis zum Jahr 2025 ein tragfähiger Entwicklungsrahmen von bis zu 2.900 qm Verkaufsfläche. Der Expansionsrahmen sollte im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Bedarfsbereich (v.a. Drogeriewaren) konsequent zur weiteren Stärkung der Ortskerne und zur Absicherung der bipolaren Grund- und Nahversorgungsstandorte genutzt werden.“ (Zusammenfassung Seite 95)

Zur Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben wurde eine ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in beplanten Gebieten und im unbeplanten Innenbereich erarbeitet. Diese Liste ist im vorliegenden Bebauungsplan Teil der textlichen

Festsetzungen. Nur die in der linken Spalte genannten nahversorgungsrelevanten (zugleich auch i.d.R. zentrenrelevanten) Sortimente sind im Plangebiet zulässig.

Das Konzept enthält folgende Maßnahmenempfehlungen, die für die vorliegende Planung relevant sind:

### **„Baurechtliche Absicherung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes**

Die Gemeinde Wangerland verfolgt i.d.R. eine Steuerung des Einzelhandels über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Grundsätzlich gilt es, im Sinne des Einzelhandelskonzeptes städtebaulich "gewünschte" Standorte für Ansiedlungsvorhaben entsprechend abzusichern und "unerwünschte" Standorte und Sortimente bauplanungsrechtlich auszuschließen.

- Gewünschte Ansiedlungsvorhaben sollten gemäß den im Einzelhandelsentwicklungskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, Größenordnungen und Lagen planungsrechtlich vorbereitet werden.
- An Standorten, die auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben in Frage kommen, ist eine kontinuierliche Überarbeitung der vorliegenden und/oder Neuaufstellung der Bebauungspläne anzuraten.

Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept in Verbindung mit dem entsprechenden politischen Beschluss bezieht. Ebenso gilt es, die Strategieempfehlungen als Abwägungsgrundsätze sowie die Sortimentsliste in die textlichen Festsetzungen der entsprechenden Bebauungspläne zu übernehmen.

Sofern Bebauungspläne Standorte im zentralen Versorgungsbereich überplanen oder zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs aufgestellt werden, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend bezeichnet werden.“ (Seite 86)

„Insgesamt gilt, dass für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wangerland das Hauptaugenmerk auf eine Konzentration und Verdichtung der ausstrahlungsstärkeren Einzelhandelslagen sowie einer Ausdifferenzierung eines vielfältigen Sortiments- und Betriebsgrößemix gelegt werden muss. Diesem Umstand wird auch durch Definition eines hierarchisch-funktional gegliederten Zentren- und Standortnetzes Rechnung getragen, das es weiter zu profilieren gilt. Die (Weiter-)Entwicklung sonstiger Lagen sollte v.a. bei den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten restriktiv behandelt werden.“ (Seite 89)

Mit der vorliegenden Planung und Begründung werden diese Empfehlungen umgesetzt. Die Planung entspricht den Zielen des Konzeptes, in dem in einem festgelegten Ergänzungsstandort die Nahversorgung mit einem breiteren Angebotsspektrum mit Gütern des täglichen Bedarfs gestärkt wird.

Im einem Verträglichkeitsgutachten 2022 wurde auch überprüft, ob das Vorhaben in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde passt. Dabei wurde hervorgehoben, dass das Vorhaben nachweislich zur qualitativen Absicherung der verbrauchernahen Versorgung insbesondere in Hohenkirchen beiträgt und es sich über die vorhandenen Discounter um einen etablierten Standort handelt. Verwiesen wird ausdrücklich auf die Einstufung des Standortes als bipolarer Standort (Grundversorgungsstandort), womit ein kommunal abgewogenes Standortkonzept vorhabenunabhängig vorliegt, was für die raumordnerische Beurteilungen von Bedeutung ist.

### A 3.3 Kooperationsverfahren Region Ost-Friesland

Zur Vorbereitung des Verträglichkeitsgutachtens fand am 16.11.2021 im Rahmen des Moderationsverfahrens eine Besprechung mit Teilnehmern der Gemeinde, des Landkreises, der Gutachter und benachbarter Kommunen statt. Hier wurde Einigkeit erzielt, dass eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde fachlich zu empfehlen sei, jedoch nicht zwingend für diese Planung erforderlich wäre. Das EHK kann daher weiter angewendet werden, insbesondere was seine Definitionen der Ergänzungsstandorte angeht. Die Prüfung des Integrationsgebotes nach LROP und damit ggfs. die dort genannten Ausnahmemöglichkeiten sind aber in einem Verträglichkeitsgutachten darzulegen.

Bereits in dem Gespräch haben die Vertreter der Gemeinde Wangerland nachvollziehbar dargelegt, dass geeignete Standorte im zentralen Versorgungsbereich aufgrund der kleinteiligen Struktur, der Nähe zur denkmalgeschützten Kirche und mit Rücksicht auf das städtebauliche Erscheinungsbild als Alternative nicht zur Verfügung stehen.

Im Verträglichkeitsgutachten 2022 wurden die 5 Prüfregele der Kooperationsvereinbarung Ost-Friesland betrachtet und zusammenfassend wurde festgestellt, dass das Neubauvorhaben Lebensmittelvollsortimenter mit 1850 qm Verkaufsfläche mit den Prüfregele in Einklang steht. Die Nachbarkommunen sind durch das Vorhaben nicht maßgeblich tangiert (Seite 55 -58 des Gutachtens).

### A 3.4 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Zur Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist der Katalog des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 17.02.2017 anzuwenden. Im Kapitel 2.3 des LROP werden Ziele zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels genannt. Diese werden nachfolgend verkürzt dargestellt und die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung des Verträglichkeitsgutachtens werden dem gegenübergestellt. In der im Moderationsverfahren vorangegangenen Diskussion war insbesondere Wert auf die Bearbeitung des Integrationsgebotes gelegt worden, da sich das Vorhaben nicht im zentralen Versorgungsbereich befindet, aber eine Ausnahmeregelung des LROP zur Anwendung kommen kann.

03	<b>Kongruenzgebot grundzentral</b>
	In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. – bei Überschreitung von max. 30% Kaufkraft von außerhalb anzunehmen-
	<i>Hohenkirchen grundzentrale Funktion lt. RROP</i> <i>95% des Umsatzes werden aus dem Verflechtungsbereich und dem Tagestourismus generiert, also nur 5 % von außerhalb</i> ⇒ <i>Kongruenzgebot erfüllt</i>
04	<b>Konzentrationsgebot</b>
	Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.
	<i>Lage im zentralen Siedlungsgebiet lt. RROP</i> ⇒ <i>Konzentrationsgebot erfüllt</i>

05	<b>Integrationsgebot</b>
	<p>Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig; Anbindung an den ÖPNV erforderlich</p> <p><u>Aber Ausnahme davon anwendbar, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kernsortiment 90% periodischer Bedarf</li> <li>• städtebauliches Konzept zugrundeliegend</li> <li>• im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung</li> <li>• keine Ansiedlung in integrierten Lagen möglich</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Kernsortiment Lebensmittel, nur 10% des Sortiments für aperiodischen Bedarf zulässig</i></li> <li>• <i>Ergänzungsstandort nach Einzelhandelsentwicklungskonzept</i></li> <li>• <i>Wohnbebauung südlich Goethestraße, östlich Jeverische Straße vorhanden</i></li> <li>• <i>an integrierten Standorten der Ortsmitte keine Flächenpotentiale vorhanden für Verkaufsfläche plus Stellplätze, kleinteilige Nutzungsstrukturen stehen entgegen</i></li> </ul> <p>ÖPNV Anbindung durch Bushaltestelle gegeben</p> <p>⇒ <i>Integrationsgebot über Ausnahmeregelung erfüllt</i></p>
07	<b>Abstimmungsgebot</b>
	<p>Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.</p> <p><i>Moderationsverfahren hat am 16.11.2021 stattgefunden, weitere Abstimmung im Bauleitplanverfahren</i></p> <p>⇒ <i>Abstimmungsgebot erfüllt</i></p>
08	<b>Beeinträchtungsverbot</b>
	<p>Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p><i>Umsatzverteilung zugunsten des neuen Standortes nicht mehr als 10%; durch unterschiedliches und verbessertes Angebot (z.B. Frischmarkt, Drogerieartikel), keine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches, auch keine wesentlichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche</i></p> <p>⇒ <i>Beeinträchtungsverbot erfüllt</i></p>

Im Verträglichkeitsgutachten wird auch die Bedeutung des Fremdenverkehrs als Grundsatz in Kap. 1.3 des LROP hervorgehoben

„05 1 Touristische Nutzungen in der Küstenzone sind zu sichern und nachhaltig zu entwickeln.“

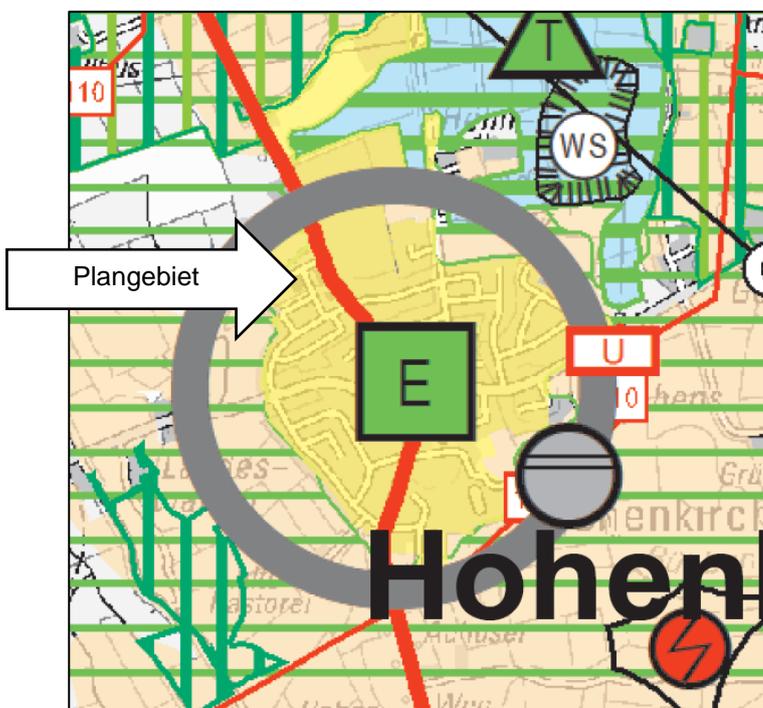
Die Verbesserung des Versorgungsangebotes auch für Touristen stärkt den Fremdenverkehrsstandort Wangerland und insbesondere in Hohenkirchen auch vor dem Hintergrund der weiteren Entwicklung am Wangermeer. Die Nachhaltigkeit wird durch die Erreichbarkeit ohne Kfz, die Wirtschaftlichkeit des Standortes und das breite Versorgungsangebot erreicht.

### A.3.5 Regionales Raumordnungsprogramm

Für den Landkreis Friesland liegt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2020) mit Wirksamkeit vom 29.01.2021 vor

Die Gemeinde Wangerland Hohenkirchen hat die Aufgaben eines Grundzentrums mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen bekommen. Als zentrales (gelbes) Siedlungsgebiet ist die bebaute Ortslage von Hohenkirchen festgelegt, darin befindet sich der Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes.

Die grundzentrale Versorgungsaufgabe umfasst im Einzelhandel insbesondere die Güter des täglichen Bedarfs und hier in einer flächendeckenden, verbrauchernahen und verkehrsvermeidenden Versorgungsstruktur an integrierten Standorten.

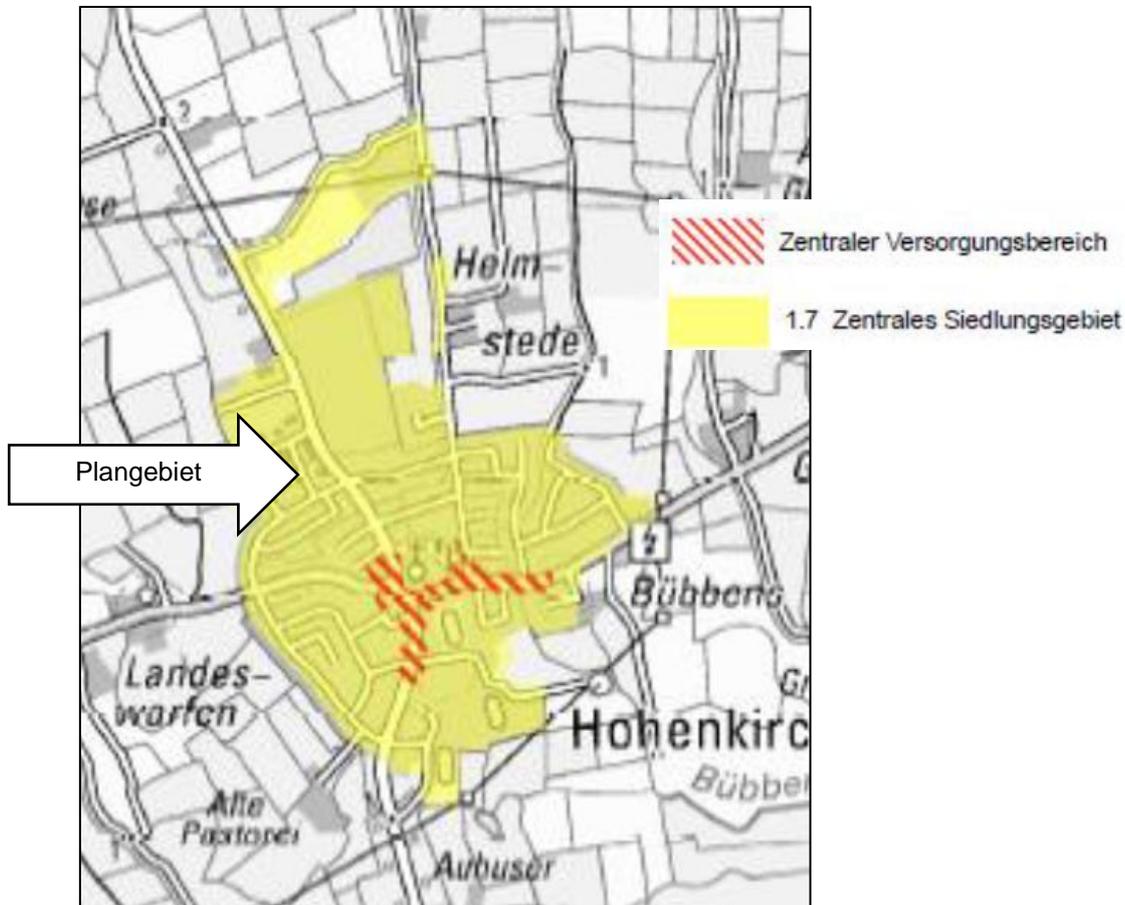


**Abb. 2. Ausschnitt aus dem RROP 2020**

Die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels sind aus dem Landesraumordnungsprogramm übernommen. Zu den Zielen „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ 2.3 05 (Integrationsgebot) wird im RROP als Hinweis kursiv ausgeführt „Die zentralen Versorgungsbereiche der aktuellen Einzelhandelskonzepte der Städte und Gemeinden sind in den Beikarten der Begründung dargestellt.“ (RROP 2.3 01)

„Die zentralen Versorgungsbereiche können sich dynamisch durch Fortschreibung der Einzelhandelskonzepte weiterentwickeln und es kann zur Verschiebung der dargestellten Grenzen kommen. Deshalb werden diese nicht ins RROP in die Zeichnerische Darstellung als Versorgungskerne übernommen, sondern werden als Beikarten 24 - 32 mit den Abbildungen der zentralen Versorgungsbereich aus den aktuellen Einzelhandelskonzepten für den Landkreis Friesland dargestellt.“ (RROP Begründung S. 94)

Zum Ziel 2.3 07 LROP (Abstimmungsgebot) gilt im RROP der Grundsatz: Bei der regionalen Abstimmung von neuen Einzelhandelsgroßprojekten mit den Nachbarkommunen ist der Leitfaden der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zu berücksichtigen.



**Abb. 3. RROP Abb. 30 Beikarte – Zentraler Versorgungsbereich Wangerland (Ausschnitt)**

Geplant ist ein neuer, großflächiger Lebensmittelvollsortimenter an Stelle eines Lebensmitteldiscounters, der zwar im zentralen Siedlungsgebiet aber nicht im zentralen Versorgungsbereich gelegen ist. Die Gemeinde Wangerland hat diesen Standort aber in ihrem Einzelhandelsentwicklungskonzept als funktionalen Ergänzungsstandort festgelegt.

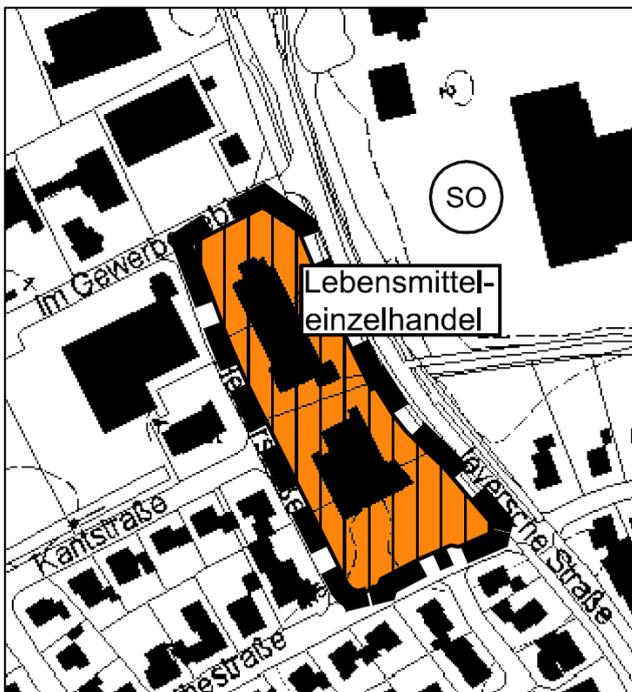
Auf regionaler Ebene ist die Durchführung eines Moderationsverfahrens im Sinne der Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland erforderlich. Ein Moderationstermin hat am 16. November 2021 stattgefunden und schloss mit dem Ergebnis, dass der regionale Konsens durch Beachtung der regionalen Raumordnung und durch ein Verträglichkeitsgutachten hergestellt werden kann. Der Landkreis Friesland hat in seiner Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass das Moderationsverfahren durchgeführt und abgeschlossen wurde. In dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten vom Februar 2022 werden die erforderlichen Inhalte behandelt und damit wurde ein raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen (siehe oben).

## A.4 sonstige Planungsvorgaben

### A.4.1 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wangerland als gewerbliche Baufläche und als gemischte Baufläche dargestellt.

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Diese Art der Festsetzung kann nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher wird der FNP im Parallelverfahren geändert (123. Änderung).



**Abb. 4. : 123. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: Entwurf; ohne Maßstab)**

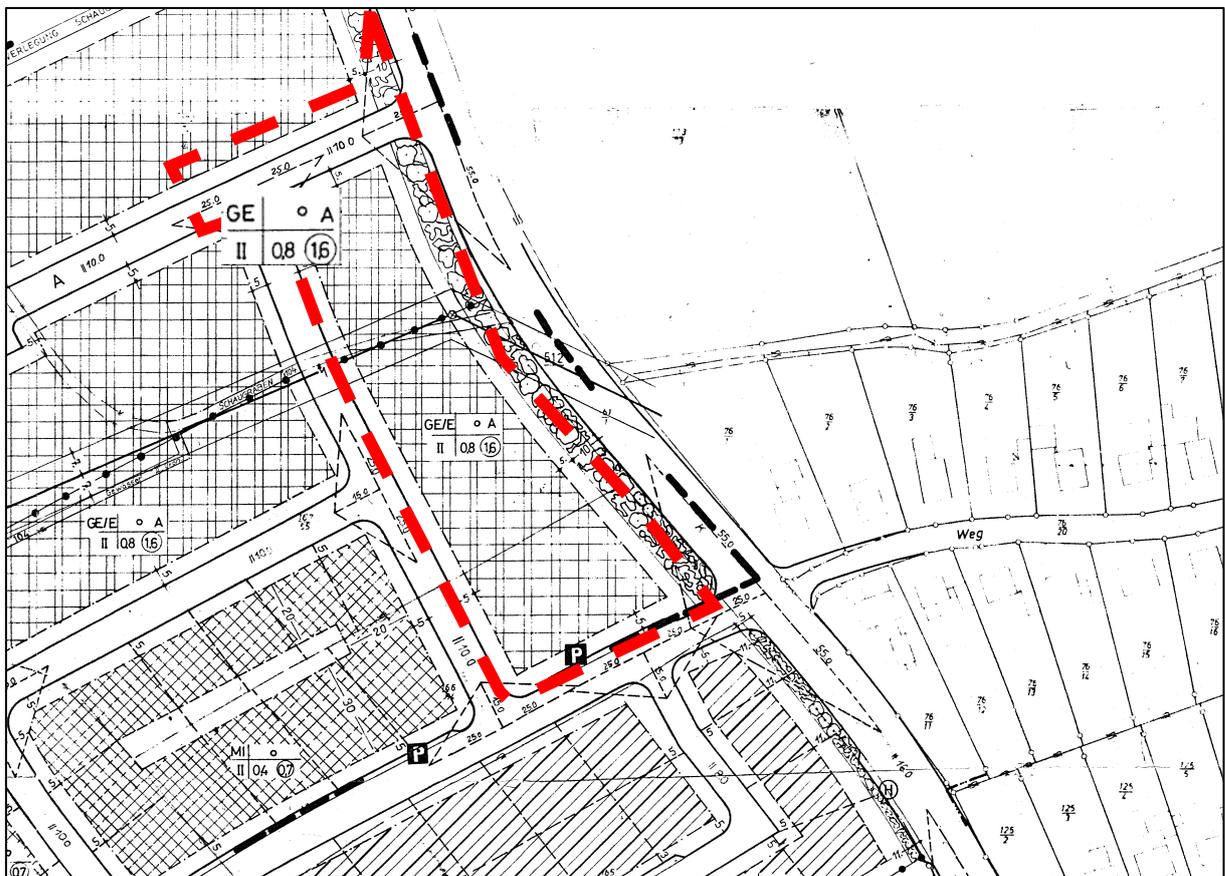
### A.4.2 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich gilt bisher der Bebauungsplan Nr. I/2b Hohenkirchen Nord-West Gewerbegebiet, der im Jahr 1978 (BauNVO 01.10.1977; die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes hat im Nov. 1977 stattgefunden) rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan setzt dort ein Gewerbegebiet im Norden und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) im Süden fest. Zulässig sind Betriebe, die nicht wesentlich stören, das entspricht dem Störgrad eines Mischgebietes. Entlang der Jeverschen Straße ist eine 10 m breite Anpflanzfläche festgesetzt worden. Die überbaubare Fläche umfasst bis auf die Randbereiche entlang von Straßen und Anpflanzfläche den gesamten Bereich.

