

Gemeinde Edewecht
28. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
Bebauungsplan Nr. 202
(2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB)
- Fachmarktzentrum Ortsmitte -

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge nach öffentlicher Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Hanse Wasser Bremen GmbH / EWE Wasser GmbH	31.03.2023
2. Gemeinde Edewecht; Ordnungsamt	01.03.2023
3. LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst	13.03.2023
4. Telekom	15.03.2023
5. OOWV	16.03.2023
6. EWE Netz GmbH	20.03.2023
7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG Hannover	24.03.2023
8. Vodafone Deutschland GmbH	30.03.2023
9. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	30.03.2023
10. Landkreis Ammerland	30.03.2023
11. IHK Oldenburg	14.04.2023

Von folgenden Trägern wurden keine Hinweise/Anregungen gegeben:

12. Bundeswehr	01.03.2023
----------------	------------

Von folgenden Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1.	27.03.2023
----	------------

Anregungen und Hinweise von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange:

1 Hanse Wasser Bremen GmbH		31.03.2023
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Bezüglich des Planfalles "B-Plan 202 bzw. 32. Änderung des FNP Fachmarktzentrum Ortsmitte" in der Gemeinde Edewecht haben wir die zur Verfügung gestellten Unterlagen im Auftrag der EWE Wasser GmbH fachtechnisch geprüft und nehmen wie folgt Stellung:		
Die Stellungnahme der EWE Wasser GmbH vom 11.08.2022, siehe Anlage behält vollumfänglich Ihre Gültigkeit. Die EWE Wasser GmbH ist im weiteren Planungsverlauf mit einzubeziehen.	Es wird auf die Stellungnahme und Abwägungsvorschläge der EWE Wasser unter Nr. 1 verwiesen.	
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. Die als erforderlich angesehene Entlastungsmaßnahme für das Pumpwerk wurde zwischenzeitlich bereits durchgeführt, so dass die Anforderungen der EWE-Wasser als erfüllt zu betrachten sind</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.</p> <p>Die EWE wird in die weiteren Planungen einbezogen.</p>	
2 Gemeinde Edewecht, Ordnungsamt		01.03.2023
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Stellungnahme: Bebauungsplan 202 - Fachmarktzentrum Ortsmitte Bewertung des Ordnungsamtes zum abwehrenden Brandschutz</p>		

<p>Die geplanten Baumaßnahmen in der Ortsmitte zum Um-, Erweiterungs- als auch Neubau mehrerer Gebäude für ein Fachmarktzentrum stellen einen erheblichen Anspruch an die zu realisierende Löschwasserversorgung für alle fünf Bauabschnitte.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass für jedes Gebäude eine Löschwassermenge von 96 m³/h anzurechnen ist. Es befinden sich im näheren Umfeld des Areals ausreichend Hydranten, so dass eine Löschwasserversorgung der Gebäude kein Problem darstellt. Ausgehend davon, dass an der bestehenden Struktur der Hydranten im Rahmen der Bauarbeiten nichts geändert wird, sind keine weiteren Maßnahmen zur Grundversorgung mit Löschwasser erforderlich.</p>	<p>Die Ausführungen zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die konkreten Standorte der Hydranten findet eine Abstimmung im Zuge der Erschließungsplanung statt.</p>
--	---

3 LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst 13.03.2023	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p>	
<p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p>	<p>Es handelt sich bei dem Plangebiet um bereits vollständig überbaute Grundstücke. Daher ist hier mit keinen Kampfmittelfunden zu rechnen, auf eine Luftbildauswertung kann daher verzichtet werden.</p> <p>Unabhängig davon ist bei Erschließungs- und Bauarbeiten auf mögliche Kampfmittelfunde zu achten.</p>
<p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p>	

4 Deutsche Telekom Technik GmbH		15.03.2023
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>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p>		
<p>Bei Baumaßnahmen 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. 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://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: 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>	

