

Gemeinde Apen

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Raiffeisen-Markt Apen“

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 Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 04.04.2023 Zum BP 15	<p>Die Entscheidung der Gemeinde, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, die Einhaltung der damit verbundenen speziellen Regelungen und die Beachtung der verfahrensrechtlichen Besonderheiten obliegen der Gemeinde in eigener planerischer Verantwortung.</p> <p>Es wird um Vorlage der im Kapitel 4.1 der Begründung angekündigten Wirkungsanalyse sowie der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zu dieser Planung zum nächsten Verfahrensschritt gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wirkungsanalyse anhand der vorliegenden Sortimentsliste nach Prüfung der raumordnerischen Vorhaben (LROP 2.3) zu folgendem Ergebnis: Kongruenzgebot: <i>In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. (Abschnitt 2.3 Ziffer 03).</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis		<p><u>Bewertung:</u> Das betriebliche Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst die Gemeinde Apen. Wegen der guten Abdeckung mit Raiffeisen-Märkten im Untersuchungsraum ist ein größeres Einzugsgebiet auszuschließen. Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept für das Kernsortiment und die Randsortimente zeigt, dass mind. 75 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Kongruenzraum generiert werden. Das Kongruenzgebot (grundzentral) wird eingehalten.</p> <p>Konzentrationsgebot: Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Abschnitt 2.3 Ziffer 04).</p> <p><u>Bewertung:</u> Der Standort an der Hauptstraße befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, das im Regionalen Raumordnungsprogramm 2025 des Landkreises Ammerland dargestellt wird. Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.</p> <p>Integrationsgebot: Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raum-verträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojektbeschränkt bleibt. (Abschnitt 2.3 Ziffer 06).</p> <p><u>Bewertung:</u> Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt des Vorhabens entfällt auf ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment und der Standort liegt außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage, was entsprechend den Vorgaben zulässig ist. Die zentrenrelevanten Randsortimente machen ca. 170 m² Verkaufsfläche bzw. ca. 10 % aus. Dem Integrationsgebot wird somit Rechnung getragen.</p> <p>Beeinträchtungsverbot: Ausgegliche Versorgungstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Abschnitt 2.3 Ziffer 08).</p>

