

Gemeinde Edewecht
Bebauungsplan Nr. 182, 1. Änderung
„Erweiterung der Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes“ in Friedrichsfehn

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 22.07.2025	Aus raumordnerischer Sicht wird auf die Abstimmung im Vorfeld zu diesem Bauleitplanverfahren hingewiesen. Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 182 der Gemeinde Edewecht bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken. Durch die geplanten Änderungen rücken die baulichen Anlagen geringfügig näher an die vorhandene Wohnbebauung im Osten heran. Ein Schallgutachten ist in Bearbeitung. Vor Vorlage des Gutachtens kann keine abschließende Stellungnahme vorgenommen werden.	Der Hinweis zur raumordnerischen Abstimmung wird zur Kenntnis genommen. Zur Prüfung des Erweiterungsvorhabens hat die Gemeinde Edewecht im Vorfeld der Planung eine raumordnerische Stellungnahme eingeholt. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung eines bestehenden Vollsortimenters handelt, der insbesondere auch Friedrichsfehn als zukünftigen Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung stärken als auch wettbewerbsfähig halten soll, stimmt der Landkreis der vorliegenden Planung mit raumordnerischen Bedenken bezüglich der Einhaltung des Kongruenzgebotes zu. Voraussetzung ist, dass es bis auf weiteres im Ortsteil Friedrichsfehn zu keiner zusätzlichen Verkaufsflächenerweiterung im Bereich des großflächigen Einzelhandels kommt. Die Hinweise zum Schallschutz werden zur Kenntnis genommen. Ein Schallschutzgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt und liegt mit Stand vom 22.07.2025 vor. Als Schallquellen wurde der Parkplatzverkehr, der Lkw-Verkehr auf dem Betriebsgelände, die Kühlaggregate, die Einkaufswagen und Einzelschallquellen (Kondensator, Technikräume) in die Berechnung eingestellt. Für die noch vorhandene 220 KV-Leitung wurden ebenfalls Aussagen in das Lärmschutzgutachten aufgenommen. Die schutzwürdige Nutzung ist als Mischgebiet mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tag/nachts einzustufen. Bei der Berechnung der Zusatzbelastung wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen Immissionsorten an Werktagen eingehalten werden. Tagsüber werden die Richtwerte an den Immissionsorten IO2 und IO3 um mehr als 6 dB unterschritten, so in Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit die Lärmvorbelastung gemäß TA-Lärm nicht zu untersuchen ist.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	Aus naturschutzfachlicher Sicht kann bislang keine Stellungnahme erfolgen, da die Ausführungen zu den Belangen von Natur und Landschaft erst im Entwurf ergänzt werden.	Nachts werden alle Richtwerte um mehr als 6 dB unterschritten, so dass auch hier keine Lärmvorbelastung gemäß TA-Lärm zu untersuchen ist. Der zulässige Spitzenpegel wird an Werktagen tagsüber und nachts ebenfalls eingehalten. Eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch den zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehrs im Sinne der 16. BImSchVO ist nicht zu erwarten. Am IO1 werden die Richtwerte nur um 5 dB unterschritten, so dass gemäß TA-Lärm die Lärmvorbelastung zu untersuchen ist. Auf die untersuchte Hausseite wirken keine anderen gewerblichen Lärmquellen immissionsrelevant ein, so dass es zu keiner Überschreitung der Richtwerte kommt. Detailuntersuchungen sind daher nicht erforderlich. Die 220 kV-Leitung kann unter bestimmten Witterungsbedingungen Schall abstrahlen kann. Dies kann auf die für das Bauvorhaben untersuchten Immissionsorte einwirken. Da aber durch den Edeka-Markt an den IOs 1 bis 3 die Richtwerte um mehr als 5 dB unterschritten werden, werden die zeitweise auftretenden Schallemissionen der 220 kV-Leitung den Gesamtbeurteilungspegel (Edeka + 220kV) nicht über die Richtwerte hinaus erhöhen. Weiterhin ist anzumerken, dass bei der Berechnungen des Edeka-Marktes von maximalen Betriebsbedingungen pro Tag ausgegangen wurde, die sich in der Praxis nur selten einstellen werden, d.h. die Beurteilungspegel durch den Edeka-Markt geringer sein werden, als hier berechnet. Für die gewerbliche Nutzung des Edekamarktes wird durch die 220kV-Leitung keine schalltechnische Beeinträchtigung bestehen, da hier die Richtwerte höher anzusetzen sind und schützenswerte Räumlichkeiten nicht betroffen sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wurde erstellt und der Entwurfsfassung hinzugefügt. Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 1 ha umfasst das Gelände des großflächigen Lebensmittelmarktes (Edeka mit integriertem Backshop) mit angrenzenden Stellplatzflächen und Andienungsbereichen in Friedrichsfehn. Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Nutzung der Fläche ist die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als auch des Boden-, Wasser- und Klimahaushaltes stark eingeschränkt. Ebenso ist das Landschaftsbild deutlich durch die bestehende Bebauung und Versiegelung des Raumes überprägt. Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Ausnutzung und der umgesetzten Anpflanzungen ergibt sich kein Eingriff und somit auch kein Kompensationserfordernis.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 182 werden keine neuen versiegelten Flächen geschaffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Ökopflaster o.ä. zu verwenden. Das Schul- und Kulturamt - Sachgebiet ÖPNV - regt an, die Ausführungen zum ÖPNV im Kapitel 4.9 der Begründung (Belange des Verkehrs) wie folgt zu fassen: Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer fußläufigen Entfernung von 250 m zur Haltestelle "Friedrichsfehn, Dorfstraße". Von dieser Haltestelle wird der Geltungsbereich durch die Regionalbuslinie 380 (Oldenburg-Edewecht- Barßel) an die Stadt Oldenburg, an die Gemeinde Edewecht sowie an die Gemeinde Barßel im Landkreis Cloppenburg angebunden. Außerdem liegt in fußläufiger Entfernung von ca. 400 m die Haltestelle "Friedrichsfehn, Schule". Von dieser Haltestelle wird der Geltungsbereich durch die Buslinie 309 an die Stadt Oldenburg und die Ortschaften Petersfehn und Wildenloh angebunden. Darüber hinaus verkehren von dort die schülerorientierten Buslinien 379, 384, 387, 388 und 399. Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen folgende Anregungen: Die Planzeichenerklärung zur Grundflächenzahl (0,3) sollte mit der Grundflächenzahl harmonisiert werden, die festgesetzt werden soll (0,6).	Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die schadlose Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der gesicherten Erschließung im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Da es sich um ein vollständig erschlossenes Gelände handelt, wird diese Vorgehensweise für gerechtfertigt gehalten. Die Begründung wird um folgende Aussagen ergänzt: Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über eine Ableitung in unterirdische Rohre. Die Ableitung des Oberflächenentwässerung zu den versiegelten Flächen erfolgt in Richtung Friedrichsfehner Straße und eine Versickerung in der straßenseitigen Grünfläche. Die Hinweise zur Beschränkung des Versiegelungsgrades werden zur Kenntnis genommen, sind hier jedoch nicht zielführend, da das Gelände bereits vollständig mit Gebäuden und Stellplätzen erschlossen ist und lediglich eine Erweiterung der baulichen Anlagen erfolgt. Die Hinweise zur ÖPNV- Versorgung werden in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird harmonisiert.