



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altenesch“ Verfahren nach § 13a BauGB

- Abwägungen -

Verfahrensstand	
§ 3 (1) BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: - entfällt -	
§ 4 (1) BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB: - entfällt -	
§ 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung 29.07.2019 bis 29.08.2019	X
§ 4 (2) BauGB - Beteiligung der Behörden / TÖB 29.07.2019 bis 29.08.2019	X

A) Bürger und Öffentlichkeit, die Hinweise und Anregungen gegeben haben:

Anregungen im Originaltext vorweg – aus Datenschutzgründen anonymisiert

Verfahren nach § 3 (2) BauGB

Keine

B) Träger öffentlicher Belange, die nicht geantwortet haben:

Verfahren nach § 4 (2) BauGB

- Agentur für Arbeit Oldenburg - Wilhelmshaven
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Hamburg, Immobilienbüro Bremen
- Domänenamt Oldenburg
- Dt. Post Bauen GmbH
- Ev. -luth. Kirchengemeinde Altenesch
- Ev. -luth. Oberkirchenrat
- Gemeinde Berne
- Gleichstellungsbeauftragte Gemeinde Lemwerder
- Handwerkskammer Oldenburg
- Hauptzollamt Oldenburg
- Kath. Pfarramt
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN) Oldenburg
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg- Cloppenburg, Katasteramt Brake
- Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH
- Landesverwaltungsamt Ins. Für Denkmalspflege, Außenstelle Oldenburg
- Nds. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr
- Niedersachsen Ports
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Niedersächsisches Landesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit
- Senator für Bau, Umwelt und Verkehr, Referat 60
- Staatliches Baumanagement Ems-Weser, Dienststelle Oldenburg
- Wasser- und Schifffahrtsamt Bremen
- Zweckverband Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen ZVBN
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Niedersachsen e.V.
- Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Niedersachsen e.V.

Es ist davon auszugehen, dass die Belange der obigen Träger nicht berührt oder bereits berücksichtigt sind.



C) Träger öffentlicher Belange, die keine Hinweise und Anregungen haben:

Verfahren: § 4 (2) BauGB

- Avacon GmbH 29.07.2019
- Deutsche Telekom Technik GmbH 14.08.2019
- ExxonMobil Production GmbH 22.07.2019
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH 29.07.2019
- Gemeinde Ganderkesee 30.07.2019
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen 20.08.2019
- LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH 16.08.2019
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege 22.08.2019
- Nord-West-Ölleitung GmbH 30.08.2019
- Polizeiinspektion Delmenhorst, Oldenburger Land, Wesermarsch 08.08.2019
- Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, Referat 33, Bremen 06.08.2019
- Stadt Delmenhorst 31.07.2019
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH Verteilnetzplanung 21.08.2019

Kenntnisnahme

D) Träger öffentlicher Belange, die Hinweise und Anregungen gegeben haben:

(Anregung im Originaltext vorweg)

Verfahren: § 4 (2) BauGB

- 1 Entwässerungsverband Stedingen, 29.07.2019.....2
- 2 EWE Netz GmbH, 30.07.20192
- 3 Industrie und Handelskammer Oldenburg, 02.09.20193
- 4 Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V.6
- 5 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 21.08.20198
- 6 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN),
Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, 16.08.201910
- 7 Landkreis Wesermarsch, 27.08.2019.....11
- 8 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, 31.07.2019 ..16
- 9 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 08.08.201916
- 10 Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH, 07.08.201918

1 Entwässerungsverband Stedingen, 29.07.2019

Eingabe	Die Gemeinde Lemwerder beabsichtigt die nicht mehr benötigten Bahnflächen für die Modernisierung des Fachmarktes sowie die Erweiterung weiterer Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Seitens des Entwässerungsverbandes Stedingen bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, da sich der potentielle Versiegelungsgrad nicht verändert wird, ist davon auszugehen, dass das bisherige System der Oberflächenentwässerung weiterhin Bestand hat und keine Änderungen erforderlich machen.
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme

2 EWE Netz GmbH, 30.07.2019

Eingabe EWE	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte
-------------	--



	<p>stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung „Netztechnik G / W“ Herrn Feeken (gerrit.feeken@ewe-netz.de) in Verbindung.</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 Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Schutzbestimmungen der Leitungen sind im Rahmen von Ausbauplanungen von den Vorhabenträgern zu beachten.</p> <p>Für die vorliegenden Planung ergeben sich durch die Schutzbestimmungen keine Veränderungserfordernisse.</p>

3 Industrie und Handelskammer Oldenburg, 02.09.2019

Eingabe – IHK 1	<p>Die Gemeinde Lemwerder möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines im Plangebiet ansässigen Raiffeisen-Fachmarktes schaffen. Außerdem soll durch die Planung die Standortsicherheit zweier benachbarter Gewerbebetriebe gewährleistet werden. Im Bereich des Raiffeisenmarktes soll die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet (GE) in ein Sondergebiet Fachmarkt Landhandel (SO) umgewandelt werden. Im übrigen Plangebiet werden als Arten der baulichen Nutzung weiterhin Gewerbegebiete festgesetzt. An den Raiffeisen-Fachmarkt ist ein Raiffeisen-Landhandel direkt angegliedert und ebenso im SO angesiedelt.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p><u>Planerische Grundlagen:</u></p> <p>Da der Raiffeisenmarkt laut Planunterlagen anstrebt, seine Verkaufsfläche (VKF) von heute 507 m² auf dann 1.495 m² zu vergrößern, sind bei dem Planvorhaben folgende Planwerke zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Regelungen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) für Einzelhandelsgroßprojekte, • das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen 2014 vom Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e.V. (RZEK), • das auf den Juni 2019 (06/19) datierte Gutachten „Zentraler Versorgungsbereich Lemwerder, Solitärstandorte, Sortimentsliste für Lemwerder“ (GZVSS), vom Büro Stadt + Handel und die Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines Raiffeisen-Marktes in Lemwerder, Werner-von-Siemens-Straße 13 (Verträglichkeitsanalyse), die ebenfalls vom Büro Stadt + Handel erstellt wurde. <p>Zur Atypik des Planvorhabens:</p> <p>Im Vorfeld zu dieser Bauleitplanung fand im Rahmen eines IMAGE-Verfahrens des Kommunalverbundes Niedersachsen/ Bremen e. V. ein enger Abstimmungsprozess zwischen der Gemeinde Lemwerder, dem Landkreis Wesermarsch, dem Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e.V. sowie der Oldenburgischen IHK statt, um die raumordnerische Verträglichkeit sowie die Rechtssicherheit des Planvorhaben sicherzustellen. Wir begrüßen diese Vorgehensweise ausdrücklich. Ein wichtiger Diskussi-</p>
-----------------	---



