

Gemeinde Edewecht

**28. Änderung des
Flächennutzungsplanes
und
Bebauungsplan Nr. 202
„Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Fachmarktzentrum Ortsmitte“**

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach frühzeitiger Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. EWE Netz GmbH	18.07.2022
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	25.07.2022
3. OOWV	28.07.2022
4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	01.08.2022
5. Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen VBN	02.08.2022
6. Vodafone GmbH-	02.08.2022
7. NLD / Archäologie	04.08.2022
8. Landkreis Ammerland 1	10.08.2022
9. Landkreis Ammerland-2	
10. Telekom	10.08.2022
11. Wasseracht Ammerland	11.08.2022
12. EWE Wasser GmbH	11.08.2022
13. IHK Oldenburg	19.08.2022

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

14. Bundeswehr	13.07.2022
----------------	------------

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1.	17.07.2022
2.	24.07.2022
3.	25.07.2022
4.	28.07.2022
5.	29.07.2022
6.	31.07.2022
7.	31.07.2022
8.	31.07.2022
9.	31.07.2022
10.	03.08.2022
11.	05.08.2022
12.	08.08.2022
13.	10.08.2022
14.	10.08.2022
15.	12.08.2022
16.	05.10.2022

Anregungen und Hinweise von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange:

1 EWE Netz GmbH	18.07.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</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.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Da es sich um ein bestehendes Fachmarktzentrum mit Bestandsversorgungsleitungen handelt, ist nach gegenwärtigem Stand kein neues Versorgungskonzept geplant. Aktuell werden technische Lösungen für die Etablierung von PV-Anlagen auf den statisch geeigneten Dachflächen geprüft. Ob die Dachflächen aller Bestandsgebäude statisch geeignet sind (dann höhere Dachlast) wird gegenwärtig geprüft. ALDI plant derzeit ein Verbund-Gewerbekältesystem zur Beheizung.</p>
<p>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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird ggf. beachtet.</p>

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

<p>2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 25.07.2022</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Die o. g. Bauleitplanung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Fachmarktzentrum am großflächigen Einzelhandelsstandort im Bereich der Bahnhofstraße/Grubenstraße schaffen.</p> <p>Das Plangebiet grenzt ca. 150,00 m westlich an die L 831 „Hauptstraße“ innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über die zwei neuen Planstraßenanschlüsse an die Gemeindestraße „Bahnhofstraße“.</p> <p>Das Land Niedersachsen ist, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 831 „Hauptstraße“ unmittelbar betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Erschließung des Fachmarktzentrum.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ich bitte nach Abschluss des Verfahrens unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplänen einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

3 OOWV		28.07.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. 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.</p>	<p>Dem Wunsch zur Festsetzung der örtlichen Leitungen in der Planzeichnung wird nicht gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>	
<p>Versorgungssicherheit</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u></p> <p>Aus den Angaben im Entwurf des Bebauungsplanes zur Neuordnung des Einkaufszentrums an der Bahnhofstraße ergibt sich, dass es sich bei einem Großteil der Planungen um Verlagerungen vorhandener Märkte handelt. Dementsprechend gehen wir davon aus, dass der Trinkwasserbedarf der Märkte sich gegenüber dem aktuellen Stand nicht erheblich verändern wird. Der Bedarf der neu geplanten Wohnungen wird sich zum aktuellen Bedarf addieren.</p> <p>Unter den genannten Bedingungen reicht der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes im Regelfall aus, um die vorgesehene Bebauung mit max. drei Vollgeschossen unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Ausführungen zum Versorgungsdruck der Trinkwasserleitungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

<p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde Edewecht obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Es befinden sich Hydranten im Löschbereich des Plangebietes. Diese Hydranten können bei Einzelentnahme je nach Lage 72 m³/h oder 96 m³/h aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen. Es ist zu beachten, dass für die Neuordnung des Plangebietes die Umlegung vorhandener Leitungen notwendig ist. Dies kann ggf. Auswirkungen auf die Verfügbarkeit von Löschwasser haben. Es wird daher empfohlen nach Feststellung des neuen Trassenverlaufes die Löschwassermengen erneut beim OOWV anzufragen.</p>	<p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>

4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg		01.08.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden keine Einwände vorgebracht.</p>		
<p>Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer elektronischen Ausfertigung.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>	

5 Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen VBN		02.08.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs werden durch die Neustrukturierung des Gebietes nicht berührt.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme. Die beiden Stellen erhalten jeweils eine Kopie dieses Schreibens.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

6 Vodafone GmbH 1		02.08.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>	
<p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 		

Vodafone GmbH- 2	
<p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.
<p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	
Vodafone GmbH (Flächennutzungsplan)	
02.08.2022	
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.
<p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	

7	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege	04.08.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Aus dem bereits bebauten Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.	

8 Landkreis Ammerland (Bebauungsplan)		10.08.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 202 "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fachmarktzentrum Ortsmitte" (parallel zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans 2013); Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)</p>		
<p>Es ist der planerische Wille der Gemeinde zu ermitteln, ob mit dieser verbindlichen Bauleitplanung ein Bebauungsplan oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden soll, da die eingereichten Planunterlagen nicht eindeutig sind. Der Vorentwurf lautet „Bebauungsplan Nr. 202“, die Bezeichnung jedoch "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fachmarktzentrum Ortsmitte". Aus der Begründung lassen sich keinerlei Rückschlüsse auf einen beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ziehen, da Begriffe aus § 12 BauGB wie z. B. Vorhaben- und Erschließungsplan oder Durchführungsvertrag gänzlich fehlen. Ebenso liegen keinerlei entsprechende Vorentwurfsunterlagen vor. Andererseits liegt eine separate - kurz gehaltene - Unterlage "Vorhabenbeschreibung" bei. Die Überschrift zur schalltechnischen Immissionsprognose wiederum lautet Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 „Fachmarktzentrum“ Gemeinde Edewecht, auf den auch der Hinweis Nr. 6 auf der Planzeichnung Bezug nimmt. Nach Ermittlung des planerischen Willens der Gemeinde Edewecht sind zum nächsten Verfahrensschritt bauplanungsrechtlich eindeutig klassifizierbare Unterlagen vorzulegen.</p>	<p>Die Bezeichnung des Bebauungsplanes lautet „Bebauungsplan Nr. 202 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fachmarktzentrum Ortsmitte“. Es handelt sich somit um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Bezeichnung beim Schallgutachten wird entsprechend aktualisiert.</p>	
<p>Auf das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen.</p> <p>Die untere Landesplanungsbehörde nimmt vorerst wie folgt Stellung zu dieser Bauleitplanung: Es ist unglücklich, dass sich das kommunale Einzelhandelskonzept der Gemeinde Edewecht noch in Bearbeitung befindet und nicht als Grundlage für die Bewertung dieser großen Umstrukturierung im ZVB Edewecht Nord herangezogen werden kann.</p> <p>Aufgrund des kurzen Beteiligungszeitraumes in der Ferienzeit kann eine abschließende raumordnerische Beurteilung erst im nächsten Verfahrensschritt erfolgen.</p>	<p>Der Entwicklungsstand des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Edewecht ist weit vorangeschritten. Zur Abstimmung des Einzelhandelskonzeptes Edewecht mit dem Verträglichkeitsgutachten Fachmarktzentrum fand zwischenzeitlich eine Abstimmung mit den jeweiligen Fachgutachtern unter Beteiligung des Landkreises Ammerland und der IHK statt. Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Sinne des Abstimmungstermins überarbeitet und wird in dieser Form Bestandteil der Auslegungsunterlagen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Die <u>untere Naturschutzbehörde</u> hat zu dieser Planung folgende Anregungen:</p> <p>Innerhalb des Plangebietes vorhandene Gebäude, u.a. ein älteres Gewächshaus, und Gehölzbestand sollen beseitigt werden. Da nicht auszuschließen ist, dass die Gebäude und ältere Bäume von Fledermäusen genutzt werden, ist eine Begehung zur Überprüfung einer Quartiernutzung im Gebäude oder in der Fassade sowie in den Baumhöhlen oder -spalten durch einen fachkundigen Biologen durchzuführen. Es ist dabei mindestens eine Untersuchung auf für Fledermäuse typische Spuren wie Kot oder Verfärbung durch Körperfett notwendig. Um eventuell erforderliche CEF- Maßnahmen durchführen zu können, ist diese Untersuchung bereits jetzt durchzuführen und nicht erst unmittelbar vor dem Abriss der Gebäude bzw. der Beseitigung der Bäume.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Ein fachkundiger Biologe hat zwischenzeitlich die Grundstücke, Gebäude und Bäume untersucht. Es wurden keine Hinweise auf Fledermausquartiere gefunden. Somit keine artenschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten.</p>
<p>Innerhalb des Plangebietes wurden sämtliche vorhandenen Einzelbäume überplant, auch Bäume, die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 als zu erhalten festgesetzt sind. In der Eingriffsbilanzierung werden aber keine Bäume berücksichtigt. Gemäß Städtetagmodell sind vorhandene Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronen-Trauffläche zu berechnen. Soweit diese Bäume noch vorhanden sind, ist der Flächenwert dem der Grundfläche zuzuzählen. Diese Regelung ist zu berücksichtigen. Außerdem wird aus naturschutzfachlicher Sicht angeregt, diese Bäume als zu erhalten festzusetzen.</p>	<p>Es wird dem Hinweis gefolgt und die Kronentrauffläche bei der Bilanzierung berücksichtigt.</p> <p>Eine Erhaltung der meisten Bäume ist aus baulichen Gesichtspunkten nicht möglich.</p>
<p>Innerhalb des Plangebietes sind auch Bäume vorhanden, die im Bebauungsplan Nr. 64 nicht als zu erhalten festgesetzt sind, sie sind in der Planunterlage des Vorentwurfs Nr. 202 aber im Hintergrund dargestellt. Hier ist zu überprüfen, ob ein Erhalt einzelner Bäume möglich ist.</p>	<p>Es wird dem Hinweis gefolgt und Bäume soweit möglich als zu erhalten festgesetzt. Dies trifft auf die Eiche an der Bahnhofstraße und einige Bäume an der südlichen Grenze zu.</p>
<p>Die in der Begründung vorhandene Karte der Biotopkartierung ist bzgl. der Baumarten nicht lesbar.</p> <p>Die Standorte der Ersatz-Baumanpflanzungen sind für die Eintragung in das Kompensationskataster mitzuteilen.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahme ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.</p>	<p>Die Biotopkarte wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die externen Standorte für die Ersatz-Baumanpflanzungen werden dem Kompensationskataster mitgeteilt.</p> <p>Die externe Kompensationsmaßnahme wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.</p>