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	Im Kapitel 4.1 auf Seite 11 der Begründung sollte ein inhaltlich entgegengesetzter Begriff ("Beeinträchtigungsgebot") korrigiert werden (Beeinträchtungsverbot). Nach Abgleich mit dem Geoinformationssystem müsste Kapitel 1.3 der Begründung noch um das Flurstück 359 der Flur 28, Gemarkung Edewecht ergänzt und im Kapitel 7.1 der Begründung die Größe des Geltungsbereiches auf 10.776 m² marginal geändert werden. Eine Überprüfung wird insofern angeregt. Teil II der Begründung, der Umweltbericht, ist wie angekündigt zum Entwurf zu ergänzen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bestehen keine weiteren Hinweise. Es wird eine Überprüfung des Verfahrensvermerkes zum Aufstellungsbeschluss hinsichtlich der Organzuständigkeit (Rat) in eigener planerischer Verantwortung im Abgleich mit dem Anschreiben zur Behördenbeteiligung (Verwaltungsausschuss) empfohlen. Eine redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst. Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst. Der Umweltbericht wird zum Entwurf ergänzt (siehe oben) Der Hinweis, dass keine weiteren Hinweise zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet, die Verfahrensleiste wird angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg 25.07.2025	Die Gemeinde Edewecht beabsichtigt, im Grundzentrum Friedrichsfehn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelvollsortimenters zu schaffen. Die Verkaufsfläche des Marktes soll von derzeit 2.250 m² um 500 m² auf insgesamt 2.750 m² vergrößert werden. Rechtliche Bewertungsgrundlagen - Das Planvorhaben muss den Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechen. - Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) handelt, sind die im Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" formulierten Ziele zu beachten (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtungsverbot).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung IHK	- Die Gemeinde Edewecht verfügt über kein eigenes Einzelhandelskonzept. Ein solches Konzept bildet die Grundlage für eine gezielte, verträgliche und städtebaulich-funktionale Einzelhandelsentwicklung. Es schafft: Planungssicherheit für Politik, Verwaltung, Bürgerschaft und Investoren - vorausgesetzt, es wird konsequent umgesetzt. Der im Jahr 2018 begonnene, zwischenzeitlich unterbrochene und 2023 wieder aufgenommene Prozess zur Erstellung eines Einzelhandelskonzepts wurde bislang nicht abgeschlossen. Das regionale Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland aus dem Jahr 2010 wird von uns - aufgrund seines Alters von rund 15 Jahren - nicht mehr als geeignete Bewertungsgrundlage für das vorliegende Planvorhaben angesehen (vgl. z. B. Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl., S. 281). Damit fehlt eine wesentliche Grundlage für eine fundierte städtebauliche Bewertung des Vorhabens. - Den Planunterlagen liegt außerdem die "Wirkungsanalyse für die Erweiterung des Edeka-Supermarkts im Ortsteil Friedrichsfehn" (Stand: November 2024, Datenstand überwiegend Herbst 2022) des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH bei. Gutachten wie diese können nur dann sachgerecht in die Abwägung eingestellt werden, wenn sie nachvollziehbar, widerspruchsfrei und methodisch fundiert erstellt wurden (vgl. u. a. BVerwG, Beschl. v. 25.4.2000 - 4 BN 20.02; OVG Lüneburg, Beschl. v. 18.2.2011 - 1 ME 252/10; OVG Münster, Urt. v. 1.12.2015 - 10 D 91.93.NE). Stellungnahme zum Vorhaben	Die Hinweise zum Einzelhandelskonzept werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandelskonzept (EHK) für die Gemeinde Edewecht liegt zwischenzeitlich erstellt von Dr. Jansen GmbH, mit Stand vom 07.08.2025 im Entwurf vor. vor. Friedrichsfehn ist als Nahversorgungszentrum und Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung eingestuft. Aktuell erfolgt die Beteiligung; nach Eingang der Anregungen und Bedenken kann das Konzept ggf. angepasst und dann beschlossen werden. Derzeit ist davon auszugehen, dass das EHK vom Rat der Gemeinde Edewecht Ende 2025 beschlossen wird. Zu den Anregungen und Bedenken der IHK wurde von der Verfasserin der Wirkungsanalyse (Büro Dr. Jansen GmbH) eine fachliche Stellungnahme eingeholt, die in die Abwägung eingestellt wird.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung IHK	Grundsätzliches In Friedrichsfehn sind derzeit neben dem betroffenen Lebensmittelvollsortimenter ein Lebens-mitteldiscounter und ein Drogeriemarkt angesiedelt. Darüber hinaus bestehen u. a. eine Apotheke, ein Bioladen, ein Optiker, eine Buchhandlung sowie mehrere Bäckereien (vgl. Wirkungsanalyse, S.711). Das bestehende Angebot an nahversorgungsrelevanten Betrieben erscheint - gemessen an der Einwohnerzahl - bereits sehr gut ausgebaut. Vor diesem Hintergrund sind die planungsrechtlich gegebenen Entwicklungsspielräume für weitere Ansiedlungen oder Betriebserweiterungen vermutlich begrenzt. Eine objektive Bewertungsgrundlage in Form eines aktuellen Einzelhandelskonzepts liegt nicht vor. Aus städtebaulicher Sicht sollte es das Ziel der Gemeinde sein, die Grundversorgung in Friedrichsfehn insgesamt zu sichern und zu stärken. Dies kann nur gelingen, wenn die begrenzten Entwicklungsspielräume ausgewogen auf bestehende und ggf. neue Betriebe verteilt werden. Dieses Ziel könnte unter Umständen höher zu gewichten sein als die Interessen einzelner Vorhabenträger. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir der Gemeinde dringend, den begonnenen Prozess zur Erstellung eines Einzelhandelskonzepts zügig abzuschließen. Zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem LROP-Einzelhandels-großprojekte im Sinne des LROP sind nur zulässig, wenn alle Ziele des LROP erfüllt werden. Eine Kompensation eines verletzten Ziels durch die Einhaltung anderer Ziele ist unzulässig (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 LROP, Punkt 2.1, S.711). Das Kongruenzgebot für Grundzentren besagt, dass das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten darf. Für Friedrichsfehn umfasst dieser laut gültigem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) die Ortsteile Friedrichsfehn, Wildenloh, Kleefeld und Klein Scharrel.	<i>1. Zur Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Edewecht</i> Das Einzelhandelskonzept (EHK) für die Gemeinde Edewecht liegt zwischenzeitlich im Entwurf vor. Das EHK berücksichtigt die geplanten Erweiterungsmaßnahmen im Hauptzentrum Edewecht wie auch im Nahversorgungszentrum Friedrichsfehn. Für den Ortsteil Friedrichsfehn, dem im Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms Landkreis Ammerland (RROP) die Funktion eines „Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ beigemessen wird, wird im EHK eine hohe Nahversorgungsbedeutung attestiert, und es wird empfohlen, nach der Realisierung der Edeka-Erweiterung keinen weiteren Ausbau der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorzunehmen. <i>2. Zur Verteilung der Entwicklungsspielräume</i> Im EHK werden keine über den Bestand hinausreichenden Ansiedlungspotenziale für Betriebe der Nahversorgung identifiziert. Daher können die begrenzten Spielräume für das Vorhaben genutzt werden. <i>3. Zum Kongruenzgebot</i> Die von der IHK aufgestellten Berechnungen sind nachzuvollziehen, lassen sich im Ergebnis und in der Bewertung aber auch anders interpretieren. Zunächst ist zu berücksichtigen, dass die Wirkungsanalyse einen überdurchschnittlich hohen Umsatz für den Bestandsmarkt und seine Erweiterung verwendet, um dem von der Rechtsprechung geforderten „realitätsnahen Worst-case-Szenario“ zu genügen. Die Daten zeigen, dass der Umsatz für das Planvorhaben um rund 20 % über dem durchschnittlichen Umsatz eines Edeka-Supermarkts liegt. Die hohe Umsatzleistung soll sicherstellen, dass die Marktwirkungen des Vorhabens keinesfalls unterschätzt werden. Dieser Ansatz hat allerdings regelmäßig zur Folge, dass die Versorgungsbedeutung eines Supermarkts bzw. des Vorhabens bezogen auf die verfügbare Kaufkraft überschätzt wird.