Zulässig sind

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6

- max. zwei Vollgeschosse
- Offene Bauweise, Gebäude über 50 m Länge zulässig



GEWERBEBEBIET

BEI GE/E: ZULÄSSIG SIND BETRIEBE U. BETRIEBS-  
TEILE, DEREN EMISSIONEN NICHT WESENTLICH  
STÖREND IM SINNE DES § 6 DER BAU-  
NUTZUNGSVERORDNUNG SIND.

**Abb. 5. Ausschnitt Bebauungsplan Nr. I/2b (ohne Maßstab)**

Im Norden des Plangebietes wurde die Straße „Im Gewerbegebiet“ leicht verschoben zu den Festsetzungen in das Gebiet gebaut. Diese Unstimmigkeit kann durch die Neuaufstellung bereinigt werden, ohne dass andere Gewerbegrundstücke betroffen werden.

Im Norden setzen sich die Festsetzungen der Gewerbegebiete fort, während der Bebauungsplan Nr. I/1b zwischen Kant- und Goethestraße ein Mischgebiet festsetzt.

Südlich der Goethestraße gilt seit 1975 der Bebauungsplan Nr. I/2, der dort ein Allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser in max. zweigeschossiger Bebauung festsetzt.

Jenseits der Jeverischen Straße schließen sich Wohnbaugebiete und die Sondernutzung zum „Dorf Wangerland“ mit Hotel und Freizeiteinrichtungen an.

## **B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

### **B.1 Bauliche Nutzung**

---

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Ziel der Planung ist es, den Bau von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel zu ermöglichen. Das planauslösende Vorhaben zeigt in der Planung ca. 1850 qm Verkaufsfläche für Lebensmittel mit Randsortimenten und einen angegliederten Back-Shop. Es handelt sich damit um großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, für die in der Regel ein sonstiges Sondergebiet festzusetzen ist. Die Großflächigkeit ist in der Regel anzunehmen, wenn der Betrieb über eine Geschossfläche von über 1.200 qm verfügt. Nach gängiger Rechtsprechung entspricht dies einer Verkaufsfläche von 800 qm. Die einem Back-Shop oft angegliederte Gastronomiefläche (hier mit etwa 100 qm geplant), gehört nicht zur Verkaufsfläche.

Es soll sichergestellt werden, dass die angebotenen Waren dem Bereich Nahversorgung zuzuordnen sind, da dies die Bedingung für den neuen Einzelhandelsstandort an der Jeversche Straße ist, um den zentralen Versorgungsbereich nicht zu beeinträchtigen. Daher wird festgesetzt, dass mind. 90% der Sortimente der Nahversorgung dienen müssen und sonst insbesondere zentrenrelevante Sortimente nur in sehr untergeordnetem Umfang als Randsortimente zulässig sind. Aber auch nicht zentrenrelevante Sortimente werden ausgeschlossen, da die Gemeinde hier das Vorhaben eines Lebensmittelvollsortimenters unterstützen möchte, der auch über eine Frischeabteilung verfügt, die in Hohenkirchen sonst nicht vorhanden ist. Hier geht es insbesondere um frisches Fleisch und besondere Sortimente für Käse, Feinkost, Obst und Gemüse, das über die Angebote der Discounter hinaus geht. Für die Gemeinde Wangerland liegt eine Sortimentsliste vor, in der abschließend geklärt ist, welche Sortimente damit zulässig sind.

#### **B.1.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise**

Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, dass im nördlichen Teil des Plangebietes der geplante Neubau entstehen kann. Dadurch wird insbesondere gewährleistet, dass die lärmintensivere Anlieferzone im Bereich „Im Gewerbegebiet“ oder der nördlichen Herderstraße erfolgt und damit weiter entfernt von der im Süden benachbarten Wohnnutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für diese Sondernutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Hauptanlagen können in diesem Umfang innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

Für den Betrieb eines großflächigen Einzelhandels ist auch eine größere Anzahl von Stellplätzen erforderlich. Die zulässige Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen darf daher für diese Einrichtungen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

Bisher war eine GRZ von 0,8 zulässig, allerdings waren nach der anzuwendenden BauNVO 1977 die Flächen von Nebenanlagen etc. gem. § 19 (4) BauNVO nicht anzurechnen, so dass eine Versiegelung bis 1,0 zulässig ist.

Die Verkaufsfläche zu ebener Erde mit Nebenräumen erfordert einen relativ großen Baukörper, so dass innerhalb der überbaubaren Fläche die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf und es wird gem. § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies war bisher im Gewerbegebiet auch schon so zulässig.

Statt der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird zum Maß der baulichen Nutzung die zulässige Gesamthöhe des Gebäudes mit 10,0 m festgesetzt. Dies entspricht den üblichen Höhen von größeren Gewerbebauten und berücksichtigt auch die gestalterische Möglichkeit, z.B. den Eingangsbereich hervorzuheben.

## B.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird wie bisher von der Jeversche Straße (K 87) aus über die vorhandenen Straßen „Im Gewerbegebiet“ und Goethestraße erfolgen. Darüber werden im Süden der Parkplatz und im Norden voraussichtlich die Anlieferzone angefahren. Der betroffene Abschnitt der K 87 befindet sich hier innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD, zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h).

Im Norden umfasst der Bebauungsplan auch Festsetzungen von Verkehrsflächen, die bisher im Bebauungsplan anders vorhanden sind. Da der tatsächliche Ausbau der Gemeinde Straße „Im Gewerbegebiet“ aber anders erfolgt ist und auch die Flurstücke entsprechend festgelegt wurden, wird diese Situation nun planungsrechtlich bereinigt, ohne dass sich daraus Änderungen in der Örtlichkeit ergeben (müssen).



**Abb. 6. Überlagerung Bebauungsplan Nr. I/25b schwarz, Flurstücke rot (ohne Maßstab)**

Entlang der Jeverschen Straße und an den Einmündungsbereichen Goethestraße und „Im Gewerbegebiet“ wird ein Verbot der Ein- und Ausfahrt in den Plan aufgenommen, um die Sicherheit des Verkehrs auf der übergeordneten Straße nicht zu gefährden. Über die Goethe- und Herderstraße und die Straße „Im Gewerbegebiet“ ist das Plangebiet gut zu erreichen und weitere Zufahrten sind nicht erforderlich.

Das Gebiet liegt in fußläufiger Entfernung zur Haltestelle „Hohenkirchen Jelliestede/Spielstadt“, die von der Buslinie 212 bedient wird.

## **B.3 Natur und Landschaft**

### **B.3.1 Vorhandene Situation**

Im Plangebiet sind bereits zwei Gewerbegebäude mit vorgelagerten Stellplätzen vorhanden, d.h. es handelt sich um ein stark baulich geprägtes Gebiet mit etwa 6.680 qm bebauter bzw. versiegelter Fläche. Unbebaute Flächen befinden sich am Ostrand des Gebietes in Abgrenzung zur Jeverschen Straße, denn hier verläuft ein Grünstreifen mit Rasen und lockerem Gehölzbestand. Zwischen den beiden Gebäuden liegt ein offener Graben (Hohenkirchener Leide), der von Gebüsch begleitet wird.

Durch den Bebauungsplan Nr. I/2b gelten an dieser Stelle bereits Baurechte. Eine Bebauung ist mit Ausnahme des östlichen Grünstreifens mit einer GRZ von 0,8 möglich. Allerdings sind auch weitergehende Versiegelungen durch Nebenanlagen etc. möglich, da die hier noch anzuwendende BauNVO von 1977 hierzu keine Begrenzung vorsieht.

Der Graben wird im geltenden Bebauungsplan nicht geschützt, sondern liegt innerhalb der überbaubaren Fläche. Die festgesetzte Anpflanzfläche liegt nur zum Teil im Geltungsbereich und teilweise auf dem daneben liegenden Straßengrundstück.

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland (LRP 2017) zeigt für das Plangebiet keinen besonderen Bestand oder zu beachtende Entwicklungsziele. Es handelt sich bei dem Plangebiet und dessen Umgebung auch nicht um eine traditionelle Siedlungsstruktur, die zu schützen oder zu entwickeln wäre.

#### **Biototyp Graben**

Morphologie: Breite zwischen Böschungs-OK geschätzt ca. 4-5m, Grabentiefe geschätzt ca. 2,0 m

Biototyp: FGR Nährstoffreicher Graben, verlandet, Schilfbewuchs auf den unteren Böschungsabschnitten und auf der Sohle, schmales linienhaftes Röhricht in / am Graben, obere Böschungen Gehölze (Nordseite) und Grünland / Rasen (gemäht) (Südseite)

Wasser: Farbe gräulich, mehrere Einleitstellen von aus befestigten Flächen abfließendem Niederschlagswasser, Wassertiefe ca. 10 – 30cm (02.06.2021)

Schutz nach § 30 BNatSchG: nein



**Abb. 7. Foto Graben, Juni 2021**

### B.3.2 Planerische Auswirkungen

Die folgende Tabelle gibt stichwortartig die Betroffenheit der natürlichen Schutzgüter wieder. Weitere Ausführungen dazu befinden sich im Umweltbericht.

<b>Schutzgüter Bestand</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>Minimierung</b>
<b>Arten und Biotope</b> Rasen, Gehölze, Graben, Bebauung, Parkplätze	Entfernung Bebauung Neubebauung, Entfernung von Gehölzen, Überbauung offener Graben	Baumpflanzungen auf Stellplätzen
<b>Boden/Fläche</b> versiegelt/bebaut ca. 6680 qm	1336 qm neue Bodenversiegelung, Reduzierung Bodenfunktionen in diesem Umfang	vorhandener innerörtlicher Standort wird weiter genutzt
<b>Wasser</b> Graben	Überbauung offener Graben, Wasserführung im Verlauf unverändert	
<b>Klima/Luft</b> innerörtliche bebaute Fläche	1336 qm neue Bodenversiegelung, Reduzierung Bodenfunktionen in diesem Umfang	Baumpflanzungen auf dem Stellplatz vorhandener innerörtlicher Standort wird weiter genutzt

<b>Schutzgüter</b> Bestand	<b>Auswirkungen</b>	<b>Minimierung</b>
<b>Landschaftsbild</b> innerörtliche bebaute Fläche, kein Bezug zur freien Landschaft	weiterhin Bebauung, innerörtlicher Standort	Baumpflanzungen auf dem Stellplatz vorhandener innerörtlicher Standort wird weiter genutzt

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden insbesondere in das Schutzgut Boden durch neu versiegelte Flächen zu erwarten sein, allerdings nur in einem Umfang von 1.336 qm gegenüber dem jetzigen Bestand.

Die vorhandenen größeren Gehölze am Rande des Plangebietes stehen zum großen Teil auf dem Flurstück der Jeverschen Straße und werden von dieser Planung nicht berührt.

#### Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden.

Es lag zum Aufstellungsbeschluss im Bestand vor Ort eine weitgehende bauliche Nutzung vor (ca. 6.680 qm). Aufgrund des bisher geltenden Baurechtes B I/2b von 1978 ist eine weitgehende Versiegelung im Gewerbegebiet mit zweigeschossiger Bebauung auch zulässig (GRZ 0,8 nach BauNVO 1977, also ohne Beschränkung des § 19 Abs. 4 BauNVO 2017). Ein Erhalt des Grabens war nicht vorgesehen, sondern der Grabenverlauf liegt in einer überbaubaren Gewerbegebietsfläche.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind aber nur insoweit zu beachten, als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Regelungen der Naturschutzgesetzgebung ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (hier die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/25) zulässig waren (gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die bisher geltende Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Jeverschen Straße wird, soweit im Sondergebiet gelegen, aufgegeben, da sich der Bestand nicht als unbedingt erhaltenswert darstellt und er in dieser Lage nur eine geringe Funktion für den Naturhaushalt hat. Stattdessen wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die dazu verpflichtet, im Plangebiet je 8 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar. Zu erwarten sind etwa 130 Stellplätze, dann sind 16 Bäume zu pflanzen.

Der nun neu aufgestellte Bebauungsplan ermöglicht keine weiteren Baurechte, die zu erheblichen Eingriffen z.B. für das Schutzgut Arten/Biotop oder Boden führen könnten. Eine Eingriffsbilanzierung ist daher nicht erforderlich, weitergehende Eingriffe in den Naturhaushalt müssen nicht ausgeglichen werden. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### B.3.3 Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflan-

zenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1)
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten (Nr. 2)  
Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren (Nr. 3)

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Im Plangebiet fand am 04.05.2022 eine Begehung durch eine Biologin statt, die eine artenschutzrechtliche Kurzbewertung erstellt hat. Das langsam fließende Gewässer wurde als hoch eutroph beschrieben. Amphibien wurden nicht festgestellt. Aufgrund der biologischen Ausstattung war dies auch nicht zu erwarten. Wegen der ungünstigen Wasserverhältnisse ist auch das Vorkommen von Fischen ausgeschlossen. Das an das Gewässer angrenzende Gebüsch wird von siedlungstypischen Arten besiedelt. Für Fledermausarten, die typische Gebäudesiedler sind, kommt der Grabenbereich als Nahrungsraum in Betracht.

Um artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden, darf das Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden (Vermeidung Tötungsverbot Nr. 1, Störungsverbot Nr. 2). Da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (Grabenabschnitte westlich und östlich) für Fledermäuse weiterhin erfüllt wird, sind auch die Verbote nach Nr. 3 nicht beachtlich. Unter Beachtung der o.g. Maßnahme bei der Entfernung des Gehölzes stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Bestimmungen entgegen.

## **B.4 Immissionen**

Im Plangebiet war bisher in unmittelbarer Umgebung zu Wohnnutzung an der Herder- und Goethestraße gewerbliche Nutzung zulässig, die im südlichen Teil beschränkt auf nicht wesentlich störende Nutzungen war. Zur Zeit liegen die südlichen Flächen brach, auf denen früher ein Parkplatz für Einzelhandel genutzt wurde. Im Norden grenzen an das Plangebiet Gewerbegebiete an, die weniger störeffindlich sind. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes für Lebensmitteleinzelhandel und der nicht überbaubaren Flächen ist davon auszugehen, dass im Süden Stellplätze angelegt werden, während die Anlieferung mit ggfs. weiteren Parkplätzen im Norden stattfindet. Ein direktes Nebeneinander von störenden Nutzungen (z.B. Stellplätzen) wird sich nicht ergeben, da die Herderstraße noch als Abstand zur Wohnnutzung vorhanden ist. Es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, der die genaue Lage

von Stellplätzen, Anlieferzonen usw. noch nicht vorgibt. Außerdem sind Nutzungszeiten und Anlieferungszeiten nicht bekannt. Für die folgende Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass es nicht zu Immissionskonflikten mit der benachbarten Nutzung kommt. Ggfs. sind Einschränkungen in der Anzahl der Stellplätze, besondere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (z.B. besondere Oberflächenbefestigungen) oder Regelungen zu Anliefer- und Öffnungszeiten zu befolgen.

## **B.5 Infrastruktur**

---

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen angebunden. Es sind Anschlüsse an die Trinkwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung und Schmutzwasser vorhanden bzw. können für die Neubauplanung angepasst werden.

Das Plangebiet ist bereits zum großen Teil versiegelt und kann weiterhin bis zu 90% bebaut werden, insbesondere um die nötigen Flächen für die Stellplätze zu schaffen. Durch das Büro K&R Ingenieure wurde im Mai 2022 eine Machbarkeitsstudie zum Entwässerungskonzept erstellt. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwassers nicht zur Versickerung gebracht werden, sondern muss gedrosselt in der Menge des natürlichen Abflusses abgeleitet werden. Die Drosselung soll durch unterirdische Stauräume (Speicherboxen oder Staukanäle) im Bereich der geplanten Stellplätze erfolgen. Der Anschluss an die Vorflut erfolgt an die dann verrohrte Hohenkirchener Leide nur in der Menge des natürlichen Abflusses (2,0 l s/ha).

In Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben, das die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ausgelöst hat, soll die "Hohenkirchener Leide" verrohrt werden. Es ist geplant, das Gewässer auf eine III. Ordnung zurückzustufen, so dass die Unterhaltung an die Gemeinde Wangerland übergeht und ggf. eine Verrohrung von der Gemeinde veranlasst werden kann. Der Verlauf der Verrohrung ist noch unklar; sie soll jedoch nicht unterhalb eines Gebäudes stattfinden. Daher wird ein in der Örtlichkeit noch unbestimmtes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen, um diese technische Maßnahme durchführen und für die Gemeinde sichern zu können.

## **B.6 Altlasten**

---

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde Wangerland keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## C UMWELTBERICHT

### C.1 Einleitung

#### C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Mit dieser Bauleitplanung wird die Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel auf einer bereits durch Einzelhandel genutzten und fast vollständig bebauten Fläche ermöglicht. Beabsichtigt ist der Abriss der vorhandenen Gebäude mit einem folgenden Neubau bei Überbauung eines Grabens und Neuanlage der Parkplätze. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von max. 1.850 qm bei einer Grundflächenzahl von 0,6. Zusätzlich ist z.B. für die Anlage von Stellplätzen die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,98 ha.

#### C.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

Ziele	Berücksichtigung bei Planung
<b>BauGB</b> Menschenwürdige Umwelt sichern, natürliche Lebensgrundlagen schützen, Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der Inanspruchnahmen von Fläche für bauliche Nutzung, Vermeidung von Bodenversiegelung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, Vermeidung von Emissionen, Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Schutz von Kultur und Sachgütern	Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt nicht erforderlich
<b>BImSchG inkl. Verordnungen</b> Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Immissionsschutz durch geeignete Maßnahmen beim Betrieb des Einzelhandels später möglich, grundsätzliche Vereinbarkeit gegeben
<b>BNatSchG - NAGBNatSchG</b> Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft, Berücksichtigung des Artenschutzes; geschützte Bereiche	Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht erforderlich, geschützte Bereiche nicht betroffen
<b>BBodSchG - BBodSchV</b> Schutz und Wiederherstellung des Bodens in seiner Funktion im Naturhaushalt, Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen	Nutzung bereits bebauter Flächen
<b>LROP</b> Prägende Siedlungsstrukturen erhalten, siedlungsnaher Freiräume erhalten und weiterentwickeln	weiterhin intensive innerörtliche Nutzung, geeignete Freiräume nicht betroffen

## **C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

### **C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt**

#### **C.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

##### Arten und Biotope

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen fast vollständig bebauten, intensiv genutzten innerörtlichen Bereich. Grünstrukturen sind ohne besondere Qualität nur in den Randbereichen als Gebüsch vorhanden, das auch als Lebensraum für siedlungstolerante Vögel dienen kann. In der Umgebung sind keine geschützten Bereiche vorhanden, die zu berücksichtigen sind. Im Gebiet befindet sich ein offener Graben ohne besondere natürliche Strukturen.

##### Boden / Fläche

Der Boden ist mit 6.680 qm versiegelt, nur in den schmalen Pflanzstreifen am Rande des Gebietes sind offene Böden zu finden.

##### Wasser

Im Geltungsbereich ist ein offener, langsam fließender stark eutropher Graben vorhanden. Der Graben ist hier unter der Jeverschen Straße, der Herderstraße sowie westlich davon bereits verrohrt, so dass sich hier im Siedlungsgebiet auch keine hochwertigen Grabenseitenräume entwickelt haben.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wassergewinnungs- bzw. Wasserschutzgebiet.

##### Luft/Klima

Das innerörtliche Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und hat auch aufgrund seiner geringen Größe keine Bedeutung für dieses Schutzgut.

##### Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsgebietes ohne Bezug zur freien Landschaft. Besondere ortsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.

#### **C.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Für keines der natürlichen Schutzgüter sind erheblich nachteilige Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung zu befürchten. Die vorhandenen Gehölze am Rande des Plangebietes haben keine hohe Wertigkeit und es ist zu erwarten, dass diese Randbereiche von dem Neubau entweder nicht berührt werden oder dass neue begrünte Randbereiche entstehen, da 10 % der Fläche nicht bebaut werden dürfen.

Der Graben wird nicht mehr offen geführt und geht in diesem Streckenabschnitt als Lebensraum verloren. Seine Bedeutung ist wegen des wenig naturnahen Zustandes allerdings gering. Im Wasserhaushalt

ergeben sich keine Änderungen, da der Graben auch mit der Verrohrung seine Entwässerungsfunktion erfüllt. Der Abschnitt, der verrohrt wird, ist außerdem relativ kurz.

### C.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

#### Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Es wird ein vorhandener, bebauter innerörtlicher Standort im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen weiter genutzt. Auf den Stellplätzen sind Bäume zu pflanzen (je 8 Stellplätze / 1 Baum).

#### Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Plangebiet sind aufgrund der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. I/1b Baurechte gegeben, die eine Überbauung im festgesetzten Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 bei zweigeschossiger Bebauung ermöglicht.

Wie in Kap. B.1.2 dargelegt, wird durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung von 1990/2021 die zulässige Grundfläche einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eindeutig begrenzt. Im Gegensatz dazu werden im alten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/2b in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 1977 Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Garagen, Carports), nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Durch die neue Regelung wird sichergestellt, dass das Maß der möglichen Versiegelung von Flächen hierdurch begrenzt und gegenüber der alten Rechtslage etwas reduziert wird.

Die bisher geltende Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Jeverschen Straße wird aufgegeben, da sich der Streifen innerhalb des Plangebietes nicht als erhaltenswert darstellt und in dieser Lage keine Funktion für den Naturhaushalt hat. Um stattdessen eine Begrünung im Plangebiet sicherzustellen, müssen Stellplätze bepflanzt werden (je 8 Stellplätze 1 Baum).

Der nun neu aufgestellte Bebauungsplan ermöglicht keine weiteren Baurechte, die zu erheblichen Eingriffen z.B. für die natürlichen Schutzgüter führen könnten. Eine Eingriffsbilanzierung ist daher nicht erforderlich, weitergehende Eingriffe in den Naturhaushalt müssen nicht ausgeglichen werden. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

### C.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

#### Gewerbelärm

Im Plangebiet ist und waren Einzelhandelsbetriebe mit vorgelagerten Stellplätzen vorhanden. Durch den Bebauungsplan Nr. I/1b sind die Emissionen im südlichen Teil des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) begrenzt, da nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig sind (i.S.v. § 6 BauNVO). Im nördlichen Drittel des Plangebietes sind gem. § 8 BauNVO nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich im Norden und Westen (teilweise eingeschränkte) Gewerbebetriebe und Mischgebiete. Im Süden grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an.