<p>Die untere <u>Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz</u> - hat zur Umsetzbarkeit dieser verbindlichen Bauleitplanung folgende Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplan soll die Einzelhandelssituation im Ortskern beordnen. - Durch die Planung ist vorgesehen, Lärmquellen zu verschieben, zu erweitern bzw. neue zu erstellen. Des Weiteren ist die Schaffung neuer Immissionsorte vorgesehen. <p>Zum angefertigten Schallgutachten sind folgende Anmerkungen vorzutragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für den Discounter sind gemäß Lageplan 53 Stellplätze vorgesehen. Im Schallgutachten sind 57 berücksichtigt worden. - Gemäß Eingabedaten ist für die Stellplatzanlagen (Discounter, Verbrauchermarkt und Sonderpostenmarkt) ein Zuschlag für die Parkplatzart von 3 dB(A) erfolgt. Gemäß der Parkplatzlärmstudie und wie unter Ziffer 5.1 dargestellt wäre ein Zuschlag von 5 dB(A) zu berücksichtigen gewesen. - Gemäß Eingabedaten ist für die Stellplatzanlage der Wohnungen 45 bis 53 kein getrenntes Verfahren angewendet worden, obwohl die Anbindung ebenfalls über einen öffentlichen Verkehrsweg erfolgt - Die Stellplatzanlage der Wohnungen 54-59 ist auf dem Lageplan nicht ersichtlich, wo befinden sich diese? - Für die Stellplatzanlagen der Wohnungen wurde kein Spitzenpegel berücksichtigt. Nach Ziffer 10.2.3 der Parkplatzlärmstudie gehören Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen, die keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Aus fachlicher Sicht wird jedoch darauf hingewiesen, dass Überschreitungen aufgrund kurzzeitiger Geräuschspitzen auf Planungsmängel im Bereich des Immissionsschutzes hinweisen. Aufgrund der vermischten Planung wird empfohlen, die Spitzenpegel für die Stellplatzanlagen der Wohnungen bei der Berechnung zu berücksichtigen. - Für die Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes ergibt sich nach den Angaben in Ziffer 5.1 mit 3800 Bewegungen pro 14 h ein Schallleistungspegel von 101,7 dB(A)/h. Nach den Eingabedaten wurde jedoch nur ein Schallleistungspegel von 99,7 dB(A) berücksichtigt. 	<p>Die Anmerkungen zum Schallgutachten werden in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde eingearbeitet und in der so überarbeiteten Form Gegenstand der Auslegungsunterlagen.</p> <p>Es handelt sich hier um einen vorbelasteten Bereich mit einem vorhandenen Einkaufszentrum. Die neuen Wohnungen haben aus Sicht der Gemeinde keinen anderen Charakter als die Wohnstellplätze der vorhandenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft. Das Türenschlagen auch nachts gehört zu den hinzunehmenden Erscheinungen in jedem Wohngebiet, wobei ein Teil der Nachbarschaft zusätzlich durch Lärmschutzwände geschützt ist.</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> - Für die Stellplatzanlage des Discounters ergibt sich nach den Angaben in Ziffer 5.1 mit 1.260 Bewegungen pro 14 h ein Schallleistungspegel von 95,7 dB(A)/h. Nach den Eingabedaten wurde jedoch nur ein Schallleistungspegel von 93,7 dB(A) berücksichtigt. - Für die Stellplatzanlage des Sonderpostenmarktes ergibt sich nach den Angaben in Ziffer 5.1 mit 700 Bewegungen pro 14 h ein Schallleistungspegel von 93,6 dB(A)/h. Nach den Eingabedaten wurde jedoch nur ein Schallleistungspegel von 91,6 dB(A) berücksichtigt - Da die Betriebszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr vorgesehen sind, finden auch Verkehre durch Mitarbeiter in Bereichen außerhalb der Öffnungszeiten statt. Da der Bäcker bereits um 06:00 Uhr öffnen will, ist in diesem Fall sogar mit Mitarbeiterbewegungen zur Nachtzeit zu rechnen. - Nach der Auflistung in Ziffer 6.6 ist von n=8 Personen die Rede (redaktioneller Fehler), die Berechnungen sind jedoch korrekt mit 12 Personen vorgenommen worden. - Nach den Vorgaben der Ziffer 6.6 errechnet sich aus dem Schallleistungspegel bei 12 Personen und der Fläche von ca. 40 m² ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 56,8 dB(A)/m². Die Berechnung ist jedoch mit 72,8 dB(A)/m² ausgeführt worden (vermutlich wurde der Faktor 10 des Log vergessen). - Nach den Eingabedaten sind zwei Punktquellen für Presscontainer vorgesehen. Aus dem Lageplan geht jedoch nur ein Presscontainer für den Verbrauchermarkt hervor. Wo soll der zweite Presscontainer stehen? - Die Anlieferung und Abholung der Presscontainer wurde nicht berücksichtigt. - Woher stammen die Annahmen zum Schallleistungspegel des Presscontainers? - Nach den Stundenwerten ist für die Presscontainer ein stundenbezogener Schallleistungspegel von 99 dB(A) berücksichtigt worden; dies an 3 Stunden während der Tageszeit. Nach der Beschreibung in Ziffer 6.9.1 ist jedoch von 60 Minuten pro Tag außerhalb der Ruhezeiten auszugehen. 	<p>Die Anmerkungen zum Schallgutachten werden in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde eingearbeitet und in der so überarbeiteten Form Gegenstand der Auslegungsunterlagen.</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> - Für die Einkaufswagen ist ein Spitzenpegel 99 dB(A) berücksichtigt worden. Nach dem Technischen Bericht zur schalltechnischen Untersuchung an Frachtzentren und Verbrauchermärkten (2005) wurde für Einkaufswagen mit Metallkörben ein Spitzenpegel von 106 dB(A) angegeben. Abzüglich der Minderung von 5 dB durch die teilweise Einhausung ergäbe dies 101 dB(A). - Nach dem Lageplan sind auf der Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes nur 2 Einkaufswagen-sammelboxen vorgesehen. Im Gutachten wurden 4 berücksichtigt. - In Ziffer 6.5.6 sind die zu erwartenden Schallleistungspegel fehlerhaft - in der Auflistung aber richtig dargestellt (redaktioneller Fehler). - In Ziffer 6.5.6 ist für die Quelhöhe 1,5 m angegeben. Nach den Eingabedaten wurde für die Ladeboardwand eine Quelhöhe von 0,5 m und für den Wagenboden von 0,75 m berücksichtigt. Was ist die Bezugshöhe? <p>In Ziffer 6.5.5 sind die erwartenden Schallleistungspegel fehlerhaft - in der Auflistung aber richtig dargestellt (redaktioneller Fehler).</p> <ul style="list-style-type: none"> - In Ziffer 6.5.4 ist für die Quelhöhe 1,5 m angegeben. Nach den Eingabedaten wurde für die Ladeboardwand eine Quelhöhe von 0,5 m und für den Wagenboden von 0,75 m berücksichtigt. Was ist die Bezugshöhe? - In Ziffer 6.5.3 sind die zu erwartenden Schallleistungspegel fehlerhaft - in der Auflistung aber richtig dargestellt (redaktioneller Fehler). Des Weiteren ist eine Quelhöhe von 1,5 m angegeben. Nach den Eingabedaten wurde für die Ladeboardwand eine Quelhöhe von 0,5 m und für den Wagenboden von 0,75 m berücksichtigt. Was ist die Bezugshöhe? - In Ziffer 6.5.2 sind die zu erwartenden Schallleistungspegel fehlerhaft - in der Auflistung aber richtig dargestellt (redaktioneller Fehler). Des Weiteren wurde innerhalb der Ruhezeit von 20 min Ladetätigkeiten ausgegangen. Es ist zu erwarten, dass neben den Backwaren auch Obst und Gemüse innerhalb der morgendlichen Ruhezeit entladen wird. Es wäre sachgerechter, wenigstens 30 Minuten anzunehmen. - In Ziffer 6.5.1 ist für die Quelhöhe 1,5 m angegeben. Nach den Eingabedaten wurde für die Ladeboardwand eine Quelhöhe von 0,5 m und für den Wagenboden von 0,75 m berücksichtigt. Was ist die Bezugshöhe? 	<p>Die Anmerkungen zum Schallgutachten werden in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde eingearbeitet und in der so überarbeiteten Form Gegenstand der Auslegungsunterlagen.</p>
---	--

<ul style="list-style-type: none">- Für den Verbrauchermarkt wird von 40 Paletten pro Tag ausgegangen. Bei Verbrauchermärkten ähnlicher Größenordnung wurde im Mittel von 20 Paletten pro LKW bzw. 20 Rollcontainer pro Transporter ausgegangen. Bei den hier vorgesehenen 9 LKW pro Tag würde daher die Liefermenge deutlich unterschätzt. Die Daten wären anhand von Betreiberangaben für den bestehenden Markt zu verifizieren.- Für die LKW-Kühlaggregate des Discounters ist nach Ziffer 6.4 eine Quellhöhe von 2,5 m vorgesehen. Nach den Eingabedaten wurde mit 2,0 m gerechnet. Was ist die Bezugshöhe? Auch für die Linienquelle wurde eine abweichende Höhe angewendet.- Für die LKW-Kühlaggregate des Sonderpostenmarktes ist nach Ziffer 6.4 eine Quellhöhe von 2,5 m vorgesehen. Nach den Eingabedaten wurde mit 2,0 m gerechnet. Was ist die Bezugshöhe? Auch für die Linienquelle wurde eine abweichende Höhe angewendet.- Für die sonstigen LKW-Geräusche des Discounters, des Verbrauchermarktes und des Sonderpostenmarktes ist nach Ziffer 6.2 eine Quellhöhe von 1,5 m vorgesehen. Nach den Eingabedaten wurde mit 1,0 m gerechnet. Welche Bezugshöhe wurde verwendet?- Für die sonstigen LKW-Geräusche des Sonderpostenmarktes wurde nach den Eingabedaten kein Spitzenpegel berücksichtigt.- Für die sonstigen LKW-Geräusche des Discounters ist nach den Stundenwerten nur ein Schallleistungspegel von 7 dB(A) berücksichtigt worden.- Für die LKW-Fahrten wurde nach Ziffer 6.1 eine Quellhöhe von 1,5 m vorgesehen. Gemäß Eingabedaten wurden für die verschiedenen Quellen (Discounter, Fachmärkte, Verbrauchermarkt Rampe, Sonderpostenmarkt) jedoch unterschiedliche Höhen berücksichtigt.- Für die Sprinterfahrt des Discounters wurde nach den Stundenwerten zur Nachtzeit ein Schallleistungspegel von 79,3 dB(A) für eine Fahrt berücksichtigt, obwohl eigentlich 76,3 dB(A) zu berücksichtigen gewesen wären.- Für die Sprintergeräusche des Discounters wurde nach den Stundenwerten zur Nachtzeit ein Schallleistungspegel von 70,3 dB(A) für das 5-minütige Geräusch berücksichtigt, obwohl eigentlich 67,3 dB(A) zu berücksichtigen gewesen wären.	<p>Die Anmerkungen zum Schallgutachten werden in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde eingearbeitet und in der so überarbeiteten Form Gegenstand der Auslegungsunterlagen.</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> - Die Wärmepumpe des Verbrauchermarktes wurde mit einer Quellschichttiefe von 2 m berücksichtigt. Worauf bezieht sich diese Höhe - GOK oder Dach? - Der Gaskühler des Verbrauchermarktes nach Ziffer 6.7.1 sollte mit einer Quellschichttiefe von 1,5 m berücksichtigt werden. Nach den Eingabedaten wurde eine Höhe von 7,8 m berücksichtigt. Eine Anordnung auf dem Dach erscheint realistisch, daher die Frage, worauf sich die Höhe in Ziffer 6.7.1 bezieht; gleicher Sachverhalt beim Gaskühler des Discounters nach Ziffer 6.7.2. - Aus welchen Gründen wurde für den Gaskühler des Sonderpostenmarktes nach den Eingabedaten ein Impulshaltigkeitszuschlag von 4,8 dB(A) berücksichtigt? - RLT-Technik Fachmarkt 1: Die Abluft wurde mit einer Betriebsdauer von 60 min pro Stunde zur Tageszeit und von 15 min pro Stunde zur Nachtzeit berücksichtigt. Die Zuluft jedoch wurde mit einer durchgehenden Leistung von 100 % für 24 Stunden berücksichtigt. Zu- und Abluftstrom wären demnach unterschiedlich. - Ist für die Heiz- und Kühltechnik in den Fachmärkten 1, 2 und 3 wirklich eine Quellschichttiefe von 1 m (FM 1 + 2) bzw. 1,5 m (FM 3) vorgesehen? - Es liegt ein redaktioneller Fehler bei der Heiz- und Kühltechnik im Fachmarkt 2 in Bezug auf die Bezeichnung in den Eingabedaten vor. - Für die Raumluftechnik im Fachmarkt 3 ist nach der Beschreibung in Ziffer 6.7.4 für die Zu- und Abluft eine Minderung durch Schalldämmmaßnahmen vorgesehen, welche zu einem reduzierten Schalleistungspegel führen. Während dies bei den gleichen Quellen bei den anderen Fachmärkten berücksichtigt wurde, wurde bei der Zuluft zum Fachmarkt mit 70 dB(A) anstatt 65 dB(A) gerechnet. - Gemäß den Schallschutzmaßnahmen wären Anlieferungen zur Nachtzeit unzulässig, dies gelte auch für den Bäcker. Da dieser jedoch bereits um 06:00 Uhr öffnet, ist davon auszugehen, dass sowohl die Betriebszeiten bereits zur Nachtzeit beginnen und dass auch Anlieferungen zur Nachtzeit erforderlich sind. Dies sollte ggf. nochmals geprüft werden. - Spätestens im Baugenehmigungsverfahren wäre das Schallgutachten hinsichtlich der Raumluftechnik des Verbrauchermarktes zu ergänzen. 	<p>Die Anmerkungen zum Schallgutachten werden in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde eingearbeitet und in der so überarbeiteten Form Gegenstand der Auslegungsunterlagen.</p>
--	--

<p>Anmerkungen zur Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Auszug aus dem FNP ist die Lagemarkierung des Plangebietes falsch. - Anmerkungen zur Planzeichnung: - Die Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen ist kaum erkennbar, ohne sich das Schallgutachten im Vorfeld anzusehen. - Es fehlen Angaben zu den erforderlichen Abschirmmaßnahmen an den Ladezonen. - Die Lärmpegelbereiche sind zeichnerisch nicht festgesetzt worden. 	
<p>Anzumerken ist im Allgemeinen, dass die detaillierten immissionsschutzrechtlichen Punkte im Baugenehmigungsverfahren zu klären sind (wie Anlieferungszeiten, Einkaufswagenausstattung, technische Anlagen etc.). Die Ausgestaltung der Schallschutzmaßnahmen hängt letztlich von der zu genehmigenden Planung ab. Aus den vorliegenden Ergebnissen ist ersichtlich, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten unter Beachtung der Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden können. Die Anmerkungen zum Schallgutachten sollten vom Schallgutachter dennoch geprüft und ggf. überarbeitet werden.</p>	<p>Bei den Anmerkungen handelt es sich um die Detail-Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. Soweit vorliegend, werden die detaillierten immissionsschutzrechtlichen Punkte in Abstimmung mit dem Architekten bzw. Bauplaner bereits in das Gutachten zum Bebauungsplan eingearbeitet.</p>
<p>Der Abfallwirtschaftsbetrieb hat folgende Anregungen:</p> <p>Der Landkreis Ammerland betreibt im Plangebiet eine Wertstoffsammelstelle zur Erfassung von Verkaufsverpackungen aus Glas. Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes bietet die Erweiterung der Einzelhandelsflächen die Möglichkeit, die derzeit im Planbereich vorhandene Wertstoffsammelstelle planungsrechtlich abzusichern. Die planungsrechtliche Absicherung bietet sich insbesondere auf Flächen des Einzelhandels als Entstehungsort der Verkaufsverpackungen aus Glas an, da insoweit sichergestellt werden kann, dass Verkaufsverpackungen aus Glas zielgerichtet entsorgt werden. Insbesondere die planungsrechtliche Absicherung trägt wesentlich dazu bei, dass die Wertstoffsammelstelle dauerhaft festgeschrieben wird und ihren Anteil zur Erfüllung der Sammelquoten beiträgt. Der Wertstoffsammelstelle ist daher mit dem entsprechenden Planzeichen zur Abfallentsorgung im Plan zeichnerisch festzusetzen (Ziffer 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung).</p>	<p>Wegen der neuen Einmündungssituation muss die Wertstoffsammelstelle verlegt werden. Sie wird auf die Stellplatzfläche des Bestands-ALDI-Marktes direkt an der Straße „Am Neuen Markt“ verlegt (Sondergebiet SO 3 Sonderpostenmarkt). Dort wird die Wertstoffsammelstelle im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Der neue Standort liegt gut erreichbar auf dem Grundstück an der Straße „Am Neuen Markt“ und zur Bahnhofstraße. Die Erreichbarkeit wird verbessert und die Anwohner im Bereich des Altstandortes werden von Geräuschen entlastet.</p>