	<p>onspunkt war die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des LROP. Da die Ortschaft Altenesch außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Lemwerder liegt, entspricht die geplante Erweiterung des Raiffeisenmarktes nicht dem Konzentrationsgebot des LROP.</p> <p>Das LROP sieht jedoch vor, dass atypische Vorhaben, für die konkret nachgewiesen werden kann, dass sie keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung haben, auch außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets angesiedelt werden können (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, hier: 2.4 Welche Vorhaben sind keine „Einzelhandelsgroßprojekte“ im Sinne der Raumordnung? , S. 13). Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse legt Stadt + Handel deshalb verschiedene Gründe dar, dass es sich bei dem Vorhaben um einen atypischen Fall handeln könnte und kommt zu dem Schluss, dass das Planvorhaben im Einklang mit den Zielen der Raumordnung steht.</p> <p>Die Oldenburgische IHK geht nach der Prüfung der Verträglichkeitsanalyse davon aus, dass das Vorhaben aufgrund der geplanten Verkaufsflächendimension und der Sortimentsgestaltung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in seinem Einzugsgebiet haben wird und somit regional unbedenklich ist.</p>
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme
Eingabe – IHK 2	<p>Die Argumentation des Gutachters, dass bei dem Vorhaben aufgrund seines starken Bezugs zum Agrarsektor eine betriebliche Besonderheit vorliege und es deshalb ein atypisches Vorhaben im Sinne des LROP sei, teilen wir jedoch aus folgendem Grund nicht (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 56 f.). Es gibt in Niedersachsen eine Vielzahl von Raiffeisenmärkten, die meist schon längere Zeit bestehen und alle aufgrund ihrer Sortimentsstruktur einen Bezug zum Agrarsektor haben. Laut Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP wurden im Rahmen der vergangenen LROPfortschreibungen sämtliche zum jeweiligen Planungszeitpunkt (bis 2017) bekannten und verbreiteten Vorhabentypen, Sortimente und Standortkonstellationen mit betrachtet. Marktübliche „Standardvorhaben“ können insofern unter raumordnerischen Gesichtspunkten in aller Regel keine atypischen Vorhaben sein (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, hier: 2.5 Wie muss bei atypischen Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO die Widerlegung der Regelvermutung erfolgen?).</p> <p>Falls der Plangeber und der Landkreis Wesermarsch dennoch zu dem Schluss kommen, dass es sich um ein atypisches Vorhaben handelt, sollte von der geplanten Festsetzung als „Sondergebiet Fachmarkt Landhandel“ abgesehen werden und unverändert ein GE festgesetzt bleiben. Sondergebiete sind nach § 11 Abs. 3 der BauNVO für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorgesehen, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Der Nachweis, dass das Vorhaben atypisch ist, schließt die Festsetzung eines Sondergebietes somit aus.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt. Es kann bei der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes bleiben.</p> <p>Es ist richtig, dass infolge der letztlich während des Verfahrens festgestellten Atypik der Einzelhandelbetrieb ggf. innerhalb eines Gewerbegebietes baurechtlich zulässig gewesen wäre. Allerdings ist auch die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der entsprechenden Zweckbestimmung zulässig. Hier besteht zudem der Vorteil, dass die genaue Sortimentsliste während des Verfahrens öffentlich dargelegt und geprüft wird. Ähnliche Festsetzungen sind im Rahmen von Gewerbegebieten</p>