### C.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für ein Vorhaben mit großflächigem Einzelhandel sind Lärmemissionen durch die Nutzung von Stellplätzen und An- und Abliefervorgänge zu erwarten.

### C.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Im folgenden Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass keine Immissionskonflikte mit der benachbarten Wohnnutzung hervorgerufen werden. Ggfs. sind Maßnahmen z.B. zu der Anzahl der Stellplätze, zur Oberflächenbefestigung oder zu Nutzungs-/Anlieferzeiten zu treffen, um das Einhalten der Grenzwerte der TA Lärm zu gewährleisten.

## C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

### C.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Nach Informationen der Gemeinde Wangerland befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind.

### C.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### C.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

#### C.2.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Bebauungsplanes kann es folgende Veränderung der derzeitigen Bestands-situation geben:

- Umnutzung der Bestandsgebäude im Rahmen einer (eingeschränkten) gewerblichen Nutzung
- Weitere Bebauung auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. I/2b

#### C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

<b>Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>Planerische Abwägung</b>
Festsetzung eines geringeren Maßes der baulichen Nutzung und damit eine geringere Versiegelung von Boden	Das hohe Maß der baulichen Nutzung ist erforderlich, um die erforderliche Erweiterung der Verkaufsflächen und eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen am vorhandenen Standort zu ermöglichen.

#### C.2.6 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen einer Planung lassen sich bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzgutes oder Umweltbelanges nicht vollständig erfassen, da diese Bestandteil eines komplexen Systems von vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es nicht darum, die ökosystemaren Zusammenhänge abzubilden. Es geht an dieser Stelle vielmehr darum, solche Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen aufgrund besonderer Umstände in der Planung zusätzliche Aspekte darstellen.

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine Wechselwirkungen, die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

#### C.2.7 Kumulierung

Eine Kumulierung mit Auswirkung von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigen etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

### C.2.8 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die Nutzung im Sondergebiet kann zu üblichen gewerblichen Emissionen, gewerblichen Abfällen und Abwässern führen. Die Gewerbetreibenden haben für die sichere Entsorgung ihrer Abfälle und Abwasser zu sorgen, ggfs. sind besondere Schutzmaßnahmen zu treffen.

Das anfallende Schmutzwasser kann im Trennsystem entsorgt werden.

### C.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Plangebiet ist so konzipiert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Siedlungsbereich scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Installation von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist auf dem Gebäude möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht diese Planung nicht entgegen.

### C.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung der Rechtsakten der EU festgelegten Grenzwerte überschritten werden, sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen dabei Regelungen, durch die die Erhaltung der Luftqualität gewährleistet werden kann.

### C.2.11 Berücksichtigung schwerer Unfälle oder Katastrophen

Die realisierbaren Vorhaben sind nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Insofern sind an dieser Stelle auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu beschreiben. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung, Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind ebenfalls nicht erforderlich.

## **C.3 Zusätzliche Angaben**

---

### C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

### C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Überwachung weiterer erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht erforderlich, da über die hier beschriebenen Auswirkungen hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

### C.3.3 Zusammenfassung

Mit dieser Bauleitplanung wird die Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel auf einer bereits durch Einzelhandel genutzten und fast vollständig bebauten Fläche im Norden der Ortslage von Hohenkirchen ermöglicht. Beabsichtigt ist der Abriss der vorhandenen Gebäude mit einem folgenden Neubau bei Überbauung eines Grabens und Neuanlage der Parkplätze. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von max. 1.850 qm bei einer Grundflächenzahl von 0,6. Zusätzlich ist z.B. für die Anlage von Stellplätzen die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,98 ha.

Aufgrund bestehender Baurechte aus dem Bebauungsplan Nr. I/2b und vorhandener Gebäude mit Parkplätzen sind planungsrechtlich bzw. im Sinne der Eingriffsregelung keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Der vorhandene Graben hat artenschutzrechtlich nur eine geringe Bedeutung. Das am Graben vorhandene Gebüsch darf nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, so dass eine Beeinträchtigung von Brutvögeln ausgeschlossen werden kann.

Bezüglich des Immissionsschutzes ist in der folgenden Baugenehmigung zu klären, unter welchen Bedingungen und ggfs. mit welchen Maßnahmen ein Immissionskonflikt z.B. durch Nutzung der Stellplätze ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Betroffenheit besteht hier nur zur Wohnnutzung südlich der Goethestraße, da das Plangebiet sonst von gewerblicher Nutzung umgeben ist.

### C.3.4 Referenzliste

Niedersächsische Umweltkarten: Bereitgestellt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz auf der Seite: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (Abfrage Januar 2022)

Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland 2017

PLF Planungsbüro Landschaft + Freiraum, Mai 2022: Grabenabschnitt in Hohenkirchen – Herderstraße, Artenschutzfachliche Kurzbewertung

K&R Ingenieure, Mai 2022: Gemeinde Wangerland, Bebauungsplan Nr. I/25 „Hohenkirchen – Sondergebiet Lebensmittelzentrum“ Entwässerungskonzept

## D DATEN

---

### D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m <sup>2</sup>
Sondergebiet „nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“	8904
Verkehrsfläche	900
<b>Σ</b>	<b>9804</b>

### D.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. I/25 öffentlich in der Zeit vom            bis zum            ausgelegt.

Hohenkirchen, den .....

.....  
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Wangerland zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. I/25 in der Sitzung am            beschlossen.

Hohenkirchen, den .....

.....  
Bürgermeister

**Gemeinde Wangerland**  
**Bebauungsplan Nr. I/25**  
**„Hohenkirchen – Sondergebiet Lebensmittelzentrum“**

**Entwässerungskonzept**

**1 Anlass**

Die Gemeinde Wangerland plant in der Ortslage Hohenkirchen im Bereich zwischen der Jeversche Straße (K87) und der Herderstraße die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels.

Auf dem Grundstück befindet sich z.Zt. im nördlichen Bereich ein Diskontermarkt und im südlichen Bereich ein weiteres Geschäftsgebäude.

Die K & R Ingenieure wurden mit der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt.

**2 Vorhandene Entwässerungssituation**

Das geplante Bauvorhaben liegt im nordwestlichen Bereich von Hohenkirchen westlich der K87 zwischen den Gemeindestraßen „Herderstraße“, „Goethestraße“ und „Im Gewerbegebiet“.

Auf den 2 Geschäftsgrundstücken soll zukünftig ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft angesiedelt werden.

Etwa mittig vom Baufeld kreuzt z.Zt. das Verbandsgewässer „Hohenkirchener Leide“ mit Fließrichtung von Osten nach Westen die K87 als Verrohrung und als offenes Gewässer das geplante Baufeld.

Die bisherigen Geschäftsgrundstücke entwässern z.Zt. direkt in das Verbandsgewässer.

Die allgemeine Vorflut verläuft Westlicher Richtung.

### **3 Boden- und Grundwasserverhältnisse**

Der Untergrund besteht im Wesentlichen aus Deckschichten aus Klei und Sand.

Das Grundwasser steht in der Region recht oberflächennah an.

Eine Versickerung von Regenwasser in das Grundwasser ist aufgrund der Wasser- und Bodenverhältnisse nicht möglich.

### **4 Schmutzentwässerung**

Das Schmutzwasser von dem geplanten Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft kann im Freispiegelgefälle zu bestehenden Schmutzwasserleitungen in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Gemeindestraße „Herderstraße“ entwässern.

### **5 Verrohrung Verbandsgewässer „Hohenkirchener Leide“**

Gemäß angestrebter Vereinbarung soll das Verbandsgewässer II.Ordnung zum Gewässer III.Ordnung abgestuft werden. Die Unterhaltungspflicht soll auf die Gemeinde Wangerland übergehen.

Die Gemeinde Wangerland wird für die Sielacht eine Rohrverbindung im Bereich des geplanten Kreisels Zufahrt zum Baugebiet Wangermeer schaffen und den Graben nördlich des Baugebietes Wangermeer zum Gewässer II.Ordnung heraufstufen.

Für die Gewässerverrohrung ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bei der Wasserbehörde, Landkreis Friesland durchzuführen.

Zur Prüfung der möglichen Überbauung des zukünftigen Gewässers III.Ordnung ist auf dem anliegenden Plan Entwässerungskonzept eine Schnittzeichnung mit Höhenangaben dargestellt. Die Herstellung einer Verrohrung des Gewässers mit einem Rohrquerschnitt DN 1000 ist möglich. Es sollten am Beginn und Ende der geplanten Verrohrung Revisionsschächte angeordnet werden.

### **6 Regentwässerung**

Das beim geplanten Bauvorhaben anfallende Niederschlagswasser muss zwischengespeichert werden und darf nur mit einer Drosselung auf den landwirtschaftlichen Grundabfluss ( $2,0 \text{ l/s*ha}$ ) in die Vorflut entwässern.

Gemäß einer anliegenden Vorbemessung nach ATV-DWA-A117 ist für die geplante Bebauung bei Berücksichtigung der 5-jährigen Regenreiche und dem mittleren Abflussbeiwert von  $\psi = \text{i.M. } 0,70$  ein Stauraumvolumen von ca.  $228 \text{ m}^3$  erforderlich.

Hier im Entwässerungskonzept ist die Anlegung einer unterirdischen Regenrückhalteanlage in Speicherboxen vorgesehen. Die mögliche Anordnung der Speicherboxen ist beispielhaft im anliegenden Plan Entwässerungskonzept dargestellt.

Es wäre auch denkbar das notwendige Stauraumvolumen in Stauraumkanälen zu schaffen.

## 7 Zusammenfassung

Für das geplante Bauvorhaben in Hohenkirchen –Sondergebiet Lebensmittelzentrum ist eine Niederschlagsentwässerung mit den zuvor aufgeführten Vorgaben zu realisieren.

Für die gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in ein verrohrtes Gewässer und für die Verrohrung eines Gewässers ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bei der Wasserbehörde, Landkreis Friesland durchzuführen.

aufgestellt:

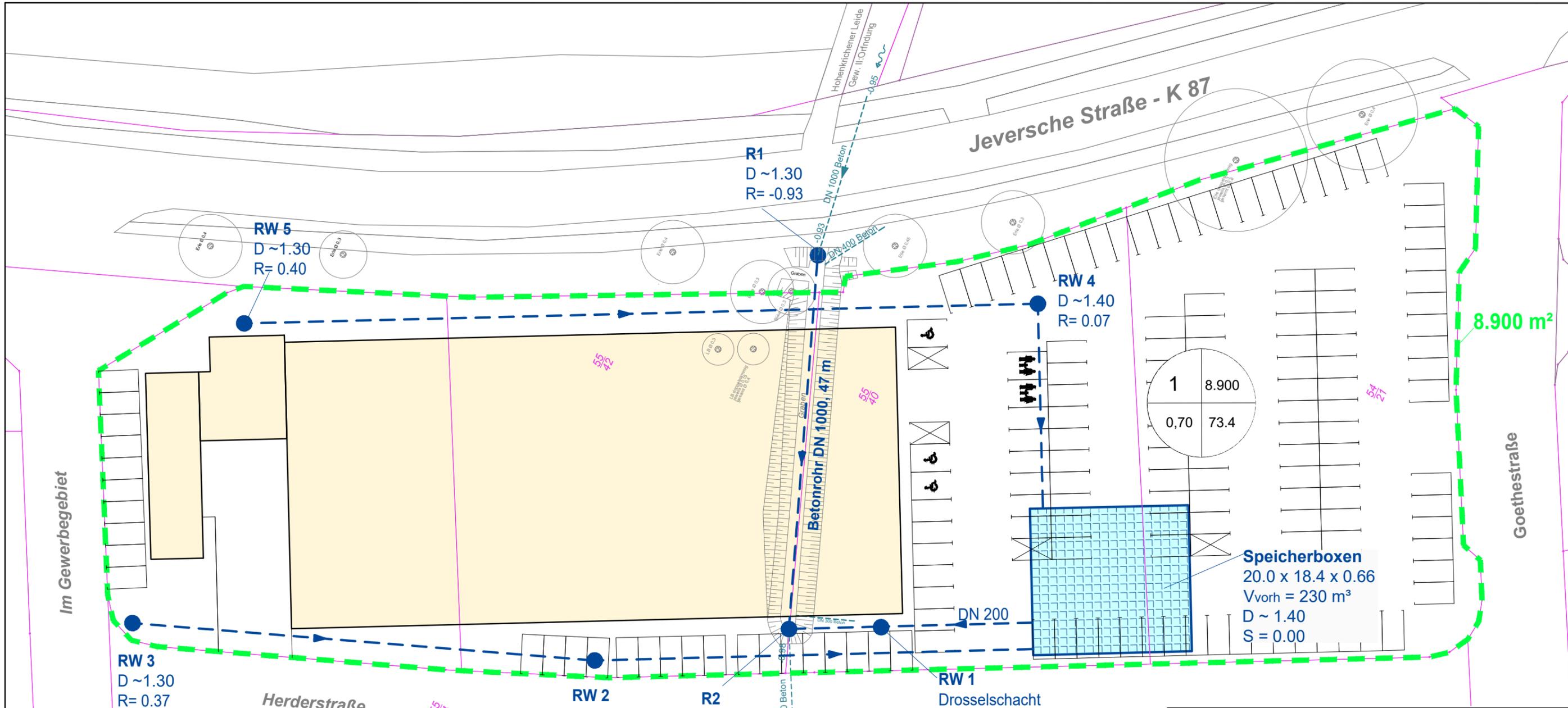
**K & R Ingenieure**  
Ofener Straße 51  
26121 Oldenburg

Oldenburg, den 10.05.2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kastedt'.

G. Rastedt

---



**RW 5**  
D ~1.30  
R= 0.40

**R1**  
D ~1.30  
R= -0.93

**RW 4**  
D ~1.40  
R= 0.07

**RW 3**  
D ~1.30  
R= 0.37

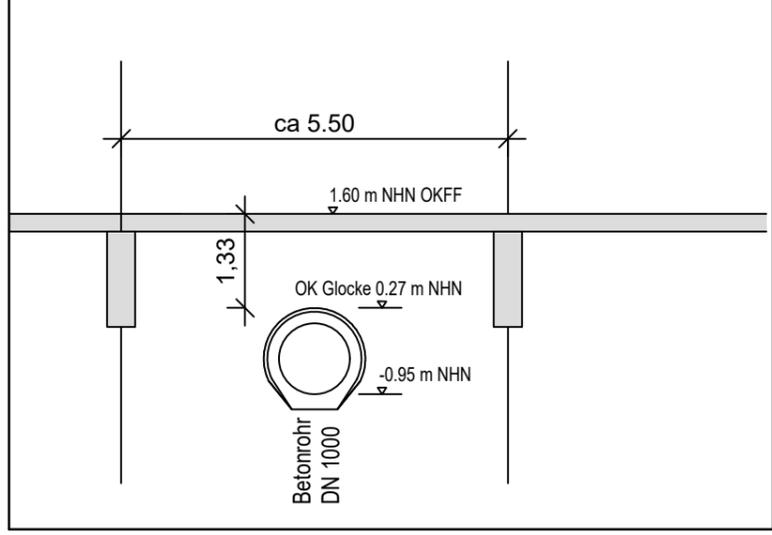
**RW 2**  
D ~1.30  
R= 0.18

**R2**  
D =1.40  
R= -0.98

**RW 1**  
Drosselschacht  
D= 1.50  
S= -0.04

**Speicherboxen**  
20.0 x 18.4 x 0.66  
V<sub>vorh</sub> = 230 m<sup>3</sup>  
D ~ 1.40  
S = 0.00

**Schnitt Grabenverrohrung** M. 1:50



**Legende:**

- □ → RWK vorhanden
- → RWK geplant

b				
a				
Datum	Name	Art der Änderung		
<b>Gemeinde Wangerland</b> <b>BP Nr. I/25</b> <b>"Hohenkirchen - Sondergebiet"</b> <b>Lebensmitteleinzelhandel</b>				
Auftraggeber			Gemeinde Wangerland	
			Helmsieder Straße 1	
			26434 Hohenkirchen	
Projekt-Nr.			22-1415	
Status				
Blatt-Nr.			EL Konzept	
Maßstab			1 : 500	
Entwässerungskonzept				
<b>KIR</b> <small>Gisela Rastedt Mario Thieß</small>		<small>K &amp; R Ingenieure Ofener Straße 51 26121 Oldenburg Tel. 0441/54988-0 FAX. 0441/54988-29</small>		
		Datum	Name	
		bearbeitet	09.05.2022	Rastedt
		gezeichnet	10.05.2022	Horke
geprüft	10.05.2022	Rastedt		

## Bemessung von Rückhalteräumen im Näherungsverfahren nach Arbeitsblatt DWA-A 117

K & R Ingenieure  
Ofener Straße 51  
26121 Oldenburg

### Auftraggeber:

Gemeinde Wangerland

B-Plan Nr. I/25, "Hohenkirchen - Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel"

### Rückhalteraum:

Drosselabfluss: Grundstück 8.900 m<sup>2</sup> x 2 l/sxha = 1,8 l/s

**Eingabedaten:**  $V_{s,u} = (r_{D(n)} - q_{dr}) * D * f_z * f_A * 0,06$  mit  $q_{dr} = (Q_{dr,RRB} + Q_{dr,RÜB} - Q_{t24}) / A_u$

Einzugsgebietsfläche	$A_E$	m <sup>2</sup>	8.900
Abflussbeiwert gem. Tabelle 2 (DWA-A 138)	$\Psi_m$	-	0,70
undurchlässige Fläche	$A_u$	m <sup>2</sup>	6.230
vorgelagertes Volumen RÜB	$V_{RÜB}$	m <sup>3</sup>	
vorgegebener Drosselabfluss RÜB	$Q_{dr,RÜB}$	l/s	
Trockenwetterabfluss	$Q_{t24}$	l/s	
Drosselabfluss	$Q_{dr}$	l/s	1,8
Drosselabflussspende bezogen auf $A_u$	$q_{dr}$	l/(s ha)	2,9
gewählte Länge der Sohlfläche (Rechteckbecken)	$L_s$	m	
gewählte Breite der Sohlfläche (Rechteckbecken)	$b_s$	m	
gewählte max. Einstauhöhe (Rechteckbecken)	$z$	m	
gewählte Böschungsneigung (Rechteckbecken)	1:m	-	
gewählte Regenhäufigkeit	$n$	1/Jahr	0,2
Zuschlagsfaktor	$f_z$	-	1,20
Fließzeit zur Berechnung des Abminderungsfaktors	$t_f$	min	
Abminderungsfaktor	$f_A$	-	

### Ergebnisse:

maßgebende Dauer des Bemessungsregens	$D$	min	540
maßgebende Regenspende	$r_{D,n}$	l/(s*ha)	12,3
<b>erfordl. spezifisches Speichervolumen</b>	<b><math>V_{erf,s,u}</math></b>	<b>m<sup>3</sup>/ha</b>	<b>366</b>
<b>erforderliches Speichervolumen</b>	<b><math>V_{erf}</math></b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>228</b>
<b>vorhandenes Speichervolumen</b>	<b><math>V</math></b>	<b>m<sup>3</sup></b>	
Beckenlänge an Böschungsoberkante	$L_o$	m	
Beckenbreite an Böschungsoberkante	$b_o$	m	
Entleerungszeit	$t_E$	h	

### Bemerkungen:

## Bemessung von Rückhalteräumen im Nahrungungsverfahren nach Arbeitsblatt DWA-A 117

K & R Ingenieure  
Ofener Straße 51  
26121 Oldenburg

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Wangerland

B-Plan Nr. I/25, "Hohenkirchen - Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel"

### Rückhalteraum:

Drosselabfluss: Grundstück 8.900 m<sup>2</sup> x 2 l/sxha = 1,8 l/s

### örtliche Regendaten:

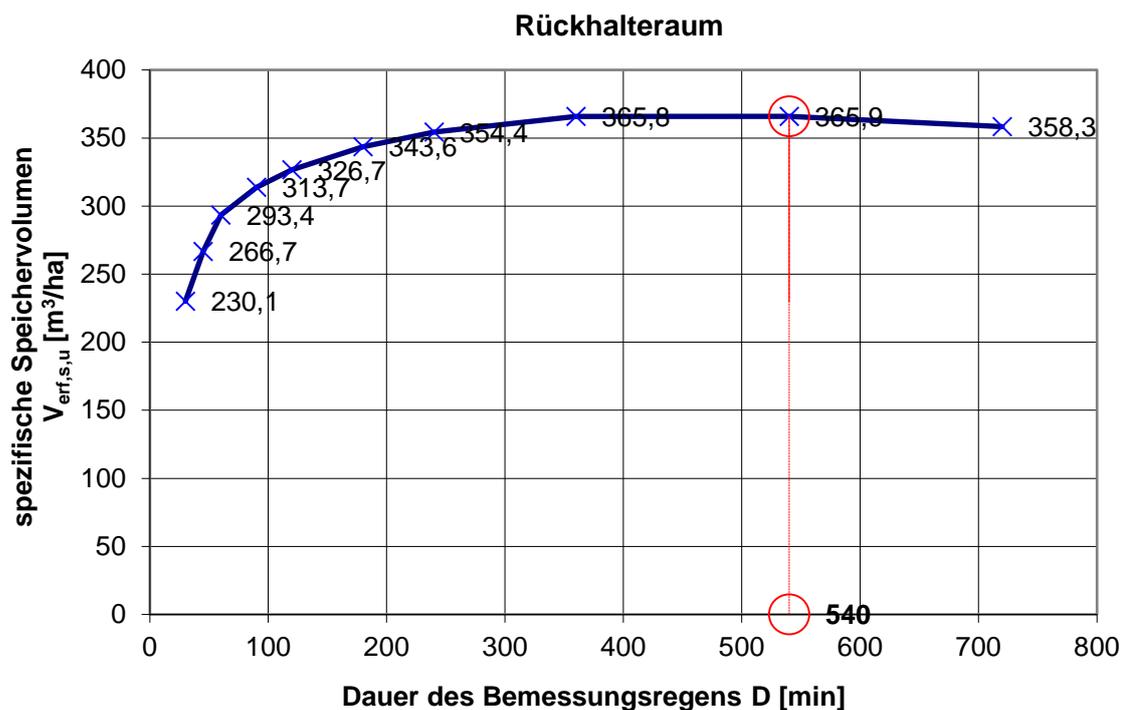
D [min]	r <sub>D(n)</sub> [l/(s*ha)]
30	109,4
45	85,2
60	70,8
90	51,3
120	40,7
180	29,4
240	23,4
360	17,0
540	12,3
720	9,8

### Fulldauer RÜB:

D <sub>RBU</sub> [min]
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0

### Berechnung:

V <sub>s,u</sub> [m <sup>3</sup> /ha]
230,1
266,7
293,4
313,7
326,7
343,6
354,4
365,8
365,9
358,3