<p>Aus Sicht der Bauleitplanung ergehen folgende weitere Anregungen:</p> <p>Die Planzeichnung ist entsprechend anliegender Gefahrenkarte (Anlage 1) des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) um folgenden Vermerk zu ergänzen: "Gemäß § 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB werden die Flächen im Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt.</p> <p>Die Planzeichenerklärung zur zeichnerischen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB (Planzeichen Nr. 13.2.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung) ist noch zu ergänzen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Das Plangebiet wird als Hochwasser-Risikogebiet gekennzeichnet.</p> <p>Die Legende der Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Der räumliche Geltungsbereich dieser Planung ist auf dem Übersichtsplan sowie auf dem Deckblatt der Begründung im Südwesten weiter gefasst als auf der Planzeichnung. Er sollte wegen der vorhandenen Wertstoffsammelstelle (siehe Anregungen des Abfallwirtschaftsbetriebes) auch weiter gefasst sein.</p> <p>Es wird empfohlen, die Höhe der baulichen Anlagen in m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß entsprechend dem planerischen Willen der Gemeinde festzusetzen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind uneinheitlich (textliche Festsetzung Nr. 1: "Sonstiges Sondergebiet Verbrauchermarkt/Fachmärkte" ohne Zusatz SO 1; dagegen textliche Festsetzungen Nr. 2 und 3: Sondergebiete ohne das Wort "Sonstiges", dafür mit jeweiligem Zusatz SO 2 bzw. SO 3) und sollten entsprechend dem planerischen Willen der Gemeinde harmonisiert werden.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 2 zur Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet SO 2 "Lebensmittel-Discount") weicht von der zeichnerischen Festsetzung ("SO 2 Discount", also ohne das Wort "Lebensmittel") ab. Es sollte eine Harmonisierung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung entsprechend dem planerischen Willen der Gemeinde erfolgen.</p>	<p>Der räumliche Geltungsbereich wird auf den Planunterlagen vereinheitlicht. Die Wertstoffsammelstelle erhält einen neuen Standort an der Straße „Am Neuen Markt“.</p> <p>In der Planzeichnung sind keine Bauhöhen festgesetzt, die Bauhöhenbegrenzung erfolgt über die Vorhabplanung des Architekten. Daher kann in der Planzeichnung auf die Festsetzung eines Höhen-Bezugspunktes verzichtet werden.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 werden sprachlich harmonisiert.</p>
<p>Zur textlichen Festsetzung Nr. 7 fehlt eine Pflanzliste.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 8 fehlt das Schalldämmmaß zur Lärmschutzeinrichtung.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 9.1 ist inhaltlich nicht hinreichend bestimmt, weil die entsprechende zeichnerische Festsetzung der Lärmpegelbereiche II bis IV hierzu fehlt, ebenso wie die Definitionen der Lärmpegelbereiche II bis IV.</p>	<p>Die textliche Festsetzung wird um eine Pflanzliste ergänzt.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird um das Schalldämmmaß zur Lärmschutzeinrichtung ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche wird präzisiert und zusätzlich in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzt.</p>

<p>Im Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung fehlen die Worte "und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen". Der Verfahrensvermerk ist entsprechend umzuformulieren.</p> <p>Angesichts des durch diese Planung induzierten höheren Verkehrsaufkommens lässt die Begründung die Dokumentation der planerischen Überlegungen der Gemeinde vermissen, auf ein Verkehrsgutachten zu verzichten.</p>	<p>Der Verfahrensvermerk wird ergänzt.</p> <p>Es handelt sich um eine Modernisierung des bestehenden Einkaufszentrums. Derzeit gibt es in diesem Bereich und Umfeld keine Probleme bei der Abwicklung von Verkehren. Durch die Planung dürfte sich das Verkehrsaufkommen wahrscheinlich etwas erhöhen. Das potentiell etwas höhere Verkehrsaufkommen dürfte über das Straßennetz insbesondere die Bahnhofstraße, die Straßen „Am Neuen Markt“, „Am Bahnhof“ und „Auf der Loge“ problemlos abgewickelt werden können. Es ist eine gewisse Um-Verlagerung von internen Verkehren zu erwarten. Hier ist der neue ALDI-Standort zu nennen, der um etwa 200 m verschoben wird und der Sonderpostenmarkt besetzt den Altstandort. Beide sind in Zukunft direkt über die Bahnhofstraße / zentrale Stellplatzanlage bzw. über die Straße „Am neuen Markt“ erschlossen, somit weiterhin gut erreichbar.</p>
<p>Im Kapitel 2.1 der Begründung ist der Änderungsbereich falsch skizziert und die Ziffer für die Flächennutzungsplanänderung wird neu zu vergeben sein (s. a. Stellungnahme zur parallelen vorbereitenden Bauleitplanung).</p> <p>Im Kapitel 4.4 der Begründung fehlen Ausführungen zur Festsetzung der offenen Bauweise im SO 3 "Sonderpostenmarkt". Dieses Kapitel sollte um eine Differenzierung ergänzt werden, dass es auch einen Bereich gibt, wo maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt werden sollen. Im Kapitel 4.8 ist die Flächensumme des gesamten Plangebietes nicht ganz richtig berechnet worden (2,94 ha statt 2,93 ha) und die Zweckbestimmung zum SO 2 ist in einer dritten Variante abweichend zur zeichnerischen und textlichen Festsetzung ("Lebensmittel-Discountermarkt") formuliert; auch die Bezeichnung zum SO 1 ist abweichend zur zeichnerischen/textlichen Festsetzung formuliert.</p> <p>Im Kapitel 5.1.2 der Begründung wird Edewecht versehentlich als Stadt bezeichnet, und es fehlt das wesentliche Ziel dieser Planung, den Bereich des Einkaufszentrums an der Bahnhofstraße zu modernisieren und städtebaulich neu zu ordnen.</p> <p>Im Kapitel 5.4.3 der Begründung fehlt das entscheidende Wort "keine", so dass der Sinn dieses Kapitels in das Gegenteil verkehrt wird.</p> <p>Im Kapitel 5.8 der Begründung ist das Wort "über" zu vervollständigen ("überplant"), sonst ergibt es keinen Sinn.</p> <p>Kapitel 7.6 der Begründung macht - wie der nachrichtliche Hinweis Nr. 6 auf der Planzeichnung - offensichtlich keinen Sinn (s. a. Anmerkungen im ersten Absatz dieser Stellungnahme).</p>	<p>Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Das Kapitel 4.4 wird ergänzt und die planerischen Aspekte dabei differenzierter aufgestellt.</p> <p>Die Begründung wird korrigiert.</p>

<p>Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen (s. a. § 146 Abs. 2 S. 2 TKG).</p>	<p>Die Begründung wird um diesen Aspekt ergänzt.</p>
<p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bestehen derzeit keine weiteren Hinweise.</p> <p>Eine redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	

9 Landkreis Ammerland (Flächennutzungsplan)		10.08.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>28. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 202 "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fachmarktzentrum Ortsmitte"); Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Die Ziffer für diese Flächennutzungsplanänderung wird neu zu vergeben sein (die Ziffer 28 wurde von der Gemeinde bereits für die 28. Berichtigung des Flächennutzungsplans 2013 zur Anpassung an den Bebauungsplan Nr. 62 A, 2. Änderung, vergeben).</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich dieser vorbereitenden Bauleitplanung ist entsprechend der parallelen verbindlichen Bauleitplanung um das Flurstück 155/28 der Flur 17, Gemarkung Edewecht, zur Beachtung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu erweitern.</p> <p>Der Landkreis Ammerland betreibt im Planbereich eine Wertstoffsammelstelle zur Erfassung von Verkaufsverpackungen aus Glas. Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes bietet die Erweiterung der Einzelhandelsflächen die Möglichkeit, die derzeit im Planbereich vorhandene Wertstoffsammelstelle planungsrechtlich abzusichern. Die planungsrechtliche Absicherung bietet sich insbesondere auf Flächen des Einzelhandels als Entstehungsort der Verkaufsverpackungen aus Glas an, da insoweit sichergestellt werden kann, dass Verkaufsverpackungen aus Glas zielgerichtet entsorgt werden. Insbesondere die planungsrechtliche Absicherung trägt wesentlich dazu bei, dass die Wertstoffsammelstelle dauerhaft festgeschrieben wird und ihren Anteil zur Erfüllung der Sammelquoten beiträgt. Der Wertstoffsammelstelle ist daher mit dem entsprechenden Planzeichen zur Abfallentsorgung im Plan zeichnerisch darzustellen (Ziffer 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung).</p> <p>Die Planzeichnung ist entsprechend anliegender Gefahrenkarte (Anlage 1) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) um folgenden Vermerk zu ergänzen: "Gemäß § 5 Absatz 4 a Satz 2 BauGB werden die Flächen im Planbereich als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt."</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, der Änderungsbereich wird um das Flurstück 155/28 ergänzt.</p> <p>Wegen der neuen Einmündungssituation muss die Wertstoffsammelstelle verlegt werden. Sie wird auf die Stellplatzfläche des Bestands-ALDI-Marktes verlegt (Sondergebiet SO 3 Sonderpostenmarkt). Dort wird die Wertstoffsammelstelle im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Der neue Standort liegt zentral an der Straße „Am Neuen Markt“ und zur Bahnhofstraße. Die Erreichbarkeit wird verbessert und die Anwohner mit Bereich des Altstandortes werden von Geräuschen entlastet.</p> <p>Die Begründung zum Flächennutzungsplan wird um den Vermerk zum Hochwasserrisikogebiet ergänzt. Hinsichtlich der Planzeichnung wird der parallele Bebauungsplan entsprechend ergänzt.</p>	

<p>Aus raumordnerischer, immissionsschutzfachlicher sowie naturschutzfachlicher Sicht wird auf die Stellungnahme zum parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren verwiesen.</p> <p>Auf das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen.</p> <p>Im Kapitel 2.2 der Begründung ist der Änderungsbereich falsch lokalisiert.</p> <p>Die im Kapitel 4 der Begründung bezeichneten Sondergebiete weichen von den zeichnerischen Darstellungen in der Planzeichnung ab und sind zu harmonisieren (diese Begründung hat auf die Darstellungen in der vorbereitenden Bauleitplanung Bezug zu nehmen und nicht auf die Festsetzungen in der parallelen verbindlichen Bauleitplanung).</p> <p>Im Kapitel 5.1.2 der Begründung fehlt das wesentliche Ziel dieser Planung, den Bereich des Einkaufszentrums an der Bahnhofstraße zu modernisieren und städtebaulich neu zu ordnen.</p> <p>Im Kapitel 5.4.3 der Begründung fehlt das entscheidende Wort "keine", so dass der Sinn dieses Kapitels in das Gegenteil verkehrt wird.</p> <p>Im Kapitel 5.8 der Begründung ist das Wort "über" zu vervollständigen ("überplant"), sonst ergibt es keinen Sinn.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bestehen derzeit keine weiteren Hinweise.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Begründung wird korrigiert.</p> <p>Die Begründung wird mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes harmonisiert.</p> <p>Die Begründung bzw. der Umweltbericht wird um das Ziel der Planung ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird korrigiert.</p>
---	---

10 Deutsche Telekom Technik GmbH	10.08.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p>	

<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
---	---

<p>11 Wasseracht Ammerland 11.08.2022</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Die Ammerländer Wasseracht (AWA) nimmt wie folgt Stellung: Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und der Aufstellung des B-Plans Nr. 202 geht rein formal eine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet einher. Die bisherigen B-Pläne sehen zwar eine GRZ von 0,6 vor, die tatsächliche Versiegelung geht regelungskonform jedoch deutlich über dieses Maß hinaus, so dass durch die nunmehr angedachte GRZ von 0,8 keine tatsächliche Erhöhung der Versiegelung erfolgt.</p> <p>Der AWA sind zudem keine Entwässerungsprobleme in dem Bereich bekannt, so dass bei vorgenannten Randbedingungen seitens der AWA keine Bedenken gegen die Planungen bestehen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