	im Regelfall nicht möglich. Insoweit wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nicht nur für zulässig, sondern auch für zielführend erachtet.
Eingabe – IHK 3	<p>Zur Verträglichkeitsanalyse</p> <p>An den erweiterungswilligen Raiffeisenmarkt ist ein Raiffeisen-Landhandel angegliedert. Stadt + Handel gehen davon aus, dass der Raiffeisenmarkt heute eine Verkaufsflächengröße von 507 m² hat und diese auf 1.495 m² vergrößern möchte. Laut Rechtsprechung zählen zur Verkaufsfläche alle Flächen eines Betriebes, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Das SO, in dem die beiden Unternehmen angesiedelt sind, hat eine Grundfläche von ca. 5.050 m². Fast auf der gesamten Fläche des SOs werden Waren für den Verkauf angeboten. Bei einer Ortsbegehung war es uns nicht eindeutig möglich, die angebotenen Waren einem der beiden Anbieter – also Raiffeisenmarkt oder Raiffeisen-Landhandel – zuzuordnen. Wir empfehlen deshalb, im Verträglichkeitsgutachten auf diese Situation hinzuweisen und die angenommene derzeitige Verkaufsflächengröße für den Raiffeisenmarkt herzuleiten und zu begründen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Es ist nicht erforderlich, das Gutachten um den angesprochenen Sachverhalt zu erweitern.</p> <p>Die Aussagen des Gutachtens sowie die getroffenen Entscheidungen zur Festsetzung von Verkaufsflächen und Sortimentslisten sind eindeutig.</p>
Eingabe – IHK 4	<p>Zu den textlichen Festsetzungen</p> <p>Im Rahmen des Image-Verfahrens des Kommunalverbundes Niedersachsen/ Bremen e. V. wurde eine Sortimentsaufstellung vereinbart. Die regionale Unbedenklichkeit des Planvorhabens wurde daran geknüpft, dass diese Sortimentsaufstellung in das nun laufende Bauleitplanverfahren einfließt (vgl. Schreiben zum IMAGE-Verfahren vom Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e. V. vom 28. Mai 2019, S. 2). Wir stellen fest, dass in § 1 Art der baulichen Nutzung andere Sortimentsbezeichnungen und Verkaufsflächengrößen als vereinbart festgesetzt werden. Wir empfehlen die Sortimentsbezeichnungen anzupassen, da ansonsten das Vorhaben nicht als regional unbedenklich gelten kann.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschreiben das Vorhaben infolge der detaillierten Sortimentsliste eindeutig.</p> <p>Auf Empfehlung des Landkreises wurde der textlichen Festsetzung das Vorhaben redaktionell ergänzend präzisiert. Die Festsetzung dort lautet nun: „.... Das sonstige Sondergebiet Fachmarkt Landhandel dient der Unterbringung eines <u>landwarenbezogenen Einzelhandelsbetriebes</u>...“</p>
Eingabe – IHK 2	<p>Fazit:</p> <p>Die Oldenburgische IHK hat derzeit Bedenken gegen das Vorhaben. Wenn die Gemeinde und der Landkreis zu dem Schluss kommen, dass es sich um atypisches Vorhaben handelt, sollte anstelle eines SOs weiterhin ein GE im Plangebiet festgesetzt werden. Außerdem ist das Verträglichkeitsgutachten um eine Herleitung der angenommenen Verkaufsflächendimensionen zu erweitern. Schließlich sind in die textlichen Festsetzungen, die im Rahmen des IMAGE-Verfahrens des Kommunalverbundes Niedersachsen/ Bremen e. V. vereinbarten Sortimentsbezeichnungen, einzuarbeiten.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Abwägungen siehe oben.</p>

**4 Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V., 29.08.2019**

Eingabe – KomV 1	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altenesch“ beinhaltet die Überplanung des Standortes „Raiffeisen“. Ein Teilgebiet bezieht sich auf die geplante Erweiterung des Raiffeisenmarktes. Dieses Vorhaben wurde im Vorfeld auf Grundlage des Raumplanerischen Vertrags zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen im Rahmen des IMAGE-Moderationsverfahrens regional abgestimmt.</p> <p>Zur Umsetzung und rechtssichere Festsetzung des Moderationsergebnisses im vorgelegten Planentwurf geben wir folgende Hinweise:</p> <p>1. Im Ergebnis des IMAGE-Moderationsverfahren wurde angeregt, in der Bauleitplanung und in der Baugenehmigung die Zulässigkeit des Vorhabens Raiffeisenmarkt an den Betrieb des Raiffeisen-Landhandels zu binden.</p> <p>Im vorliegenden Planentwurf wird ein „Fachmarkt“ festgesetzt, der sich an Endverbraucher richtet. Der Agrar- und Technikanteil des Landhandels wird im dem sonstigen Sondergebiet nicht dargestellt. Diese Anteile richten sich überwiegend an Firmenkunden, z.B. aus der Landwirtschaft.</p> <p>Dadurch wird die Nutzung des Raiffeisenmarktes von der Nutzung des Landhandels insgesamt entkoppelt:</p> <p>„Das sonstige Sondergebiet Fachmarkt Landhandel dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes.“ (ebd., S. 24)</p> <p>Wir regen an, die Zweckbestimmung „Fachmarkt“ nicht zu verwenden, da der Begriff regelmäßig für Einzelhandelsgroßprojekte verwendet wird. Wir regen ferner an, die Zulässigkeit an die Nutzung des Landhandels insgesamt zu binden.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Empfehlung wird teilweise berücksichtigt. Zur Klarstellung wird die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes „Fachmarkt Landhandel“ in der textlichen Festsetzung zusätzlich präzisiert.</p> <p>Der Begriff Fachmarkt Landhandel wird weiterhin beibehalten, es bestehen keine klar verordneten oder zu benutzenden Definitionen des Begriffes. Der Bürger versteht unter Fachhandel allgemein ein großflächiges, modernes Einzelhandelsgeschäft, der zumeist Sortimente im Non-food Bereich führt. Dieses Verständnis stimmt mit den vorgelegten Zielen des Planes überein.</p> <p>In der textlichen Festsetzung wird redaktionell ergänzend der Einzelhandel präzisiert. Die Festsetzung lautet nun: „.... Das sonstige Sondergebiet Fachmarkt Landhandel dient der Unterbringung eines <u>landwarenbezogenen Einzelhandelsbetriebes...</u>“</p>
Eingabe – KomV 2	<p>2. Das Vorhaben wurde seitens des Landkreises als atypischer Sonderfall im Sinne des § 11 (3) Satz 4 BauNVO eingeordnet:</p> <p>„Es liegen keine Anhaltspunkte nach § 11 (3) Nr. 2 BauNVO vor, dass sich das Vorhaben nach Art, Lage und Umfang auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung „nicht nur unwesentlich“ auswirken wird. Die Regelvermutung des § 11 (3) Satz 3 BauGB gilt als widerlegt. Das Vorhaben stellt einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar, jedoch kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 (3) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit LROP 2017, Kapitel 2.3, Ziffer 02. Die summarische Prüfung hat ergeben, dass weder Verstöße gegen die Ziele der Landesraumordnung gemäß LROP 2017, noch gegen die Ziele der regionalen Raumordnung gemäß RROP 2003 und RROP (neu) Entwurf 05/2019 vorliegen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Versorgungsstrukturen im Umland vom Lemwerder können ausgeschlossen werden. Das Vorhaben ist raumordnerisch und städtebaulich als unbedenklich einzuordnen.“ (vgl. Schreiben Ergebnis IMAGE-Moderation, 28.05.2019, S. 2)</p>