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung IHK	Laut Wirkungsanalyse: - leben im maßgeblichen Kongruenzraum ca. 7.500 Personen mit einer nahversorgungs-relevanten Kaufkraft von 22,3 Mio. Euro (vgl. Tabelle 7, S. 21), - wird für das Vorhaben ein Umsatz von 17,6 Mio. Euro erwartet. Ein 100%iger Kaufkraftzufluss aus dem Kongruenzraum ist unrealistisch. Die Arbeitshilfe zum LROP hält maximal 50 % Kaufkraftbindung für sachgerecht. Wir gehen - unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation sowie der Lage an einer stark befahrenen Pendlerachse - von einem realistischen Wert von maximal 40 % aus. Dies entspräche einer Kaufkraftbindung von rund 50 % innerhalb des Kongruenzraums. Die verbleibenden 50 % müssten also von außerhalb des Kongruenzraums stammen. Selbst unter der unrealistisch günstigen Annahme von 50 % Kaufkraftbindung im Kongruenzraum würde das Vorhaben den Anforderungen des LROP nicht genügen. Die Einschätzung der Wirkungsanalyse, das Vorhaben sei mit dem Kongruenzgebot vereinbar (vgl. S.36), ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar. Weitere Hinweise zur Wirkungsanalyse Die Aktualisierung der Wirkungsanalyse zum Stand November 2024 beschränkt sich auf die Bevölkerungs- und Kaufkraftdaten für Edewecht (vgl. Deckblatt, S.2). Eine methodisch belastbare Bewertung wäre jedoch nur möglich, wenn auch betriebswirtschaftliche Kennzahlen wie Flächenproduktivität, Umsatzentwicklung und Betriebsgrößenstruktur konsistent fortgeschrieben worden wären. Ohne diese Basis sind Aussagen zu Marktanteilen und Versorgungswirkungen nicht belastbar.	Zudem hält die Arbeitshilfe zum LROP, wie von der IHK korrekt zitiert, maximal 50 % für sachgerecht. Setzt man diesen Wert an, ergibt sich der (in der Wirkungsanalyse verwendete) Gesamtumsatz zu 63,4 % (= 11,15 Mio. EUR) aus dem Umsatz mit Einwohner:innen aus dem Kongruenzraum und zu 36,6 % (= 6,45 Mio. EUR) aus Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Kongruenzraums. Dieser Wert liegt um ca. 22 % über dem in der Landesplanung angesetzten Wert von 30 %. Abschließend ist darauf zu verweisen, dass es sich beim Kongruenzgebot in Niedersachsen nicht um ein Ziel, sondern um einen Grundsatz der Landesraumordnung handelt. Die Arbeitshilfe führt hierzu aus: „Das Kongruenzgebot schützt die Zentralen Orte vor einem Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandels-großprojekte in anderen Zentralen Orten.(...) Das Kongruenzgebot ergänzt insofern vorsorgeorientiert das auf die Verhinderung wesentlicher Beeinträchtigungen ausge-richtete Beeinträchtigerungsverbot gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 08. Im Fazit ergibt sich für die angesetzte (überdurchschnittliche) Umsatzhöhe eine rund 20-prozentige Überschreitung der Orientierungsgröße für die Abschöpfung von Kaufkraft außerhalb des Kongruenzraums. Diese Kaufkraft stammt aus den übrigen (= nicht zum Kongruenzraum gehörenden) Ortsteilen der Gemeinde Edewecht sowie aus den angrenzenden Kommunen; die Einkaufsorientierung begründet sich insbesondere auf die gute Pkw-Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts für viele Pendler:innen. Für die Bewertung ist zudem von Bedeutung, dass auch die angesetzte über-durchschnittliche Umsatztätigkeit für das Erweiterungsvorhaben nicht zu Beeinträch-tigungen anderer Zentraler Orte führt. 4. Zur Wirkungsanalyse Diese Kritik ist grundsätzlich berechtigt. Daher ist es wichtig, dass sich die Aktualisierung nur aus Kostengründen auf die Einwohner- und Kaufkraftdaten beschränkt, da hier wichtige Veränderungen angenommen wurden, jedoch nicht festgestellt werden konnten. Gleichwohl konnte so die aktuelle Prüfung der Einhaltung des Kongru-enzgebots erfolgen. Eine Anpassung der betriebswirtschaftlichen Eckdaten für Vor-haben und Wettbewerbsbetriebe schien zudem nicht erforderlich, da sich die Wett-bewerbssituation nicht verändert hat und nur geringfügige Abweichungen auf Betrei-berebene zu berücksichtigen gewesen wären, die das Ergebnis nicht beeinflusst hät-ten. Aus Gutachtersicht sind die Aussagen daher weiterhin belastbar.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung IHK	Zudem weist die Herleitung des Verflechtungsbereichs und des Einzugsgebiets in der Analyse einen hohen "Black-Box"-Charakter auf. Kritisch ist insbesondere, dass anscheinend Angaben des Vorhabenträgers eine zentrale Rolle spielen. Für eine bessere Nachvollziehbarkeit - wie sie von der Rechtsprechung gefordert wird - halten wir alternative Verfahren wie eine Kundenherkunftsbefragung oder Mobilfunk-/Appdatenanalysen für geeigneter. Letztere werden inzwischen von vielen Projektentwicklern standardmäßig zur Standortbewertung eingesetzt. Fazit Wir haben grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben. Aus unserer Sicht verstößt es gegen das Kongruenzgebot des LROP und ist damit raumordnerisch nicht zulässig. Wir regen an, zu prüfen, ob durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche eine Zielkonformität mit dem LROP herstellbar ist. Wir empfehlen der Gemeinde Edewecht, die Erstellung eines Einzelhandelskonzepts für das Gemeindegebiet zügig abzuschließen, um eine verlässliche Grundlage für die Bewertung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben zu schaffen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	5. Zum Einzugsgebiet Die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP unterscheidet den planerischen Kongruenzraum vom faktischen Einzugsgebiet. Es wird explizit aufgefodert, „wirklichkeitsnahe“ Abgrenzungen vorzunehmen. Dies steht im Einklang mit der ergangenen Rechtsprechung, sodass die Nutzung von Daten und Einschätzungen des Vorhabenträgers zulässig ist. Die Daten des Vorhabenträgers basierten in der Vergangenheit auf der Erfassung der Kundenherkunft in Verbindung mit Zahlungsvorgängen (z.B. manuelle Eingabe der Postleitzahl oder Auswertungen des Vertragspartners Deutschland-Card) und werden sich künftig insbesondere auf Auswertungen mit Zahlungen über Payback stützen. 6. Zum Verstoß gegen das Kongruenzgebot Der aus Sicht der IHK bestehende Verstoß gegen das Kongruenzgebot wurde geprüft (siehe zu 3.). Im Ergebnis wurde eine geringfügige Überschreitung des Schwellenwerts in Bezug auf die Konformität von Vorhabenumsatz und Kaufkraft im Kongruenzraum festgestellt. Allerdings geht die mit der Erweiterung verbundene zusätzliche Umsatztätigkeit nicht mit Marktwirkungen einher, die Beeinträchtigungen der Nahversorgung in benachbarten Zentralen Orten auslöst. Während die Vermeidung einer solchen Beeinträchtigung als Ziel der Raumordnung verfolgt wird, wurde das Kongruenzgebot bewusst als Grundsatz eingestuft und ist damit der Abwägung zugänglich. Abwägung der Gemeinde Die Bedenken werden aus den o.g. Gründen zurückgewiesen. Die Gemeinde räumt der Standortsicherung des bestehenden Vollsortimenters ein hohes Gewicht ein, um Friedrichsfehn als zukünftigen Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung zu stärken und wettbewerbsfähig zu halten. Weitere zusätzliche Verkaufsflächenerweiterungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels werden nicht zugelassen. Die Gemeinde schließt sich damit dem Ergebnis der raumordnerischen Stellungnahme des Landkreises an, der der Erweiterung unter dieser Voraussetzung zugestimmt hat.