# KOSTRA-DWD 2010R

Nach den Vorgaben des Deutschen Wetterdienstes - Hydrometeorologie -

## Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2010R

Rasterfeld : Spalte 19, Zeile 20  
 Ortsname : Wangerland (NI)  
 Bemerkung :  
 Zeitspanne : Januar - Dezember  
 Berechnungsmethode : Ausgleich nach DWA-A 531

Dauerstufe	Niederschlagshöhen hN [mm] je Wiederkehrintervall T [a]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	4,4	5,7	6,4	7,4	8,7	10,0	10,8	11,7	13,0
10 min	7,1	8,9	10,0	11,4	13,2	15,1	16,2	17,5	19,4
15 min	9,0	11,3	12,6	14,2	16,5	18,8	20,1	21,7	24,0
20 min	10,4	13,0	14,5	16,4	19,0	21,7	23,2	25,1	27,7
30 min	12,3	15,5	17,3	19,7	22,9	26,1	27,9	30,3	33,5
45 min	14,0	17,9	20,2	23,0	27,0	30,9	33,2	36,0	39,9
60 min	15,0	19,5	22,2	25,5	30,0	34,5	37,2	40,5	45,0
90 min	16,5	21,3	24,1	27,7	32,4	37,2	40,0	43,6	48,4
2 h	17,7	22,7	25,6	29,3	34,3	39,3	42,2	45,9	50,9
3 h	19,5	24,8	27,9	31,8	37,1	42,4	45,6	49,5	54,8
4 h	20,9	26,4	29,7	33,7	39,3	44,8	48,1	52,2	57,7
6 h	23,0	28,9	32,3	36,7	42,5	48,4	51,9	56,2	62,1
9 h	25,3	31,6	35,2	39,8	46,1	52,3	56,0	60,6	66,8
12 h	27,1	33,6	37,5	42,3	48,8	55,3	59,1	63,9	70,4
18 h	29,9	36,8	40,9	46,0	52,9	59,8	63,9	69,0	75,9
24 h	32,0	39,2	43,5	48,8	56,0	63,2	67,5	72,8	80,0
48 h	39,7	49,5	55,2	62,4	72,2	82,0	87,7	94,9	104,7
72 h	45,0	56,3	62,9	71,2	82,5	93,8	100,4	108,7	120,0

### Legende

T Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet  
 D Dauerstufe in [min, h]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen  
 hN Niederschlagshöhe in [mm]

Für die Berechnung wurden folgende Grundwerte verwendet:

Wiederkehrintervall	Klassenwerte	Niederschlagshöhen hN [mm] je Dauerstufe			
		15 min	60 min	24 h	72 h
1 a	Faktor [-]	1,00	1,00	1,00	1,00
	[mm]	9,00	15,00	32,00	45,00
100 a	Faktor [-]	1,00	1,00	1,00	1,00
	[mm]	24,00	45,00	80,00	120,00

Wenn die angegebenen Werte für Planungszwecke herangezogen werden, sollte für rN(D;T) bzw. hN(D;T) in Abhängigkeit vom Wiederkehrintervall

- bei  $1 a \leq T \leq 5 a$  ein Toleranzbetrag von  $\pm 10 \%$ ,
- bei  $5 a < T \leq 50 a$  ein Toleranzbetrag von  $\pm 15 \%$ ,
- bei  $50 a < T \leq 100 a$  ein Toleranzbetrag von  $\pm 20 \%$

Berücksichtigung finden.

# KOSTRA-DWD 2010R

Nach den Vorgaben des Deutschen Wetterdienstes - Hydrometeorologie -

## Niederschlagsspenden nach KOSTRA-DWD 2010R

Rasterfeld : Spalte 19, Zeile 20  
 Ortsname : Wangerland (NI)  
 Bemerkung :  
 Zeitspanne : Januar - Dezember  
 Berechnungsmethode : Ausgleich nach DWA-A 531

Dauerstufe	Niederschlagsspenden $rN$ [l/(s·ha)] je Wiederkehrintervall $T$ [a]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	146,7	190,0	213,3	246,7	290,0	333,3	360,0	390,0	433,3
10 min	118,3	148,3	166,7	190,0	220,0	251,7	270,0	291,7	323,3
15 min	100,0	125,6	140,0	157,8	183,3	208,9	223,3	241,1	266,7
20 min	86,7	108,3	120,8	136,7	158,3	180,8	193,3	209,2	230,8
30 min	68,3	86,1	96,1	109,4	127,2	145,0	155,0	168,3	186,1
45 min	51,9	66,3	74,8	85,2	100,0	114,4	123,0	133,3	147,8
60 min	41,7	54,2	61,7	70,8	83,3	95,8	103,3	112,5	125,0
90 min	30,6	39,4	44,6	51,3	60,0	68,9	74,1	80,7	89,6
2 h	24,6	31,5	35,6	40,7	47,6	54,6	58,6	63,8	70,7
3 h	18,1	23,0	25,8	29,4	34,4	39,3	42,2	45,8	50,7
4 h	14,5	18,3	20,6	23,4	27,3	31,1	33,4	36,3	40,1
6 h	10,6	13,4	15,0	17,0	19,7	22,4	24,0	26,0	28,8
9 h	7,8	9,8	10,9	12,3	14,2	16,1	17,3	18,7	20,6
12 h	6,3	7,8	8,7	9,8	11,3	12,8	13,7	14,8	16,3
18 h	4,6	5,7	6,3	7,1	8,2	9,2	9,9	10,6	11,7
24 h	3,7	4,5	5,0	5,6	6,5	7,3	7,8	8,4	9,3
48 h	2,3	2,9	3,2	3,6	4,2	4,7	5,1	5,5	6,1
72 h	1,7	2,2	2,4	2,7	3,2	3,6	3,9	4,2	4,6

### Legende

- T** Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet  
**D** Dauerstufe in [min, h]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen  
**rN** Niederschlagsspende in [l/(s·ha)]

Für die Berechnung wurden folgende Grundwerte verwendet:

Wiederkehrintervall	Klassenwerte	Niederschlagshöhen $hN$ [mm] je Dauerstufe			
		15 min	60 min	24 h	72 h
1 a	Faktor [-]	1,00	1,00	1,00	1,00
	[mm]	9,00	15,00	32,00	45,00
100 a	Faktor [-]	1,00	1,00	1,00	1,00
	[mm]	24,00	45,00	80,00	120,00

Wenn die angegebenen Werte für Planungszwecke herangezogen werden, sollte für  $rN(D;T)$  bzw.  $hN(D;T)$  in Abhängigkeit vom Wiederkehrintervall

- bei  $1 a \leq T \leq 5 a$  ein Toleranzbetrag von  $\pm 10 \%$ ,
- bei  $5 a < T \leq 50 a$  ein Toleranzbetrag von  $\pm 15 \%$ ,
- bei  $50 a < T \leq 100 a$  ein Toleranzbetrag von  $\pm 20 \%$

Berücksichtigung finden.



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# **Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt**

Verträglichkeitsgutachten zu einem  
Umstrukturierungs- und  
Erweiterungsvorhaben



## **Endbericht**

Im Auftrag der JPG Zwölfte Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG  
Hamburg, 15.02.2022



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt**

Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 22DLP3133

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Corinna Staude

Im Auftrag der

**JPG Zwölfte Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG**  
**Diedrich-Dannemann-Straße 63 a**  
**26203 Wardenburg**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

# Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>4</b>
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	8
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>11</b>
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	11
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>15</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	15
4.2	Wettbewerb im Raum	15
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	17
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	18
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>20</b>
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	20
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	20
5.1.2	Umsatzstruktur	25
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum	27
5.2.1	ZVB Hohenkirchen, Gemeinde Wangerland	27
5.2.2	ZVB Hooksiel, Gemeinde Wangerland	29
5.2.3	ZVB Horumersiel, Gemeinde Wangerland	30

<b>5.3</b>	<b>Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage der nächstgelegenen Einkaufsalternativen</b>	<b>31</b>
5.3.1	ZVB Carolinensiel, Stadt Wittmund (außerhalb des Einzugsgebiets)	31
5.3.2	Jever	32
<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>34</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	34
6.2	Wirkungsprognose	38
6.2.1	Vorbemerkungen	38
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	40
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>43</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	43
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	45
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und verbrauchernahe Versorgung (i.S.v. BauGB, BauNVO und LROP)	47
7.4	Zur Ausnahmeregelung gem. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05	50
7.5	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	53
7.6	Zur Kompatibilität mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland	55
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>60</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mikrostandort	4
Abbildung 2: Vorhabenstandort	6
Abbildung 3: Zufahrt über Jeversche Straße	6
Abbildung 4: Nördlich gelegene Lebensmitteldiscounter an der Jeverschen Straße	7
Abbildung 5: Wohnbebauung im direkten Standortumfeld	7
Abbildung 6: Leerstehende Einzelhandelsimmobilie an der Goethestraße	8
Abbildung 7: Lage im Raum	11
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	16
Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens	17
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	22
Abbildung 11: Lidl-Discounter an der Heinrich-Steinberg-Straße/Jeversche Straße	23
Abbildung 12: Aldi-Markt in der Heinrich-Steinberg-Straße/Jeversche Straße	23
Abbildung 13: ZVB Horumersiel	24
Abbildung 14: Edeka-Markt in Hooksiel	24
Abbildung 15: Edeka-Markt in Horumersiel	25
Abbildung 16: Ortskern Hohenkirchen	28
Abbildung 17: Bismarckstraße in Ortskern Hohenkirchen	28

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	9
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	13
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens (inkl. Übernachtungsgäste)	18
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	19
Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet	21
Tabelle 6: Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet	26
Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	35
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens	35
Tabelle 9: Marktanteile des Netto-Markts (Status quo)	36
Tabelle 10: Umsatzstruktur des Netto-Markts (Status quo)	36
Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung	37
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung	37
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	41

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Grundzentrum Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) läuft im Sommer 2022 der Mietvertrag von Netto aus. Nunmehr ist es beabsichtigt den Standort für einen Neubau eines Edeka-Verbrauchermarkts (Kfm. Scheidemann) zu verwerten. In diesem Zuge wird die Verkaufsfläche am Standort um rd. +1.090 qm auf rd. 1.850 qm VKF ausgebaut werden (inkl. 50 qm Bäcker<sup>1</sup>). Der Netto-Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 760 qm.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zu realisieren. Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Bei der Vorhabenbewertung waren insbesondere die (saisonalen) touristischen Nachfrageimpulse innerhalb der Gemeinde Wangerland zu betrachten (u.a. Herleitung des Streukundenanteils; Verkaufsflächendichte, Flächenleistung). Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und im Landkreis Friesland (LROP, Regionalplan) sowie die Anforderungen der Regionalen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland inkl. der Befunde des bisherigen Moderationsverfahrens zu berücksichtigen. Da der Vorhabenstandort außerhalb des Hauptzentrums gelegen ist, eine Standortalternative in diesem jedoch fehlt, sollte das Vorhaben nach der Ausnahmeregel zum Integrationsgebot dargestellt werden.

## 1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung haben wir folgendes Untersuchungskonzept erarbeitet:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;

---

<sup>1</sup> Es sind lediglich rd. 50 qm als reine Einzelhandelsverkaufsfläche anzunehmen, die übrige Fläche von +100 qm entfällt auf die Gastronomie.

- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz**;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen); mit besonderem Fokus auf das touristische Potenzial in der Tourismusgemeinde Wangerland;
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartografische Darstellung; Würdigung von Einkaufsalternativen in Jever und Wittmund;
- Vor-Ort-Erhebung und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie der heutigen, maßgeblichen Einkaufsalternativen;
- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- **versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet;
- **städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets von Netto resp. von Edeka, des Nachfragepotenzials, des Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung; hierbei war vor allem das touristische Umsatzpotenzial herzuleiten und zu bewerten;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zulasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen; zusätzlich wurden Aussagen zur Betroffenheit der heutigen Einkaufsalternativen getätigt;
- **intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts sowie der **Einzelhandelskooperation Ost-Friesland**/Moderationsverfahren;
- **zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens einschließlich maßgeblicher heutiger Einkaufsalternativen;
- **intensive Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte** und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2025 als mögliches Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Herderstraße im Ortsteil Hohenkirchen der Gemeinde Wangerland.



Abbildung 1: Mikrostandort

Die Erschließung des Vorhabenstandorts ist über die Herderstraße eingerichtet. Über die Straße Im Gewerbegebiet sowie die Goethestraße besteht eine Verbindung zur Jeverischen Straße (K 87), die in Richtung Norden den Ortsteil Schillig anbindet. Südlich vom Vorhabenstandort stößt die K 87 auf die L 809, die in östlicher Richtung an die

L 810 nach Horumersiel und Hooksiel führt. Die verkehrliche Anbindung über den MIV ist durch die Lage des Vorhabenstandorts am nördlichen Rand des Siedlungsschwerpunkts von Hohenkirchen von daher als gut zu bewerten.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den in fußläufiger Entfernung befindlichen Bushaltepunkt ‚Jelliestede/Spielstadt‘ (rd. 100 m). Die Haltestelle wird von mehreren inner- und überörtlichen Linien (211, 212, 225, 227) in regelmäßigen Abständen bedient. Der Standort ist somit mit dem ÖPNV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Rad erreichbar. Die Taktfrequenz entspricht einer üblichen Fahrplangestaltung in ländlich geprägten Räumen. Rad- und Fußwege am Standort sichern zudem die Erreichbarkeit aus den angrenzenden Gebieten.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit bebaut und wird von einem Netto-Lebensmitteldiscounter genutzt. Unmittelbar südlich schließt sich eine leerstehende Einzelhandelsimmobilie an (ehemals Schlecker). Auf der östlichen Seite der Jeverschen Straße befindet sich das Areal der Nordsee-Spielstadt Wangerland, ein Indoor-Spielplatz für Kinder. Nördlich des Vorhabenstandorts prägen Gewerbebetriebe sowie zwei weitere Lebensmitteldiscounter (Aldi und Lidl) das Standortumfeld. Das im Westen anschließende Standortumfeld wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen resp. Grünland geprägt.

Im weiteren Standortumfeld südlich des Vorhabens bestimmen Wohnnutzungen das Standortumfeld. Der Standort befindet sich somit in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage. Das Vorhaben ist allerdings kein Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs, sondern **nach dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wangerland als bipolare Standortlage (Grundversorgungsstandort) eingestuft**, die funktional die Angebote des Ortskerns Hohenkirchen ergänzt. Das Vorhaben trägt damit maßgeblich zur Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung der Einwohner und Touristen des Ortsteils Hohenkirchen bei.

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben



**Abbildung 2: Vorhabenstandort**



**Abbildung 3: Zufahrt über Jeversche Straße**



**Abbildung 4: Nördlich gelegene Lebensmitteldiscounter an der Jeverschen Straße**



**Abbildung 5: Wohnbebauung im direkten Standortumfeld**



Abbildung 6: Leerstehende Einzelhandelsimmobilie an der Goethestraße

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist der Neubau eines Edeka-Verbrauchermarkts in der Herderstraße in Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland). Der aktuell noch am Standort betriebene Netto-Markt soll abgerissen werden. Der Netto-Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 760 qm. Damit wird die Verkaufsfläche am Standort um rd. 1.090 qm auf rd. 1.850 qm VKF ausgebaut werden (inkl. 50 qm Bäcker<sup>2</sup>).

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt auch nach der Umstrukturierung bzw. Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente<sup>3</sup> des Edeka-Markts wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (180 qm) liegen.

<sup>2</sup> Insgesamt verfügt der Bäcker über 150 qm, davon sind aber erfahrungsgemäß nur 50 qm reine Einzelhandelsverkaufsfläche, die übrigen 100 qm entfallen auf den Sitzbereich der Gastronomie.

<sup>3</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

## Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	684	986	1.670
davon Netto	684	-684	0
davon Edeka	0	1.620	1.620
davon Bäcker*	0	50	50
aperiodischer Bedarf	76	104	180
davon Netto	76	-76	0
davon Edeka	0	180	180
<b>Gesamt</b>	<b>760</b>	<b>1.090</b>	<b>1.850</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers; \*reine Einzelhandelsverkaufsfläche.

**Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens**

Das Vorhaben soll über einen **Bebauungsplan** realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Umstrukturierungs-/Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Edeka-Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.<sup>4</sup> Schließlich ist der bestehende Netto-Markt bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

<sup>4</sup> Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

Geplant ist der Neubau eines Edeka-Markts inkl. Backshop mit einer Verkaufsfläche von 1.850 qm in der Gemeinde Wangerland, Ortsteil Hohenkirchen. Der bestehende Netto-Markt mit 760 qm soll dafür abgerissen werden. Der Standort, der im Bewusstsein der Bevölkerung als Standort für die Nahversorgung etabliert ist, ist sowohl fußläufig/ mit dem Fahrrad aus den angrenzenden Wohngebieten des Ortsteils Hohenkirchen als auch motorisiert sehr gut erreichbar. Das Vorhaben soll über die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel realisiert werden. Somit war das Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen zu berücksichtigen.

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

Die **Gemeinde Wangerland** (Landkreis Friesland) befindet sich rd. 20 km nordwestlich vom Stadtzentrum Wilhelmshaven und grenzt zugleich an die Städte Wittmund, Jever und Schortens an. Sie verfügt über eine rd. 27 km lange Küstenlinie.



Abbildung 7: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** der Gemeinde Wangerland erfolgt v.a. über die L 808, die L 812/K 87 und die L 810, welche in westliche Richtung an die B 461 und im südlichen Verlauf an die B 210 anbinden. Über letztere ist auch eine Anbindung an das Autobahnnetz (A 29) gewährleistet. In den Ortsteilen Hohenkirchen und Hooksiel befinden sich

Zentrale Omnibus-Bahnhöfe, die die Gemeinde mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbinden.

Der **Tourismus** hat in Wangerland eine wichtige Bedeutung und spiegelt sich u.a. in Sonntagsöffnungszeiten des Einzelhandels wider. Durch die naturräumliche Lage direkt an der Nordsee im Nordosten der ostfriesischen Halbinsel und dem vorgelagerten Watt, welches Teil des UNESCO Weltnaturerbe Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer ist, ist die Gemeinde Wangerland von erheblichem touristischen Interesse. Von besonderer Bedeutung sind hier das Nordseeheilbad Horumersiel-Schillig, der Küstenbadeort Hooksiel sowie die Erholungsorte Hohenkirchen und Minsen-Förrien. Darüber hinaus wird durch die Nachnutzung der Wangerlandkaserne und der Realisierung eines Campingplatzes und Freizeitsees seit einigen Jahren in Hohenkirchen ein weiteres regionalbedeutsames touristisches Angebot geschaffen. Dies induziert Potenziale für den örtlichen Einzelhandel.

Von Seiten der Regionalplanung ist der Ortsteil Hohenkirchen der Gemeinde Wangerland als **Grundzentrum** ausgewiesen. Als Verflechtungsbereich für grundzentrale Funktionen gilt gemäß des LROP Niedersachsen das Gebiet der Einheits- bzw. Samtgemeinde.

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Grundzentren Esens (rd. 30 km westlich) und Schortens-Heidmühle (rd. 16 km südlich) sowie die Mittelzentren Jever (rd. 12 km südlich) und Wittmund (rd. 18 km südwestlich) sowie das Oberzentrum Wilhelmshaven (rd. 20 km südöstlich).

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Wangerland verlief seit 2016 mit einem jährlichen Rückgang von -0,2 % leicht negativ. Insgesamt zeigt sich für die Region ein uneinheitliches Bild, insgesamt konnten aber sowohl der Landkreis Friesland als auch Niedersachsen insgesamt um +0,2 % p.a. zulegen.

Insgesamt lebten in Wangerland Anfang 2021

**gut 9.140 Einwohner.**

## Einwohnerentwicklung in Wangerland im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2016	2021	abs.	+/- 16/21		Veränderung p.a. in %
				in %		
<b>Wangerland</b>	<b>9.213</b>	<b>9.142</b>	<b>-71</b>	<b>-0,8</b>		<b>-0,2</b>
Esens	7.284	7.310	26	0,4		0,1
Jever	14.020	14.562	542	3,9		0,8
Wittmund	20.735	20.405	-330	-1,6		-0,3
Schortens	20.321	20.483	162	0,8		0,2
Wilhelmshaven	75.995	75.189	-806	-1,1		-0,2
<b>Landkreis Friesland</b>	<b>97.900</b>	<b>98.971</b>	<b>1.071</b>	<b>1,1</b>		<b>0,2</b>
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.926.599</b>	<b>8.003.421</b>	<b>76.822</b>	<b>1,0</b>		<b>0,2</b>

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Wangerland kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research<sup>5</sup>, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch aufgrund diverser Wohnbauvorhaben in den nächsten Jahren deutlich positiv entwickeln werden. Im Laufe der nächsten Jahre sind hier nach Angaben der Gemeinde Wangerland rd. 680 neue Wohneinheiten geplant. Geht man von einer Belegung mit durchschnittlich 3 Personen aus, errechnet sich daraus allein ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von über 2.000 Personen. Im Sinne einer Worst-Case-Analyse gehen die Gutachter aber nur von **rd. 1.500 zusätzlichen Einwohnern** aus, da ein gewisser Teil ggf. innerhalb der Gemeinde umzieht oder erst verzögert umgesetzt werden kann. Im Jahr 2025 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Wangerland daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**etwa 10.800 Einwohnern.**

Die Gemeinde Wangerland verfügt über ein erhebliches **touristisches Potenzial**. So wurden im Jahr 2019 (Vorcoronazeitraum) nach Angaben der Wangerland Touristik GmbH für die Gemeinde **rd. 2.134.500 Übernachtungen** gezählt. Dies entspricht einem umgerechneten **Einwohneräquivalent von zusätzlich rd. 5.850 Personen**. Hinzu kommen noch Tagestouristen. Auch in den nächsten Jahren ist mit einem weiteren Wachstum der Tourismuszahlen zu rechnen, da aufgrund der Covid-19-Pandemie viele den „Urlaub im eigenen Land“ für sich wieder entdeckt haben. Zudem sind nach Angaben der Gemeinde Wangerland v.a. in direkten Standortumfeld weitere touristische Unterkünfte geplant<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2021. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

<sup>6</sup> Planungen sind v.a.: Wohnmobilstellplätze, Halbinsel Helmsteder Straße, Hausboote, Sondergebiet Fremdenbeherbergung Wangermeer Ost. Legt man vorsichtige Auslastungszahlen zugrunde ergibt sich hierdurch ein zusätzliches Potenzial von + 37.000 Übernachtungen (Einwohneräquivalent: ca. + 100).