	<p>Atypische Vorhaben sind keine Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des LROP. Die Festsetzungen im Bebauungsplan müssen somit in jedem Fall die Umnutzung in ein Einzelhandelsgroßprojekt ausschließen – z.B. im Rahmen eines Betreiber- oder Eigentümerwechsels.</p> <p>Da es sich um ein atypisches Vorhaben handelt, das generell keine Auswirkungen gemäß BauNVO (3) Satz 3 haben kann, wäre das Vorhaben auch in einem Gewerbegebiet zulässig.</p>																												
<p>Beschlussempfehlung</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschreiben das Vorhaben infolge der detailgenauen Sortimentsliste eindeutig.</p> <p>Das Baurecht ist damit auch vollständig unabhängig von Eigentümerwechseln. Im Falle eines Betreiberwechsels wäre die Umsetzung eines veränderten Einzelhandelsprojektes auf Basis des vorliegenden Baurechts nicht möglich. Ein Veränderungsbedarf wird nicht gesehen.</p> <p>Der Hinweis, dass das Vorhaben vom Grundsatz her auch in einem Gewerbegebiet zulässig wäre, wird zur Kenntnis genommen. Aber auch die gewählten baurechtlichen Regelungen für ein Sondergebiet sind zielführend. Hierbei besteht zudem die Möglichkeit zur Festsetzung der genauen Sortimentsliste, die im Rahmen eines Gewerbegebietes ansonsten nicht in dieser Weise möglich wäre.</p>																												
<p>Eingabe – KomV 3</p>	<p>3. Im Rahmen des IMAGE-Moderationsverfahrens wurde das künftige Sortiment des Raiffeisenmarktes auf Grundlage einer Sortimentsliste mit maximalen Verkaufsflächen detailliert abgestimmt und vereinbart. Dazu wurden die Sortimentsgruppen weiter ausdifferenziert mit dem Ziel, nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auszuschließen.</p> <p>Im Planentwurf sind die Sortimente dagegen aggregiert und auf Ebene der Sortimentsgruppen aufgeführt. Die beabsichtigte Steuerungswirkung zur Vermeidung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsstrukturen wird dadurch nicht erzielt und das IMAGE-Moderationsergebnis im Planentwurf nicht umgesetzt. Bei einem Betreiber- oder Eigentümerwechsel ist eine Umnutzung des Raiffeisenmarktes in ein Einzelhandelsgroßprojekt nicht auszuschließen.</p>																												
<p>Beschlussempfehlung</p>	<p>Eine noch weitere Aufsplitterung der nachstehenden und im Plan festgesetzten Sortimentsliste ist nicht erforderlich.</p> <p>Die auf dem Plan enthaltene Sortimentsliste ist eindeutig (siehe nachfolgend). Das IMAGE-Moderationsergebnis ist damit umgesetzt und auch bei einem Eigentümerwechsel sind baurechtlichen Vorgaben weiterhin zwingend.</p> <ul style="list-style-type: none"> Folgende Kernsortimente und sortimentsbezogenen Verkaufsflächen (VKF) sind maximal zulässig: <table border="1" data-bbox="507 1585 1046 1765"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>max. VKF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pflanzen / Gartenbedarf</td> <td>712 m²</td> </tr> <tr> <td>Baumarktsortiment i.e.S.</td> <td>226 m²</td> </tr> <tr> <td>Zooartikel</td> <td>282 m²</td> </tr> <tr> <td>Reitsportartikel</td> <td>62 m²</td> </tr> <tr> <td>Berufsbekleidung</td> <td>34 m²</td> </tr> <tr> <td>Möbel (nur Gartenmöbel)</td> <td>42 m²</td> </tr> </tbody> </table> Folgende zentrenrelevanten bzw. <u>zentren-</u> und nahversorgungsrelevanten Sortimente und sortimentsbezogenen Verkaufsflächen sind maximal zulässig: <table border="1" data-bbox="507 1845 1046 2024"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>max. VKF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nahrungs- und Genussmittel</td> <td>32 m²</td> </tr> <tr> <td>Tierfutter (Kleingebinde <5 kg)</td> <td>45 m²</td> </tr> <tr> <td>Zeitschriften</td> <td>2 m²</td> </tr> <tr> <td>Bekleidung</td> <td>25 m²</td> </tr> <tr> <td>Schuhe/Lederwaren</td> <td>24 m²</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren</td> <td>9 m²</td> </tr> </tbody> </table> 	Sortiment	max. VKF	Pflanzen / Gartenbedarf	712 m ²	Baumarktsortiment i.e.S.	226 m ²	Zooartikel	282 m ²	Reitsportartikel	62 m ²	Berufsbekleidung	34 m ²	Möbel (nur Gartenmöbel)	42 m ²	Sortiment	max. VKF	Nahrungs- und Genussmittel	32 m ²	Tierfutter (Kleingebinde <5 kg)	45 m ²	Zeitschriften	2 m ²	Bekleidung	25 m ²	Schuhe/Lederwaren	24 m ²	Spielwaren	9 m ²
Sortiment	max. VKF																												
Pflanzen / Gartenbedarf	712 m ²																												
Baumarktsortiment i.e.S.	226 m ²																												
Zooartikel	282 m ²																												
Reitsportartikel	62 m ²																												
Berufsbekleidung	34 m ²																												
Möbel (nur Gartenmöbel)	42 m ²																												
Sortiment	max. VKF																												
Nahrungs- und Genussmittel	32 m ²																												
Tierfutter (Kleingebinde <5 kg)	45 m ²																												
Zeitschriften	2 m ²																												
Bekleidung	25 m ²																												
Schuhe/Lederwaren	24 m ²																												
Spielwaren	9 m ²																												