12 EWE Wasser GmbH		11.08.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Bezüglich der Planfälle:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Bebauungsplan Nr. 202 „Fachmarktzentrum Ortsmitte“ in Edewecht • 28. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 in Edewecht <p>haben wir die zur Verfügung stehenden Unterlagen geprüft und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Der Anschluss an das Pumpwerk „Bahnhofstraße“ ist als kritisch zu betrachten, da dieses Pumpwerk hydraulisch stark ausgelastet ist. Bei Starkregenereignissen verschärft sich die Situation.</p> <p>In Verbindung mit der Verlegung einer neuen Druckrohrleitung im Brannendamm plant die EWE WASSER GmbH das Pumpwerk „Bahnhofstraße“ zu entlasten. Diese Maßnahme ist von der Gemeinde noch nicht freigegeben. Die Maßnahme sollte aber mit dem B-Plan in Verbindung gebracht werden, da die Entwässerung des Plangebietes B-Plan 202 von dieser Entlastung durch unsere neue Druckrohrleitung abhängt.</p> <p>Zusätzlich möchten wir auf den Standort des Pumpwerkes hinweisen. Das Pumpwerk liegt nach Lageplan zum Teil im Bereich der Zufahrt zum Fachmarktzentrum. Die Zufahrt sollte daher neu geplant werden, damit ein ausreichender Abstand zum Pumpwerk gegeben ist (s. Anlage 1).</p> <p>Die EWE Wasser GmbH ist im weiteren Planungsverlauf mit einzubeziehen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es findet eine Abstimmung mit der EWE statt, da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich ist von keinem erhöhten Aufkommen an Schmutzwasser zur rechnen. Zwischenzeitlich ist dem Grunde nach mit der EWE Wasser GmbH die Durchführung der Entlastungsmaßnahmen geklärt.</p> <p>Der Zufahrtbereich Auf der Loge / Bahnhofstraße / neue Planstraße / Ladezone EDEKA neu von einem Ingenieurbüro überprüft, danach ist eine verkehrliche Abwicklung einschl. Beschickung der Ladezone sicher möglich.</p> <p>Die EWE wird in die weiteren Planungen einbezogen.</p>	

13 IHK Oldenburg		11.08.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Gemeinde Edewecht möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und konzeptionelle Umstrukturierung einer bestehenden Einzelhandelslage im Bereich des Ortszentrums schaffen. Im Zuge dessen sollen mehrere bestehende Einzelhandelsunternehmen verschiedener Branchen (Lebensmittel, Bekleidung, Schuhe und Sonderposten) verlagert werden. Zudem ist die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes und eines weiteren Ladenlokals geplant, In Summe soll sich hierdurch die Verkaufsfläche in diesem Bereich von heute ca. 5.300 m² auf dann ca. 6.700 m² erhöhen. Zusätzlich sollen im Rahmen des Projekts etwa 48 Wohneinheiten entstehen.</p>		

<p>Wir nehmen zu dem Vorhaben wie folgt Stellung.</p> <p>Planerische Rahmenbedingungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Planvorhaben muss den Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) und der • Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechen. • Da im Zuge des Vorhabens mehrere Einzelhandelsgroßprojekte entstehen sollen, sind die diesbezüglichen Regelungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zu beachten • Die Gemeinde Edewecht verfügt über kein Einzelhandelskonzept. Zwar existiert für den Landkreis Ammerland ein regionales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010. Dieses ist jedoch aufgrund seines Alters von rund zwölf Jahren nicht als Bewertungsgrundlage für das Planvorhaben geeignet (vgl. z. B. Kuschnerus, Bischopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, S. 281). • Den Planunterlagen liegt zudem bei: Das Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungsvorhaben - Die Bahnhofstraße im Grundzentrum Edewecht als Einzelhandelsstandort vom Büro Dr. Lademann & Partner mit Datum vom 19.4.2022 (Verträglichkeitsanalyse). 	<p>Es fand zwischenzeitlich eine Abstimmung zwischen den Gutachtern, dem Landkreis und der IHK statt. Das Verträglichkeitsgutachten wurde entsprechend überarbeitet.</p>
<p>Grundsätzliches zum Planvorhaben</p> <p>Das Plangebiet stellt schon heute einer aus städtebaulichen Sicht wichtigen Einzelhandelsbereich in der Gemeinde Edewecht dar. Da die Gemeinde über kein Einzelhandelskonzept verfügt, fehlt eine wichtige Grundlage zur Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit des nun geplanten Vorhabens. Ein Einzelhandelskonzept ist die Basis für eine gezielte verträgliche und städtebaulich-funktionale Einzelhandelsentwicklung in einer Kommune. Hierin können die mit Blick auf das Bauplanungsrecht sinnvollen und von der Rechtsprechung vielfach als notwendig hervorgehobenen Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung getroffen werden, wie z. B. zur Sortimentsliste, zu zentralen Versorgungsbereichen (ZVBs) und zu einem Zentrenkonzept mit entsprechender Profilierung im Einzelhandel. Zudem schafft es Planungssicherheit für Politik, Verwaltung, Bürger und Investoren.</p>	<p>Es fand zwischenzeitlich eine Abstimmung zwischen den Gutachtern, dem Landkreis und der IHK statt. Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Sinne des Abstimmungstermins überarbeitet und wird in dieser Form Bestandteil der Auslegungsunterlagen.</p>
<p>Den Planunterlagen liegt zwar eine Verträglichkeitsanalyse bei, aber solche Analysen sind kein adäquater Ersatz für ein Einzelhandelskonzept. Denn sie untersuchen lediglich die Auswirkungen eines Vorhabens x zum Zeitpunkt y, enthalten jedoch keine Aussagen zur städtebaulich sinnvollen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in einer Kommune.</p> <p>Wir empfehlen deshalb grundsätzlich den 2018 gestarteten aber nicht abgeschlossenen Prozess zur Erarbeitung eines Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Edewecht fortzuführen. Das Planvorhaben sollte hierbei im gesamtgemeindlichen Kontext diskutiert und bis zum Abschluss dieses Prozesses zurückgestellt und dann ggf. angepasst werden.</p>	<p>Es fand zwischenzeitlich eine Abstimmung zwischen den Gutachtern, dem Landkreis und der IHK statt. Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Sinne des Abstimmungstermins überarbeitet und wird in dieser Form Bestandteil der Auslegungsunterlagen.</p>

<p>Zur Verträglichkeitsanalyse</p> <p>Der Gutachter geht in der Verträglichkeitsanalyse so vor, dass er die bis zu acht einzelnen Einzelhandelsprojekte als ein Gesamtprojekt bewertet und die Vereinbarkeit dieses Gesamtprojekts mit der BauNVO, dem BauGB und den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen (LROP, RROP Ammerland) prüft (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 1).</p> <p>Hierbei sehen wir mit Blick auf das LROP folgende Problematik:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das LROP enthält in Abschnitt 2.3 Ziffer 2, Satz 3 eine Regelung für Agglomerationen. Nach dieser kann eine Ansammlung von selbständigen Einzelhandelsbetrieben eine Agglomeration sein, für die dann die Vereinbarkeit mit dem LROP zu prüfen ist. 2. Ob die Agglomerationsregel anzuwenden ist, hängt davon ab, ob das Plangebiet innerhalb oder außerhalb eines ZVB liegt: <ol style="list-style-type: none"> a. Liegt das Plangebiet außerhalb eines ZVB dann sind Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft zueinander als Agglomeration zu bewerten und gemeinsam hinsichtlich auf ihre Raumverträglichkeit hin zu prüfen. b. Liegt das Plangebiet innerhalb eines ZVB, dann greift die Agglomerationsregel nicht und es ist die Vereinbarkeit der geplanten Einzelhandelsgroßprojekte jeweils für sich zu prüfen. Im vorliegenden Fall ist dies: <ul style="list-style-type: none"> • Die Verkaufsflächenvergrößerung des Lebensmittelverbrauchermarkts von heute 1.552 m² auf dann 2.038 m², • die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters von heute 789 m² auf dann 1.021 m² und • die Verlagerung und geringfügige Verkaufsflächenverkleinerung eines Sonderpostenmarkts von heute 1.445 m² auf dann 1.400 m². 	<p>Es fand zwischenzeitlich eine Abstimmung zwischen den Gutachtern, dem Landkreis und der IHK statt. Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Sinne des Abstimmungstermins überarbeitet und wird in dieser Form Bestandteil der Auslegungsunterlagen.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 3. Die Vorgehensweise von Dr. Lademann & Partner, aufgrund des Fehlens eines Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Edewecht, auf die Zentrenstruktur des Regionalen Einzelhandelskonzepts des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 2010 zurückzugreifen, halten wir für nicht sachgerecht, weil dieses Konzept veraltet ist. 	<p>Es fand zwischenzeitlich eine Abstimmung zwischen den Gutachtern, dem Landkreis und der IHK statt. Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Sinne des Abstimmungstermins überarbeitet und wird in dieser Form Bestandteil der Auslegungsunterlagen.</p>

<p>Um das Planvorhaben rechtssicher auf die Vereinbarkeit mit dem LROP prüfen zu können, empfehlen wir der Gemeinde Edewecht deshalb, zunächst einen aktuellen ZVB abzugrenzen. Dies kann grundsätzlich in Rahmen einer Überarbeitung des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens geschehen indem ein faktischer ZVB identifiziert wird. Wir empfehlen jedoch dies im Rahmen der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzepts zu tun. Wir gehen davon aus, dass das Planvorhaben innerhalb des (faktischen) ZVB liegt und die Agglomerationsregel nicht anzuwenden ist. Falls das Plangebiet jedoch kein Bestandteil des ZVB sein sollte, ist auch der existierende Drogeriemarkt in der Bahnhofstraße in die Agglomeration zu integrieren.</p>	<p>Es fand zwischenzeitlich eine Abstimmung zwischen den Gutachtern, dem Landkreis und der IHK statt. Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Sinne des Abstimmungstermins überarbeitet und wird in dieser Form Bestandteil der Auslegungsunterlagen.</p>
<p>Weitere Anmerkungen zur Verträglichkeitsanalyse</p> <p>Verträglichkeitsanalysen können nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 - 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 - 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014-1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010-1 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015 -10 D 91.93.NE; 28.9.2016 - 7 D 96/14.NE). Der Gutachter nutzt zur Prognose der Umsatzhöhe und der Umsatzherkunft des Planvorhabens das sogenannte „Marktanteilskonzept“. Die Ergebnisse des Ansatzes basieren sehr stark auf gutachterlich gesetzten Annahmen zu erzielbaren Marktanteilen in verschiedenen Zonen des Einzugsgebiets. Diese werden mit umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen begründet (vgl. Verträglichkeitsgutachten, S. 34). Die Herleitung der prognostizierten Marktanteile und Umsätze ist somit intransparent und die Nachvollziehbarkeit des Verträglichkeitsgutachtens nicht gegeben. Die Verträglichkeitsanalyse sollte um das der Bewertung zugrundeliegende Zahlen- und Datenmaterial sowie um Ausführungen zu den Analyseschritten ergänzt werden, um die Nachvollziehbarkeit herzustellen.</p>	<p>Es fand zwischenzeitlich eine Abstimmung zwischen den Gutachtern, dem Landkreis und der IHK statt. Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Sinne des Abstimmungstermins überarbeitet und wird in dieser Form Bestandteil der Auslegungsunterlagen.</p>

<p>Fazit:</p> <p>Wir empfehlen das Vorhaben zurückzustellen und zunächst das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Edewecht fertigzustellen. In diesem Zuge sollte das Vorhaben aus gesamtgemeindlicher Sicht bewertet werden und auch seine raumordnerische Verträglichkeit unter Berücksichtigung der von uns gezeigten Aspekte überprüft werden.</p> <p>Eine Fortführung der Planung auf Basis des nach unseren Hinweisen überarbeiteten Verträglichkeitsgutachtens ist zwar rechtlich möglich, aber aus den genannten Gründen nicht zu empfehlen.</p> <p>Wir werden uns im nächsten Planungsschritt erneut zu der dann vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung äußern.</p> <p>Aufgrund der Komplexität des Planvorhabens regen wir zudem an, vor der nächsten Beteiligungsstufe einen Abstimmungstermin zwischen der Gemeinde Edewecht, dem Landkreis Ammerland, Dr. Lademann & Partner sowie der Oldenburgischen IHK durchzuführen.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses. Sprechen Sie uns bei Fragen an.</p>	<p>Es fand zwischenzeitlich eine Abstimmung zwischen den Gutachtern, dem Landkreis und der IHK statt. Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Sinne des Abstimmungstermins überarbeitet und wird in dieser Form Bestandteil der Auslegungsunterlagen.</p>
--	---