5 OOWV		16.03.2023
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 28.07.2022 -AP-LW-AWN/R4/07/22/DZ- haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>		
<p><u>Stellungnahme vom 28.07.2022</u></p> <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 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> 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 style="text-align: center;">6 EWE Netz GmbH 20.03.2023</p>	
<p style="text-align: center;">Stellungnahme</p>	<p style="text-align: center;">Abwägungsvorschlag</p>
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p>	
<p>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 Versorgungsstreifen 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 und ändern zudem die Anschrift der EWE Netz GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>7 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover 24.03.2023</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte Rechte</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

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

8 Vodafone GmbH	30.03.2023
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.02.2023.</p> <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"> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</u> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone GmbH</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</u> 	

9 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		30.03.2023
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<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: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Erschließung des Fachmarktzentrum.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
<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 Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>	Der Hinweis wird beachtet.	

10 Landkreis Ammerland		30.03.2023
Stellungnahme zum Flächennutzungsplan	Abwägungsvorschlag	
<p>Stellungnahme: 32. Änderung des Flächennutzungsplans 2013, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 202 (2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB) - Fachmarktzentrum Ortsmitte; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Die Planzeichnung ist entsprechend der bereits im Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Verfügung gestellten Gefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebs 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>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
<p>Es wird um Vorlage der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zum Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungsvorhaben gebeten. Es reicht aus, wenn dies mit der Einreichung der Unterlagen zum Antrag auf Genehmigung dieser 32. Änderung des Flächennutzungsplans geschieht.</p>	Der Hinweis wird beachtet. Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zum Verträglichkeitsgutachten wird den Unterlagen zum Antrag auf Genehmigung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans beigelegt.	

Aus immissionsschutzfachlicher sowie naturschutzfachlicher Sicht wird auf die Stellungnahme zum parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Kapitel 5.4.3 der Begründung fehlt das entscheidende Wort "keine", so dass der Sinn dieses Kapitels in das Gegenteil verkehrt wird.	Die Begründung wird korrigiert.
Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 202 (2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB) - Fachmarktzentrum Ortsmitte (parallel zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans 2013); Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)	
Die Entscheidung der Gemeinde, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, die Einhaltung der damit verbundenen speziellen Regelungen und die Beachtung der verfahrensrechtlichen Besonderheiten obliegen der Gemeinde in eigener planerischer Verantwortung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Bezeichnung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollte entsprechend der Betreffzeile - wie aktuell bereits verwaltungsseitig vorabgestimmt - geändert werden.	Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.
Es wird um Vorlage der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zum Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungsvorhaben gebeten. Es reicht aus, wenn dies mit der Einreichung der Unterlagen zum Antrag auf Genehmigung der parallelen 32. Änderung des Flächennutzungsplans geschieht.	Der Hinweis wird beachtet. Die Stellungnahme der IHK zum Verträglichkeitsgutachten wird bei der Einreichung der Unterlagen zum Antrag auf Genehmigung der parallelen 32. Änderung des Flächennutzungsplans beigelegt.
Die Standorte der 12 Laubbäume als Straßenbegleitgrün sind der unteren Naturschutzbehörde noch mitzuteilen. Da sich durch die Planung weder eine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades noch eine Veränderung der bisherigen Ableitung des Oberflächenwassers ergeben und keine Altlasten bekannt sind, bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken.	Die Standorte der 12 Laubbäume als Straßenbegleitgrün werden der unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Vorhabenplanung mitgeteilt.
Aufgrund der Festsetzung einer Wertstoffsammelstelle an einem neuen Standort innerhalb des Plangebietes hat der Abfallwirtschaftsbetriebes keine grundsätzlichen Bedenken mehr.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat zur Umsetzbarkeit dieser verbindlichen Bauleitplanung folgende Anregungen:	
Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der aktualisierten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken. Das Schallgutachten wurde entsprechend den Anregungen im Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB überarbeitet. Die Immissionsrichtwerte / Orientierungswerte werden eingehalten. Die textlichen Festsetzungen werden als ausreichend angesehen. Weitere	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Baugenehmigungsverfahren beachtet.