5 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 21.08.2019

Eingabe – LBEG 1	<p>Aus Sicht des Fachbereiches <u>Landwirtsch./Bodenschutz</u> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Böden im Plangebiet sind laut unseren Datengrundlagen verdichtungsempfindlich. Um nachhaltige negative Auswirkungen der von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen der Boden durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Zudem sollten diese Flächen gegenüber angrenzenden Flächen zum Schutz vor versehentlichen Überfahrten abgegrenzt werden. Eine Karte zur Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung ist auf unserem Kartenserver im Internet unter http://nibis.lbeg.de/cardomap3/# eingestellt.</p> <p>Laut unseren Datengrundlagen kommen im Plangebiet auch sulfatsaure Böden vor. Sulfatsaure Böden entstehen bei der Entwässerung und Belüftung pyrithaltiger Sedimente durch Oxidation von Pyrit. Die damit verbundene Bildung von Schwefelsäure kann zu extremer Versauerung (pH-Wert <4,0), deutlich erhöhter Sulfatkonzentration, erhöhter Schwermetallverfügbarkeit, hohen Gehalten betonschädlicher Stoffe bzw. hoher Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, gegen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit). Durch mehrwöchige Bauzeiten kann es zum Zutritt von Sauerstoff in sonst vom Grundwasser beeinflussten Bodenschichten kommen und dadurch zu bedeutenden Versauerungsschüben und einer relevanten Freisetzung von Schwermetallen führen. Dementsprechend können notwendige Entwässerungsmaßnahmen die Gefährdung durch Oxidation der Schwefelverbindungen erhöhen und auch über den Bau- und Vorhabensbereich hinausreichen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Veränderungen für die Planung.</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich bereits seit langem um ein genutztes Gewerbegebiet. Auch im direkten Umgebungsbereich befinden sich Straßen und besiedelte Bereiche. Es ist somit davon auszugehen, dass sich zum einen die Bodenverhältnisse nicht mehr in ihrem ursprünglichen verdichtungsempfindlichen Zustand befinden. Zum anderen sind innerhalb des Gewerbe- und Sondergebietes die unversiegelten Bereiche eher klein, so dass besondere Schutzmaßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen) im vorliegenden Planfalls als nicht zielführend erachtet werden.</p> <p>Die unterhalb von 2 m unter Geländeoberfläche möglichen, sulfatsauren Böden betreffen nahezu die gesamte Ortslage von Lemwerder und auch den Ortsbereich Altenesch. Es ist bei den geplanten Neubaumaßnahmen im Plangebiet nicht davon auszugehen, dass der Boden in einer größeren Tiefe und über längere Zeit so angeschnitten wird, dass besondere Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Versauerungsschüben, zum Eintrag von Schwermetallen oder besondere Entwässerungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwasser notwendig werden.</p>
Eingabe – LBEG 2	<p>Aus Sicht des Fachbereiches <u>Bauwirtschaft</u> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Wasserlösliche Gesteine liegen im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.</p> <p>Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“</p>



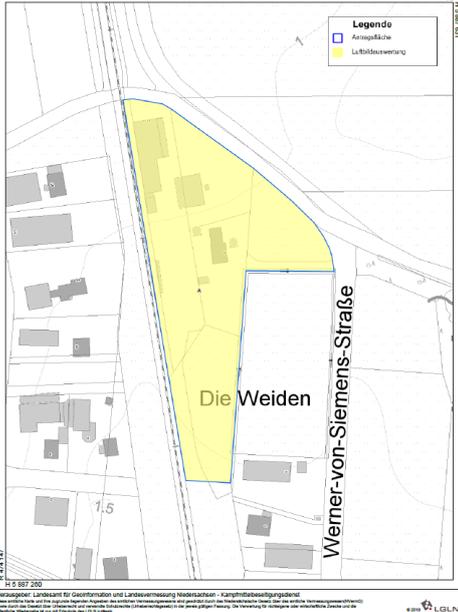
	<p>vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbe- reich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz sowie um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lösslehm, Auelehm (marine, brackische und fluviatile Sedimente).</p> <p>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Bau- grunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Bau- grundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzen- den Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997- 1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Begründung zur Planung wird redaktionell um die obigen Sachverhalte ergänzt.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan wird sinngemäß folgender Passus neu einge- fügt: <i>„Mit Schreiben vom 21.08.2019 teilt das Landesamt für Bergbau, Energie und Ge- ologie folgendes mit, was jedoch keine geotechnische Erkundung des Baugrundes er- setzen würde: Wasserlösliche Gesteine liegen im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarst- ung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Ge- fährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaß- nahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bau- vorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.</i></p> <p><i>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbe- reich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz sowie um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lösslehm, Au- elehm (marine, brackische und fluviatile Sedimente).</i></p> <p><i>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Bau- grunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Bau- grundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzen- den Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997- 1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.“</i></p>
Eingabe – LBEG 3	<p>Aus Sicht des Fachbereiches <u>Bergaufsicht Meppen</u> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stel- lung genommen:</p> <p>Durch das Planungsgebiet verlaufen Leitungen des folgenden Leitungsbetreibers: EWE NETZ GmbH, Cloppenburg Straße 302 26133 Oldenburg. Bei diesen Leitungen ist je- weils der Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte kontaktieren Sie den Leitungsbetreiber direkt, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingelei- tet werden können.</p>



Beschlussempfehlung	<p>Die EWE wurde beteiligt, die Belange sind berücksichtigt.</p> <p>Die Schutzbestimmungen der Leitung wird im Rahmen von Ausbauplanungen von den Vorhabenträgern beachtet. Für die vorliegende Planung ergeben sich durch die Schutzbestimmungen keine Veränderungen.</p>
---------------------	---

6 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN), Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, 16.08.2019

Eingabe	<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 Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 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>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> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A</p> <ul style="list-style-type: none"> • Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. • Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. • Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. • Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. • Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>
---------	---