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Gemeinde Bad Zwischenahn, Planungs- und Umweltamt Am Brink 9 26160 Bad Zwischenahn 22.07.2025	Nach der Neufassung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Bad Zwischenahn vom Mai 2023 wird der Ortsteil Petersfehn als Grundzentrum mit zentraler Versorgungsfunktionen von ausgewählten Einzelhandelsbetrieben für den täglichen Bedarf eingeordnet. Die bestehende Struktur wird als ausreichend, aber ausbaufähig bewertet. Insbesondere die Discounter Lidl sowie Netto in Petersfehn, die lediglich ca. 3 km (Straßenentfernung) von Friedrichsfehn entfernt liegen, sollten nach wie vor wettbewerbsfähig bleiben, um Potenzial zur funktionalen Ergänzungen gegenüber größeren Versorgungsbereichen zu gewährleisten. Im Zuge des Erweiterungsprojektes Edeka Friedrichsfehn wird die in der Wirkungsanalyse (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH) dargestellte Wettbewerbssituation daher kritisch gesehen. Unseres Erachtens ist in der Wirkungsanalyse zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 nicht ausreichend auf die Situation Petersfehns, basierend auf den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Bad Zwischenahn, eingegangen. Danach können wir der Erweiterung des Edeka-Marktes in dieser Form zurzeit nicht zustimmen. Damit Petersfehn als Grundzentrum und wichtiger zentraler Versorgungsstandort im Gemeindegebiet Bad Zwischenahns im Rahmen der Grundversorgung zukunftsfähig bleibt, ist zu gewährleisten, dass der Erhalt und die gezielte Stärkung der bestehenden Versorgungsstrukturen, insbesondere im Lebensmittel- und Drogeriesegment, nicht eingeschränkt werden und Potential für den Ausbau von Einzelhandelsbetrieben berücksichtigt werden.	Zu den Anregungen und Bedenken der Gemeinde Bad Zwischenahn wurde von der Verfasserin der Wirkungsanalyse (Büro Dr. Jansen GmbH) eine fachliche Stellungnahme eingeholt, die in die Abwägung eingestellt wird. <i>1. Zum Einzelhandelskonzept Bad Zwischenahn</i> Der Bad Zwischenahner Ortsteil Petersfehn wird in der Wirkungsanalyse weder dem Kongruenzraum noch dem erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens zugeordnet. Erwartet werden somit keine intensiven oder regelmäßigen Einkaufsorientierungen auf das Planvorhaben, sondern nachrangige Streuumsätze mit dort wohnhaften Kund:innen. Daraus resultieren geringe Umsatzverluste bei den beiden dort ansässigen Lebensmitteldiscountern, die sich in erster Linie darauf begründen, dass die gleichen Betriebstypen – das wären hier Supermärkte – immer deutlich stärker von Wettbewerbsintensivierungen betroffen sind als andere Betriebstypen (hier: Lebensmitteldiscounter). Aufgrund der geringen Betroffenheit von Wettbewerbsbetrieben und Standort wurde auf eine ausführlichere Darstellung verzichtet. Gleichwohl werden die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Lidl mit ihren Standortsituationen und ihrem Marktauftritt bewertet. Es handelt sich um verkehrsgünstig gelegene leistungsfähige Märkte, die ausreichende Stellplätze anbieten und von ihrer Nachbarschaft sowie einem Getränkemarkt profitieren. Die Wirkungsanalyse stellt folgendes Ergebnis fest: „Die Wirkungen für beide Betriebe summieren sich auf 0,4 Mio. EUR, was einem Umsatzanteil von ca. 2,6 % entspricht. Auch hier können vorhabenbedingte Betriebsschließungen ausgeschlossen werden, sodass sich keine negativen städtebaulichen Wirkungen ableiten lassen. Auch von einer Vorschädigung durch den Bestandsbetrieb kann nicht ausgegangen werden, da beide Betriebe zuletzt modernisiert und vergrößert haben.“ Bestandssituation und Betroffenheit werden daher aus gutachterlicher Sicht ausreichend differenziert dargestellt. <i>2. zum Grundzentrum Petersfehn</i> Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bad Zwischenahn stellt im Mai 2023 für die gesamte Einzelhandelslage seit dem Jahr 2014 nur „geringfügige Veränderungen“ fest. Neben den benannten Lebensmittel-SB-Betrieben sind zu diesem Zeitpunkt fünf kleinere Einzelhandelsnutzungen und 13 ergänzende Nutzungen ansässig.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Gemeinde Bad Zwischenahn	Wir bitten daher um entsprechende Überarbeitung der Wirkungsanalyse. Insbesondere sollte dargestellt werden, ob die geplante Erweiterung tatsächlich keine negativen Auswirkungen, wie z.B. Abwanderungseffekte, auf Petersfehn als Grundzentrum mit zentraler Versorgungsfunktion auslöst und eine Ausbaufähigkeit der Einzelhandelsbetriebe in Petersfehn weiterhin gewährleistet bleibt.	Als Zielsetzungen für die Einzelhandelslage werden „Erhalt und Stärkung“ vorgegeben, und „kleinteilige Ergänzungen im Einzelhandel“. Für den Fall, dass sich bei den beiden größeren Lebensmitteldiscountern Umstrukturierungsbedarf ergibt, könnten die Ansiedlungschancen für einen Lebensmittelvollsortimenter geprüft werden. Das bedeutet: Die Marktchancen eines zusätzlichen Supermarkts werden im Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Bad Zwischenahn eher kritisch gesehen. Einer der beiden Lebensmitteldiscounter sollte somit den Standort aufgeben, damit ausreichende Kaufkraft für den Supermarkt zur Verfügung steht. Die Umsatzerwartung eines kleinen Supermarkts mit rund 800 m² Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3,2 Mio. EUR. Das Planvorhaben lenkt bei Realisierung eine voraussichtliche Kaufkraft von ca. 0,4 Mio. EUR um. Bei einem wohnortnahen Angebot besteht durchaus die Möglichkeit, diesen Betrag oder zumindest einen Teilbetrag zurückzuholen. Die Marktwirkungen des Erweiterungsvorhabens tragen somit nicht dazu bei, die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandorts Petersfehn zu beeinträchtigen. 3. zur Wirkungsanalyse Wie aufgezeigt enthält die Wirkungsanalyse eine der Bedeutung des Einzelhandelsstandorts Petersfehn angemessene Darstellung von Situation und Perspektiven. Eine Überarbeitung ist daher aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Zudem ist darauf zu verweisen, dass der Entwurf des neuen RROP Landkreis Ammerland davon ausgeht, dass die Ortsteile Petersfehn und Friedrichsfehn als „Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ eingestuft werden. Daraus ergibt sich eine über den eigenen Ortsteil hinausreichende (Nah-)Versorgungsaufgabe. Es werden benachbarte Ortsteile einem sog. Kongruenzraum zugeordnet, jedoch durch den regionalen Planungsträger und nicht durch die Kommune.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Gemeinde Bad Zwischenahn		Für den Ortsteil Friedrichsfehn mit 5.019 Einwohner:innen sind es die Edewechter Ortsteile Kleefeld, Klein Scharrel und Wildenloh, sodass der Kongruenzraum rund 7.500 Einwohner:innen umfasst. Der Ortsteil Petersfehn bzw. Petersfehn I und Petersfehn II zählt 4.095 Einwohner:innen und erhält den Bad Zwischenahner Ortsteil Bloh Süd zugeordnet mit ca. 574 Einwohner:innen. Damit erstreckt sich die Nahversorgungsfunktion für Petersfehn auf insgesamt rund 4.670 Einwohner:innen. Damit nimmt auch die Differenz der Kaufkraft in den Kongruenzräumen Einfluss auf Ansiedlungs- und Erweiterungsmaßnahmen der Nahversorgungsbetriebe an beiden Standorten. Diese neuen planerischen Vorgaben wurden in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Bad Zwischenahn noch nicht berücksichtigt, damit auch nicht ihre Konsequenzen für die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandorts Petersfehn. Abwägung der Gemeinde Die Bedenken werden aus den o.g. Gründen zurückgewiesen. Die Gemeinde räumt der Standortsicherung des bestehenden Vollsortimenters ein hohes Gewicht ein, um Friedrichsfehn als zukünftigen Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung zu stärken und wettbewerbsfähig zu halten. Weitere zusätzliche Verkaufsflächenerweiterungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels werden nicht zugelassen. Die Gemeinde schließt sich damit dem Ergebnis der raumordnerischen Stellungnahme des Landkreises an, der der Erweiterung unter dieser Voraussetzung zugestimmt hat.