Zusätzlich sei darauf hingewiesen, dass der Tourismus nicht ganzjährig ausgeprägt ist, sondern deutliche Nachfragespitzen zwischen April bis Oktober zu attestieren sind, was besondere Anforderungen an den Einzelhandel stellt.

Wangerland verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**<sup>7</sup> von 93,2. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Friesland (96,7) sowie zum Landesdurchschnitt für Niedersachsen (99,6) unterdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der prospektiv deutlich positiven Einwohnerentwicklung und des sehr hohen touristischen Potenzials, welches v.a. im zentralen Ort ausgebaut werden soll, zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wangerland. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Der Ortsteil Hohenkirchen ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für die Gemeinde Wangerland.

---

<sup>7</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021. Durchschnitt Deutschland=100.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Hohenkirchen übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von Edeka zu berücksichtigen.

### 4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern. In Hohenkirchen dominieren aktuell neben dem noch bestehenden Netto-Markt, der im Zuge der Vorhabenrealisierung abgerissen werden soll, die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl. Das Angebot mit periodischen Sortimenten ist demnach im Hauptort der Gemeinde derzeit sehr discountlastig geprägt.

Darüber hinaus sind in den touristisch überformten Ortsteilen Horumersiel und Hooksiel weitere strukturprägende Wettbewerber zu identifizieren (jeweils Edeka Scheidemann). Ferner sind in den Mittelzentren Jever und Wittmund weitere dichte Wettbewerbsstrukturen ersichtlich. In Jever sind nördlich der Innenstadt in Streulage ebenfalls mehrere Discounter zu finden, in zentraler Lage sind auch hier wieder zwei Edeka-Märkte verortet (der Markt am Bahnhof hat sich gerade neu aufgestellt). Im Kernstadtgebiet von Wittmund besteht mit einem E-Center der größte Edeka-Markt der Region. Im Wittmunder Ortsteil Carolinensiel ist ein weiterer Edeka Scheidemann-Markt in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort angesiedelt, welcher derzeit erweitert wird. Ferner ist ein Netto-Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Carolinensiel vorhanden.

Vor allem das eigene Filialnetz von Edeka bestimmt damit maßgeblich die Ausdehnung des Einzugsgebiets für das geplante Vorhaben.

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben

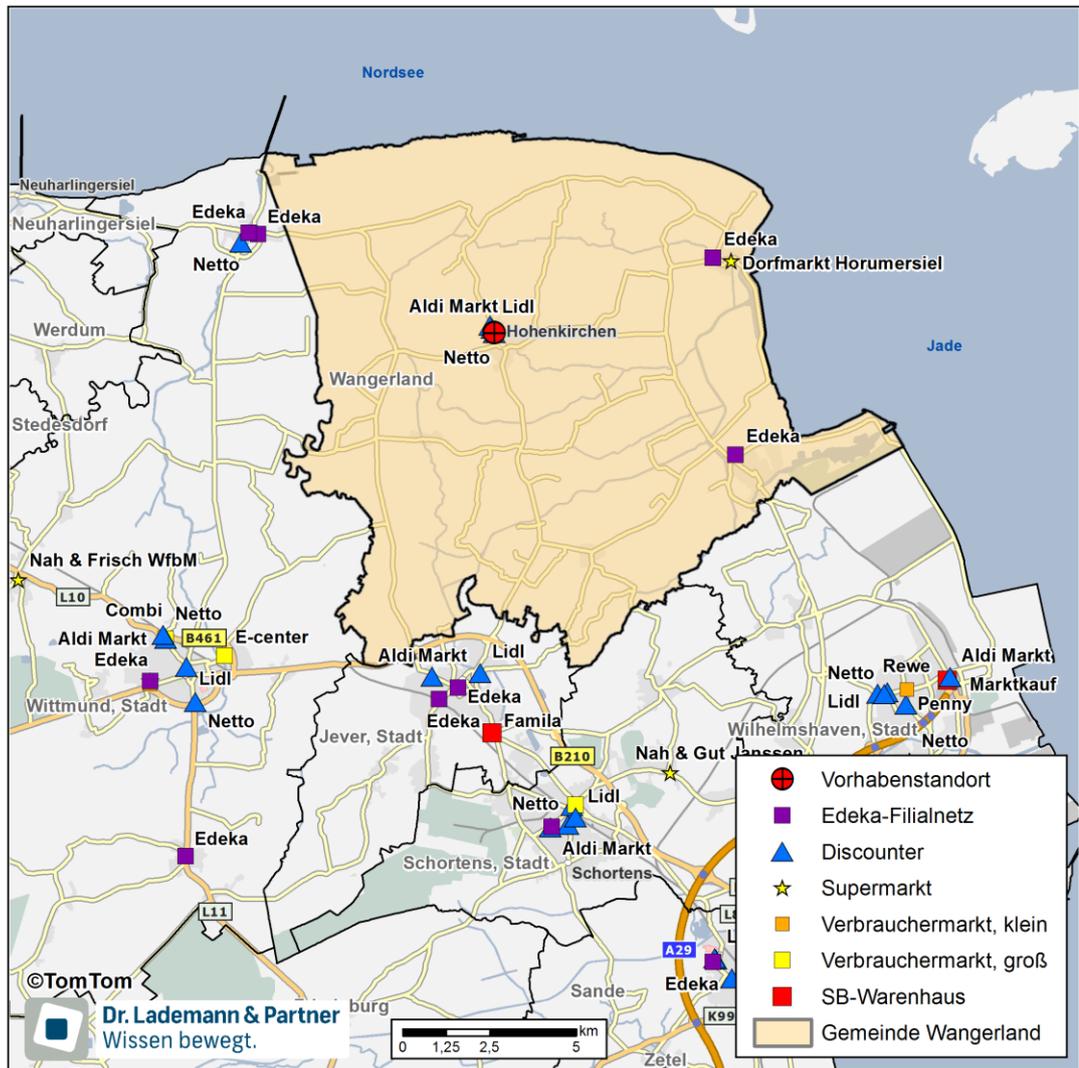


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. In erster Linie wird das Einzugsgebiet (identisch zum grundzentralen Kongruenzraum) durch das Filialnetz von Edeka als auch durch die naturräumliche Barriere der Nordsee und die planerischen Vorgaben des LROP Niedersachsen zu einem gewissen Maße begrenzt. Da in Hohenkirchen eine Angebotslücke (Vollsortiment) geschlossen würde, ist jedoch zulasten des Umlands mit gewissen Rückholungseffekten zu rechnen. Vom Grundsatz ist dies nicht zu beanstanden (Eigenversorgungsauftrag). Eine größere Ausdehnung des Einzugsgebiets ist nicht zu erwarten, zumal Edeka eine sehr engmaschige Marktabdeckung hat (neu aufgestellt in Jever, zentrale Lage und WTM-Carolinensiel, großes E-Center in Wittmund).

## 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Nahbereich neben den zentralen Ortsteil Hohenkirchen über die östlichen Ortsteile Neugarmssiel, Altgarmssiel, Friederikensiel, Middoge, Oldorf, Tettens und Wiarden (Zone 1). Das restliche Einzugsgebiet besteht aus den übrigen Ortsteilen der Gemeinde Wangerland (Förrien, Haddien, Hooksiel, Horum, Horumersiel, Minsen, Schillig, Waddewarden und Wiefels; Zone 2).

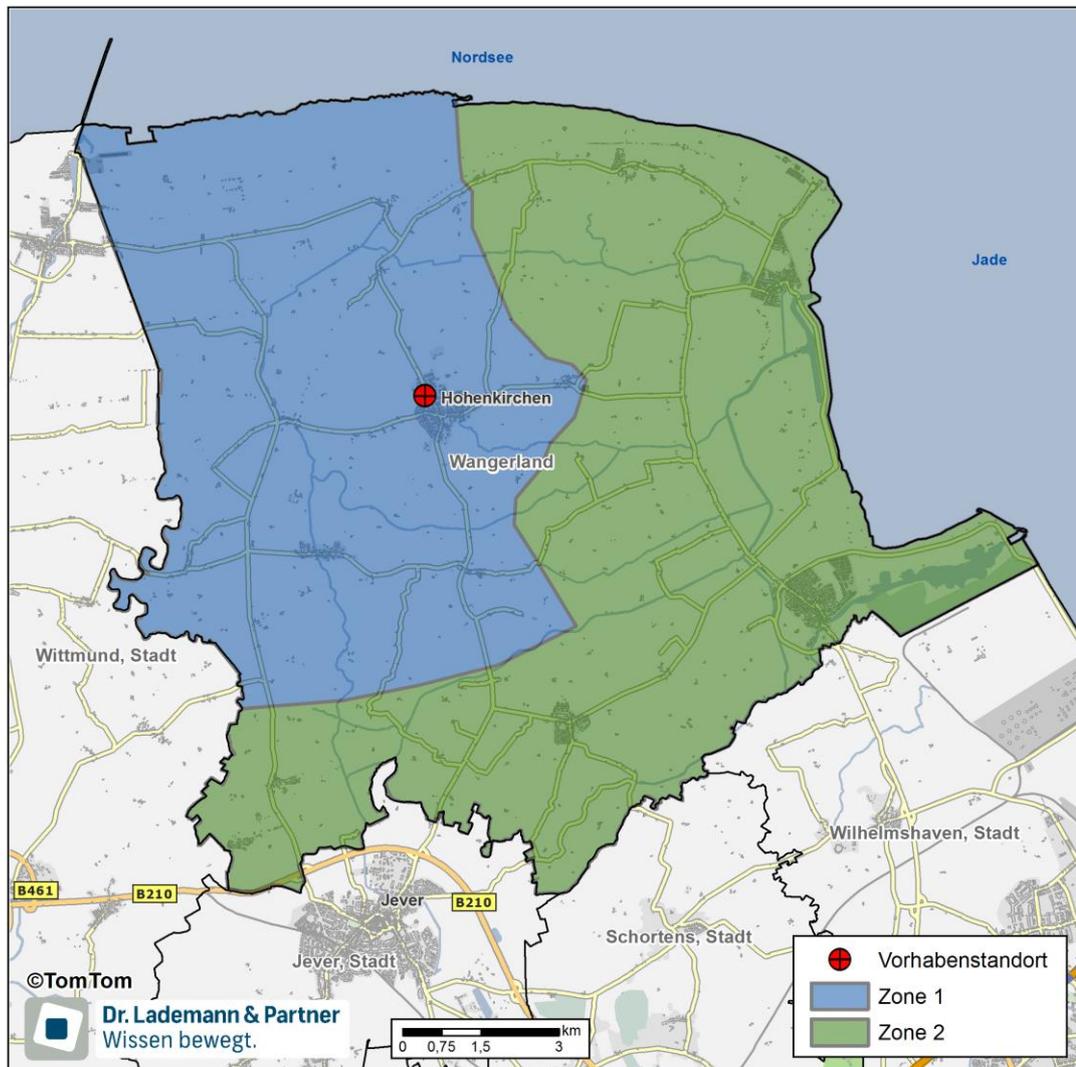


Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens

Zusätzlich ist das touristische Übernachtungsaufkommen i.S.v. Einwohneräquivalenten zu beachten. Aus Vorsichtsgründen wird demgegenüber auf den Einbezug weiterer

- räumlich nicht abbildbarer - Streuumsätze i.F. verzichtet (z.B. Tagesbesucher, die in der Saison die Sonntagsöffnungszeiten nutzen).

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 15.000 Personen<sup>8</sup>. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem steigenden **Einwohnerpotenzial in 2025** ausgegangen werden von insgesamt

**knapp 16.700 Einwohnern<sup>9</sup>.**

Einzugsgebiet des Umstrukturierungsvorhabens in Wangerland

Bereich	2021	2025
Zone 1 inkl. Tourismuspotenzial	4.085	5.717
Zone 2 inkl. Tourismuspotenzial	10.904	10.955
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>14.990</b>	<b>16.672</b>

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

**Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens (inkl. Übernachtungsgäste)**

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohner- und Übernachtungszahlen und der Kaufkraft<sup>10</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial<sup>11</sup>** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 93,5 Mio. €.<sup>12</sup>

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2025 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse (v.a. in Zone 1) von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 103,9 Mio. € (+10,5 Mio. €).**

Davon entfallen rd. 56,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

<sup>8</sup> Hier wurde das auf Basis der LROP-Arbeitshilfe berechnete Einwohneräquivalent von 5.850 Personen (Zone 1: 352; Zone 2: 5.496) durch Übernachtungsgäste bereits einberechnet.

<sup>9</sup> Auch wenn davon auszugehen ist, dass die Tourismuszahlen in Wangerland (und dabei in Zone 1) auch in den nächsten Jahren weiter steigen werden, ist hier im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von konstanten Tourismuszahlen ausgegangen worden.

<sup>10</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2021.

<sup>11</sup> Auch hier wurde das Einwohneräquivalent durch Übernachtungsgäste bereits mit berücksichtigt.

<sup>12</sup> Für den Tourismus wurde aus Vorsichtsgründen von identischen Kaufkraftkennziffern wie für die Wangerlander Bevölkerung ausgegangen, wenngleich damit zu rechnen ist, dass diese tendenziell über eine etwas höhere Kaufkraft verfügen (Durchschnitt Deutschland = 100).

## Nachfragepotenzial des Vorhabens 2025 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	19,3	36,9	56,2
Aperiodischer Bedarf*	16,4	31,4	47,8
<b>Gesamt</b>	<b>35,6</b>	<b>68,3</b>	<b>103,9</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \*ohne Möbel.

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit**

Für das Vorhaben ist aufgrund der derzeitigen discountlastigen Prägung im Standortumfeld und des beachtlichen touristischen Potenzials von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens im Jahr 2025 etwa 16.700 Personen inkl. Übernachtungsgästen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 104 Mio. € ansteigen, davon rd. 56 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

#### 5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Januar 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet<sup>13</sup> des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche von

rd. 7.560 qm

vorgehalten (ohne aperiodische Randsortimente). Der Schwerpunkt davon entfällt jeweils auf die Streulagen<sup>14</sup>, in denen der strukturprägende Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt ist (Zone 1: rd. 2.460 qm; Zone 2: rd. 4.130 qm).

---

<sup>13</sup> Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst die gesamte Gemeinde Wangerland.

<sup>14</sup> Im Einzelhandelskonzept werden die Lebensmittelmärkte außerhalb der Zentren als Bipolare Ergänzungsbereiche für die Zentren eingestuft. Im Folgenden erfolgt jedoch die vereinfachende Betrachtung als Streulage (sonstige Lage).

### Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
ZVB Hohenkirchen	4	295
Streulage	4	2.460
<b>Zone 1</b>	<b>8</b>	<b>2.755</b>
ZVB Hooksiel	3	90
ZVB Horumersiel	4	595
Streulage	14	4.125
<b>Zone 2</b>	<b>21</b>	<b>4.810</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>29</b>	<b>7.565</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet**

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt inkl. des Einwohneräquivalents durch Übernachtungsgäste rd. 500 qm/1.000 Einwohner und liegt damit leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 560 qm VKF/1.000 Einwohner). Dies deutet aktuell auf noch moderate bestehende Flächenpotenziale hin, die mittelfristig zudem weiter steigen werden (aufgrund des prognostizierten Anstiegs der Einwohnerzahlen in Hohenkirchen).

Den drei bevölkerungsstärksten Ortsteilen von Wangerland (Hohenkirchen, Horumersiel-Schillig und Hooksiel) ist im RROP eine besondere touristische Funktion zugewiesen. Hierbei ist zu beachten, dass es sich vor allem bei den Küstenortsteilen um Bereiche handelt, die saisonal einer erheblich schwankenden touristischen Nachfrage unterliegen. Für den grundzentralen Ortsteil wird es vorrangig darum gehen, die discountorientierte Angebotsstruktur durch weitere Sortimente zu erweitern (Vollsortiment inkl. Drogeriewaren). Zudem ist mit der grundzentralen Funktionszuweisung von Hohenkirchen die (regionalplanerisch erwünschte) gemeindeweite Versorgungsbedeutung des Ortsteils zu beachten.

Nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemarkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben

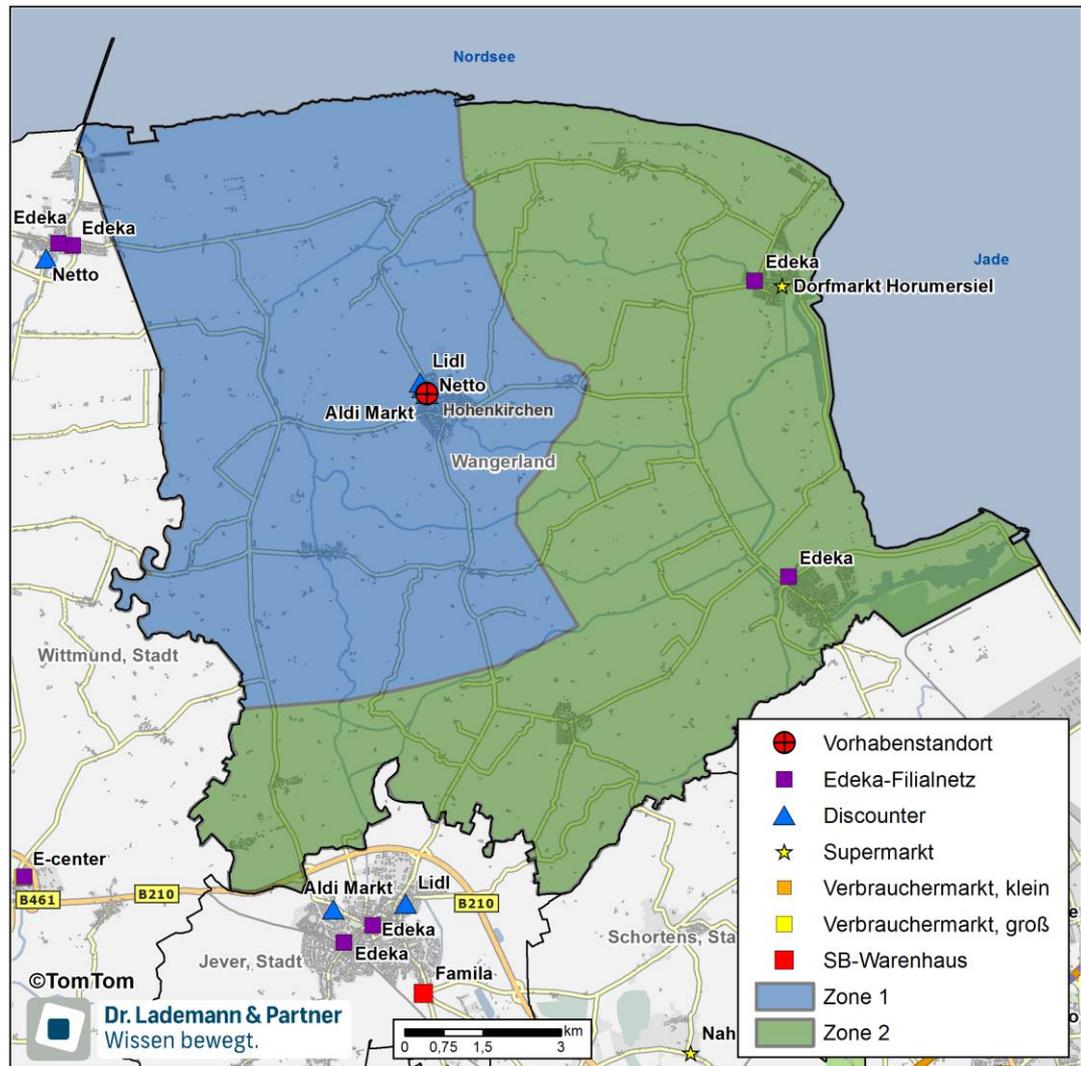


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Die flächengrößten Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet sind neben dem noch bestehenden Netto-Discounter:

- Discounter Lidl, Heinrich-Steinberg-Straße, Hohenkirchen (Streulage Zone 1)
- Discounter Aldi, Heinrich-Steinberg-Straße, Hohenkirchen (Streulage Zone 1)
- Edeka-Dorfmarkt-Supermarkt, Pommernweg, ZVB Horumersiel (Zone 2)
- Verbrauchermarkt Edeka, Andelweg, Horumersiel (Streulage Zone 2)
- Verbrauchermarkt Edeka, Bäderstraße, Hooksiel (Streulage Zone 2)

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben



**Abbildung 11: Lidl-Discounter an der Heinrich-Steinberg-Straße/Jeversche Straße**



**Abbildung 12: Aldi-Markt in der Heinrich-Steinberg-Straße/Jeversche Straße**

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben



Abbildung 13: ZVB Horumersiel



Abbildung 14: Edeka-Markt in Hooksiel



Abbildung 15: Edeka-Markt in Horumersiel

### 5.1.2 Umsatzstruktur

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

**rd. 38,2 Mio. €.**

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die Betriebe in den Streulagen, da hier bis auf den kleinflächigen Dorfmarkt-Supermarkt im ZVB Horumersiel alle flächengrößten Betriebe verortet sind (Zone 1: 15,5 Mio. €; Zone 2: 22,8 Mio. €).

### Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Hohenkirchen	295	1,4
Streulage	2.460	14,1
<b>Zone 1</b>	<b>2.755</b>	<b>15,5</b>
ZVB Hooksiel	90	0,9
ZVB Horumersiel	595	2,5
Streulage	4.125	19,4
<b>Zone 2</b>	<b>4.810</b>	<b>22,8</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>7.565</b>	<b>38,2</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 6: Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet**

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.000 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern getrieben.

Daraus resultiert eine (nahversorgungsrelevante) **Einzelhandelszentralität** von rd. 123 % für das Einzugsgebiet, die auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet. Dies ist aber mit Blick auf den Tourismus zu relativieren. Bezieht man den Übernachtungstourismus mit ein, beträgt der Wert **rd. 76 % (tourismusbereinigte Zentralität)**. Hier ist also davon auszugehen, dass derzeit Kaufkraft abfließt, zum einen Richtung Jever, aber auch in die übrigen umliegenden zentralen Orte (Wilhelmshaven, Wittmund), da der tägliche Einkauf häufig auf dem Arbeitsweg erledigt wird, oder die Touristen nicht immer vor Ort einkaufen, zumal derzeit in Hohenkirchen ein Verbrauchermarkt mit entsprechender Frischekompetenz fehlt.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 7.600 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 38 Mio. € Umsatz generiert. Eine moderate Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet sowie die unterdurchschnittliche Zentralität deuten darauf hin, dass noch Flächenpotenziale bestehen, um derzeit abfließende Nachfrage zurückzuholen. Dies gilt insbesondere bei Einbezug der Planungen im Grundzentrum Hohenkirchen (Wohnraum, touristische Unterkünfte [Selbstversorger]).