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1	17.07.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> - Die Planung behauptet: „Eine unterdurchschnittliche Zentralität deutet auf aktuelle Kaufkraftabflüsse und noch bestehende Entwicklungspotenziale hin.“ Ist nicht die tatsächliche Situation durch weitgehendes Fehlen dezentraler Einkaufsangebote in den meisten Bauerschaften gekennzeichnet, so dass ein weiterer Ausbau der "Zentralität" für die Gemeindeentwicklung eher negative Wirkungen hat und daher kein Bedarf für die Stärkung des Zentrums besteht? - Die Vergrößerung der Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes gefährdet die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit des für Süd-Edewecht wichtigen REWE-Marktes, der aufgrund seiner beengten Lage nicht expandieren kann. Ist eine dauerhafte Beeinträchtigung der Funktionsstörung der Süd Edewechter Nahversorgung ausgeschlossen? Wie wird ggf. dem entstehenden Leerstand begegnet? - es soll ein zusätzlicher Drogeriemarkt entstehen. Wurde der Verdrängungseffekt zum bestehenden unmittelbar benachbarten Rossmann-Markt berücksichtigt? Wie wird ggf. dem entstehenden Leerstand in zentraler Lage begegnet? - In der Planung der Verwaltung werden „etwa 300 Stellplätze“ genannt, im "Marketingkonzept" der Fa. Van Mark werden 350 Stellplätze genannt. Welche Stellplatzzahl ist korrekt? Sind hier bereits die Stellflächen den Oberwohnungen berücksichtigt? Wurde die höhere Stellplatzzahl (350) bereits bei der Planung berücksichtigt oder ist mit einer nachträglichen Ausweitung des Parkraums zu rechnen? - bei Überschreitung der Grundflächenzahl 0,8 wird wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung festgelegt. Da diese mit der Zeit durch Feststoffeintrag undurchlässig werden (Kolmation), ist ein entsprechendes Pflegekonzept zur Einhaltung der dauerhaften Sickerleistung (entsprechend der Verlegevorschriften und Herstellervorgaben zu Pflege und Unterhalt des gewählten Befestigungsmaterials) sowie Intervalle der Reinigung vorzulegen. 	<p>Mit der vorliegenden vorhabenbezogenen Planung wird die Neuordnung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes vorbereitet. Die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung sind in einem Verträglichkeitsgutachten untersucht worden. Bedarf und Verträglichkeit des Vorhabens werden darin bestätigt.</p> <p>Es wird auf den vorliegenden Entwurf des Einzelhandelsgutachtens der Gemeinde Edewecht und das überarbeitete Verträglichkeitsgutachten für das Fachmarktzentrum verwiesen. In Beiden wird der Bedarf für das Vorhaben bestätigt. Die Wirkungen auf den Bereich Süd Edewecht werden dort ebenfalls mit Blick auf das Beeinträchtigungsverbots eingehend betrachtet, wobei im Ergebnis eine Funktionsstörung des Bereiches in Süd Edewecht ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Als direkter Wettbewerber ist der bestehende Rossmann-Drogeriemarkt ohne Zweifel am stärksten von der Ansiedlung eines dm-Drogeriemarktes betroffen. Dies sind aber rein wettbewerbliche Auswirkungen im direkten Standortumfeld. Der moderne Marktauftritt des Rossmann-Marktes und die zu erwartenden Synergieeffekte wirken negativen Auswirkungen entgegen. Angesichts der Wettbewerbsneutralität des Baurechts sind Auswirkungen auf andere Einzelhandelsbetriebe innerhalb desselben zentralen Versorgungsbereichs letztlich für die Frage des Beeinträchtigungsverbots grundsätzlich irrelevant.</p> <p>Die Vorhabenplanung umfasst zum Entwurfsstand insgesamt 331 Stellplätze einschließlich der Wohnungsstellplätze. Diese Anzahl stellt auch die im gesondert durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren zu Grunde liegende Zahl dar.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger wird ein Pflegekonzept für die Flächen mit Rasengittersteinen festgelegt.</p>

<p>- Wie groß ist die Stellplatzzahl für Fahrräder inkl. Lastenräder? Sind Stellplätze und Fahrradboxen attraktiv in Nähe aller Ladeneingänge angeordnet? Gibt es ausreichend Ladestationen für E-Bikes?</p>	<p>Die Anzahl der Fahrradstellplätze und Anzahl der Ladensäulen steht noch nicht endgültig fest. Sie wird mit der Gemeinde noch im Detail abgestimmt.</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Hauptzufahrt zum Gelände des "Fachmarktzentrum" ist die Bahnhofstrasse. Diese kann von der Hauptstraße in Fahrtrichtung Bad Zwischenahn nicht erreicht werden (linksabbiegen verboten), bei der Ausfahrt aus der Bahnhofstrasse auf die Hauptstraße ist nur ein Rechtsabbiegen möglich. Hier ist zu erwarten, dass es zu vielen Irritationen und unfallträchtigen Situationen kommt. Durch diese Situation wird es zu einer erheblichen Zusatzbelastung der verkehrsberuhigten Straße Grubenhof mit ihrer Außengastronomie und Bewohnern des Seniorenheims kommen. Wird der verkehrsberuhigte Grubenhof durch Poller o.ä. für den Schleichverkehr zum Einkaufszentrum gesperrt? Ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung des Göhlenwegs zu rechnen und falls ja: wie soll diese abgestellt werden? - Welche Maßnahmen werden getroffen, um den Einkauf mit Fahrrädern oder zu Fuß zu priorisieren? Wie wird verhindert, dass Parksuchverkehr der Planstrasse (gemeinsame Nutzung durch PKW und Fahrräder) - wie es die aktuelle Situation ist - oder das "Zuparken" der Fahrradspur v.a. in Nähe des Markteingangs weiterhin Radfahrer gefährdet? Ist eine bauliche Trennung von Rad- und PKW-Fahrtbahn vorgesehen? - Seniorenheim: sind bezüglich des angrenzenden Seniorenheims sichere und barrierefreie Querungswege und - Hilfen über die Wege und Flächen vorhanden? Weshalb wird der Bereich des Seniorenheims nicht durch Lärmschutzwände von Schallemissionen geschützt? - Schallschutz: Weshalb wird die westliche Gelandeseite (Bahnhofstrasse) nicht durch Schallschutzwände geschützt? - Kleinteilige Oberwohnungen: sind diese barrierefrei erreichbar (Aufzüge für Rollatoren, Kinderwagen etc.)? Wie wird gewährleistet, dass die Stellflächen der Gewerbeobjekte nicht durch Anwohnerparken der Mieter blockiert werden? 	<p>Es handelt sich um eine Modernisierung des bestehenden Einkaufszentrums. Derzeit gibt es in diesem Bereich und Umfeld keine Probleme bei der Abwicklung der Kundenverkehre. Durch die Planung dürfte sich das Verkehrsaufkommen wahrscheinlich zwar etwas erhöhen. Das potentiell etwas höhere Verkehrsaufkommen dürfte über das Straßennetz insbesondere die Bahnhofstraße, die Straßen „Am Neuen Markt“, „Am Bahnhof“ und „Auf der Loge“ aber problemlos abgewickelt werden können. Zumal durch die vollständig neu geordnete und auf die Planung ausgerichtet Verkehrsführung sowie Neugliederung der Stellplätze der bislang sehr unübersichtliche Verkehrsraum deutlich optimiert werden kann. Hinsichtlich der Anlieferungsverkehre ist ebenfalls von einer Verbesserung der Situation auszugehen. Die Anlieferverkehre werden auch weiterhin über die Hauptkreuzung und im weiteren über die Rathausstraße/Am neuen Markt verlaufen. Zukünftig steht ihnen intern die neu geschaffene Verkehrsfläche zur Verfügung. Eine Anlieferung über die Bahnhofstraße und den Grubenhof hat es nicht und wird es auch zukünftig nicht geben.</p> <p>Das Vorhaben wird in der Erschließungsplanung konkret umgesetzt., z.B. durch Poller oder sonstige verkehrsrechtliche Regelungen. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass die öffentlichen Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden und die bereits im Grubenhof bestehende Regelung fortgeführt wird. Durch die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich ist auch eine barrierefreie bauliche Gestaltung verbunden.</p> <p>Den Planunterlagen liegt ein Schallgutachten bei, demnach werden die Immissionsgrenzwerte am Seniorenwohnheim auch ohne Schallschutzwand eingehalten.</p> <p>Gemäß Schallgutachten werden überall die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Die Schallschutzwände wurden in den Bereichen festgesetzt, wo ansonsten eine Überschreitung der jeweiligen Immissionsrichtwerte zu erwarten wäre. Desweiteren muss die Ladezone des Verbrauchermarktes komplett eingehaust werden und das Tor bei den Ladevorgängen geschlossen werden.</p> <p>Die Wohnungen entsprechen den Anforderungen der NBauO, Details werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Dies wird im Zuge des Betriebsablaufes verkehrsrechtlich geregelt (Beschilderung, ggf. kippar Poller)</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none">- Mit welcher Begründung erfährt der Investor im Rahmen der Bauleitplanung keine zusätzlichen Festsetzungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien? Die freibleibende Aussage des Marketingkonzeptes „Dachflächen werden wo möglich mit PV ausgerüstet.“ muss im Sinne des Klimaschutzes durch eine verbindliche Festlegung ersetzt werden.	<p>Die Planunterlagen werden um eine Festsetzung zur Installation von Solaranlagen ergänzt.</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> - Welche Begründung führt zu der Aussage, dass davon ausgegangen werden kann, dass ausreichende Oberflächenwasserleitungen auf den Betriebsgrundstücken vorhanden sind? Falls dies nur vermutet wird, muss noch eine gutachterliche Untersuchung des Bestands und Modellierung der Hydraulik erfolgen. Ist die Oberflächenentwässerung Richtung Espergöhlen ausreichend dimensioniert und kann dieser Vorfluter weitere Anschlussflächen hydraulisch noch aufnehmen? - wünschenswert sind zusätzliche, dauerhaft beruhigte Grünbereiche mit Aufenthaltsqualität (zusätzlich zu dem 400 m² Brunnenbereich) für kulturelle Aktivitäten oder als zentrale Ruhezone 	<p>Nach Aussagen der Ammerländer Wasseracht ist die Oberflächenentwässerung im Plangebiet gesichert, denn durch die Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad kaum. Ungeachtet dessen werden im weiteren Verfahren die Planungen zur Oberflächenentwässerung mit den Fachbehörden abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser Bereich übernimmt eine zentrale Bedeutung für die Einzelhandelsversorgung. Dementsprechend sind für das Fachmarktzentrum eine hohe Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen, sodass für eine größere zentrale Ruhezone kein Platz zur Verfügung steht.</p>
---	--

2	24.07.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Ich wundere mich sehr das hier ein zweiter Drogeriemarkt angesiedelt werden soll. Ich kann mir kaum vorstellen, dass beider Ketten auf Sicht den Standort halten können. Ich erwarte das ziemlich schnell ein Leerstand entstehen wird. Schade... lässt sich die Gemeinde durch geschönte Zahlen beeindrucken?</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In der Bauleitplanung können Konkurrenzsituationen nicht geregelt werden.</p>

3	25.07.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Mit großem Interesse habe ich die Planungsideen in unserem Ortskern verfolgt. Naturgemäß sind Investoren im Wesentlichen an einer Wirtschaftlichkeit interessiert. Auch wenn ich solchen Investorengetriebenen Projekten eher skeptisch gegenüberstehe so gefallen mir einige Ansätze doch gut und möchte ich ein paar Anmerkungen und Anregungen beitragen. Da die Flächen ja ohnehin schon zum Großteil versiegelt sind, unterstütze ich absolut die Idee durch mehrere Stockwerke gleichzeitig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Natürlich gibt es zurecht immer Kritik an mehrgeschossigen Gebäuden insbesondere direkt betroffener Nachbarschaften. Aber wenn nicht an dieser Stelle wo würde sich die Schaffung weiterer Wohnfläche mehr anbieten?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliche Wohnungen: Man sollte darüber nachdenken im Bebauungsplan die Flächen oberhalb der heute bestehenden Märkte von Edeka und Aldi auch direkt als zweigeschossig auszuweisen. Auch wenn möglicherweise vorerst kein Neubau geplant ist, so könnte dies dennoch direkt berücksichtigt werden. 	<p>Wegen der Platzverhältnisse (erforderliche Wohn-Stellplätze) wird es bei der geplanten 2-geschossigen Wohnbebauung (1. und 2. Geschoss) bleiben.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Parkplätze: Thema scheint ja einer der Knackpunkte. Wie wäre es mit Tiefgaragenstellplätzen, zumindest für die Hausbewohner? Die frei werdenden Flächen könnten begrünt werden. Wird Investoren aus Kostengründen vermutlich nicht gefallen. Wenn oberer Vorschlag von mir zu weiteren Wohnung in Betracht gezogen würde, bräuchte man ohnehin weitere Stellplätze und dann wohl zwingend welche unter der Erde. Braucht es zukünftig überhaupt noch so viele Stellplätze für Autos? - Ausrichtung der Dachflächen (OSO) für PV Flächen nicht optimal. Hätte man hier nicht von Beginn an auf eine südlichere Ausrichtung und damit höhere Effizienz achten können? Für die Dachfläche heutiger Aldi (SO3) sollte auch PV vorgeschrieben werden. - Anzahl der Ladesäulen: Unter aktuellen Gesichtspunkten vermutlich mehr als ausreichend. Ob dies in einigen Jahren auch so sein wird ist wenigstens unsicher. Wäre zumindest gut, wenn die Dimensionierung der Versorgungsleitungen für größere Anzahl von Ladepunkten dimensioniert würde, sodass ggfs. mit geringem Aufwand weitere Stationen hinzugefügt werden könnten (ohne spätere aufwendige Tiefbauarbeiten). - Warum werden einige Flachdachflächen nicht als begrünt oder als PV Flächen vorgeschrieben? <p>Würde glatt gerne in den Gremien mitdiskutieren. ;-)</p>	<p>Aus Kosten- und Platzgründen (lange Rampe) kann eine Wohn-Tiefgarage nicht realisiert werden.</p> <p>Die Ausrichtung ist durch die Erschließung und die bestehenden Gebäudestrukturen in wesentlichen Punkten bereits vorgegeben.</p> <p>Die Anzahl der Ladesäulen kann bei Bedarf entsprechend angepasst werden.</p> <p>Solaranlagen werden im Bebauungsplan vorgeschrieben.</p>
---	--