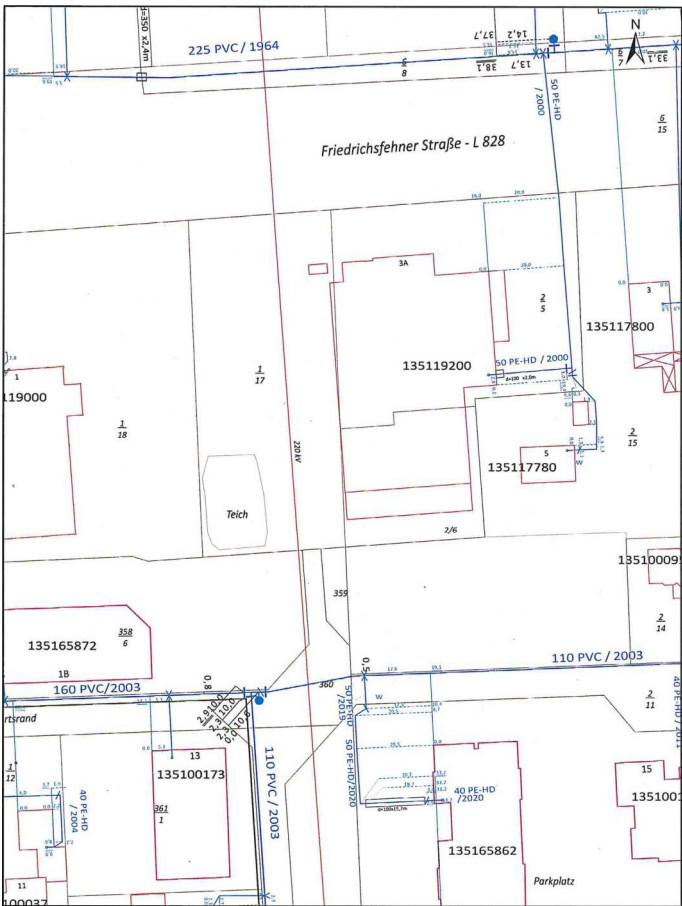
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 26122 Oldenburg 22.07.2025	In der Begründung wird unter Kapitel 4.4 ausgeführt, dass die 220 kV Leitung westlich des Marktes künftig aufgehoben wird und daher nicht bei der Lärmvorbelastung zu berücksichtigen sei. Dies ist im zu erstellenden Lärmimmissionsgutachten genauer auszuführen, insbesondere der Zeitpunkt, wann die Leitung außer Betrieb genommen und zurückgebaut wird. Sollte die Leitung zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Erweiterung des EDEKA Marktes weiterhin in Betrieb sein, ist diese Situation bei den gutachterlichen, lärmtechnischen Bewertungen zu berücksichtigen. Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Bewertung ist erst nach Vorliegen des mangelfreien Lärmimmissionsschutzgutachtens möglich.	Ein Schallschutzgutachten wurde zwischenzeitlich vom Büro Jacobs aus Papenburg erstellt und liegt mit Stand vom 22.07.2025 vor. Als Schallquellen wurde der Parkplatzverkehr, der Lkw-Verkehr auf dem Betriebsgelände, die Kühlturaggregate, die Einkaufswagen und Einzelschallquellen (Kondensator, Technikräume) in die Berechnung eingestellt. Für die noch vorhandene 220 KV-Leitung wurden Aussagen in das Lärmschutzgutachten aufgenommen. Die schutzwürdige Nutzung ist als Mischgebiet mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tag/nachts einzustufen. Bei der Berechnung der Zusatzbelastung wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen Immissionsorten an Werktagen eingehalten werden. Tagsüber werden die Richtwerte an den Immissionsorten IO2 und IO3 um mehr als 6 dB unterschritten, so in Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit die Lärmvorbelastung gemäß TA-Lärm nicht zu untersuchen ist. Am IO1 werden die Richtwerte nur um 5 dB unterschritten, so dass gemäß TA-Lärm die Lärmvorbelastung zu untersuchen ist. Auf die untersuchte Hausseite wirken keine anderen gewerblichen Lärmquellen immissionsrelevant ein, so dass es zu keiner Überschreitung der Richtwerte kommt. Detailuntersuchungen sind daher nicht erforderlich. Nachts werden alle Richtwerte um mehr als 6 dB unterschritten, so dass auch hier keine Lärmvorbelastung gemäß TA-Lärm zu untersuchen ist. Der zulässige Spitzenpegel wird an Werktagen tagsüber und nachts ebenfalls eingehalten. Eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch den zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehrs im Sinne der 16. BImSchVO ist nicht zu erwarten. Die 220 kV-Leitung kann unter bestimmten Witterungsbedingungen Schall abstrahlen kann. Dies kann auf die für das Bauvorhaben untersuchten Immissionsorte einwirken. Da aber durch den Edeka-Markt an den IOs 1 bis 3 die Richtwerte um mehr als 5 dB unterschritten werden, werden die zeitweise auftretenden Schallemissionen der 220 kV-Leitung den Gesamtbeurteilungspegel (Edeka + 220kV) nicht über die Richtwerte hinaus erhöhen. Weiterhin ist anzumerken, dass bei der Berechnungen des Edeka-Marktes von maximalen Betriebsbedingungen pro Tag ausgegangen wurde, die sich in der Praxis nur selten einstellen werden, d.h. die Beurteilungspegel durch den Edeka-Markt geringer sein werden, als hier berechnet. Für die gewerbliche Nutzung des Edekamarktes wird durch die 220kV-Leitung keine schalltechnische Beeinträchtigung bestehen, da hier die Richtwerte höher anzusetzen sind und schützenswerte Räumlichkeiten nicht betroffen sind.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 165-167 28195 Bremen 14.07.2025	Wir haben keine Einwände zu den oben genannten Planungen und begrüßen die Aussagen zur Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung. Wir würden noch ergänzen, dass die nächstgelegene Haltestelle „Friedrichsfehn, Dorfstraße“ neben der genannten Regionalbuslinie 380 (Oldenburg - Edewecht - Barßel) zusätzlich von der Linie 399 und der Nachteulen-Linie N34 bedient wird. Die Linie 399 ist auf die Bedürfnisse des Schulverkehrs abgestimmt. Damit bestehen Verbindungen an die Stadt Oldenburg, an die Gemeinde Edewecht sowie an die Gemeinde Barßel im Landkreis Cloppenburg. Außerdem liegt in fußläufiger Entfernung von ca. 400 m die Haltestelle „Friedrichsfehn, Schule“. Von dieser Haltestelle wird der Geltungsbereich durch die Buslinie 309 an die Stadt Oldenburg und die Ortschaften Petersfehn und Wildenloh angebunden. Darüber hinaus verkehren von dort die Schulbetriebs-orientierten Buslinien 379, 384, 387, 388 und 399. 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.	Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur ÖPNV- Versorgung werden in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	hanseWasser Bremen GmbH für die EWE Wasser GmbH Birkenfelsstraße 5 28217 Bremen 15.07.2025	Vielen Dank für die Beteiligung an dem Planverfahren BPlan Nr. 182 "Erweiterung EDEKA-Markt" in Friedrichsfehn. Wir haben die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen im Auftrag der EWE Wasser GmbH fachtechnisch geprüft und nehmen wie folgt Stellung: Die EWE hat keine Bedenken gegen das Planungsvorhaben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Abwassermengen des Kleinpumpwerks zu berücksichtigen sind. Im Falle einer Änderung der Verarbeitung (zusätzliche Fischtheke) oder der zu erwartenden Einleitmengen ist mit den jeweils zuständigen Stellen Kontakt aufzunehmen. Im weiteren Planungsverlauf ist die EWE Wasser GmbH mit einzubeziehen.	Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Abwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Die EWE Wasser GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 08.07.2025	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: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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. 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://trassenauskunftekabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Der Hinweise zum Bestand vorhandener Telekommunikationsleitungen werden zur Kenntnis genommen.