## 5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum

### 5.2.1 ZVB Hohenkirchen, Gemeinde Wangerland

Der abgegrenzte Ortskern von Hohenkirchen erstreckt sich über 550 m entlang der Bismarckstraße sowie über 400 m entlang der Jeverschen Straße im Westen. Am nördlichen Ende liegt der Übergang zum Grundversorgungsstandort Jeversche Straße (Vorhabenstandort) sowie zum „Dorf Wangerland“. Der Hohenkirchener Ortskern wird durch eine heterogene Bauweise – in Form von größtenteils alleinstehenden Gebäuden – geprägt. Somit entsteht kein einheitliches und zusammenhängendes Bild. Die städtebauliche Qualität des Ortskerns ist als verbesserungswürdig einzustufen und bietet eine eher geringe Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung sowie Touristen.

Ein Sortimentsschwerpunkt ist im Ortskern von Hohenkirchen nicht auszumachen. Auch nicht-zentrenrelevante Sortimente werden in einem größeren Umfang angeboten. Im Hohenkirchener Ortskern handelt es sich um überwiegend kleinteilige Strukturen. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Im Vergleich zu den anderen beiden Ortskernen von Hooksiel und Horumersiel ist der Ortskern von Hohenkirchen v.a. auf den Bedarf der Einwohner der Flächengemeinde Wangerland insgesamt ausgerichtet. Im Ortskern befinden sich mit dem Rathaus der Verwaltungssitz der Gemeinde Wangerland sowie angrenzend weitere öffentliche Nutzungen (Schulen, Sportplatz). Darüber hinaus ist auf die Bedeutung des Hohenkirchener Ortskerns als Wohnstandort hinzuweisen.

**Offensichtliche Flächenpotenziale zur alternativen Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarkts sind nicht vorzufinden und werden nach Aussage der Gemeinde Wangerland auch in naher Zukunft nicht zur Verfügung stehen.**

**Abbildung 16: Ortskern Hohenkirchen****Abbildung 17: Bismarckstraße in Ortskern Hohenkirchen**

Der zentrale Versorgungsbereich ist hinsichtlich seines multifunktionalen Profils als stabil zu bewerten und wird in **Funktionsergänzung durch den Ergänzungsstandort zur Grundversorgung (Vorhabenstandort) in einer bipolaren Zentren- und Standortstruktur der zugewiesenen grundzentralen Versorgungsfunktion weitgehend gerecht.**

### 5.2.2 ZVB Hooksiel, Gemeinde Wangerland

Der Ortskern von Hooksiel befindet sich rd. 10 km vom Vorhabenstandort entfernt am südöstlichen Rand des Gemeindegebiets. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf rd. 400 m entlang der Langen Straße und beinhaltet zusätzlich einen Teilbereich der Friesenstraße im nördlichen Bereich. Im weiteren nördlichen Verlauf der Lange Straße liegt der Übergang zum funktionalen Nahversorgungsstandort Bäderstraße. Der Ortskern Hooksiel wird geprägt durch Gebäude im typischen friesischen Baustil in offener Bauweise. Der Straßenquerschnitt und die kleinteilige Bebauung entlang der Fußgängerzone Lange Straße befinden sich in einem sehr guten Zustand. Die städtebauliche Qualität des Ortskerns ist damit insgesamt als hoch einzustufen und bietet vor allem den Touristen eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Sortimentsschwerpunkt des Ortskerns von Hooksiel liegt im zentrenrelevanten Bedarf. Ergänzt wird dieses durch eine Vielzahl von Dienstleistungen und gastronomischen Betrieben. Das Einzelhandelsangebot im Hooksiel Ortskern ist eindeutig tourismusorientiert und spezialisiert. Das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs ist gering ausgeprägt und beschränkt sich auf Kleinflächen.



Der zentrale Versorgungsbereich ist hinsichtlich seines multifunktionalen und auf den Tourismus ausgerichteten Profils als stabil zu bewerten und wird im **Zusammenspiel mit dem funktionalen Ergänzungsstandort zur Nahversorgung seiner touristischen Versorgungsfunktion** für den Nordseeküstenbadeort Hooksiel gerecht.

### 5.2.3 ZVB Horumersiel, Gemeinde Wangerland

Der Ortskern von Horumersiel befindet sich rd. 9 km vom Vorhabenstandort entfernt am nordöstlichen Rand des Gemeindegebiets und grenzt an die Nordsee. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich über 300 m entlang der Goldstraße und beinhaltet zusätzlich einen Teilbereich des Pommernwegs. Im weiteren westlichen Verlauf der Goldstraße liegt der Übergang zum funktionalen Nahversorgungsstandort Störtebeker Straße/Andelweg. Der Ortskern wird geprägt durch Gebäude im typischen friesischen Baustil in offener Bauweise. Der Straßenquerschnitt und die kleinteilige Bebauung entlang der Goldstraße und des Pommernwegs befinden sich in einem sehr guten Zustand. Die städtebauliche Qualität des Ortskerns ist als hoch einzustufen und bietet vor allem den Touristen eine hohe Aufenthaltsqualität. Das Schwerpunktangebot des Ortskerns liegt im zentrenrelevanten Bedarf und ist eindeutig tourismusorientiert und spezialisiert. Das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs beschränkt sich mit Ausnahme des Dorfmarkt-Supermarkts (<600 qm VKF) auf Kleinflächen. Ergänzt wird der Einzelhandel durch Dienstleistungen, Nutzungen im gastronomischen Bereich sowie des Gastgewerbes. Des Weiteren ist der Ortskern durch Wohnnutzungen geprägt.



Der zentrale Versorgungsbereich ist hinsichtlich seines multifunktionalen Profils als stabil zu bewerten und wird seiner touristischen Versorgungsfunktion für das Nordseeheilbad und Kurort Horumersiel-Schillig gerecht.

## 5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage der nächstgelegenen Einkaufsalternativen

### 5.3.1 ZVB Carolinensiel, Stadt Wittmund (außerhalb des Einzugsgebiets)

Das Ortsteilzentrum Carolinensiel stellt eine weitere Standortlage des Einzelhandels unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens dar. Diese befindet sich in rd. 11 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Das Zentrum erstreckt sich entlang des Kreuzungsbereichs der Wittmunder Straße mit der Kirchstraße sowie der Bahnhofstraße. In diesem Bereich ist eine Reihe von überwiegend kleinteilig strukturierten Einzelhandelsnutzungen vorhanden, welche nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente führen. Dieses Angebot wird von einer Reihe von Dienstleistungsnutzungen und gastronomischen Nutzungen ergänzt. Das Angebot ist v.a. auf den touristischen

Bedarf ausgerichtet. Mit dem Netto-Lebensmitteldiscounter sowie zwei Edeka-Märkten des Kaufmanns Scheidemann existieren drei Magnetbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunkt.

Das Ortsteilzentrum von Carolinensiel verfügt nach Erweiterung des Edeka-Markts über eine nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung von insgesamt rd. 2.100 qm (rd. 9,6 Mio. € Umsatz). Das Zentrum ist als stabil zu bewerten und wird seiner Versorgungsfunktion für den Ortsteil vollständig gerecht. Zudem kann der Ortsteil von seiner Lagegunst profitieren (faktische Mitversorgung der vorgelagerten Inseln).

**Sonstige Einkaufsalternativen:** Das Mittelzentrum Wittmund verfügt darüber hinaus v.a. in der Kernstadt über ein vielfältiges Angebot im Lebensmitteleinzelhandel. Vor diesem Hintergrund wird das Edeka-Vorhaben in Hohenkirchen nicht die Einwohner aus Wittmund ansprechen. Aktuell ist allerdings von gewissen Kundenanteilen aus der Gemeinde Wangerland im Wittmunder Einzelhandel zu verzeichnen. Aufgrund der räumlichen Nähe und der Typähnlichkeit ist v.a. der am östlichen Stadtrand verortete E-Center-Verbrauchermarkt zu benennen. Auch dieser wird aktuell von gewissen Zuflüssen aus Wangerland profitieren können. Das Edeka-Vorhaben wird diesen Teil ein Stück weit reduzieren und – dem Versorgungsauftrag von Hohenkirchen entsprechend – in das Grundzentrum umlenken. Dieser Effekt wird im Folgenden mit bei der Bewertung des Vorhabens berücksichtigt.

### 5.3.2 Jever

Das **„Innenstadtzentrum“ von Jever** stellt eine wichtige Standortlage des Einzelhandels unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens dar. Diese befindet sich in rd. 12 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Der zentrale Versorgungsbereich beinhaltet den Verlauf der Großen Wasserpfortstraße, Am Kirchplatz, Große Burgstraße sowie östlich davon den Bereich um die Schlachtstraße, Neue Straße bis zum Alten Markt.

Die Innenstadt von Jever ist durch eine Vielzahl von Einzelhandelsnutzungen – sowohl Filialisten als auch inhabergeführt – sowie ergänzende Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen geprägt. Als weitere frequenzerzeugende Nutzung befindet sich das Rathaus der Stadt im Zentrum. Als strukturprägende Anbieter und gleichzeitig auch Magnetbetriebe des Innenstadtzentrums mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten fungieren ein Edeka-Supermarkt und ein Rossmann-Drogeriefachmarkt.

Der zentrale Versorgungsbereich weist insgesamt ein breites Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten auf. Das Zentrum wird seiner Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums gerecht und ist als stabil zu bewerten.

**Sonstige Einkaufsalternativen:** Die Stadt Jever verfügt darüber hinaus mit einem neu aufgestellten Edeka Markt am Bahnhof (es sind am Standort weitere Maßnahmen zur

Attraktivierung geplant) und einem dezentralen, sogstarken Famila-SB-Warenhaus (und weiteren Fachmärkten) sowie den Discontnern Aldi und Lidl über ein vielfältiges Angebot auch im Lebensmitteleinzelhandel. Vor diesem Hintergrund wird das Edeka-Vorhaben in Hohenkirchen nicht die Einwohner aus Jever ansprechen. Aktuell ist allerdings von gewissen Kundenanteilen aus der Gemeinde Wangerland im Jeveraner Einzelhandel auszugehen. Das Edeka-Vorhaben wird diesen Teil ein Stück weit reduzieren und – dem Versorgungsauftrag von Hohenkirchen entsprechend – in das Grundzentrum umlenken. Dieser Effekt wird im Folgenden mit bei der Bewertung des Vorhabens berücksichtigt.

## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung bzw. Umstrukturierung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine **Erhöhung der Marktdurchdringung** im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten. Dabei kann unterstellt werden, dass der Netto-Markt derzeit über eine unterdurchschnittliche Ausstrahlung in die übrigen Ortsteile besitzt (so strahlen Aldi und Lidl im Standortumfeld dorthin stärker aus). Zukünftig würde der geplante Edeka-Markt zwar der größte Anbieter in der Gemeinde sein, allerdings ist bei der Ausstrahlkraft dem gegenüber zu stellen, dass in Hooksiel und Horumersiel jeweils weitere Edeka-Märkte des Kaufmanns Scheidemann verortet sind, so dass auch hier die Marktdurchdringung begrenzt sein wird. Vor diesem Hintergrund ergibt sich **keine nennenswerte Änderung hinsichtlich der Umsatzherkunft** zwischen den Einzugsgebietszonen resp. hinsichtlich des Streukundenanteils (prozentual).

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 8 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 20 %, in der Zone 2 sind etwa 9 % zu erwarten.

## Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	19,3	36,9	56,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,8	3,4	7,2
Marktanteile	20%	9%	13%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,4	31,4	47,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,3	0,6
Marktanteile	2%	1%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	35,6	68,3	103,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,1	3,7	7,9
Marktanteile	12%	5%	8%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets**

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve<sup>15</sup> gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.500 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

**rd. 8,3 Mio. € belaufen,**

wovon mit rd. 7,6 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

## Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.670	4.600	7,6
davon Edeka	1.620	4.500	7,3
davon Bäcker	50	6.500	0,3
aperiodischer Bedarf	180	3.800	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.850</b>	<b>4.500</b>	<b>8,3</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens**

<sup>15</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Umstrukturierung bzw. **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Netto-Markt hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Netto-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 3 % bzw. 6% im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

#### Marktanteile des Netto-Discounters im Einzugsgebiet (Status quo)\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	13,8	36,8	50,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,5	1,4	2,9
Marktanteile	11%	4%	6%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	11,7	31,2	42,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,3
Marktanteile	1,2%	0,4%	0,6%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	25,5	68,0	93,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,7	1,5	3,2
Marktanteile	7%	2%	3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 9: Marktanteile des Netto-Markts (Status quo)**

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

#### Umsatzstruktur des Netto-Discounters (Status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	684	4.450	3,0
aperiodischer Bedarf	76	3.800	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>760</b>	<b>4.390</b>	<b>3,3</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 10: Umsatzstruktur des Netto-Markts (Status quo)**

Der **Umsatzzuwachs<sup>16</sup>** (inkl. Streuumsätzen) wird im Worst Case insgesamt bei rd. 5,0 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 4,6 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

#### Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	986	4,6
davon Edeka	936	4,2
davon Bäcker	50	0,3
aperiodischer Bedarf	104	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>1.090</b>	<b>5,0</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung**

Im Worst Case zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

#### Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	19,3	36,9	56,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,3	2,1	4,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	12%	6%	8%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,4	31,4	47,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,2%	0,6%	0,8%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	35,6	68,3	103,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,5	2,2	4,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	7%	3%	5%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Vorhabens durch Vorhabenrealisierung**

<sup>16</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurde die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. + 5 %-Punkten auf 8 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 8,3 Mio. €, davon rd. 7,6 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf. Der in die Prüfung eingehende Zusatzumsatz durch die Umstrukturierung und Erweiterung beträgt rd. 5,0 Mio. €.

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2025 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2025) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren<sup>17</sup>. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert,

<sup>17</sup> Zwar wird auch ein Anstieg des Tourismusaufkommens zu erwarten sein (aufgrund des Ausbaus des Angebots), in der vorliegenden Prüfung wurde jedoch auf diesen wirkungsmildernden Effekt aus Vorsichtsgründen verzichtet.

erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.

- **Wirkungsmildernd** schlägt zudem zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.
- Die innerhalb der Zone 1 im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren aufgrund der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von über 100 % innerhalb der Zone 1 aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen der Zone 2. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb der Zone 1 auswirkt.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der Rückholung gegenwärtiger Abflüsse an **Einzelhandelslagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets** generieren wird, ist nicht auszuschließen, dass etwaige Betriebe von den Umsatzumverteilungswirkungen (zzgl. einer Umlenkung der Streuumsätze) betroffen sein werden. Demnach wurden die bereits dargestellten Standorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets (Teile von Jever, Teile von Wittmund) in der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt sowie deren prospektive Umsatzumverteilungsquoten berechnet.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteilszuwachs**, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von etwa 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

An den untersuchten Standorten des Einzugsgebiets beläuft sich der nahversorgungsrelevante Umsatz aktuell auf rd. 35,2 Mio. €. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre wird dieser bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit 2025 um rd. +3,5 Mio. € zunehmen. **Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2025 ein nahversorgungsrelevanter Bestandsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 38,7 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. +4,3 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,3 Mio. € Streuumsätze). Darüber hinaus ist das Vorhaben ein Stück weit in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,4 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 von außerhalb – in diesem Falle von der Zone 2 – zugeflossen sind (rd. 0,7 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 3,7 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz<sup>18</sup> im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**insgesamt rd. 9,5 %.**

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1, v.a. Hohenkirchen) höher ausfallen als in den übrigen Bereichen (Zone 2, v.a. Horumersiel und Hooksiel).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Streulagen der Zone 1 und hier der Ergänzungsbereich Hohenkirchen (Lidl, Aldi), zu dem auch der Vorhabenstandort zählt, am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 15 %). Die übrigen Standortlagen weisen dagegen deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten auf. So ist für den ZVB Hohenkirchen mit Umverteilungswirkungen von rd. 7 % zu rechnen. Für die zentralen Versorgungsbereiche in Hooksiel und Horumersiel sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (+/- 0,1 Mio. €), dass Umverteilungsquoten rechnerisch nicht mehr gesichert darstellbar sind.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

---

<sup>18</sup> Ohne die Bestandsumsätze von Netto, da das Vorhaben diese Umsätze „mitnehmen“ wird und somit nicht gegen sich selbst wirken.

Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben

Wirkungsprognose des Vorhabens in Wangerland – Umsatzzuwachs (2025) in Mio. €									
Periodischer Bedarf	ZVB Hohenkirchen	Streulage	Zone 1 Gesamt	ZVB Hookaiel	ZVB Horumersiel	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt	
Umsatz vor Ort aktuell	1,41	11,01	12,41	0,87	2,47	19,43	22,77	35,19	
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,17	3,22	3,39	0,00	0,01	0,08	0,09	3,48	
<b>Umsatz vor Ort (2025)</b>	<b>1,57</b>	<b>14,23</b>	<b>15,81</b>	<b>0,87</b>	<b>2,48</b>	<b>19,51</b>	<b>22,86</b>	<b>38,67</b>	
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>0,11</b>	<b>2,17</b>	<b>2,29</b>	<b>0,06</b>	<b>0,19</b>	<b>1,81</b>	<b>2,06</b>	<b>4,34</b>	
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,03	-0,65	-0,69	-0,02	-0,06	-0,61	-0,69	-1,38	
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,03	0,66	0,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,69	
<b>innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>0,11</b>	<b>2,18</b>	<b>2,29</b>	<b>0,04</b>	<b>0,12</b>	<b>1,20</b>	<b>1,36</b>	<b>3,66</b>	
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	7,3%	15,3%	14,5%	k.A.*	4,9%	6,1%	6,0%	9,5%	

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Wie aufgezeigt, generiert das Vorhaben einen Teil seiner zusätzlichen Umsätze aus der Rückholung von aktuellen Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet (rd. < 1,4 Mio. €) sowie durch Streuumsätze (rd. < 0,3 Mio. €). Wenn man in einer **absoluten Worst-Case-Betrachtung** sämtliche Umsätze, die aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet resultieren, zzgl. der Streuumsätze gegen die **Standorte unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets** rechnet, ergeben sich maximale Umverteilungsrückgänge zwischen 3 und 4 %. Somit werden durch das Umstrukturierungs-/ Erweiterungsvorhaben auch bezogen auf strukturprägende Lebensmittelbetriebe an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets (ZVB Carolinensiel, E-Center Wittmund und Streulagen in Jever<sup>19</sup>) keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen induziert.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Umstrukturierung bzw. Erweiterung erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 9,5 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 15 % prospektiv für den Ergänzungsbereich Hohenkirchen, zu dem auch der Vorhabenstandort gehört, zu erwarten. Für die übrigen Standortbereiche liegen die Quoten deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle. Das gilt auch für die untersuchten strukturprägenden Lebensmittelmärkte unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets, die allein durch die Rückholung bestehender Nachfrageabflüsse betroffen sind.

<sup>19</sup> Hier wurden die beiden Edeka-Märkte in der Adolf-Ahlers-Straße und in der Lindenbaumstraße sowie Aldi in der Ziegelhofstraße und Lidl im Hooksweg einbezogen. Faktisch verteilt sich der Umsatzanteil jedoch auf breiteren Schultern, wodurch die Betroffenheit nivelliert würde (z.B. Famila in Jever).

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Wangerland-Hohenkirchen mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.850 qm ist nach § 11 Abs. 3 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen<sup>20</sup> und der Regionalplanung für den Landkreis Friesland<sup>21</sup> zu berücksichtigen. Darüber hinaus waren das kommunale Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wangerland sowie die Anforderungen der Regionalen Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zu berücksichtigen.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

### LROP 2017 - 2.3 Ziffer 01

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

### LROP 2017 - 2.3 Ziffer 02

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

### LROP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich (Gemeinde- oder Stadtgebiet) als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

---

<sup>20</sup> Vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (i.F. LROP Niedersachsen).

<sup>21</sup> Vgl. Landkreis Friesland - Regionales Raumordnungsprogramm 2020 (i.F. RROP Friesland).

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes **ausnahmsweise** auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen

- aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder
- aus verkehrlichen Gründen

nicht möglich ist.

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)**

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In enger Verbindung zu der o.g. Ausnahmeregelung des LROP sind auch die Aussagen des **LROP 2017 zum Tourismus** zu beachten:

- Touristische Nutzungen in der Küstenzone sind zu sichern und nachhaltig zu entwickeln (vgl. Kap. 1.3. [Integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres]).

- Sofern erforderlich sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen Entwicklungsaufgaben in den Gemeinden als Ziele der Raumordnung festzulegen (vgl. Kap. 2.1. [Entwicklung der Siedlungsstruktur]).

Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Die Einrichtungen sollen räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden sein.

Nach dem **RROP Friesland** soll der im Bereich der Strukturkonferenz Ost-Friesland und Papenburg initiierte informelle Abstimmungsprozess bei regionalbedeutsamen Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten gemäß den vereinbarten Verfahren und Kriterien fortgeführt und mit den (Nachbar-)Kommunen angemessen weiterentwickelt werden.

Einzelhandelsvorhaben sind im Rahmen des **Verfahrens zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben** in der Region Ost-Friesland zusätzlich einem fünfstufigen Prüfschema zu unterziehen. Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist für Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich die Aufgreifschwelle von 800 qm Verkaufsfläche zu beachten.

Die regionale Einzelhandels-Kooperation stellt dabei v.a. auf die o.g. landes- und regionalplanerischen Aspekte (v.a. raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot) ab, um eine interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern. Durch das regionale Einzelhandelskonzept sollen v.a. interkommunal bedeutsame Fehlentwicklungen des Einzelhandels vermieden werden und die Transparenz und Kommunikation bei grenzüberschreitenden Einzelhandelsvorhaben erreicht werden.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

## 7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten (30 % des Vorhabenumsatzes).

Der Ortsteil Hohenkirchen der Flächengemeinde Wangerland ist gemäß der Regionalplanung des Landkreises Friesland als **Grundzentrum** eingestuft. Dem Ortsteil Hohenkirchen wird diese zentralörtliche Funktion beigemessen. Nach den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen haben Grundzentren einen auf das Gemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine, tägliche Grundversorgung. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde Wangerland demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsschwerpunkt geeignet.

Das RROP Friesland stellt für die Gemeinde Wangerland den grundzentralen Ortsteil Hohenkirchen zugleich als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" dar. Die beiden einwohnerstärksten Küstenorte sind zudem als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Fremdenverkehr" dargestellt. Diese touristischen Schwerpunkte sind im Landkreis zukunftsfähig zu entwickeln. Im engen Zusammenhang steht damit die Absicherung der tourismusorientierten (Einzelhandels-)Angebote.