4	28.07.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Planung suggeriert Problemlosigkeit und lässt Gedanken in Richtung Klimaschutz / Ortsklima ebenso außer Acht wie die Folgen des Klimawandels. Das Bauvorhaben ergibt keine signifikante Verbesserung für die Gemeinde Edewecht. Diese würde sich ergeben, wenn Dächer und Fassaden fachgerecht begrünt, die zu pflanzenden Bäume anzahlmäßig deutlich erhöht und wenigstens einen Stammumfang von 20 - 25 cm (4 x verpflanzte Bäume mit Drahtballen) haben und Niederschlagswasser durch Versickerungsmulden und Baumrigolen abgepuffert abgeleitet wird. Die Kanalisation in der Gemeinde ist bei Starkniederschlägen schon jetzt am Limit, vorgenannte Maßnahmen zur mit blaugrüner Infrastruktur helfen nachhaltig, der künftigen Klimaentwicklung maßvoll zu begegnen und durch großzügige und fachgerechte Begrünung auch der Bevölkerung einen Mehrwert darzustellen. Das, was vorgestellt wurde, ist in jedem Fall zu wenig und muss nachgebessert werden.</p>	<p>Es handelt sich bei der Planung um die Modernisierung eines bestehenden Fachmarktzentrum mit hohem Versiegelungsgrad. Durch die Planung ist keine Verschlechterung hinsichtlich der Oberflächenentwässerung zu erwarten.</p> <p>In der Vorhabenplanung ist eine Begrünung vorgesehen, welche die Bestandssituation verbessert. Allerdings sind die Möglichkeiten für Begrünungsmaßnahmen wegen der Art der Nutzung begrenzt.</p>

<p>Für den Bereich der Niederschlagswasserbeseitigung wird mit Hinblick auf den Klimawandel zu wenig getan. Die Kanalisation in der Gemeinde ist zwar vorhanden, aber nicht für die Zukunft groß genug. Niederschlagswasser muss über Versickerungsmulden und Baumrigolen gedrosselt abgeleitet werden. Gattungen und Arten der Bäume sind in Ordnung, die Qualität der zu pflanzenden Bäume völlig unzureichend. Bei der Ortsbildprägenden Bedeutung müssen diese Bäume mindestens 4 x verpflanzt mit Drahtballen sein und einen Stammumfang bei Pflanzung von wenigstens 20 - 25 cm aufweisen. Die Bauminseln dürfen nicht PKW-befahrbar sein und müssen groß genug ausgelegt werden (mind. 2 x 2 m pro Baum). Es wird ein junger Fußweg mit Bäumen entfernt. Die Bäume müssen fachgerecht entnommen und im Gemeindegebiet verpflanzt werden. Allgemeinwohl muss hier über Investorenwohl gehen. Gleiches gilt für die Flachdachflächen des Aldi-Marktes. Eine Dachbegrünung muss hier vorgegeben werden, zumal diese auch zur Beseitigung von Regenwasser beiträgt und das Gebäudeklima nachhaltig positiv beeinflusst wird. Gleiches gilt für die Fassadenbegrünung. Diese muss sehr viel umfangreicher ausfallen, als es in den Entwürfen zu sehen ist. Die geplanten Klötze sind architektonisch keine Schönheiten und werten das Ortsbild städtebaulich weiter ab. Dem muss entgegengewirkt werden. Vorgenannte Maßnahmen sind Geldausgaben im mindestens mittleren 6-stelligen Bereich, was aber dem allmeinen Nutzen gerechtfertigt und maßvoll ist. Ohne massiv verstärkte blaugrüne Infrastruktur darf es gemeindeseits keine Zustimmung zum Gesamtprojekt geben. Kontaktadresse: Helmholtzzentrum Leipzig</p>	<p>Durch die Planung ergibt sich keine Verschlechterung hinsichtlich der Oberflächenentwässerung. Details der Ausführung bis hin zu Pflanzqualitäten sind im Durchführungsvertrag regelbar.</p> <p>Es ist eine Teil-Dachbegrünung der Flachbereiche von den jeweiligen Oberwohnungen im Bereich neuer EDEKA- und neuer ALDI-Markt vorgesehen.</p>
---	---

5	29.07.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Zum Bebauungsplan Nr. 202 Fachmarktzentrum möchte ich zur Oberflächenentwässerung, Flächenversiegelung und Baustoffe folgende Punkte anregen</p> <p>1. Oberflächenentwässerung</p> <p>Der Niederschlagsabfluss ist durch seine Herkunft (Verkehrsflächen in Misch- und Gewerbegebiet mit geringem KfZ-Verkehr) hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit als tolerierbar belastet einzustufen. Um seine Versickerung zu ermöglichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ist das Verschmutzungspotenzial der verschiedenen abflussspendenden Oberflächen erfasst worden (nach DWA A-102), um die versickerungsfähigen Anteile des Oberflächenabflusses zu berechnen und es - ggf. nach Vorreinigung - dezentral / semizentral in den Untergrund zu versickern? 	<p>Es handelt sich bei der Planung um die Modernisierung eines bestehenden Fachmarktzentrums mit hohem Versiegelungsgrad. Durch die Planung ergibt sich keine Verschlechterung hinsichtlich der Oberflächenentwässerung. Eine Versickerung ist im Plangebiet nicht möglich.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Wie wird gewährleistet, die wasserundurchlässig versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken bzw. zu reduzieren? Wurde der Einsatz von begrünten Sickermulden, Tiefbeton oder Mulden-Rigolensystemen zur Versickerung des Oberflächenwassers geprüft? - Ist eine Zwischenspeicherung des anfallenden Dachabwassers zur Bewässerung von Grünflächen vorgesehen? 	<p>Das Plangebiet ist bekanntlich bereits weitgehend versiegelt, durch die Planung ergibt sich hier keine wesentliche Veränderung. Insofern wird die bisherige Entwässerung vom Grundsatz beibehalten. Auf Ebene der Ausführungsplanung werden vom Investor mögliche Aspekte wie angeregt geprüft.</p>
<p>2. Flächenversiegelung</p> <p>Die Flächenversiegelung durch oberirdische Stellplätze könnte bei gleicher Stellplatzzahl durch die Kombination einer Tiefgarage mit darüber befindlicher oberirdischer Parkfläche etwa halbiert werden. Bei entsprechender Entsiegelung und Begrünung würden hierdurch Flächen geschaffen</p> <ul style="list-style-type: none"> - zur flächigen Versickerung von Oberflächen- / Dachwasser durch eine belebte Bodenschicht für eine lokale Grundwassernachbildung (ggf. in Verbindung mit technischen Bauwerken wie Tiefbeete, Mulden-Rigolen-Systeme oder durch Austausch nichtsickerfähiger Bodenschichten). - für Grünanlagen zur Temperaturregulation der „Hitzeinsel“ (Beschattung, Verdunstungskühlung) und als Lebensraum für Avifauna und Insekten. Durch die Maßnahme "Versickerung" und "Temperaturregulation" verändert sich der Versiegelungsgrad des Bodens und die bisherige Ableitung des Oberflächenwassers positiv. Es verbessert sich die lokale Wasserbilanz und es wird dem Klimawandel entgegengewirkt („Schwammstadt-konzept“). - für Grünanlagen als multifunktionaler, öffentlicher Veranstaltungsort wie einem Wochenmarkt, als Ruheort und zur Strukturierung des Geländes, wodurch ein Mindestmaß an Aufenthaltsqualität entsteht 	<p>Die Tiefgarage ist allein aus Kosten- und Platzgründen (erforderliche Erschließungsflächen) auf der zur Verfügung stehenden Fläche nicht realisierbar.</p> <p>Es handelt sich um einen bereits fast vollständig durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelten Bereich mit vorhandenem Entwässerungssystem. Durch die Neuplanung ergibt sich hier keine Verschlechterung. Eine Versickerung ist aufgrund der großen Flächen nicht möglich.</p> <p>Es handelt sich um die Modernisierung eines bestehenden Einkaufszentrums, wegen der begrenzten Fläche sind auch in Zukunft hier keine Grünanlagen möglich. Für Gemeinbedarfsnutzungen steht der angrenzende weitläufige Marktplatzbereich zur Verfügung.</p>
<p>3. Baustoffe</p> <p>Sind für die Bauvorhaben Vorgaben zum Einsatz von regionalen Recyclingbaustoffen oder nachwachsenden Materialien (z.B. Dämmstoffe auf Basis von Rohrkolben) vorgesehen?</p>	<p>Es sind gängige Baustoffe vorgesehen.</p>

6	31.07.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Massive Verdichtung im Bereich Ortskern Bahnhofstraße/Grubenhof. Schwerlastverkehr über jetzt schon unübersichtliche, enge Straßenführungen in diesem Bereich. Wo bleiben hier die wichtigen Punkte Oberflächenversiegelung/Entwässerung/Lärmschutz/Klima? Von Politik und Verwaltung so gewünscht? So ein Fachmarktzentrum gehört in das Industriegebiet! Ich schließe mich dem Leserbrief von an.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es liegt ein Schallgutachten vor, indem u.a. Maßnahmen zum Schallschutz vorgesehen sind. Zudem handelt es sich nicht um einen neuen Standort auf „grüner Wiese“, sondern um eine Modernisierung auf bereits genutzten und vorbelasteten Flächen.</p>

7	31.07.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Wir wohnen auf der Loge 5a in Edewecht. Wenn die Straße Grubenhof hinter unserem Haus langgelegt wird, haben wir von vorne und hinten eine Straße mit viel befahrenen Verkehr und Abgasen. So dass, wenn wir auf der Terrasse sitzen nur Autos hören und die Abgase einatmen würden. Somit würde unser Haus an Wert verlieren und es würde bestimmt auch nicht gesund sein.</p> <p>Es müsste eine Schallschutzwand gezogen werden, oder was Vergleichbares.</p>	<p>Es wird längs der Grenze zum Plangebiet, d.h. auf der Nordseite der Wohngrundstücke Auf der Loge eine 2 m hohe Lärmschutzwand zur Abschirmung von Schallimmissionen festgesetzt.</p>

8	31.07.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Wir sind Anwohner der Straße Auf der Loge mit Zufahrt von der Hauptstraße aus. Seit dem neuen Sportplatz am Gymnasium haben wir eine deutliche Zunahme des PKW-Verkehrs neben dem Schulverkehr festgestellt. Auch sind die abendlichen Fahrten mit teilweise schneller Fahrweise negativ auf das Wohnumfeld. Nun befürchten wir durch die Neugestaltung und neue Verkehrsführung eine weitere und deutliche Zunahme des PKW-Verkehrs. Gibt es hier Pläne der Eindämmung des Verkehrsaufkommens?</p>	<p>Es handelt sich um eine Modernisierung des bestehenden Einkaufszentrums. Derzeit gibt es in diesem Bereich und Umfeld keine Probleme bei der Abwicklung von Verkehren. Durch die Planung dürfte sich das Verkehrsaufkommen wahrscheinlich etwas erhöhen. Das potentiell etwas höhere Verkehrsaufkommen können über das Straßennetz insbesondere die Bahnhofstraße, die Straßen „Am Neuen Markt“, „Am Bahnhof“ und „Auf der Loge“ problemlos abgewickelt werden. Es ist intern eine gewisse Um-Verlagerung von Verkehren zu erwarten. Hier ist der neue ALDI-Standort zu nennen, der um etwa 200 m verschoben wird, der Sonderpostenmarkt besetzt den Altstandort. Beide sind in Zukunft direkt über die Bahnhofstraße / zentrale Stellplatzanlage bzw. über die Straße „Am neuen Markt“ erschlossen, somit weiterhin gut erreichbar.</p>