	
<p>Beschlussempfehlung</p>	<p>Der Hinweis, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht, wird als Ergänzung in die Begründung aufgenommen. Im Plan erfolgt ein Hinweis auf die Meldepflicht bei Funden.</p> <p>Folgender Passus wird sinngemäß in die Begründung aufgenommen: <i>„Der Anlage zur Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 16.08.2019) sind keine konkreten Empfehlungen zu einer weiteren Gefahnerforschung zu entnehmen. Demnach kann – wie in jedem nicht erforschten Gebiet – letztlich nicht ausgeschlossen werden, dass eine Kampfmittelbelastung vorliegt (allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel). Soweit der Verwaltung bekannt ist, haben sich in der Vergangenheit bei der Entwicklung des Gewerbegebietes infolge der Bauarbeiten keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung ergeben. Insofern wird von einer kostenpflichtigen Voruntersuchung abgesehen. Sollten sich bei den Bau- und Erschließungsarbeiten dennoch Hinweise oder Bodenfunde ergeben, die auf Kampfmittel im Untergrund hindeuten, sind dann entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.“</i></p> <p>Es wird folgender Hinweis neu in den Plan aufgenommen: <i>„Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Lemwerder oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizeidirektion in Hannover zu informieren.“</i></p>

7 Landkreis Wesermarsch, 27.08.2019

<p>Eingabe – Landkreis 1</p>	<p>Zum vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-21 nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Raumordnung</p> <p>Keine Bedenken.</p> <p>Den Ausführungen unter Ziffer 2, S. 4-7 der Begründung wird gefolgt. Die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO wird mit anliegendem Verträglichkeitsgutachten widerlegt (S+H 05/2019). Für das Vorhaben liegt eine atypische Fallgestaltung gemäß § 11 (3) Satz 4 BauNVO vor. Der Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Randsortimente liegt unter den landesplanerischen Grenzwerten für Standorte außerhalb städtebaulich integrierter Lagen. Die Liste der zentrenrelevante Sortimente wurde aktualisiert und am</p>
------------------------------	---



	20.06.2019 vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder beschlossen. Das Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB wird eingehalten.																												
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme																												
Eingabe – Landkreis 2	<p>2. Bauleitplanung / Städtebau</p> <p>Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist zulässig. Den Ausführungen unter Ziffer 2, S. 7-9 der Begründung wird gefolgt. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen. Bezüglich der im Bebauungsplan getroffenen Zulässigkeitsbestimmungen bitte ich um folgende redaktionelle Ergänzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusatz zur textlichen Festsetzung Nr. 1, Satz 1:dient der Unterbringung eines landwarenbezogenen Einzelhandelsbetriebes“. Ziffer 4.2. der Begründung ist entsprechend anzupassen. 																												
Beschlussempfehlung	<p>Die Empfehlung wird berücksichtigt und die textliche Festsetzung Nr. 1 wird redaktionell präzisiert (die vorgenommene Ergänzung ist unterstrichen).</p> <p>Die textliche Festsetzung § 1 lautet nun: „§ 1 Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet Fachmarkt Landhandel - Das sonstige Sondergebiet Fachmarkt Landhandel dient der Unterbringung eines <u>landwarenbezogenen Einzelhandelsbetriebes</u>.“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zulässig ist ein großflächiger Fachmarkt Landhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.495 m². • Folgende Kernsortimente und sortimentsbezogenen Verkaufsflächen (VKF) sind maximal zulässig: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>max. VKF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• Pflanzen / Gartenbedarf</td> <td>712 m²</td> </tr> <tr> <td>• Baumarktsortiment i.e.S</td> <td>226 m²</td> </tr> <tr> <td>• Zooartikel</td> <td>282 m²</td> </tr> <tr> <td>• Reitsportartikel</td> <td>62 m²</td> </tr> <tr> <td>• Berufsbekleidung</td> <td>34 m²</td> </tr> <tr> <td>• Möbel (nur Gartenmöbel)</td> <td>42 m²</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Folgende zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente und sortimentsbezogenen Verkaufsflächen sind maximal zulässig: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>max. VKF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• Nahrungs- und Genussmittel</td> <td>32 m²</td> </tr> <tr> <td>• Tierfutter (Kleingebinde <5 kg)</td> <td>45 m²</td> </tr> <tr> <td>• Zeitschriften</td> <td>2 m²</td> </tr> <tr> <td>• Bekleidung</td> <td>25 m²</td> </tr> <tr> <td>• Schuhe/Lederwaren</td> <td>24 m²</td> </tr> <tr> <td>• Spielwaren</td> <td>9 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ziffer 4.2 der Begründung wird entsprechend angepasst.</p>	Sortiment	max. VKF	• Pflanzen / Gartenbedarf	712 m ²	• Baumarktsortiment i.e.S	226 m ²	• Zooartikel	282 m ²	• Reitsportartikel	62 m ²	• Berufsbekleidung	34 m ²	• Möbel (nur Gartenmöbel)	42 m ²	Sortiment	max. VKF	• Nahrungs- und Genussmittel	32 m ²	• Tierfutter (Kleingebinde <5 kg)	45 m ²	• Zeitschriften	2 m ²	• Bekleidung	25 m ²	• Schuhe/Lederwaren	24 m ²	• Spielwaren	9 m ²
Sortiment	max. VKF																												
• Pflanzen / Gartenbedarf	712 m ²																												
• Baumarktsortiment i.e.S	226 m ²																												
• Zooartikel	282 m ²																												
• Reitsportartikel	62 m ²																												
• Berufsbekleidung	34 m ²																												
• Möbel (nur Gartenmöbel)	42 m ²																												
Sortiment	max. VKF																												
• Nahrungs- und Genussmittel	32 m ²																												
• Tierfutter (Kleingebinde <5 kg)	45 m ²																												
• Zeitschriften	2 m ²																												
• Bekleidung	25 m ²																												
• Schuhe/Lederwaren	24 m ²																												
• Spielwaren	9 m ²																												
Eingabe – Landkreis 3	<p>2. Bauordnungsrecht</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans keine Bedenken wenn die unten genannten Anmerkungen beachtet werden und wenn die sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie die Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) in der derzeit gültigen Fassung ergebenden Anforderungen beachtet und eingehalten werden. Die hierzu erlassenen Verordnungen sowie die als technische Baubestimmungen bekannt gemachten Regeln der Technik (DIN Normen) sind bei der Bauausführung zu beachten.</p>																												