Das Vorhaben in Hohenkirchen ist auch nach Vorhabenrealisierung mit einem aperiodischen Randsortimentsanteil von max. 10 % schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit der Grundversorgung. Damit dient das Vorhaben zur Absicherung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse und dabei gebündelt im grundzentralen Ortsteil.

Aufgrund der Lage des Vorhabens günstig eingebettet im Gemeindegebiet wird das Einzugsgebiet des Vorhabens ausschließlich durch das Gemeindegebiet von Wangerland gebildet. Die Zone 1 umfasst insb. den Ortsteil Hohenkirchen sowie umliegende ländlich geprägte Bereiche des Gemeindegebiets. Die Zone 2 wird v.a. durch die touristisch geprägten Bereiche des Gemeindegebiets gebildet (u.a. Ortsteile Horumersiel/Schillig und Hooksiel).

Der geplante Verbrauchermarkt rekrutiert rd. 50 % seines Umsatzes mit Bewohnern und Übernachtungsgästen aus dem grundzentralen Ortsteil Hohenkirchen, welcher über keinen weiteren Vollsortimenter verfügt. Etwa 45 % des Vorhabenumsatzes wird mit Bewohnern und Übernachtungsgästen aus dem übrigen Gemeindegebiet generiert, dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Ortsteilen Horumersiel und Hooksiel weitere Vollsortimenter bereits ansässig sind (jeweils Edeka Scheidemann). Hierbei wurde im Sinne der Arbeitshilfe zum LROP nur die Zahl der Übernachtungsgäste mit einbezogen. Bei rd. 2,1 Mio. Übernachtungen im Jahr (Zahlen aus 2019, also der „Vorcorona-Zeit“) entspricht dies rd. 5.500 zusätzlichen „Einwohnern“, wenngleich ein Großteil der Übernachtungsgäste saisonal die Gemeinde aufsuchen (Bedienung von Nachfragespitzen).

Rd. 5 % des Umsatzes entfallen damit auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus v.a. durch Tagesgäste rekrutiert werden, die z.B. den Strandbesuch mit einem

(Sonntags)-Einkauf verbinden. Der 70/30-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit entsprochen. Das Vorhaben generiert rund 95 % seines Umsatzes aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich. Dieser ist über das Gebiet der Gemeinde Wangerland und der Übernachtungsgäste innerhalb der Gemeinde definiert.

Das Vorhaben in Hohenkirchen wird insofern zu einem gewissen Anteil durch das touristische Nachfragepotenzial in Hohenkirchen und der Gemeinde Wangerland insgesamt mitgetragen. Ganz überwiegend wird für den räumlich abgesetzten Ortsteil mit der Abrundung des bislang discountorientierten Angebots die Entwicklung der touristischen Gebiete im Umfeld attraktiviert und zugleich außerhalb der Saison insbesondere für die Einwohner von Hohenkirchen eine angemessene Angebotsbreite und Vielfalt gesichert.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des grundzentralen Ortsteils der Gemeinde Wangerland und damit auch innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Dem Konzentrationsgebot wird somit entsprochen.

Das Vorhaben steht mit dem Kongruenzgebot im Einklang, da es seine Umsätze ganz überwiegend aus der Tourismusgemeinde Wangerland rekrutiert. Es befindet sich innerhalb des grundzentralen Ortsteils. Dem Konzentrationsgebot wird somit ebenfalls entsprochen.

### 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und verbrauchernahe Versorgung (i.S.v. BauGB, BauNVO und LROP)

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

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten

Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

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

Die im Rahmen der Wirkungsprognose errechneten **prospektiven Umsatzrückgänge innerhalb des Einzugsgebiets liegen bei rd. 9,5 %**. Damit bewegen sich die absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungsquoten noch knapp unter dem 10 %-Abwägungsschwellenwert.

Die mit Abstand höchsten Umverteilungswirkungen sind mit rd. 15 % für die Streulagen (=Ergänzungsbereich für die Nahversorgung) in Hohenkirchen zu erwarten, dem das Vorhaben selbst auch zuzuordnen ist. D.h. per Saldo betrachtet wird diese Standortlage nicht geschwächt, sondern gestärkt (ca. +2,5 Mio. €). Demnach werden die durch das Vorhaben induzierten Umsatzrückgänge zwar für die beiden verbleibenden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl deutlich spürbar sein, aber aufgrund des discountorientierten Charakters nur bedingt mit dem Vorhaben in Konkurrenz stehen. Vielmehr kommt es zu einer sinnvollen Ergänzung des Angebots vor allen im Bereich Frischekompetenz, der bisher in Hohenkirchen kaum vertreten war. Auch im Drogeriesegment ist mit einer gewissen Qualifizierung zu rechnen (es ist kein Drogeriemarkt in der Gemeinde vorhanden).

Der zentrale Versorgungsbereich Hohenkirchen wird mit etwa 7 % betroffen sein. Die leistungsfähige Nahversorgung spielt aber im Ortskern bereits heute nur eine sehr untergeordnete Rolle. Das Angebot beschränkt sich auf einige kleinflächige Anbieter (u.a. Bäcker, Getränkemarkt). Ein größeres Angebot besteht nur im aperiodischen Bedarf. Vielmehr definiert sich die Rolle als zentraler Versorgungsbereich durch Angebote in der Verwaltung sowie öffentliche Einrichtungen (z.B. Schule). Demnach ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Vorhabenrealisierung zu einer Störung im Versorgungsgefüge kommen wird. Bereits heute besteht eine sinnvolle Arbeitsteilung der Versorgungsstandorte Ortskern und Grundversorgungsstandort Jeverische Straße.

**Mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen also in jedem Falle ausgeschlossen werden.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Auch die übrigen großflächigen Lebensmittelmärkte in Zone 2 des Einzugsgebiets (2\* Edeka Scheidemann) werden bei rd. -6 % gewisse Umsatzrückgänge spüren („Eigenkannibalisierung“). Für die **sonstigen Lagen des Einzugsgebiets** liegen die absoluten Umsatzrückgänge knapp über bzw. unterhalb von 0,1 Mio. €, sodass die Wirkungen rechnerisch nicht gesichert nachweisbar sind. Das Angebot im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf wird durch vereinzelte kleinteilige Betriebe angeboten, welche überwiegend einen fußläufigen Nahbereich ansprechen. Ein strukturprägender Lebensmittelmarkt ist nicht vorhanden. **Eine vorhabeninduzierte Schließung der ansonsten marktfähigen Betriebe kann im Zuge der Umstrukturierung und Erweiterung des Edeka-Markts an der Herderstraße in den sonstigen Lagen des Einzugsgebiets daher ausgeschlossen werden.**

**Raumordnerische Auswirkungen zulasten der Angebote des E-Centers in Wittmund, den strukturprägenden Angeboten in Jever sowie dem Einzelhandel in WTM Carolinensiel können aufgrund der deutlichen Ausrichtung des Vorhabens auf die örtliche Versorgung ebenfalls ausgeschlossen werden.** In einer **absoluten Worst-Case-Betrachtung** in der Wirkungsprognose (vgl. Kap. 6.2) wurden sämtliche Umsätze, die aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet resultieren zzgl. der Streuumsätze gegen die Standorte außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet (v.a. in Jever und in Wittmund). Dabei wurden überschlägig maximale Umverteilungsrückgänge zwischen 3 und 4 % errechnet. Faktisch gehen die Gutachter davon aus, dass diese Umsätze zulasten weiterer Standortlagen diffuser wirken (=Umsatz wird auf breiteren Schultern umverteilt). Weder wird im Kontext der Vorhabenumsetzung eine Beeinträchtigung der Angebotsvielfalt eintreten, noch ist die Zunahme von andauernden Leerständen im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfs erwartbar. **Somit werden auch bezogen auf Standorte außerhalb des Einzugsgebiets keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche induziert werden.**

Das Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben trägt maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung bei. Der Randsortimentsanteil des Edeka-Markts wird wie auch schon beim Netto-Markt weiterhin max. 10 % betragen. Mit der Realisierung des Erweiterungsvorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung im zentralen Ortsteil der Gemeinde Wangerland verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird das Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, den langjährig etablierten Ergänzungsstandort zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche und dem künftigen Vollsortiment den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie Seitens des Handels zugunsten großzügigerer Verkehrsflächen entsprochen wird.

Im Bereich der **ergänzenden aperiodischen Sortimente** wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts eines Marktanteilszuwachses von etwa 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben der Umstrukturierung und Erweiterung eines Edeka-Markts an der Herderstraße trägt nachweislich zu einer Qualifizierung des Angebots im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sowie einer zukunftsfähigen Absicherung der Nahversorgung in dem zentralen Ortsteil der Gemeinde Wangerland und im Einzugsgebiet insgesamt bei. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

## 7.4 Zur Ausnahmeregelung gem. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05

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

Das LROP Niedersachsen (2017) sieht in Ziffer 05 folgende **Ausnahmeregelung hinsichtlich des Integrationsgebots** vor:

*Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulich oder siedlungsstrukturellen Gründen [...] nicht möglich ist.*

In diesen Fällen kann ein Vorhaben auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen aber im zentralen Siedlungsgebiet im funktionellen Zusammenhang mit Wohngebieten angesiedelt werden<sup>22</sup>. Diese Regelung gilt auch bei der Umstrukturierung bzw. Erweiterung eines Betriebs. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass **Einzelhandelsgroßprojekte auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zur flächendeckenden und verbrauchernahen Versorgung dienen.**

Der Vorhabenstandort des geplanten Edeka-Markts befindet sich außerhalb eines im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wangerland ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs, da diesem die typischen zentrenergänzenden Nutzungen fehlen. **Dennoch kann für den geplanten Edeka-Markt neben den Grundsätzen zur funktionellen Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs die Ausnahme-Regelung zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung angewendet werden:**

Die Gemeinde Wangerland verfügt mit dem Einzelhandelskonzept aus 2015 über ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches (noch vor Aufstellung des gültigen LROP 2017) den Standort als **Ergänzungsstandort für die Nahversorgung** ausgewiesen hat und die **Versorgungsfunktion des Standorts für den grundzentralen Ortsteil (und die Gemeinde insgesamt) unterstreicht.**

Der Standort des Edeka-Markts befindet sich innerhalb des Siedlungsschwerpunkts von Hohenkirchen. Es besteht ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit der umliegenden Wohnbebauung, welche sich aus überwiegend Einfamilienhäusern und bestehenden und geplanten touristischen erschlossenen Bereichen zusammensetzt. Ferner ist der Standort aus weiten Teilen des Ortsteils Hohenkirchen fußläufig zu erreichen. Das Einzelhandelsgroßprojekt lässt sich als Betrieb zur Sicherung einer flächendeckenden und v.a. qualifizierten Nahversorgung bezeichnen.

Dem Ortsteil Hohenkirchen kommt gemäß der Regionalplanung des Landkreises Friesland die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Der Vorhabenstandort liegt zwar nicht im einzigen zentralen Versorgungsbereich von Hohenkirchen. Der Grundversorgungsstandort Jeversche Straße, zu dem der Vorhabenstandort gehört, grenzt aber unmittelbar an diesen an und ist **im gemeindlichen Einzelhandelskonzept ausdrücklich als Ergänzungsstandort für die Nahversorgung definiert. Im Ortskern Hohenkirchen sind nachweislich keine Potenzialflächen vorhanden, um dort eine adäquate Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen.** Der Vorhabenstandort ist also im zentralen Ort angesiedelt und wirkt somit zentralitätsbildend für das Grundzentrum Hohenkirchen.

Der Edeka-Markt ist sowohl fußläufig als auch für den **ÖPNV** über die 100 m entfernte Bushaltestelle „Jelliestede/Spielstadt“ gut erreichbar und sichert die Einbindung in das

---

<sup>22</sup> Damit ist nach dem LROP durch die oben genannten Ausnahmetatbestände nicht mehr zwingend eine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs oder ein „Anschmiegen“ an diesen notwendig.

Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Eine gute Erreichbarkeit im modal-split (einschließlich Fuß- und Radweganbindung) ist bereits heute gegeben.

Mit Blick auf den Ortskern von Hohenkirchen wäre eine **Ansiedlung aus städtebaulichen Gründen nicht möglich**. Offensichtliche Flächenpotenziale konnten nicht identifiziert werden. Hierbei ist vor allem die Kleinteiligkeit des Ortskerns zu benennen. Es ist kein Grundstück in der benötigten Größenordnung vorhanden, welches die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts von 1.850 qm Verkaufsfläche mit entsprechender Lagerfläche und ebenerdiger Stellplatzfläche erlauben würde. Dabei spielte auch die Rücksichtnahme auf das Ortsbild eine wesentliche Rolle, das nicht beeinträchtigt werden soll. Darüber hinaus stehen verkehrliche Themen der Ansiedlung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entgegen. Durch die theoretische Ansiedlung eines neuen Markts im Ortskern würde dieser durch den Einkaufsverkehr zu sehr belastet. Vielmehr liegt der Schwerpunkt des Ortskerns im Bereich Verwaltung und Wohnen.

**Ein Ausbau der Versorgungsfunktion im zentralen Versorgungsbereich Hohenkirchen ist somit auch aus Sicht der Gemeindeverwaltung ausgeschlossen. Ein qualitativer Ausbau Versorgung ist somit lediglich mit dem Edeka-Markt an der Herderstraße (Vorhaben) möglich.**

Für die Wohngebiete des Ortsteils Hohenkirchen und für die Touristen erfüllt der Netto-Markt bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Durch das Vorhaben kommt es nunmehr zu einer Qualifizierung, Erweiterung und zukunftsfähigen Absicherung des bereits heute bestehenden Lebensmittelmarkts. Er ist im Bewusstsein der Verbraucher bereits fest verankert („gelernter Standort“).

Auch nach der Vorhabenrealisierung handelt es sich um einen **Nahversorger mit rd. 90 % periodischem Hauptsortiment** (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren). Es werden auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche Angebote des aperiodischen Bedarfs angeboten. Zudem handelt es sich nicht um die Etablierung eines neuen Standortbereichs, sondern um die qualitative und zukunftsfähige Absicherung eines bereits seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Nahversorgungsstandorts, der wesentlich zur Sicherung der Grundversorgung in siedlungsintegrierter Lage beiträgt.

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Wangerland, ergänzt den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Hohenkirchen jedoch funktionell. Außerdem handelt es sich bei dem Vorhaben nicht um die Etablierung eines neuen Standortbereichs, sondern um die qualitative und zukunftsfähige Absicherung eines bereits seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Nahversorgungsstandorts, der wesentlich zur Sicherung der Grundversorgung beiträgt. Zudem steht das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung und ist an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. **Da geeignete Standortalternativen im zentralen Versorgungsbereich fehlen, ist insofern der Ausnahmetatbestand des Integrationsgebots gem. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05 gegeben.**

## 7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Wangerland aus dem Jahr 2016 wird für die Weiterentwicklung des Einzelhandels die Strategie „Konzentration auf die Zentren“ festgesetzt. Damit ist die Fokussierung der Einzelhandelsentwicklung und die Sicherung der Betriebe innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche erwünscht (sofern verträglich).

Ferner wird nach den Aussagen des Einzelhandelskonzepts (städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) für die Gemeinde Wangerland insgesamt bis zum Jahr 2025 im periodischen bzw. nahversorgungsrelevante Bedarfsbereich folgender Verkaufsflächenspielraum<sup>23</sup> aufgezeigt:

*Nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu 1.500 qm VKF:*

*Flächenpotenziale in diesem Sortimentsbereich sind vorrangig an der prägenden Einzelhandelslage am Ergänzungsstandort „Jeversche Straße“ des grundzentralen Ortsteils Hohenkirchen – mit seiner grundzentralen Funktion – zu konzentrieren. Dieses Expansionspotenzial sollte zur Etablierung eines Drogeriemarktes in Hohenkirchen genutzt werden. Das verbleibende Potenzial von ca. 800 qm bis 1.100 qm sollte entweder (anteilig) zur Erweiterung des Edeka-Markts im Ortsteil Horumersiel und sonstigen*

<sup>23</sup> In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Expansionsrahmen um einen Orientierungsrahmen handelt, der bei Vorhaben unter Abwägung der Vor- und Nachteile und der raumordnerischen Verträglichkeit auch überschritten werden kann. Darüber hinaus waren die Wohnbauprojekte, die einen deutlichen Einwohneranstieg nach sich ziehen werden, zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch nicht absehbar.

*bestandssichernden Maßnahmen oder aber zur Ansiedlung eines Vollsortimenters in Hohenkirchen ausgeschöpft werden (ggf. Umnutzung eines Lebensmitteldiscounters zum Verbrauchermarkt prüfen).*

Das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben ist **außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs** im Wangerlander Ortsteil Hohenkirchen verortet. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich befindet sich mit dem Ortszentrum Hohenkirchen in rd. 200 m südlicher Entfernung. Diesem kommt vor allem die Versorgung mit höherwertigen, weniger transportsensiblen Angeboten zu. Die vorhandenen kleinteiligen Fachgeschäftsstrukturen sollen dabei erhalten und maßvoll ergänzt werden, um die Angebotsvielfalt und damit die Attraktivität des Ortskerns zu erhöhen. Der Schwerpunkt soll hier auf den sog. ‚Lustkauf‘ bzw. den ‚Einkaufsbummel‘ in einem höherwertigen städtebaulichen Umfeld gelegt werden. Dabei ist vor allem der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente zu sichern und weiter auszubauen. Größere Betriebe würden das Erscheinungsbild und das Einkaufsambiente in den Ortskernen eher belasten.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass der geplante Edeka-Markt an der Herderstraße (Vorhaben) nicht in einem unmittelbaren Wettbewerb mit den vorhandenen Discountern Aldi und Lidl steht, da sich diese hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf ihre Hauptzielgruppe wesentlich voneinander unterscheiden. Kunden, die viel Wert auf Sortimentsvielfalt und Frische legen, kaufen schon heute nicht nur bei Netto, Aldi und Lidl ein, sondern einerseits bei den anderen Vollversorgern im Stadtgebiet resp. auf dem Arbeitsweg und in SB-Warenhäusern (wie E-Center Wittmund, Familia Jever und Marktkauf Wilhelmshaven).

Wie die Wirkungsprognose in Kapitel 6.2 aufzeigte, können **‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche durch die Realisierung des Erweiterungsvorhabens angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden**. Zudem konnten Auswirkungen auf die untersuchten nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte direkt außerhalb des Einzugsgebiets der Gemeinde Wangerland ebenfalls ausgeschlossen werden. Vielmehr trägt das Vorhaben an der maßgeblich zur qualitativen Sicherung der wohnortnahen Versorgung in seinem Einzugsgebiet und dem Grundzentrum Wangerland insgesamt bei.

Das Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben befindet sich außerhalb eines im Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Der Verbrauchermarkt ist jedoch in einem ausgewiesenen Ergänzungsstandort für die Grundversorgung verortet. Das Vorhaben trägt dort nachweislich zur qualitativen Absicherung der verbrauchernahen Versorgung im Ortsteil Hohenkirchen und für die gesamte Gemeinde Wangerland bei.

## 7.6 Zur Kompatibilität mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Im Rahmen des Verfahrens zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland wurde ein fünfstufiges Prüfschema entwickelt, das dem Moderationsverfahren dient.

### Prüfregel 1: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen sind aufgrund der Erreichbarkeit des geplanten Standortes zu erwarten?

Das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben befindet sich im Wangerlander Ortsteil Hohenkirchen und umfasst ein Gesamtkundenpotenzial von etwa 15.000 Personen (nur Hauptwohnsitze, aber inkl. touristischem Einwohneräquivalent).

Dieses setzt sich aus den Bewohnern der Gemeinde Wangerland zusammen (etwa 9.150 Einwohner). Dazu kommt noch das Kundenpotenzial durch die Übernachtungstouristen. Heruntergebrochen auf ein Jahr beträgt das Einwohneräquivalent bezogen auf die Übernachtungsgäste in Wangerland im Sinne der Arbeitshilfe des LROP 2017 rd. 5.850 Personen. **Innerhalb des kongruenten Einzugsgebiets werden rd. 95 % des Umsatzes erzielt.** Neben dem Einwohnerpotenzial innerhalb des Einzugsgebiets sowie des touristischen Einwohneräquivalents werden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung zusätzliche „nicht-kongruente“ **Streuumsätze von 5 %** berücksichtigt, welche räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve gespeist werden. Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden. Hierzu zählen u.a. Tagestouristen, Pendler bzw. Berufstätige v.a. im Tourismussektor, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben.

Die **verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts** ist aufgrund der Lage an der Herderstraße bzw. Jeverschen Straße für die Bewohner des Ortsteils Hohenkirchen sowie der weiteren Bereiche innerhalb des Einzugsgebiets sehr gut gegeben. Die

Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt mit dem PKW über die Herderstraße. Eine vorhabeninduzierte Ausweitung des Einzugsgebiets ist nicht anzunehmen. Vielmehr wird das Umstrukturierungs-/Erweiterungsvorhaben die Marktdurchdringung im bestehenden Einzugsgebiet intensivieren.

Zusätzlich ist zu überprüfen, ob eine Typgleichheit der geplanten Nutzungen mit bestehenden Angeboten besteht und ob Anhaltspunkte für eine stärkere Betroffenheit bestehen. Innerhalb von Hohenkirchen sind keine vollsortimentierten Angebote vorhanden. Aufgrund zahlreicher überörtlicher Einkaufsalternativen in den umliegenden zentralen Orten werden die Zusatzumsätze durch das Vorhaben auf „breiten Schultern“ innerhalb des Einzugsgebiets und unmittelbar außerhalb umverteilt. Weitere zentrale Orte sind durch das Erweiterungsvorhaben darüber hinausgehend nicht mehr als unwesentlich betroffen.

### **Prüfregel 2: Welche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens in der Ansiedlungsgemeinde auf die Nachbarkommunen zu erwarten?**

Nach der Definition der Lagekategorien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland ist der Vorhabenstandort als Nahversorgungsstandort zu bewerten.

Aufgrund der Dimensionierung und des Sortimentsschwerpunkts ist das Vorhaben auf die wohnortnahe Grundversorgung für den Ortsteil Hohenkirchen ausgerichtet. Das Vorhaben dient somit der Absicherung einer wohnortnahen Grundversorgung mit Angeboten des periodischen Bedarfs.

Die Umsatzumverteilungswirkungen werden maßgeblich innerhalb des Gemeindegebiets induziert. Zusätzlich wird im Zuge der Vorhabenrealisierung das touristische Potenzial im Nahbereich besser vor Ort gebunden. Das Vorhaben wird im überschaubaren Maße in der Lage sein, bisher abfließende Nachfrageströme auf sich umzulenken. Zu lasten der Angebote außerhalb des Einzugsgebiets werden keine schädlichen Auswirkungen induziert.