8	Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG Am Küstenkanal 8 26131 Oldenburg 23.07.2025	Vielen Dank für die Information, dass sich der Bebauungsplan in der Aufstellung/Änderung befindet. Sobald dieser rechtskräftig ist und Ihnen alle benötigten Daten vorliegen, würden wir uns freuen, wenn Sie uns dies über unsere Homepage melden. (https://glasfaser-nordwest.de/leistungen/kommunen/neubaugebiet-melden/) Im Anschluss werden unsere Experten die Gebiete für eine Erschließung mit Glasfaser bewerten und Ihnen eine Rückmeldung geben.	Der Hinweis, dass der Anschluss mit Glasfaser geprüft wird, wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
9	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 02.07.2025	Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum obengenannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. 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. Bitte beachten Sie bzgl. der Versorgungsleitungen die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie Anforderungen an Schutzstreifen des DVGW Arbeitsblattes W 400-1. Versorgungssicherheit Das Grundstück im Plangebiet ist bereits an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Ggf. notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen. <u>Versorgungsdruck</u> Der minimal anstehende Druck reicht im Regelfall aus, um im Plangebiet eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen (EG + 1 OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Schutz der Leitungen werden zur Kenntnis genommen und in der Objektplanung berücksichtigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gelände bereits vollständig mit Gebäuden und Stellplätzen erschlossen ist und lediglich eine Erweiterung der baulichen Anlagen erfolgt. Die Hinweise zur Versorgungssicherheit werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird ergänzt. Die Hinweise zum Versorgungsdruck werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OÖVV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OÖVV nicht. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Der Hydrant 021333 kann bei Einzelentnahme 96 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz des Plangebietes bereitstellen. Er befindet sich in der Friedrichsfeher Str. Höhe Haus Nr. 4. Der Hydrant 021569 kann bei Einzelentnahme 96 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz des Plangebietes bereitstellen. Er befindet auf Höhe Am Ortsrand 13. 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. Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper unserer Betriebsstelle Westertede, Tel: 04488 845211, vor Ort an. 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.	Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		 Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschnitte in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen. BST Westerstede Tel.: 04488/845211 OOWV gemeinsam · nachhaltig · transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 26919 Brake Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025 Thema: OOWV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang Maßstab: 1:1.000 Erstellt am: 24.06.2025	Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
10	EWE Netz GmbH Cloppenburg Str. 302 26133 Oldenburg 23.06.2025	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten id dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.	Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Objektplanung berücksichtigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gelände bereits vollständig mit Gebäuden und Stellplätzen erschlossen ist und lediglich eine Erweiterung der baulichen Anlagen erfolgt.

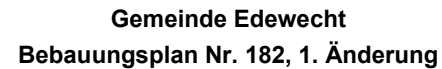
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietser-schliessung In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungspläne-abrufen Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.	Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen.
11	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 25.07.2025	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001).	Die Hinweise zum Baugrund werden zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gelände bereits vollständig mit Gebäuden und Stellplätzen erschlossen ist und lediglich eine Erweiterung der baulichen Anlagen erfolgt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS-Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Es besteht kein Kompensationserfordernis. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

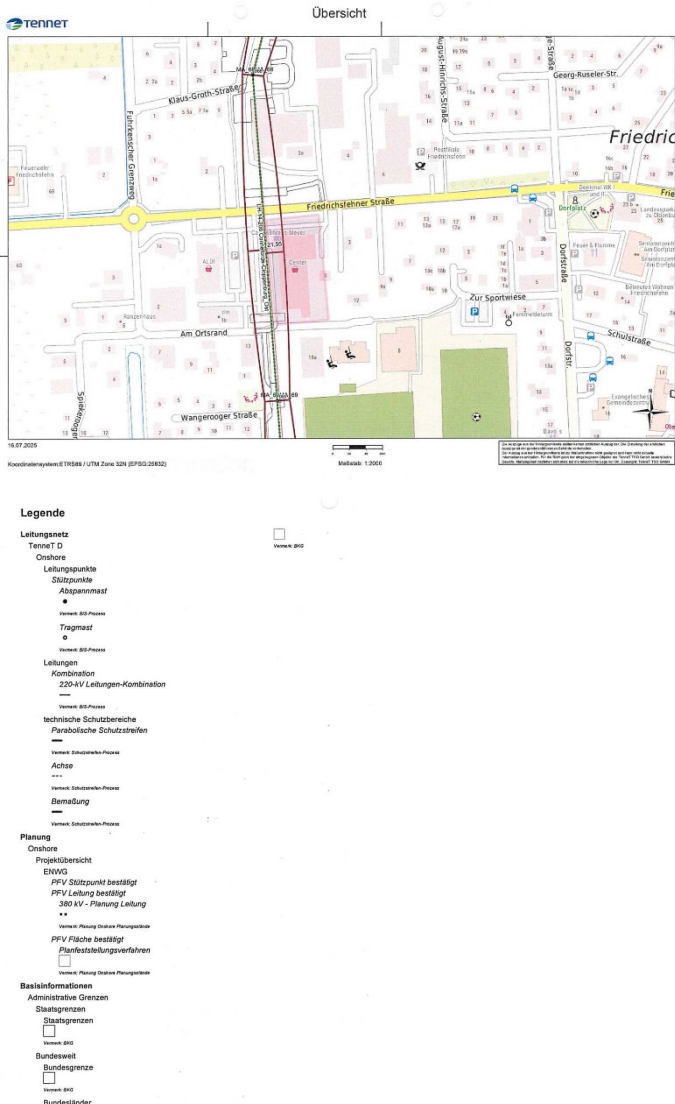
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
12	TenneT TSO GmbH Eisenbahnängsweg 2a 31275 Lehrte 22.07.2025	Die Sichtung der uns zugesandten Unterlagen hat ergeben, dass der von Ihnen dargestellte Geltungsbereich der Bauleitplanung von unseren oben genannten Anlagen betroffen ist. Weiteres ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Für das geplante Vorhaben im Bereich unserer Anlagen sind folgende Auflagen einzuhalten und die Sicherheit und der Betrieb dieser Anlagen darf nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden: Der Leitungsschutzbereich der oben genannten Anlage beträgt jeweils 22,00 m beiderseits der Leitungsachse (Verbindungsline der Mastmitten). Innerhalb des Schutzbereiches der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend ist hier die DIN EN 50341-1, in der die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken etc. zu den Leiterseilen auch im ausgeschwungenen Zustand festgelegt ist. Wir bitten deshalb zu beachten, dass alle Bauvorhaben, die auf Grundstücken innerhalb des Schutzbereiches liegen oder unmittelbar daran angrenzen, der TenneT TSO GmbH mindestens 8 Wochen vorher zur Stellungnahme vorzulegen sind. Es wird empfohlen, die Baugrenzen außerhalb des Schutzbereiches zu legen. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe unserer Anlage bzw. innerhalb des Schutzbereiches machen wir darauf aufmerksam, dass sich durch unzulässige Annäherung an die unter Höchstspannung stehenden Anlagenteile der Freileitung folgeschwere Unfälle ereignen können. Gefahr besteht insbesondere durch hochschwenkende Fahrzeug- und Baumaschinenteile. Aus den o. g. Gründen muss sich die bauausführende Firma rechtzeitig (mindestens 8 Wochen) vor Baubeginn zur Abstimmung der möglichen Arbeitshöhe innerhalb des Schutzbereiches mit der TenneT TSO GmbH in Verbindung setzen. Der Mastschutzbereich (25 m im Radius um den Mastmittelpunkt) unserer Höchstspannungsleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Des Weiteren dürfen innerhalb dieses Bereiches keine Abgrabungen, Anpflanzungen oder sonstige Maßnahmen, die das bestehende Erdniveau verändern, durchgeführt werden. Anpflanzungen innerhalb des Schutzbereiches unserer Freileitung sind mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen.	