<p>Anmerkungen und Detailfragen können im anschließenden Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.</p>	
<p>Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen noch folgende Anregungen:</p> <p>Die Planzeichenerklärung zum Planzeichen "überbaubare Fläche/nicht überbaubare Fläche" entspricht insofern nicht den zeichnerischen Festsetzungen, als der weiße Bauteppich laut Planzeichenerklärung teilweise zeichnerisch Orange mittel festgesetzt wird. Das ist zu harmonisieren.</p> <p>Die Verkaufsfläche des Schuhmarktes in der textlichen Festsetzung (450 m²) harmonisiert nicht mit dem Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungsvorhaben (Verkleinerung auf 400 m²). Es wird insofern eine Überprüfung und gegebenenfalls Korrektur angeregt.</p> <p>Im Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung fehlen die Worte "und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Der Verfahrensvermerk ist entsprechend umzuformulieren.</p> <p>Das Kapitel 4.4 der Begründung sollte um eine Differenzierung ergänzt werden, dass es laut zeichnerischer Festsetzungen auch einen Bereich gibt, wo nicht nur maximal 3 Vollgeschosse, sondern auch maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt werden sollen.</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>Eine redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Die Darstellung des Planzeichens „überbaubare Fläche/nicht überbaubare Fläche“ wird harmonisiert.</p> <p>Die Verkaufsfläche des Schuhmarktes wird in der textlichen Festsetzung mit 400 m² geändert und somit mit dem Verträglichkeitsgutachten harmonisiert.</p> <p>Der Verfahrensvermerk wird umformuliert.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Begründung wird korrigiert.</p>

<p>11 IHK Oldenburg 14.04.2023</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<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). <p>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>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir hatten uns schon im vorherigen Beteiligungsschritt gemäß § 4 Abs. 1 mit einer Stellungnahme im August 2022 und in einem Abstimmungstermin im Oktober 2022 zwischen der Gemeinde Edewecht, dem Büro Dr. Lademann & Partner als Ersteller der Verträglichkeitsanalyse, dem mit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts beauftragten Büros Dr. Jansen Stadt- und Regionalplanung, dem Landkreis Ammerland sowie dem Unternehmen vM Immobilien GmbH im Oktober 2022 zu dem Vorhaben geäußert und nehmen erneut wie folgt Stellung:</p>	
<p>Zum fehlenden Einzelhandelskonzept</p> <p>Wir empfehlen weiterhin zunächst den bereits 2018 gestarteten aber bisher nicht abgeschlossenen Prozess zur Erarbeitung eines Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Edewecht abzuschließen. Das Planvorhaben sollte hierbei im gesamtgemeindlichen Kontext diskutiert, bis zum Abschluss dieses Prozesses zurückgestellt und dann ggf. angepasst werden. Die den Planunterlagen beiliegende Verträglichkeitsanalyse ist kein adäquater Ersatz für ein Einzelhandelskonzept. Sie untersucht lediglich die Auswirkungen des Vorhabens, enthält jedoch keine Aussagen zur städtebaulich sinnvollen Einzelhandelsentwicklung in Edewecht.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Edewecht wird derzeit weiter beraten, mit dem Ziel es zeitnah zum Abschluss zu bringen.</p>