9	31.07.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Ich habe drei Einwendungen gegen den Bebauungsplan 202 Ortsmitte</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Schulwegsicherung zum Gymnasium Göhlenweg. 2) Probleme bei der LKW-Anlieferung des Edeka Marktes und der Fachmärkte. 3) Standort der Altglas Container. 	
<p>Zu 1. Zurzeit fahren die Jugendlichen über den Grubenhof Richtung Gymnasium, dabei wird die Bahnhofstr überquert. Meistens fahren die Schüler über den Parkplatz vor dem Fitnesscenter. Nun soll der Grubenhof aber nicht mehr in die Bahnhofstrasse enden. Das würde bedeuten, die Schüler werden die neu geplante Straße nehmen und kurz vor dem Kreuzungsbereich (Auf der Loge, Göhlenweg, Bahnhofstr und Kleinbahnwanderweg) die Bahnhofstrasse überqueren. Die neue Straße wird aber auch als Hauptzu- und Ausfahrt zu den Fach - und Verbrauchermärkten genutzt. Auch die Belieferung des Edeka Marktes durch rückwärtiges Einfahren in die Ladebucht dürfte sich die Situation noch verschlimmern. Es kommt schon heute an dieser, für die Schüler schlecht einsehbarer Kreuzung, häufig zu Problemen. Gibt es ein Konzept für die Schulwegsicherung zum Gymnasium?</p>	<p>Der Zufahrtsbereich Auf der Loge / Bahnhofstraße / neue Planstraße / Ladezone EDEKA neu wurde von einem Ingenieurbüro überprüft, danach ist eine verkehrliche Abwicklung einschl. Beschickung der Ladezone sicher möglich, da sich die Lieferverkehre über die neue Verkehrsfläche abwickeln lassen.</p> <p>Die Frage der Schulwegsicherung ist konkret verkehrrechtlich von der Gemeinde umzusetzen. Die vorliegende Planung widerspricht einem sicheren Schulweg nicht.</p>

<p>Zu 2. Zurzeit wird der Edeka Markt aus Richtung Bahnhofstrasse beliefert, dies soll auch weiterhin so bleiben, jedoch müssen nun die LKWs bis zum Kreuzungsbereich vorfahren um dann rückwärts in die Laderampe einzufahren. Auch die Ladebucht der Fachmärkte kann nur durch rückwärtiges Einfahren der LKWs über die Bahnhofstrasse erfolgen. Die Straße Auf der Loge darf nicht von LKWs befahren werden, was wiederum bedeutet die LKWs werden wieder über die Bahnhofstrasse zurückfahren wollen.</p> <p>Die Kreuzung wird nun durch den Ein- und ausfahrenden Lieferverkehr nochmals belastet. Hinzu kommt der rege Busverkehr Richtung Gymnasium und wieder zurück.</p> <p>Wie soll das funktionieren, so kurz vor der Kreuzung die Zu- und Ausfahrten zu allen Märkten und dann noch den gesamten Lieferverkehr der Fach- und Verbrauchermärkte zu planen.</p> <p>Die LKWs werden immer größer und kommen häufig mit einem Anhänger, der jedoch bevor man rückwärtig zur Laderampe einfährt abgekoppelt werden muss.</p> <p>Es ist durchsteigende Transportkosten und Fahrermangel zu erwarten, dass die LKWs größer und auch noch häufiger mit einem Anhänger die Märkte beliefern werden.</p> <p>Zurzeit parken die abgekoppelten Anhänger häufig auf dem Parkplatz des Fitnesscenters oder auf den Parkstreifen vor dem Fitnesscenter an der Bahnhofstrasse, es kann auch schon mal vorkommen, dass ein LKW mit Anhänger links in die Straße Auf der Loge einfährt um dann rückwärtsfahrend den Anhänger auf den Göhlenweg abzukoppeln. Auch benutzen manche LKWs den Wendepplatz vor dem Gymnasium um wieder Richtung Bahnhofstrasse zurückzufahren.</p>	<p>Die verkehrliche Abwicklung, insbesondere des Zufahrtsbereichs Auf der Loge / Bahnhofstraße / neue Planstraße / Ladezone EDEKA neu ist von einem Ingenieurbüro überprüft worden. Im Ergebnis ist eine verkehrliche Abwicklung einschl. Beschickung der Ladezone sicher möglich, da sich die Lieferverkehre über die neue Verkehrsfläche abwickeln lassen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Welche Abstellflächen sind für LKW-Anhänger geplant?</p> <p>Welche Wendemöglichkeiten werden die LKW-Gespanne haben und welche Wege hat man vorgesehen?</p> <p>Gibt es ein Verkehrskonzept für das Fachmarktzentrum besonders für den Lieferverkehr?</p> <p>Rückwärtiges Einfahren in die Ladebuchten verursacht durch die Warnsignale der LKWs sehr viel Lärm und Schadstoffemissionen für die Anlieger der Bahnhofstrasse.</p> <p>Gibt es ein Verkehrsgutachten über Lärm- und Emissionsbelastungen für die Bewohner der Bahnhofstrasse?</p>	<p>Wie oben ausgeführt, liegt dem Vorhaben eine vollständige Neuordnung der verkehrlichen Erschließung zugrunde, die auch auf die Anlieferungsverkehre berücksichtigt.</p> <p>Für die Planung liegt ein Schallgutachten vor, die gesetzlichen Grenzwerte werden eingehalten. Die Auflagen des Schallgutachtens werden in der Planung (Planzeichnung und Vorhabenplanung) umgesetzt. U.a. wird die Ladezone des Verbrauchermarktes mit einem Rolltor ausgestattet, sodass die Verladegeräusche Lkw – Verbrauchermarkt komplett abgeschirmt werden.</p>
<p>Zu 3. Ich vermisse einen Standort für die Altglas Container, wo werden die stehen?</p> <p>Jeder einzelne Parkplatz ist beschriftet und wo bleibt diese Stellfläche?</p>	<p>Es wird ein neuer großzügiger Standort für Wertstoffe auf der Stellplatzanlage für den Sonderpostenmarkt (heute ALDI) festgesetzt.</p>

10	03.08.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Nach Einsichtnahme der Pläne bei der Gemeinde möchte ich als direkte Anliegerin der Bahnhofstr. folgendes bemängeln.</p> <p>Die Anlieferungen der Fachmärkte und des Edeka-Zentrums, die von der Bahnhofstraße aus beliefert werden. Da die LKW rückwärts die Laderampen anfahren, teils noch mit Anhänger, dann ist die Bahnhofstr. voll blockiert und wo bleibt der Anhänger, wenn dieser abgekoppelt wird?</p> <p>Dann sind da die Schulbusse die über die Bahnhofstr. zum Gymnasium fahren.</p> <p>Die Schulkinder, die mit dem Fahrrad zur Schule fahren und dabei die Bahnhofstraße überqueren.</p> <p>Dann kommt noch der ausgeschilderte Knotenpunkt für das Fahrradnetz "Reiherweg", der auch mit von den Schulkindern genutzt wird, hinzu.</p> <p>Die ausgezeichneten Parkplätze vor der Schallmauer auf dem Areal für die geplanten Wohnungen müssen ja auch noch berücksichtigt werden für die An- und Abfahrt, wobei der laufende Verkehr noch nicht mit einbezogen ist.</p> <p>Wenn die Glas- und Altkleidercontainer den jetzigen Standort behalten, dann ist das Verkehrschaos perfekt für Ende der Bahnhofstraße/Auf der Loge.</p> <p>Das ganze Geschehen spielt sich alles im Umkreis von ca. 50 bis 100 Metern ab.</p>	<p>Es handelt sich um eine Modernisierung des bestehenden Einkaufszentrums. Derzeit gibt es in diesem Bereich und Umfeld keine Probleme bei der Abwicklung von Verkehren. Durch die Planung dürfte sich das Verkehrsaufkommen wahrscheinlich etwas erhöhen. Das potentiell etwas höhere Verkehrsaufkommen können über das Straßennetz insbesondere die Bahnhofstraße, die Straßen „Am Neuen Markt“, „Am Bahnhof“ und „Auf der Loge“ problemlos abgewickelt werden. Es ist intern eine gewisse Um-Verlagerung von Verkehren zu erwarten. Hier ist der neue ALDI-Standort zu nennen, der um etwa 200 m verschoben wird, der Sonderpostenmarkt besetzt den Altstandort. Beide sind in Zukunft direkt über die Bahnhofstraße / zentrale Stellplatzanlage bzw. über die Straße „Am neuen Markt“ erschlossen, somit weiterhin gut erreichbar.</p> <p>Der Zufahrtbereich Auf der Loge / Bahnhofstraße / neue Planstraße / Ladezone EDEKA wurde neu von einem Ingenieurbüro überprüft, danach ist eine verkehrliche Abwicklung einschl. Beschickung der Ladezone sicher möglich.</p> <p>Die Frage der Schulwegsicherung ist konkret verkehrrechtlich von der Gemeinde umzusetzen. Die vorliegende Planung widerspricht einem sicheren Schulweg nicht.</p> <p>Es wird ein neuer großzügiger Standort für Wertstoffe auf der Stellplatzanlage für den Sonderpostenmarkt (heute ALDI) festgesetzt.</p>
<p>Wurde das aufkommende Verkehrskonzept wohl mit dem Landkreis Ammerland</p> <ul style="list-style-type: none"> - Straßenverkehrsabteilung- und der Polizeiinspektion Ammerland abgestimmt? <p>Gleichzeitig kommt dann noch die zusätzliche Lärmbelastung, die ja, wie aus den Messdaten ersichtlich, für die Bahnhofstr. 17 besonders hoch sind.</p> <p>In der Hoffnung auf Überprüfung verbleibe ich.</p>	<p>Der Landkreis ist an der Planung beteiligt worden.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gebiet bereits heute durch die Verkehre und Aktivitäten des Einkaufszentrums vorbelastet ist. Die gesetzlichen Grenzwerte können insgesamt auch nach der Modernisierung des Fachmarktzentrum eingehalten werden.</p>

11	05.08.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Zu großer Parkplatz, der zu wenig Grünflächen ausweist. Das Areal wird sich (nachweislich) aufheizen, da unser Klima sich immer mehr erwärmt (gerade bei sehr hohen Temperaturen). In großen Städten versucht man Parkplätze zu entfernen, damit mehr grün in die Städte kommt. In Edewecht werden kaum für diesen Standort fast 300 Parkplätze benötigt. Weniger Parkfläche bedeutet auch, dass der Kunde - wenn er denn in mehreren Geschäften einkaufen gehen möchte - seinen Wagen stehen lässt und nicht 30 Meter weiter fährt zum nächsten freien Parkplatz. Vielleicht sollte es mal gewagt werden, seine Kunden zu "erziehen". Alle wollen Klimaschutz aber nix dafür tun!!! Bei dieser ganzen Planung sollten andere Wege gegangen werden. Etwas Neues wagen gerade in puncto Klimaschutz. Alte Denkweisen hinterfragen. Neue Möglichkeiten ausloten. Evtl. Vorreiter sein für andere Ideen und nicht wie in jeder Gemeinde das gleiche Konzept verkaufen. Die Planung wurde anscheinend nur aus wirtschaftlichen Gründen erstellt.</p> <p>Was sagt der Klimabeauftragte der Gemeinde Edewecht zu diesem Vorhaben? Hat er dazu eine (eigene) Meinung? In der NWZ habe ich hierzu noch nichts gelesen !</p>	<p>Es handelt sich um eine Modernisierung des bestehenden Einkaufszentrums und nicht um eine Planung auf der „grünen Wiese“, insofern werden in der Summe kaum mehr Flächen versiegelt. Im Zuge der Planung kann zumindest eine gewissen Begrünung durch Bäume realisiert werden. Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen wird über den Bebauungsplan vorgeschrieben. Die Sicherstellung und Fortentwicklung von Einzelhandelsstandorten wie diesem gehört auch zu den Aufgaben gemeindlicher Planung. Diese hat innerhalb der zentralen Ortslagen zu erfolgen. Ein bereits intensiv zu diesem Zweck genutzter und zentraler Bereich ist hierfür prädestiniert.</p>
<p>Die neue Straße, die hinter den Grundstücken "Auf der Loge 5, 5a, 5b" entlangführt, hat keinen Bürgersteig! Wenn hinter diesen Grundstücken Parkplätze u.a. für Aldi Wohnungen entstehen, (die wahrscheinlich nie genutzt werden, weil die Bewohner der Wohnungen natürlich bei Aldi auf dem Parkplatz parken werden) dann würde ich gerne wissen, wie diese zu ihren Wohnungen kommen!? Sie laufen dann auf der Straße Richtung Grubenhof? Die Parkplätze für die Wohnungen beim Neukauf, hinter dem Haus "Auf der Loge 5b" sind ebenfalls nicht gut durchdacht. Man parkt und läuft dann auf der Straße zu seiner Wohnung? Oder wird das Ganze eine Spielstraße? Wieviel darf auf dieser Straße gefahren werden? Für die Anwohner die dort parken wird es sehr gefährlich werden!!! Dann lieber keine Parkplätze, sondern einen Bürgersteig für die Fußgänger.</p>	<p>Die konkrete Erschließungsplanung wird derzeit ausgearbeitet. Dort wird abschließend der Ausbaustandard der neuen Planstraße festgelegt. Die Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.</p>
<p>Die Ein- und Ausfahrt zwischen Neukauf Verladerampe und dem Haus Nr. 5b (Auf der Loge) ist ebenfalls ein Gefahrenpunkt. Sie ist an falscher Stelle, weil sie viel zu nah an der Kurve ist.</p>	<p>Der Zufahrtbereich Auf der Loge / Bahnhofstraße / neue Planstraße / Ladezone EDEKA wurde neu von einem Ingenieurbüro überprüft, danach ist eine verkehrliche Abwicklung einschl. Beschickung der Ladezone sicher möglich, insbesondere, weil die Anlieferung über die neue Planstraße abgewickelt werden kann.</p>