### **Prüfregel 3: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen bestehen aufgrund der Erhöhung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche?**

Die Verkaufsflächendichte in der Warengruppe Täglicher Bedarf beträgt im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell rd. 830 qm je 1.000 Einwohner und fällt im kommunalen Vergleich mit anderen von Dr. Lademann & Partner untersuchten Grundzentren überdurchschnittlich aus. Die Bereinigung durch das vorhandene touristische Einwohneräquivalent im Sinne der Arbeitshilfe ergibt eine Verkaufsflächendichte von etwa 500 - 510 qm je 1.000 Einwohner (BRD-Wert: 560).

Durch das Erweiterungsvorhaben wird sich die Verkaufsfläche im Einzugsgebiet insgesamt um 13 %-Punkte auf knapp 8.550 qm erhöhen. Die Ausstattung würde in Bezug auf den gutachterlich hergeleiteten Kongruenzraum aufgrund des steigenden Einwohnerpotenzials tendenziell sinken und muss wiederum in den Kontext des intensiven Fremdenverkehrs gestellt werden. Die Ausstattung mit Waren des Täglichen Bedarfs wird im Prognosejahr 2025 damit auf Niveau der üblichen Vergleichswerte liegen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass die quantitative Flächenausstattung nicht mit einer hohen Qualität des Angebots gleichzusetzen ist. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts. Die Umstrukturierung und Erweiterung induziert eine Aufwertung des grundversorgungsrelevanten Angebots. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass dieser Anbieter über ein breites und häufig nachgefragtes Grundsortiment an Waren des täglichen Bedarfs verfügt und dadurch gerade auf einen wohnungsnahen Versorgungseinkauf ausgerichtet ist.

Die nahversorgungsrelevante Zentralität beläuft sich im hergeleiteten Kongruenzraum aktuell auf 124 % (tourismusbereinigte Zentralität 76 %). **Unter Berücksichtigung der tourismusbereinigten Daten wird nach Vorhabenrealisierung im Jahr 2025 die Zentralität bei rund 77 % liegen und weiterhin auf Nachfrageabflüsse weisen.** Die Nachfragezuflüsse sind damit im untergeordneten Maße aus einer Umlenkung bisheriger Abflüsse sowie vor allem auf die verbesserte Bindung touristischer Potenziale zurückzuführen.

Wie bereits erwähnt, liegt unter Berücksichtigung der touristischen Potenziale i.V.m. dem geplanten Wohnungsbau tendenziell eine rechnerische „Unterversorgung“ vor. Zugleich trägt das Vorhaben zur qualitativen Verbesserung des Angebots bei. Nach der Umstrukturierung handelt es sich bei dem Edeka-Markt im interkommunalen Vergleich um einen standortadäquat dimensionierten Anbieter. Mehr als unwesentliche Auswirkungen sind auch mit Verweis auf das Beeinträchtigungsverbot auf das leistungsfähige Nahversorgungsangebot sowie der räumlichen Entfernung der Nachbarkommunen auszuschließen.

#### **Prüfregel 4: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen gehen von einer möglichen Steigerung der Attraktivität bestehender Einzelhandels-Agglomerationen durch eine Neuansiedlung bzw. Erweiterung aus?**

Die Prüfregel findet Anwendung bei Einzelhandelsvorhaben in Einzelhandels-Agglomerationen. Der Vorhabenstandort gehört zwar zum Ergänzungsstandort für die Grundversorgung Hohenkirchen, bildet aber mit den bestehenden Discountern Aldi und Lidl an der Jeverschen Straße keine unerwünschte Einzelhandelsagglomeration. Die Agglomerationseffekte (aber auch die gegenseitigen Kannibalisierungseffekte) wurden in der Begutachtung bereits vollständig berücksichtigt (z.B. Ausdehnung des Einzugsgebiets, Marktdurchdringung, Umsatzpotenziale, ..).

### **Prüfregel 5: Deckt sich die Neuansiedlung/Erweiterung mit den für die verschiedenen zentralörtlichen Stufen typischen Angebotsformen?**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums. Demnach sind mehr als 800 qm VKF zulässig.

Im Jahr 2022 ist eine Verkaufsfläche von mindestens 1.500 qm für den Betriebstyp „Verbrauchermarkt“ erforderlich, um ein breites und tiefes Angebot vorzuhalten (i.d.R. > 10.000 Artikel) und um sich damit von dem schmalen Angebot von Lebensmitteldiscountern (i.d.R. < 4.500 Artikel) abzusetzen. Zudem ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass es sich um die Umstrukturierung und Erweiterung eines bereits bestehenden Anbieters handelt. Per Saldo kommt damit weniger neue Verkaufsfläche an den Markt, als wenn ein neuer Standort entwickelt würde.

U.E. deckt das Vorhaben den Versorgungsauftrag in der Warengruppe Täglicher Bedarf standortadäquat ab. Zudem ist der Standort im Einzelhandelskonzept als Standort mit wichtiger Bedeutung für die qualifizierte Nahversorgung festgelegt.

Die Umstrukturierung und Erweiterung des Edeka-Markts auf rd. 1.850 qm Verkaufsfläche lässt sich mit den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland in Einklang bringen. Nachbarkommunen sind durch das Vorhaben in Hohenkirchen nicht maßgeblich tangiert.

# Fazit

## 8 Fazit

Im Wangerlander Ortsteil Hohenkirchen ist die **Ansiedlung eines Edeka-Markts an der Herderstraße** geplant. In diesem Zuge der Vorhabenrealisierung wird der an gleicher Stelle betriebene Netto-Markt abgerissen und die Verkaufsfläche von derzeit 760 qm um rd. 1.100 qm auf rd. 1.850 qm Verkaufsfläche (inkl. 50 qm Backshop) ausgebaut werden.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über die **Aufstellung eines Bebauungsplans** mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zu realisieren. Prüfungsmaßstab ist damit **§ 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB**. Darüber hinaus waren auch die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen zu berücksichtigen.

Für die Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der steigenden Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Hohenkirchen. Besonders positiv ist auch die Bedeutung als touristische Destination zu bewerten (2019: >2,1 Mio. Übernachtungen). Die Kaufkraft der Einwohner ist im regionalen Vergleich allerdings leicht unterdurchschnittlich.

Der Ortsteil Hohenkirchen ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft. Damit hat der Ortsteil die Aufgabe, die Deckung des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung im Gemeindegebiet sicherzustellen. Darüber hinaus genießt Hohenkirchen zunehmend eine touristische Bedeutung. Sie liegt im Fokus der weiteren, großmaßstäblichen Siedlungsentwicklung.

Für das Vorhaben ist von einer **hohen Wettbewerbsintensität im Raum** auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets und auf die Marktdurchdringung auswirkt. Ferner wird das Einzugsgebiet/der Kongruenzraum durch das Filialnetz von Edeka und durch die naturräumliche Barriere der Nordsee zu einem gewissen Maße begrenzt. Zudem sind planerische Vorgaben zu beachten.

Unter Berücksichtigung eines touristischen Einwohneräquivalents (im Sinne der Arbeitshilfe des LROP 2017) aufgrund der hohen touristischen Bedeutung von Hohenkirchen und Wangerland insgesamt beträgt das **Kundenpotenzial des Vorhabens** bis 2025 insgesamt etwa 16.700 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich bis zur Marktwirksamkeit im Lichte der positiven Bevölkerungsentwicklung in Wangerland sowie unter Berücksichtigung des touristischen Einwohneräquivalents auf etwa 104 Mio. € ansteigen. Davon entfallen gut 56 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 7.560 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 38,1 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die nahversorgungsrelevante Zentralität weisen unter Berücksichtigung der touristischen Bedeutung der Gemeinde auf Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet. Vor diesem Hintergrund lassen sich noch Entwicklungsspielräume ableiten.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich im hier prüfungsrelevanten Worst Case durch die Umstrukturierung/Erweiterung des Edeka-Markts auf prospektiv 1.850 qm Verkaufsfläche (inkl. 50 qm Einzelhandelsverkaufsfläche für den Backshop) ein **Umsatzpotenzial** von insgesamt rd. 8,3 Mio. €, wovon mit rd. 7,6 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt. Dies entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteil von rd. 13 % nach Realisierung des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets. Der Umsatzzuwachs wird bei rd. 5,0 Mio. € liegen, der Marktanteilszuwachs dementsprechend bei rd. +8 %-Punkten liegen.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch das Vorhaben erreichen im Einzugsgebiet nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 9,5 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 17 % prospektiv für die Streulagen in Hohenkirchen zu erwarten. Dies betrifft vor allem den Grundversorgungsstandort Jeversche Straße, zu dem auch der Vorhabenstandort zählt und diesen per Saldo betrachtet stärken und zukunftsfähig absichern wird. Der Ortskern Hohenkirchen wird mit rd. 7 % betroffen sein, steht aber aufgrund der Angebotsausrichtung kaum im Wettbewerb zum Vorhaben. Für die übrigen zentralen Lagen im Einzugsgebiet (Horumersiel, Hooksiel) sind zulasten der Edeka-Märkte Umsatzrückgänge von rd. 6 % spürbar. Bei den Zentren liegen die Umsatzumverteilungsquoten unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Für die Lagen außerhalb des Einzugsgebiets ergeben sich in einer absoluten Worst-Case-Betrachtung maximale Umverteilungsrückgänge von 3 bis 4 %.

**„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb als auch außerhalb des Einzugsgebiets können angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben eines Edeka-Markts an der Herderstraße trägt nachweislich zu einer Verbesserung des Angebots im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sowie einer zukunftsfähigen Absicherung der Nahversorgung im Einzugsgebiet bei. **Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.**

Laut **Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Wangerland** befindet sich das Vorhaben außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs, ist aber Teil des Grundversorgungsstandorts Jeversche Straße und damit als

Ergänzungsstandort für den Ortskern definiert. Der etablierte Nahversorgungsstandort trägt nachweislich zur qualitativen Absicherung der verbrauchernahen Versorgung in Hohenkirchen bei, zumal dort bisher ein Vollsortimenter fehlt. Der Verkaufsflächenzuwachs liegt vor dem Hintergrund der künftig steigenden Bevölkerungsplattform im Rahmen des Expansionspotenzials.

Das **Integrationsgebot** erfüllt nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner aufgrund der ausgesprochenen Nahversorgungsfunktion des Vorhabens i.V.m. der gelerten Versorgungslage und der Nähe zu Wohnbebauung dem Ausnahmetatbestand: **Eine geeignete Standortalternative besteht im Ortskern von Hohenkirchen nachweislich nicht.**

Dem **Kongruenzgebot**, nach dem das Vorhaben seinen überwiegenden Umsatzanteil aus dem eigenen Gemeindegebiet rekrutieren soll, wird ebenfalls entsprochen.

Dem Abstimmungsgebot sowie dem städtebaulichen und raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot wird entsprochen. Darüber hinaus ist das Vorhaben auch mit den Kriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland kompatibel.

Hamburg, 15. Februar 2022

Sandra Emmerling

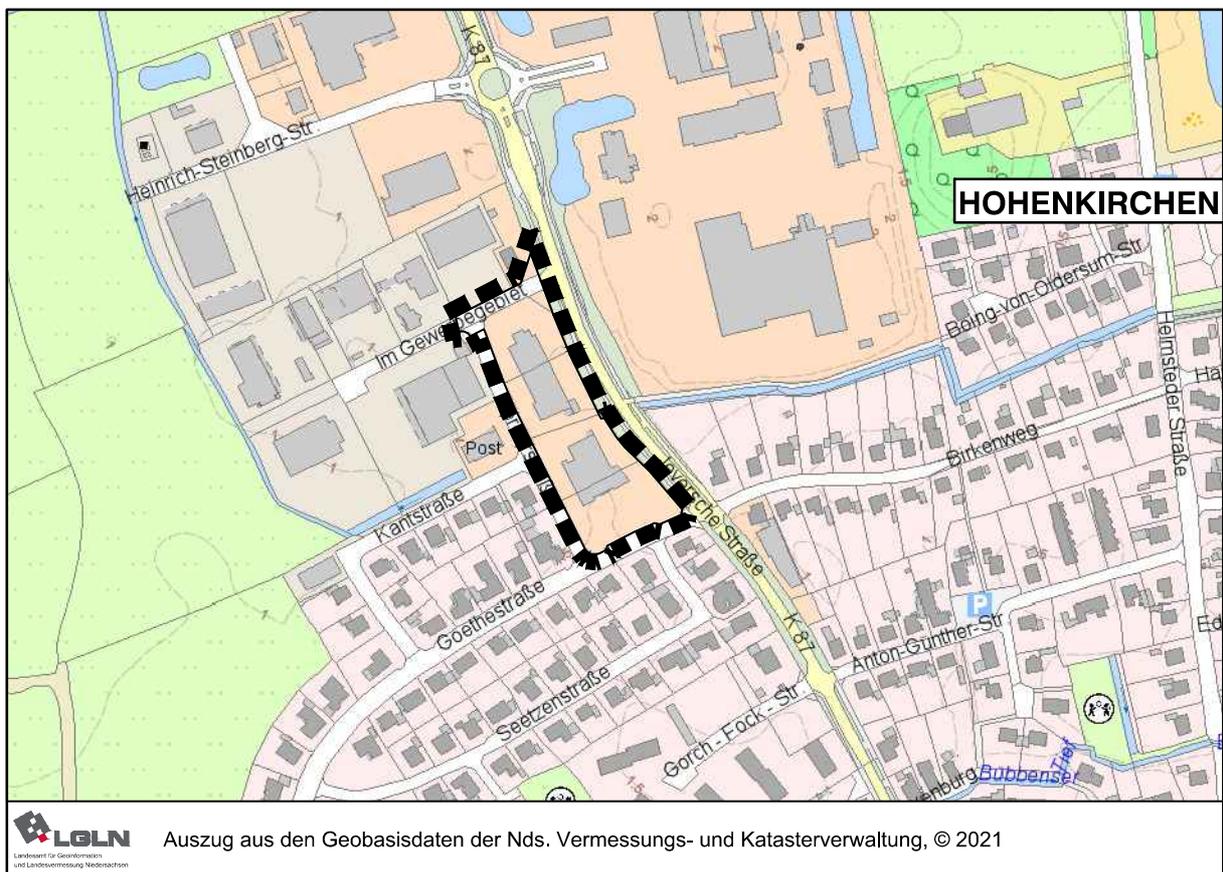
Corinna Staude

Dr. Lademann & Partner GmbH

# Gemeinde Wangerland

## Bebauungsplan Nr. I/25

### "Hohenkirchen - Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel"



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan  
kontor städtebau

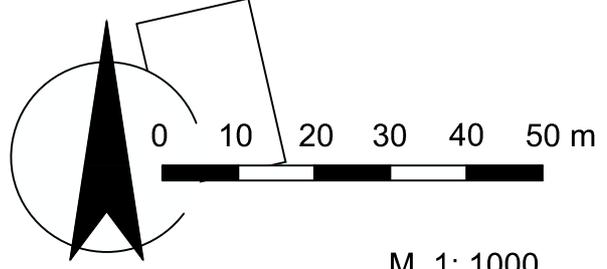
Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de  
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung

Vorentwurf

Entwurf  
20.05.2022

Entwurf zum Satzungsbeschluss



M. 1: 1000

Im Gewerbegebiet

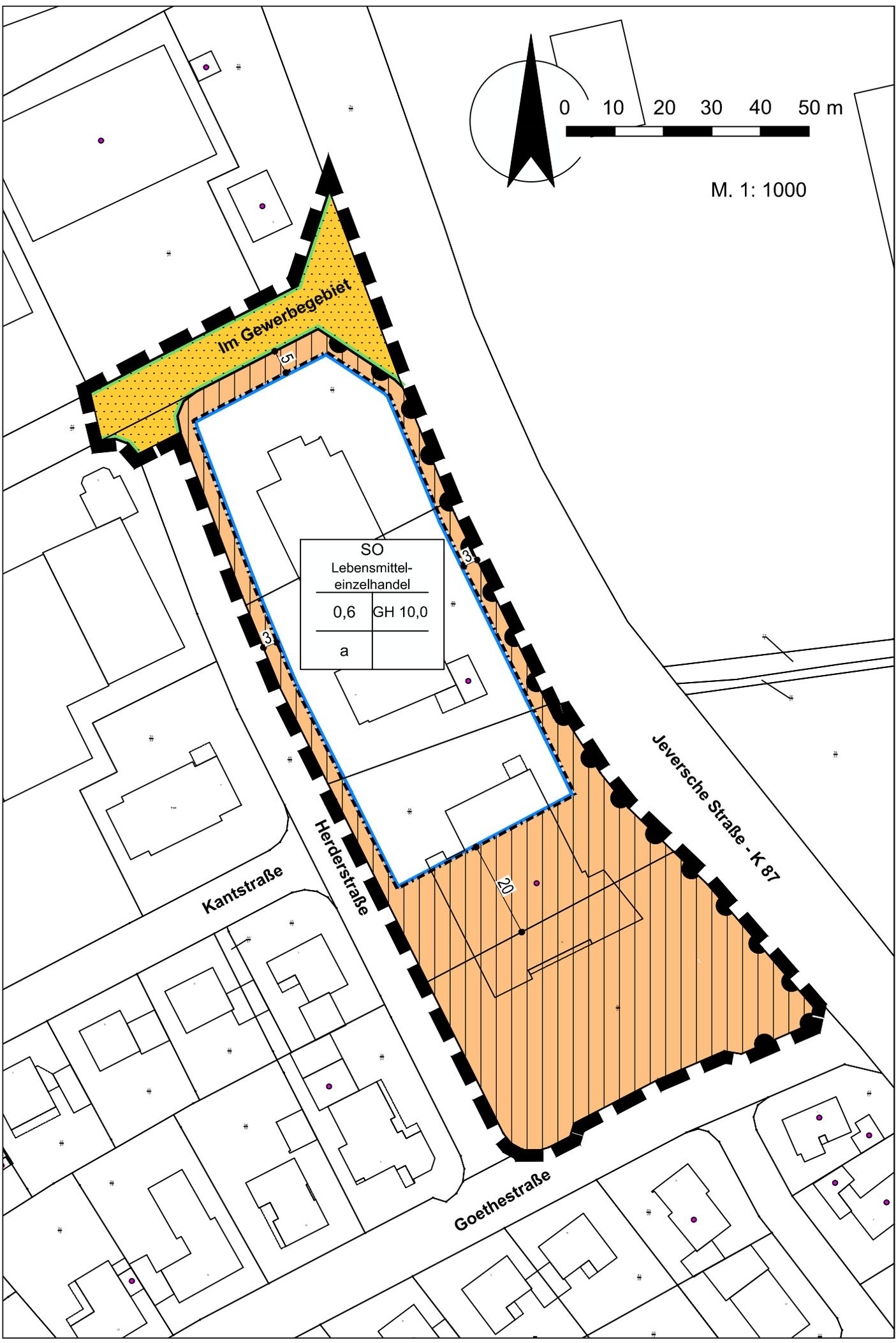
SO	
Lebensmittel- einzelhandel	
0,6	GH 10,0
a	

Kantstraße

Herderstraße

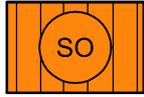
Jeversche Straße - K 87

Goethestraße



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet "Lebensmitteleinzelhandel "

## Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

GH 10,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

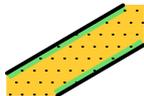


Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche  
überbaubare Grundstücksfläche

## Verkehrsflächen



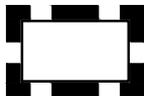
Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen-  
über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Sondergebiet SO „Lebensmitteleinzelhandel“ (gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet SO „Lebensmitteleinzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und zwar folgende Betriebsart:

- **Einzelhandel** mit einer **Verkaufsfläche** von **jeweils max. 1850 qm inkl. Back-Shop** davon mind. 90% nahversorgungsrelevante Sortimente lt. Wangerländer Sortimentsliste (2016) (siehe Hinweise) zzgl. Innen- und Außengastronomie

## 2. Überschreitung der Grundfläche (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

In dem festgesetzten Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

## 3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf.

## 4. Gebäudehöhe (gem. § 18 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes bezogen auf die Oberkante der Jeverschen Straße. Antennen, Schornsteine, Anlagen für die Nutzung von Solarenergie etc. bleiben unberücksichtigt.

## 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Geltungsbereich ist der Gemeinde Wangerland ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht außerhalb der überbaubaren Flächen zur Führung eines unterirdischen Kanals (Gewässer III. Ordnung) einzuräumen, um den Leitungsverlauf und dessen Zugänglichkeit zu sichern.

## 6. Stellplatzbegrünung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Je 8 Stellplätze ist mind. 1 Laubbaum auf der Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Neuanpflanzungen gleicher Art auf dem Grundstück vorzunehmen. Es sind nur standortheimische Arten zulässig, z.B. Feldahorn (*Acer campestre*), StU 16-18 cm. Die Größe der unversiegelten Pflanzfläche (Baumscheibe) muss mind. 5 qm betragen.

# HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Bauplanungsrechtsänderungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), zugrunde.

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

der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Bei den Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen ist auf auffällige Bodenveränderungen zu achten. Verdächtige Beobachtungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich mitzuteilen. Brunnen zum Zwecke dauerhafter Grundwasserförderung dürfen nicht hergestellt werden.

## Wangerländer Sortimentsliste (2016) Basierend auf dem Einzelhandelenwicklungskonzept für die Gemeinde Wangerland

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Wangerländer Liste")		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel
Drogerie-, Kosmetikartikel	Hausrat/ Haushaltswaren	Bettwaren, Matratzen
Wasch- und Putzmittel	Glas, Porzellan, Keramik	Lampen/Leuchten
Zeitungen, Zeitschriften	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Gardinen und Zubehör
	Haus- und Tischwäsche	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
	Foto, Film, Optik, Akustik	Kfz-Zubehör
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Sportartikel und -bekleidung	Gartenbedarf, Pflanzen
	Fahrräder und Zubehör	Tierbedarf
	Bücher, Papier, Schreibwaren	Elektro Großgeräte
	Elektrokleingeräte	Büro-/Informationstechnik
	Unterhaltungselektronik, Computer	Sport Großgeräte
	Tonträger, Software	Reitsport, Angeln, Waffen, Jagdbedarf
	Telekommunikation	Erotikartikel
	Spielwaren	
	Musikalien und Musikinstrumente	
	Baby- und Kinderartikel	
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	
	pharmazeutischer Bedarf	
	Parfümerieartikel	
	Sanitätswaren	
	Schnittblumen	
	Antiquitäten/Kunst	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. \* zugleich i. d. R. auch zentrenrelevant.  
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.