<p>Zur Verträglichkeitsanalyse Wir begrüßen es, dass Dr. Lademann & Partner dem Diskussionsergebnis des Abstimmungstermins entsprechend die Verträglichkeitsanalyse überarbeitet und dabei jedes der geplanten Einzelhandelsvorhaben einer separaten Prüfung der landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unterzogen hat und, wie von uns in unserer vorherigen Stellungnahme empfohlen, die Herleitung der Annahmen zur Umsatzhöhe und Umsatzherkunft der Planvorhaben erläutert (vgl. Exkurs auf S. 39 f.).</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir haben folgende Hinweise zur nun vorliegenden Version der Verträglichkeitsanalyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Gutachter nennt in dem Exkurs zur Umsatzhöhe und Herkunft eine Vielzahl an Parametern die in seine Einschätzung eingeflossen sind und beschreibt das methodische Vorgehen. Die durchgeführten Berechnungen sind jedoch nach wie vor nicht vollständig nachvollziehbar. Wir empfehlen weiterhin, dass der Bewertung zugrundeliegende Zahlen und Datenmaterial dem Gutachten beizufügen. • Dr. Lademann und Partner haben das vorhabenspezifische Einzugsgebiet auf Basis eines Analogieschlussverfahrens aus vergleichbaren Bestandobjekten hergeleitet und dabei die Wettbewerbssituation in den Nachbarkommunen betrachtet. Sie kommen zu dem Schluss, dass sich das Einzugsgebiet „des Vorhabens“ ausschließlich über das Gemeindegebiet von Edewecht erstreckt (vgl. S. 17 f.). Für uns ist fraglich, ob alle geplanten Vorhaben über das gleiche Einzugsgebiet verfügen. Insbesondere erscheinen uns Unterschiede zwischen dem Einzugsgebiet des Sonderpostenmarkts im Vergleich zu dem Lebensmittel- und dem Verbrauchermarkt denkbar. 	<ul style="list-style-type: none"> • Das Gutachten legt im Exkurs die Umsatzhöhe und die Herkunft detailliert dar. Die Ausführungen der IHK zu einer nicht vollständig gegebenen Nachvollziehbarkeit können aus Sicht der Gemeinde daher nicht geteilt werden. Vom Gutachterbüro wurde das verfügbare Daten- und Quellenmaterial vollständig herangezogen, welches auch Daten aus teils kostenpflichtigen Sekundärquellen umfasst, die über die bürointerne Auswertung in den Bericht eingeflossen sind. • Durch das Zusammenspiel der verschiedenen Bausteine des Gesamtvorhabens ist davon auszugehen, dass durch verschiedene Synergieeffekte jeder Betrieb individuell profitiert und der Standort in seiner Gesamtheit von den Kunden wahrgenommen und aufgesucht wird. So ist zum Beispiel davon auszugehen, dass Kunden den Kauf bei einem Vollsortimenter mit dem Kauf bei einem Drogeriemarkt am selben Standort verbinden werden (sog. One-Stop-Shopping). Eine daraufhin aufgeschlüsselte Kundenherkunftsanalyse wird daher nicht für erforderlich angesehen. <p>Unabhängig von dem noch nicht abgeschlossenen Verfahren zum Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Edewecht steht außer Frage, dass sich der Vorhabenstandort in einem faktischen Zentralen Versorgungsbereich befindet. Das wird sich in dem Einzelhandelsentwicklungskonzept auch so bestätigt finden. Außerdem wird gewährleistet, dass das nunmehr bereits sehr konkret beschreibbare Vorhaben des Fachmarktzentrums im Einzelhandelsentwicklungskonzept umfassend berücksichtigt und integriert wird. Das Vorhaben kann nach Auffassung der Gemeinde daher bereits zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden, ohne dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept formell zum Abschluss gebracht worden ist.</p>