12	08.08.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Lärmbelästigung und Abgasemissionen Bewohner Bahnhofstrasse 17.</p> <p>Durch das Fachmarktzentrum Ortsmitte besonders des Edeka Marktes entstehen den Bewohnern der Bahnhofstrasse 17 unzumutbare Lärm und Abgasemissionen. Genau gegenüber des Hauses Bahnhofstrasse 17 soll nun die Lade- und Entladezone für LKWs des Edeka-Marktes und eine der Hauptzufahrten zum Fachmarktzentrum geplant werden.</p> <p>Bereits heute klagen die Bewohner über unerträgliche Lärmbelästigungen durch Frühanlieferung des Edeka-Marktes. Es wird zwischen zwei und fünf Uhr in der Nacht angeliefert und besonders die Roll-Container sorgen für sehr viel Lärm. Auch die Kühlanlagen auf dem Dach sorgen bereits heute für andauernde Lärmgeräusche. Es ist schon jetzt nicht möglich bei geöffnetem Fenster zu schlafen.</p> <p>Wie soll das nun für die Bewohner der Bahnhofstrasse 17 werden?</p> <p>Frühanlieferung mit rückwärtigem Einfahren in die Laderampe und natürlich geben die LKWs beim Rückwärtsfahren Warnsignale ab.</p> <p>Wendeverkehr aller LKWs, weil die nicht über die Straße Auf der Loge zurückfahren können. Die LKWs werden wieder über die Bahnhofstrasse zurückfahren wollen.</p> <p>An- und Abkoppeln der Anhänger mit Lärm- und Abgasemissionen. Die Anlieferungsfahrzeuge werden schon aus Kostengründen noch häufiger mit einem Anhänger beliefern wollen, auch werden die Fahrzeuge immer größer. Schon heute fahren die LKWs zu Zimmermann rückwärtig zur Laderampe und dabei auch regelmäßig über den Bürgersteig vor dem Hause Bahnhofstrasse 17.</p> <p>Auch die Kühlanlagen und vermutliche Wärmepumpen sollen nun an dieser Stelle geplant werden, die auch einen entsprechende Laufgeräusche von sich geben werden.</p>	<p>Für die Planung liegt ein Schallgutachten vor, die gesetzliche Grenzwerte werden eingehalten. Die Auflagen des Schallgutachtens werden in der Planung (Planzeichnung und Vorhabenplanung) umgesetzt. U.a. wird die Ladezone des Verbrauchermarktes mit einem Rolltor ausgestattet, sodass die Verladegeräusche Lkw – Verbrauchermarkt komplett abgeschirmt werden.</p> <p>Zudem ist zu erwähnen, dass es sich um eine vorbelastete Gemengelage zwischen Wohnen- und Einkaufszentrum handelt und nicht um eine komplette Neuplanung.</p>
<p>Eine der beiden Hauptzufahrten zum Fachmarktzentrum mit entsprechenden PKW-Verkehr wird für viel Lärm- und Abgasemissionen sorgen.</p> <p>Der Schulbusverkehr zum Gymnasium Göhlenweg ist schon heute fast unerträglich, die Busse bremsen vor der Kurve ab und geben dann so richtig Gas.</p> <p>Für die Bewohner der Straße Auf der Loge ist eine Lärmschutzwand geplant, welche lärmdämmenden Maßnahmen sind für die Bewohner der Bahnhofstrasse 17 geplant?</p> <p>Mein Protest richtet sich gegen eine solche Planung, die unseren Wohnwert erheblich beeinträchtigen wird und es nahezu unmöglich sein wird hier noch wohnen zu bleiben.</p>	<p>Den Planunterlagen liegt ein Schallgutachten bei. Gemäß Schallgutachten werden überall die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Die Schallschutzwände wurden in den Bereichen festgesetzt, wo ansonsten eine Überschreitung der jeweiligen Immissionsrichtwerte zu erwarten wäre. Die Ladezone des Verbrauchermarktes wird komplett eingehaust und mit einem automatischen Rolltor versehen, sodass die Verladegeräusche Lkw-Verbrauchermarkt komplett abgeschirmt werden.</p>

13	10.08.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Als Mitinhaber der am Grubenhof gelegenen Flurstücke 152/48 und 152/33 möchte ich meine Bedenken zur weiteren Nutzung des Grubenhofs als Zu-bzw. Abfahrtsbereich für das neue Fachmarktzentrum äußern.</p> <p>Die Verkehrssituation ist derzeit im Grubenhof zu den Stoßzeiten bereits am Limit. Durch den weiteren Ausbau des Edewecht Karree wird die Parksituation auch in Zukunft an ihre Grenzen stoßen.</p>	
<p>Der "Durchgangsverkehr" wird in beide Richtungen durch das "Nadelöhr" zwischen den Grundstücken 152/48 und 152/66 geleitet. Hier ist schon jetzt kein ausreichender Platz für 2 sich begegnende Fahrzeuge plus Fußgänger bzw. Radfahrer gegeben. Da auch in diesem Bereich, ebenso, wie im gesamten Grubenhof, kein separater Fußweg ausgewiesen ist, müssen sich alle Verkehrsteilnehmer die vorhandene Straße teilen. Es ist hier schon häufig zu Zusammenstößen der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer gekommen. Der Grubenhof ist zwar als Spielstraße ausgewiesen, jedoch hält sich kaum ein Autofahrer an die Geschwindigkeitsbegrenzung. Schon jetzt ist ein problemloses Herunterfahren von den Hauszufahrten kaum möglich. Durch das Bauvorhaben steht die Befürchtung, dass sich der Verkehr durch den Grubenhof eher noch verstärkt, da viele Kunden die "Abkürzung ohne Ampel" durch den Grubenhof nutzen werden. Da die Abfahrt vom Edewecht Karree nur durch den Grubenhof möglich ist und die Straße im Einmündungsbereich zur Hauptstraße durch die bestehende Bepflanzung (Beet) auch teilweise sehr eng ist, sollte dringend an eine Änderung der Straßenführung, gerade im Hinblick auf das Neubauvorhaben, gedacht werden.</p>	<p>Es handelt sich um eine Modernisierung des bestehenden Einkaufszentrums. Derzeit gibt es in diesem Bereich und Umfeld keine Probleme bei der Abwicklung von Verkehren. Durch die Planung dürfte sich das Verkehrsaufkommen wahrscheinlich etwas erhöhen. Das potentiell etwas höhere Verkehrsaufkommen können über das Straßennetz insbesondere die Bahnhofstraße, die Straßen „Am Neuen Markt“, „Am Bahnhof“ und „Auf der Loge“ problemlos abgewickelt werden können. Es ist eine gewisse Um-Verlagerung von internen Verkehren zu erwarten. Hier ist der neue ALDI-Standort zu nennen, der um etwa 200 m verschoben wird, der Sonderpostenmarkt besetzt den Altstandort. Beide sind in Zukunft direkt über die Bahnhofstraße / zentrale Stellplatzanlage bzw. über die Straße „Am neuen Markt“ erschlossen, somit weiterhin gut erreichbar.</p> <p>Durch die neue Planung wird der Grubenhof nicht höher belastet. Bisher besteht faktisch eine direkte Durchgangssituation von Grubenhof zur Bahnhofstraße über die Stellplatz-Straßenführung. Dies ändert sich durch die geplante Anbindung im verkehrlichen Sinne nicht wesentlich. Ansonsten kann die Gemeinde Edewecht im Nachhinein ggf. noch verkehrsrechtliche Maßnahmen ergreifen.</p> <p>Der Zufahrtbereich Auf der Loge / Bahnhofstraße / neue Planstraße / Ladezone EDEKA wurde neu von einem Ingenieurbüro überprüft, danach ist eine verkehrliche Abwicklung einschl. Beschickung der Ladezone über die neue Planstraße sicher möglich.</p>
<p>Als Lösung wäre denkbar, dass der Grubenhof als Einbahnstraße geführt wird oder man zurück zur alten Straßenführung als Sackgasse geht (mit entsprechendem Durchgang für Fußgänger und Radfahrer).</p>	<p>Die verkehrsrechtlichen Vorschläge werden zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde Edewecht im weiteren Verfahren geprüft. Verkehrsrechtliche Regelungen sind außerhalb des unmittelbaren Bauleitplanverfahrens zu treffen.</p>

14	10.08.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Stellplätze für Lastenräder und Fahrräder mit Anhänger sind aus den Planungsunterlagen nicht ersichtlich.</p> <p>Die Anzahl der vorgesehenen Fahrradstellplätze scheint mir zu gering zu sein, auch wenn diese auf neun Flächen verteilt sind.</p> <p>Stellflächen für E-Scooter von Senioren fehlen.</p> <p>Ladestation für E-Bikes, Lastenräder und E-Scooter wäre wünschenswert.</p> <p>Die Planstraße (4.7. der Begründung) könnte von der Bahnhofstraße bis zur Einfahrt Seniorenwohnheim eine Einbahnstraße sein.</p> <p>Für mich ist aus der Zeichnung nicht ersichtlich, ob die PKWs vor den Fachmarktzentren 1 bis 3 lang fahren dürfen. Dies sollte vermieden werden.</p>	<p>In den Vorhabenplänen sind bereits Stellplätze für Fahrräder dargestellt. Details werden in der Vorhaben- und folgenden Erschließungsplanung ausgearbeitet. Dies gilt auch für mögliche E-Scooter-Stellflächen.</p> <p>Ladestationen sind im Plangebiet vorgesehen, sie können bei Bedarf ergänzt werden.</p> <p>Aufgrund der Art der Nutzung soll der Zweirichtungsverkehr beibehalten werden, der Vorteil einer Einbahnstraßenregelung ist nicht ersichtlich.</p> <p>Die Pkw's dürfen nicht vor den Fachmarktzentren 1 bis 3 entlangfahren.</p>

15	12.08.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Leider ist die Edewechter Bevölkerung bei dem für die Ortsentwicklung so sensiblen Bereich "Fach"marktzentrum viel zu spät und nur tröpfchenweise beteiligt worden. Die Bevölkerung tappte im Dunkeln, was in der Verwaltung verhandelt wurde (früheres Zitat NWZ: "nur noch wenige Details zu klären"). Wie in Gesprächen festzustellen ist, führt dies zu Verdrossenheit und dem Gefühl von "vollendeten Tatsachen", was nicht sein sollte.</p> <p>Unsere Nachbargemeinde Bad Zwischenahn hat mit dem Flugplatzgelände Rostrup ein vergleichbares Problem (sensibles Gelände mit unkooperativen Investoren). Bezüglich der Öffentlichkeitsbeteiligung wählt die dortige Gemeinde für die demokratische Mitwirkung in einem vergleichbar sensiblen Projekt dort das Modell einer zusätzlichen Einwohnerinformationsversammlung: Zitat: "Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beabsichtigt die Gemeinde, außerdem am Donnerstag, den 01.09.2022 um 19.30 Uhr, im Forum des Gymnasiums Bad Zwischenahn, Humboldtstraße 1, 26160 Bad Zwischenahn, eine Einwohnerinformationsversammlung zu den Inhalten dieser Bauleitplanungen durchzuführen. In der Versammlung werden die Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und es wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben."</p>	<p>Die Gemeinde Edewecht hat gemäß den Vorschriften des BauGB eine ausreichende Bürgerbeteiligung durchgeführt. Zusätzlich können Informationen beim Bauamt der Gemeinde und auf den öffentlichen Fachausschuss-Sitzungen eingeholt werden.</p> <p>Die Ausführungen zur Nachbargemeinde werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Wäre dieses Zwischenahner Modell nicht eine Möglichkeit, verlorengegangenes Vertrauen der Edewechter in den Beteiligungsprozess im sog. "Fach"marktzentrum wiederherzustellen, politische Positionen klar darzustellen und neben den Investoreninteressen auch Umwelt- und Klimaaspekte sowie die sozialen und kulturellen Ideen und Wünsche der interessierten Bevölkerung in diesen Bereich einzubringen?</p> <p>Über eine kurze Rückantwort würde ich mich freuen und verbleibe.</p>	
--	--

16	05.10.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Vorschlag zur weiteren Einbindung von Märkten</p> <p>Es wird von Seiten einer Bürgerin vorgeschlagen, dass im Fachmarktzentrum ein Bioladen ansässig wird und somit ein regionales Angebot von Bioprodukten im Ortskern Edewecht angeboten wird. Hier wird vorgeschlagen, dass der Bioladen Denn's möglicherweise auch einen Standort in Edewecht erhält.</p>	<p>Dieser Aspekt ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, wird aber zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 6441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 15.12.2022

M. Lux - Dipl. Ing.