Der Hinweis, dass die TenneT von dem Bauvorhaben betroffen ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Leitungsschutzbereich wird zur Kenntnis genommen. Auf der Planzeichnung ist bereits ein Hinweis zur Baubeschränkung und auf die DIN EN 50341 vorhanden. Der Hinweis wird aktualisiert. Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da bereits ein Baukörper vorhanden ist. Dieser wird lediglich parallel zur Leitung nach Süden erweitert. Die weiteren Baumaßnahmen erfolgen abgewandt von der Leitung auf der Ostseite der Gebäude. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Abstimmung wird in die Planunterlagen aufgenommen. Die Masten und die Mastschutzbereiche liegen außerhalb des Plangebietes.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Unsere Maststandorte müssen jederzeit im Störfall und für Wartungsarbeiten mit schwerem Gerät, wie z. B. Autokran, erreichbar sein. Hierfür wird eine Zuwegung mit einer Breite von mindestens 6 m benötigt. Bei Brauchwasserkollektoren und Photovoltaikanlagen ist vom Betreiber der Schattenwurf der Leiterseile und der vorhandenen Maste zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen. An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelastung sind bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Richtwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten. Diese Richtwerte sollten auch bereits bei Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. Eine Überprüfung bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der elektrischen (5kV/m) und magnetischen (100 µT) Feldstärken nach der 26. BImSchV ist noch nicht erfolgt und müsste bei Bedarf nachgewiesen/berechnet werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von der Freileitung abfallen können. Unter der Freileitung muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Innerhalb des Schutzbereiches ist jede Gelände-niveauveränderung nur zulässig, wenn die Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Aus diesem Grund sind Gelände-niveauerhöhungen im Voraus mit uns abzustimmen.	Siehe oben Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung eines Mindestabstandes ist hier nicht zielführend, da das Gelände bereits vollständig mit Gebäuden und Stellplätzen erschlossen ist und lediglich eine Erweiterung der baulichen Anlagen erfolgt. Zudem ist der Abbau der Leitung ab 2026 beabsichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Leitung nur noch temporär vorhanden ist, wird eine diesbezügliche Überprüfung nicht für erforderlich gehalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Gelände-niveaus ist nicht geplant.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Dauerhafte Aufschüttungen oder kurzzeitige Erdablagerungen innerhalb des Schutzbereiches dürfen nur mit unserer Zustimmung und erst nachdem die Einhaltung der Sicherheitsabstände von uns geprüft worden ist, vorgenommen werden. Die Baustelleneinrichtung (Aufstellung von Büro- und Lagercontainern) muss generell außerhalb des Schutzbereiches unserer Freileitung erfolgen. Dies gilt auch für das eigentliche Baulager. Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsleitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes müssen unter Beibehaltung des Schutzbereiches ungehindert durchgeführt werden können. Hierzu zählen beispielsweise Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung oder Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse/zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein. Wir bitten Sie, unsere Anlagen inklusive der Schutzbereiche sowie die genauen Bezeichnungen mit in Ihre Planungen aufzunehmen. Wir gehen davon aus, auch weiterhin bei Änderungen bzw. Fortschreibungen Ihres Verfahrens und bei einem konkreten Bauvorhaben, von Ihnen beteiligt zu werden. Bei weiterem Schriftwechsel bitten wir stets um die Angabe unserer oben genannten Vorgangsnummer. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Die Tennet wird am weiteren Planverfahren beteiligt.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<u>Projekt A240 Conneforde Cloppenburg Merzen:</u> Die 220-kV-Leitung Conneforde-Cloppenburg_Ost (LH-14-206) wird voraussichtlich ab Mitte 2026 vollständig zurückgebaut. Die Rückbauphase kann sich über einen Zeitraum von bis zu zwei Jahren erstrecken. Der Rückbau der Leitung darf durch Ihre Planungen nicht beeinträchtigt werden. Für weitere Auskünfte und Hinweise bitten wir Sie, sich mit Herrn Sertac Yurtta, Telefon 0174 7790209, E-Mail <u>Sertac.Yurttas@tennet.eu</u>, in Verbindung zu setzen. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von uns im Betreff genannte Anlage im angefragten Bereich. Bitte beachten Sie, dass im angefragten Bereich Anlagen anderer regionaler oder überregionaler Versorger vorhanden sein können. Wir weisen darauf hin, dass diese separat zu beteiligen sind. Eventuell kann die Gemeinde über weitere Netzbetreiber Auskunft erteilen. Mit dieser Beurteilung ist dem bauamtlichen Verfahren nicht vorgegriffen. Bei Realisierung von Bauvorhaben sind uns alle Bauantragsunterlagen zur endgültigen Stellungnahme nochmals vorzulegen. Hier benötigen wir die tatsächlichen ± 0,00 Ebenen (Standorthöhen) in Meter ü. NHN. Wir gehen davon aus, auch weiterhin bei Änderungen Ihres Verfahrens von Ihnen beteiligt zu werden. Achtung, die bei Ihnen im Verteiler gelisteten E-Mailadressen sind nicht mehr gültig! Eine Beteiligung erfolgt bitte ausschließlich über <u>Bauleitplanung-nord@tennet.eu</u> oder das BIL-Leitungsportal !!! Bei weiterem Schriftwechsel bitten wir stets um die Angabe unserer oben genannten Vorgangsnummer. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Der Hinweis zum Rückbau der Leitung wird in die Planunterlagen aufgenommen. Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
			Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
13	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dez. 5 Dorfstraße 19 30519 Hannover 24.06.2025	Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen. Hinweis: Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.	Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen, sind hier jedoch nicht zielführend, da das Gelände bereits vollständig mit Gebäuden und Stellplätzen erschlossen ist und lediglich eine Erweiterung der baulichen Anlagen erfolgt. Auf die Einholung eines Luftbildes wird daher verzichtet. Siehe oben

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kdb.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html	Siehe oben