<p>Um das abgegrenzte Einzugsgebiet abzusichern und somit das Einhalten des Kongruenzgebotes für jedes <u>großflächige</u> Vorhaben sicherzustellen, regen wir an, eine Kundenherkunftsanalyse durchzuführen und die Ergebnisse in die Herleitung des Einzugsgebietes einfließen zu lassen.</p> <p>Fazit: Wir empfehlen weiterhin das Vorhaben zurückzustellen und zunächst das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Edewecht fertigzustellen. 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. Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses. Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.</p>	<p>In Kap. 7.2 des Gutachtens wird das Ergebnis zum Kongruenzgebot aufgeführt: <i>„Folglich wird der 70-30% Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot sowohl im periodischen als auch im aperiodischen Bedarfsbereich entsprochen. Die einzelnen Komponenten des Umstrukturierungsvorhabens generieren rd. 75 % (periodischer Bedarfsbereich) bzw. rd. 72 % (aperiodischer Bedarfsbereich) des Umsatzes aus dem potenziellen Kongruenzraum des Grundzentrums Edewecht. Somit werden die einzelnen Komponenten des Umstrukturierungsvorhabens durch das örtliche Nachfragepotenzial getragen.“</i></p> <p>Somit ist laut Gutachten von einer Einhaltung der diesbezüglichen Festlegungen gemäß des Landesraumordnungsprogrammes LROP auszugehen.</p> <p>Die Gemeinde Edewecht wird das Planverfahren fortführen, da das Verträglichkeitsgutachten eine ausreichende Grundlage für die Ausweisung des Fachmarktzentrums bildet. Durch die Abstimmung mit IHK und Landkreis ist zudem eine Kongruenz zwischen Einzelhandelskonzept und Fachmarktplanung gewährleistet.</p>
--	---

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1	27.03.2023
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Wenn ich die Planungsunterlagen richtig lese, so sollen für die Gebäude 1,2,3,4 (EDEKA, TAKKO, Zimmermann) 253 bzw 267 PKW-Stellplätze angelegt werden.</p> <p>Dazu kommen gegenüber die 77 ALDI-PKW Stellplätze und noch einmal direkt daneben ca 100 PKW-Stellplätze vor dem Rathaus.</p> <p>Für Fahrräder, Lastenräder, E-Mobile sind insgesamt nur 10 einfache Fahrrad-Stellplätze eingeplant.</p> <p>In den letzten 12 Jahren haben meine Frau und ich kein einziges Mal die vorhandenen PKW-Plätze voll belegt gesehen.</p> <p>Wohl konnten wir einige Male unsere Fahrräder beim EDEKA-Einkauf nicht abstellen, weil die paar Stellplätze vor EDEKA voll belegt waren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insgesamt haben die Lastenräder und Fahrradanhänger im Verkehr in Edewecht enorm zugenommen und so möchten die Bürger damit auch einkaufen können und dafür sind Stellplätze notwendig. 	
<p>Der PKW-Stellplatzüberschuss ist z.Zt. schon enorm und ein Rückbau wäre dringend angezeigt. Stattdessen planen Sie im oben genannten Bereich mehr als 400 PKW-Stellplätze.</p> <p>Abschreckende Beispiele gibt es bereits: z.B.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. entlang der Hauptstraße Richtung Friesoythe 2. COMBI (der riesige PKW-Parkplatz (nie voll)) 3. Zum Stadion/Parkstr. (150 PKW-Plätze) nie voll <p>Meine Frau und ich hören auch aus unserer Nachbarschaft, dass im obigen Plan dringend ein Umdenken und eine neue Planung im obigen Sinn notwendig ist. Sicherlich könnte man so auch die Versiegelungen vermindern durch Bepflanzungen statt überzähliger PKW-Parkplätze und durch Verwendung von z.B. Rasensteine für die Stellplätze für Lastenräder, Fahrradanhänger, E-Mobile u. Fahrräder. Zudem sollten diese auch an bevorzugter und verkehrssicherer Stelle angelegt werden. So würde für uns und eben viele Bürger aus Edewecht der Einkauf ohne PKW viel angenehmer.</p>	<p>Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus den Anforderungen der NBauO und an eine verkehrsgerechte Abwicklung auf den Stellplatzanlagen selbst. Bei der Anzahl der Stellplätze ist aus Sicht der Marktbetreiber die Belegung an den Spitzentagen bzw. -stunden maßgebend.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung der Fachmarktplanung wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Fahrräder und auch Lastenräder vorgesehen.</p>

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 04.05.2023