	<p>Folgende Anmerkungen zur Beurteilung der späteren Bauanträge und Anfragen bitte ich zu beachten.</p> <p><u>Planzeichnung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Südliches Gewerbegebiet: An der nördlichen Baugrenze ist die Zahl 1 ohne jeglichen Bezug festgesetzt. • Die festgesetzte „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ zwischen dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet Süd ist undefiniert. Es ist nicht erkennbar, welche Bezugspunkte herangezogen worden sind. Ich schlage eine Ergänzung der Bemaßung vor. • Der Breitenweg sollte als maßgebliche Erschließungsstraße namentlich benannt werden da. <p><u>Textliche Festsetzungen:</u> Keine Bedenken.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise:</u> Für die Flurstücke 54/25 (südliches Gewerbegebiet) und 54/8 (Sondergebiet) besteht derzeit keine gesicherte Erschließung gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Sind Baugrundstücke nur über Flächen zugänglich, die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, so muss gem. § 4(2) NBauO ihre Benutzung für diesen Zweck durch Baulast oder Miteigentum gesichert sein. Für eine gesicherte Erschließung ist neben einem vorschriftsmäßigen Anschluss von Zuwegungen und Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche auch der Anschluss von Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 47 Abs. 4 NBauO an das öffentliche Leitungsnetz notwendig. Ist die Einleitung nur über angrenzende, nicht im Miteigentum befindliche Grundstücke möglich, so kann auf dem Nachbargrundstück eine Baulast zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen und damit auch die Ausführung erforderlicher Reparatur- und Erhaltungsarbeiten, eingetragen werden.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Empfehlungen werden als redaktionelle Ergänzungen berücksichtigt.</p> <p><u>Planzeichnung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Zahl 1 bezieht sich auf den mindestens zu berücksichtigenden Abstand von 1 m zur Leitungstrasse. Änderungen sind hier nicht erforderlich. - Der Abstand zwischen Sondergebiet und Gewerbegebiet wird - wie empfohlen - ergänzend vermasst. - Der Breitenweg ist nicht die zugehörige Erschließungsstraße, sondern die Werner-von-Siemens-Straße. Dies wird entsprechend im Plan beschriftet. <p><u>Allgemeine Hinweise:</u> Auch die Erschließung der Flurstücke 54/25 und 54/8 ist grundsätzlich durch die Werner-von-Siemens-Straße gesichert. Sie wird ggf. durch Miteigentum oder die Eintragung einer Baulast umgesetzt.</p>
Eingabe – Landkreis 4	<p>3. Denkmalschutz</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Baudenkmale und Bodendenkmale (archäologische Fundstellen) bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertätig nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der diesbezügliche Hinweis zu den Bodenfunden ist im B-Plan bereits in der Planzeichnung vorhanden.</p> <p>Eine Benehmensherstellung mit der Fachbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg ist entbehrlich.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme</p>
Eingabe – Landkreis 5	<p>4. Brandschutz</p> <p>Aufgrund der fehlenden Detailangaben zum Brandschutz kann eine abschließende Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.</p>



Im Rahmen der Ausführungsplanung sind konkrete Angaben über die Löschwasserversorgung, Lage der Hydranten und/oder evtl. erforderlichen Feuerlöschbrunnen, evtl. Löschwasserrückhaltung, Flächen für die Feuerwehr und die Zufahrten zum B-Plangebiet zu treffen.

Ich bitte folgende brandschutztechnischen Belange bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten:

1. Löschwasserversorgung

In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 | Februar 2008, in m³/h für min. 2 Stunden Löschzeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird. Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Den unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes kommt eine besondere Bedeutung zu.

2. Der Mindestlöschwasserbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr und beträgt für das vorgesehene Sonder- und das Gewerbegebiet min. 96m³/h (1.600Vmin) über einen Zeitraum von min. 2 Stunden. *) Nach der Industriebaurichtlinie (Ind-BauR) kann sich für ein Gewerbegebiet (GE) ein höherer Löschwasserbedarf ergeben.

Für Sonderbaugebiete (SO) ist die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte im Einzelfall festzulegen. Der Löschbereich umfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Die Abstände der Entnahmestellen aus dem Leitungsnetz sollen dabei nicht mehr als 150m untereinander betragen. Die Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z.B. über Bahntrassen, Schnellstraßen etc. hinweg).

3. Löschwasserrückhaltung

Es ist damit zu rechnen, dass in Gewerbe- und Industriegebieten im Brandfall kontaminiertes Löschwasser in großen Mengen zurückgehalten bzw. aufgenommen werden muss. Für die Löschwasserrückhaltung wird empfohlen, entsprechende Maßnahmen im betreffenden Baugebiet seitens der Gemeinde vorzusehen. Die Löschwasserrückhaltung kann z.B. in Kombination mit vorhandenen oder geplanten Abwasseranlagen (Regenrückhaltebecken, Regenklärbecken, Kanälen, etc.) erfolgen. Diese Rückhaltung könnte gleichzeitig als Löschwasserreservoir genutzt werden. Es hat sich hierbei bewährt, die einzelnen Planungsphasen in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und der Brandschutzdienststelle durchzuführen.

4. Erschließungsstraßen

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Tragfähigkeit, Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein.

Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 3 Abs. 1 und § 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bzw. nach DIN 14 090 — Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu planen. Stichwege, die länger als 50 m sind (§ 1 Abs.2 DVO-NBauO), müssen mindestens Wendehämmer entsprechend Bild 33 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 85/95 (EAE) mit einem Außendurchmesser von mind. 13 m in Baugebieten, in denen Gebäude mit Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder anderer zum Anleiten bestimmter Stellen von weniger als 8.00 m gebaut werden dürfen (Gebäudeklassen 1-3 gem, 5 2 Abs. 3 NBauO), sonst 16.00 m (Gebäudeklassen 4-5 gem. 5 2 Abs. 3 NBauO) erhalten. Die örtliche Ausstattung der Feuerwehr ist bei der Festlegung der Wendeanlagen zu berücksichtigen. Bei Fahrbahnbreiten unter 5 m sind entsprechende Übergangsbereiche von 11 m Länge vor dem Wendehammer vorzusehen. Derartige Wendehämmer ermöglichen der Feuerwehr das Wenden mit lediglich einer kurzen Rückwärtsfahrt, Kraftfahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden. Es hat sich überwiegend als Vorteil erwiesen, wenn Fuß- und Radwege mind. 3 m breit und für die Einsatzfahrzeuge befahrbar hergestellt werden, um auf Wendehämmer verzichten zu können.



Eingabe – Landkreis 6	<u>5. Altlasten / Bodenschutz, Abfallrecht, Immissionsschutz, Naturschutz, Wasserrecht</u> Keine Anregungen und Bedenken
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme
Eingabe – Landkreis 7	<u>6. Allgemeines</u> Nach Erhalt der Rechtskraft bitte ich um eine, mit Originalunterschrift signierte und gesiegelte Ausfertigung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 1-21, einschließlich Begründung und Bekanntmachung in Papierform und digitaler Form.
Beschlussempfehlung	Der Bitte wird nachgekommen.

8 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, 31.07.2019

Eingabe NLStrV	<p>Das Plangebiet o. g. Bauleitplanung grenzt westlich an die Landesstraße 875 außerhalb einer gemäß § 4 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 1-21 dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Umstrukturierung bestehender Betriebe.</p> <p>Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr — Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 875 sind betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der L 875 ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 875 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Hinweis, dass keine Ansprüche aufgrund der von der L875 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden können, wird als Ergänzung in die Begründung und in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>In die Begründung und die Planzeichnung wird sinngemäß folgender Hinweis zur Klarstellung aufgenommen: „Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der L 875 ausgehenden Emissionen belastet. Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass aus dem Gebiet der Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 875 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden können.“</p>

9 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 08.08.2019

Eingabe – OOWV 1	<p>Wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung zu folgenden Punkten Stellung: 1. Trinkwasser 2. Schmutzwasser</p> <p><u>1. Trinkwasser</u></p> <p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann</p>
------------------	--



	<p>und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Durch die bereits vorhandenen Hausanschlussleitungen muss das Planungsgebiet als teilweise erschlossen angesehen werden.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter 75 % Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Ausbauplanungen von den Vorhabenträgern beachtet. Für die vorliegende Planung ergibt sich kein Änderungsbedarf.</p>
Eingabe – OOWV 2	<p><u>2. Schmutzwasser</u></p> <p>Angrenzend an des Planungsgebiet befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend.</p> <p>Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht erforderlich wird, muss eine Zuwegung nach der StVO für Spül- und Wartungsfahrzeuge gewährleistet sein. Es sollte dann ein</p>



	<p>Ortstermin zur Standortwahl und Größe vereinbart werden. Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Gemeinde durchgeführt werden.</p> <p>Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifenfrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.</p> <p>Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p> <p>Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte Geländehöhen / Grundstückparzellierung anfallende Abwassermengen zu klären. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Jüchter von unserer Betriebsstelle in Elsfleth, Tel.: 04404-961111, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes im PDF-Format gebeten.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Ausbauplanungen von den Vorhabenträgern beachtet. Für die vorliegende Planung ergibt sich kein Änderungsbedarf.</p> <p>Es handelt sich nicht um Neuerschließungen, sondern um die Umnutzung / Weiternutzung bestehender Baugebiete. Insofern sind neu Grundstückparzellierungen oder besondere veränderte Geländehöhen nicht zu erwarten.</p> <p>Der Bitte um Übersendung eines genehmigten Bebauungsplanes im PDF-Format wird nachgekommen.</p>

10 Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH, 07.08.2019

Eingabe	<p>Grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir möchten Sie jedoch bitten, Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Altenesch, Abzw. Süderbrok“, die von den Linien 450 und 459 bedient wird. Die Linie 450 verkehrt regelmäßig auf der Relation Delmenhorst — Lemwerder — Berne, die Linie 459 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Es erfolgt eine Ergänzung in der Begründung zum ÖPNV.</p> <p>In die Begründung zur Planung wird sinngemäß folgender Passus neu eingefügt: „<i>ÖPNV – Mit Schreiben vom 07.08.2019 bittet der Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen GmbH um Aufnahme der nachfolgenden Aussagen zum Personennahverkehr. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Altenesch, Abzw. Süderbrok“, die von den Linien 450 und 459 bedient wird. Die Linie 450 verkehrt regelmäßig auf der Relation Delmenhorst — Lemwerder — Berne. Die Linie 459 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</i>“</p>



E) Sonstige Eingaben / Änderungen - Politik / Verwaltung / Planer

Politik	Keine.
Verwaltung	Keine.
Planer	Keine.

F) Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Planung infolge aller Eingaben aus der öffentlichen Auslegung

Planzeichnung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 1-21	<ul style="list-style-type: none"> • Die textliche Festsetzung § 1 wird redaktionell präzisiert. • Es wird ein Hinweis zum Umgang bei Kampfmittelfunden eingefügt • Es wird ein Hinweis eingefügt, dass keine Ansprüche bezüglich Lärmemissionen der L 875 geltend gemacht werden können.
Begründung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 1-21	Es werden ergänzende Erläuterungen zur Emissionsbelastung durch die L875, zu möglichen Kampfmittelfunden, zum ÖPNV sowie zu den Bodenverhältnissen eingefügt.
	Es handelt sich insgesamt um redaktionelle Änderungen, die Grundzüge der Planung werden damit nicht berührt. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.