14	Stadt Oldenburg Industriestraße 1a 26121 Oldenburg 25.07.2025	Die Stadt Oldenburg gibt folgende Hinweise zur obenstehenden Planung: Sowohl in den Gutachten als auch der Begründung fehlt Klarheit bei der Herleitung des angesetzten Einzugsbereiches und kann nicht nachvollzogen werden. Auch mit Blick auf das Regionale Einzelhandelskonzept aus 2010 erschloss sich die Abgrenzung und Ermittlung des Verflechtungsraumes nicht. Auf Seite 19 der Wirkungsanalyse wird erläutert, dass die Abgrenzung des Einzugsgebietes in Abstimmung mit dem Betreiber des Edeka- Supermarktes erfolgt ist. Auf Seite 18 wird der Betreiber zitiert, nach dessen Aussagen die Kundschaft des Marktes zu einem Großteil aus einem Umkreis von 5 Kilometer um den Standort generiert. Danach folgt die Einschätzung, dass die Erweiterung des Marktes nicht zu einer Erweiterung dieses Einzugsrahmens führen dürfte. Diese Aussagen werden nicht weiter ausgeführt und die Grundlagen zu dieser Annahme werden ebenfalls nicht erläutert. Wir hätten zur Ermittlung dieser Aussagen eine nachvollziehbare, GIS-basierte Ermittlung der Distanzen und Barrieren erwartet, wie es in anderen Gutachten üblich ist. Falls seitens des Betreibers Kundenerhebungen o.Ä. vorliegen, könnten diese natürlich auch entscheidend sein, die Basis sollte jedoch dargelegt werden, da die Abgrenzung des Einzugsgebietes die Basis für die Beurteilung des Kongruenzgebotes bildet.	Der aktuelle Entwurf des RROP Landkreis Ammerland (Stand: 13.06.2025) bestätigt die bereits im Regionalen Einzelhandelskonzept im Jahr 2010 dem Einzelhandelsstandort Friedrichsfehn zugeordneten Ortsteile Friedrichsfehn (Nord und Süd), Klee- feld, Klein Scharrel und Wildenloh. Die Einstufung der Grundzentren folgt nun einer anderen landes- und regionalplanerischen Systematik, und Friedrichsfehn wird künftig als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ die be- nannten Ortsteile arbeitsteilig mit dem Hauptort Edewecht wahrnehmen. Auf diese planerische Einstufung stützt sich die Argumentation zur Abgrenzung des Einzugs- gebietes. Die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP unterscheidet den planerischen Kon- gruenzraum vom faktischen Einzugsgebiet. Es wird explizit aufgefordert, „wirklich- keitsnahe“ Abgrenzungen vorzunehmen. Dies steht im Einklang mit der ergangenen Rechtsprechung, sodass die Nutzung von Daten und Einschätzungen des Vorha- benträgers zulässig ist. Die Einschätzung des Betreibers wird hier ergänzend er- wähnt und zeichnerisch dargestellt. Für die gutachterliche Bewertung war es jedoch unerheblich, ob weitere Kundendaten vorliegen oder ergänzende Überprüfungen er- folgen, da die planerische Vorgabe vorliegt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Es wird im Fazit auf S. 37 beschrieben, dass im festgelegten Kongruenzraum (nur) 60 bzw. 64% der Kaufkraft generiert werden kann. Laut Arbeitshilfe „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP (2017) wird unter dem Punkt 3.32 erläutert, dass für die Bewertung des Kongruenzgebotes auch bei Erweiterungen grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu prüfen ist und der Gesamtumsatz des Vorhabens zu mindestens 70 % mit Kaufkraft aus dem Kongruenzraum erwirtschaftet werden muss. Weshalb im Gutachten trotzdem eine Vereinbarkeit mit dem Kongruenzgebot als gegeben gesehen wird, ist für uns nicht nachvollziehbar. Das Gutachten und die Begründung müssen dementsprechend nachgeschärft werden.	Zunächst ist zu berücksichtigen, dass die Wirkungsanalyse einen überdurchschnittlich hohen Umsatz für den Bestandsmarkt und seine Erweiterung verwendet, um dem von der Rechtsprechung geforderten „realitätsnahen Worst-case-Szenario“ zu genügen. Die Daten zeigen, dass der Umsatz für das Planvorhaben um rund 20 % über dem durchschnittlichen Umsatz eines Edeka-Supermarkts liegt. Die hohe Umsatzleistung soll sicherstellen, dass die Marktwirkungen des Vorhabens keinesfalls unterschätzt werden. Dieser Ansatz hat allerdings regelmäßig zur Folge, dass die Versorgungsbedeutung eines Supermarkts bzw. des Vorhabens bezogen auf die verfügbare Kaufkraft überschätzt wird. Die Arbeitshilfe zum LROP hält eine Ausschöpfung des Kaufkraftpotenzials im zugeordneten Kongruenzraum von maximal 50 % für sachgerecht. Setzt man diesen Wert an, ergibt sich der (in der Wirkungsanalyse verwendete) Gesamtumsatz zu 63,4 % (= 11,15 Mio. EUR) aus dem Umsatz mit Einwohner:innen aus dem Kongruenzraum und zu 36,6 % (= 6,45 Mio. EUR) aus Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Kongruenzraums. Dieser Wert liegt um ca. 22 % über dem in der Landesplanung angesetzten Wert von 30 %. Abschließend ist darauf zu verweisen, dass es sich beim Kongruenzgebot in Niedersachsen nicht um ein Ziel, sondern um einen Grundsatz der Landesraumordnung handelt. Die Arbeitshilfe führt hierzu aus: „Das Kongruenzgebot schützt die Zentralen Orte vor einem Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandels-großprojekte in anderen Zentralen Orten.(...) Das Kongruenzgebot ergänzt insofern vorsorgeorientiert das auf die Verhinderung wesentlicher Beeinträchtigungen ausgerichtete Beeinträchtigerungsverbot gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 08. Im Fazit ergibt sich für die angesetzte (überdurchschnittliche) Umsatzhöhe eine rund 20-prozentige Überschreitung der Orientierungsgröße für die Abschöpfung von Kaufkraft außerhalb des Kongruenzraums. Diese Kaufkraft stammt aus den übrigen (= nicht zum Kongruenzraum gehörenden) Ortsteilen der Gemeinde Edewecht sowie aus den angrenzenden Kommunen. Die Einkaufsorientierung gründet sich insbesondere auf die gute Pkw-Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts für viele Pendler:innen. Für die Bewertung ist zudem von Bedeutung, dass auch die angesetzte überdurchschnittliche Umsatzleistung für das Erweiterungsvorhaben nicht zu Beeinträchtigungen anderer Zentraler Orte führt. Abwägung der Gemeinde Die Bedenken werden aus den o.g. Gründen zurückgewiesen. Die Gemeinde räumt der Standortsicherung des bestehenden Vollsortimenters ein hohes Gewicht ein, um Friedrichsfehn als zukünftigen Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung zu stärken und wettbewerbsfähig zu halten. Weitere zusätzliche Verkaufsflächenerweiterungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels werden

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
			nicht zugelassen. Die Gemeinde schließt sich damit dem Ergebnis der raumordnerischen Stellungnahme des Landkreises an, der der Erweiterung unter dieser Voraussetzung zugestimmt hat
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 23.06.2025 2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord mit Schreiben vom 22.07.2025 3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 14.07.2025 4. Gemeinde Edewecht – Ordnungssamt – mit Schreiben vom 30.06.2025 5. Ammerländer Wasseracht Westerstede mit Schreiben vom 17.07.2025 6. Vodafone West GmbH Düsseldorf mit Schreiben vom 23.06.2025 7. Gemeinde Wardenburg mit Schreiben vom 27.06.2025			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Nach § 3 (1) BauGB	Während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs wurden keine Hinweise oder Anregungen aus der Öffentlichkeit abgegeben.	