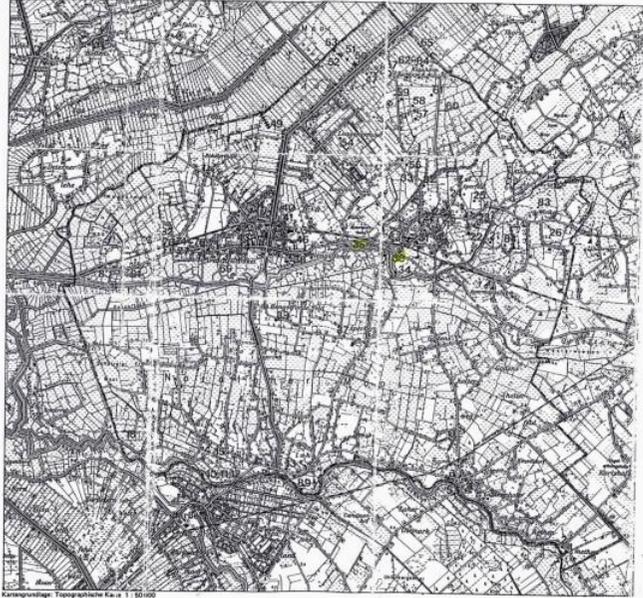
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Raiffeisen-Markt Apen“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p>Wegen der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Landesstraße 821 außerhalb einer OD ist diese Planung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr final abzustimmen, die abgestimmte Bauverbotszone in die Planzeichnung nachrichtlich zu übernehmen und ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt mit dem entsprechenden Planzeichen aus Nr. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs.6 BauGB entlang der nördlichen Plangebietsgrenze außerhalb der Ein- und Ausfahrtbereiche zeichnerisch festzusetzen.</p> <p>In diesem Gesamtbereich muss auch die textliche Festsetzung Nr. 3 gelten; die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Bauaufsicht - weist zur Umsetzbarkeit dieser verbindlichen Bauleitplanung darauf hin, dass die textliche Festsetzung Nr. 3 inhaltlich nicht hinreichend bestimmt ist, da sie nicht eindeutig ist, denn straßenseitige Baugrenzen sind nur zum Teil - mittig des Plangebietes - vorhanden, westlich und östlich davon jedoch nicht.</p> <p>Die untere Deichbehörde hat folgende - Anregungen:</p> <p>Da sich das Vorhaben in der Deichschutzzone des Deichverbandes " Leda-Jümme-Verband " befindet, ist dieser im Verfahren von der Gemeinde Apen direkt zu beteiligen. Nach einer Zustimmung kann eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 bei der unteren Deichbehörde (Landkreis Ammerland) beantragt werden.</p>	<p><u>Bewertung:</u></p> <p>Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des gemeinsamen Grundzentrums Apen-Augustfehn sowie der Zentralen Orte im Umland wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Insofern wird das Beeinträchtigungsverbot durch das Vorhaben erfüllt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Planung wurde mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Entsprechend den Anforderungen der Landesbehörde wurde die Verkehrsfläche mit einbezogen, um Flächen für verkehrlenkende Maßnahmen zu sichern.</p> <p>Die abgestimmte Bauverbotszone ist bereits eingetragen und wird zum Entwurf beschriftet. Der außerhalb der Zufahrten verbleibende Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird ebenfalls gekennzeichnet.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Festsetzung wird auf die Bauverbotszone bezogen und lautet wie folgt:</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in der gekennzeichneten Bauverbotszone nicht zulässig.</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in der Bauleitplanung mit dem Leda-Jümme-Verband ausführlich abgestimmt und die erforderlichen Flächenansprüche für die Deicherhöhung festgelegt; diese wurden in der Bauleitplanung berücksichtigt. Der Deichverteidigungsweg bzw. die Binnenberme kann als Erschließungsweg von der Raiffeisen genutzt werden. Eine Befestigung ist nicht erforderlich, sodass der Weg teilweise als Grünfläche gestaltet wird.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p>Nach § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes dürfen</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. (2) Die untere Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Der Träger der Deicherhaltung ist anzuhören. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich. (3) Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauanlagen dürfen nur erteilt werden, wenn die untere Deichbehörde dem Antragsteller eine Ausnahmegenehmigung nach Absatz 2 erteilt hat. <p>Die untere Wasserbehörde hat folgende Anregungen zu dieser Bauleitplanung:</p> <p>Die schadlose Oberflächenentwässerung ist mit einem Entwässerungskonzept (wasserrechtlicher Antrag) nachzuweisen.</p> <p>Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat zur Umsetzbarkeit dieser verbindlichen Bauleitplanung folgende Anregungen:</p> <p>Gegen diese Planung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken.</p> <p>Für die Belange Gewerbelärm und Geruchsimmissionen sind Erstellung bzw. Anpassung von Gutachten angeführt, diese sind bislang jedoch nicht Teil der veröffentlichten Unterlagen, sodass hierzu noch keine Bewertung stattfinden kann.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die o.g. Abstimmung wird verwiesen.</p> <p>Der Leda-Jümme-Verband hat mit Schreiben vom 30.03.2023 auf die erfolgte Abstimmung hingewiesen und keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Es wurde angeregt, die Oberkante Fertigfußboden des geplanten Marktes von NN +3,00 m textlich festzusetzen. Diese Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Vorhabenträger wird eine Ausnahmegenehmigung beantragen.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt. Zur schadlosen Oberflächentwässerung wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von 280 m³ im westlichen Abschnitt des Plangebietes vorgesehen.</p> <p>Zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsimmissionen durch die westlich gelegene Kläranlage wurde eine Geruchprognose durch das Büro Uppenkamp & Partner erstellt, welches zu folgendem Ergebnis kommt: In einer Ausbreitungsberechnung wurden innerhalb des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 1 % und 8 % als Gesamtbelastung durch den genehmigten Zustand der Kläranlage hervorgerufen. Die Gesamtbelastung unterschreitet somit den Immissionswert (bis zu 25%) aus Nr. 3.1 Anhang 7 [TA Luft 2021] für die Gebietsnutzung Gewerbe-/Industriegebiete ohne Wohnen (vergleichbar mit der für das Sondergebiet festgesetzten Zweckbestimmung „Raiffeisen-Markt“) deutlich. Gemäß der Auskunft des Betreibers der Kläranlage (EWE AG) bestehen aktuell keine konkreten emissionsrelevanten Erweiterungsabsichten für die Kläranlage. Da der Immissionswert nicht ausgeschöpft wird, sind potenziell emissionsrelevante Erweiterungen der Kläranlage im Grundsatz möglich. Auswirkungen durch Geruchsimmissionen auf das Plangebiet oder eine Einschränkung des Betriebs der Kläranlage sind nicht zu erwarten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p>Für den Belang Verkehrslärm wird angeführt, dass die schutzbedürftigen Büroräume lärmabgewandt der Quellen errichtet werden sollen. Es wird empfohlen, in einer textlichen Festsetzung aufzunehmen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in der aktuellen Fassung (hier: Büroräume) auf der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite zu planen sind. Alternativ sind sie auf der lärmzugewandten Gebäudeseite zulässig, wenn die Einhaltung der Schalldämmung der Außenbauteile im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde hat folgende Anregungen:</p> <p>Es wird angeregt, eine Durchgrünung der über 1 ha großen Fläche durch Einzelbaumpflanzungen vorzusehen.</p> <p>Die für das ermittelte Defizit von 1.735 Werteeinheiten noch nachzuweisende Kompensationsmaßnahme ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.</p>	<p>Zur Prüfung der Auswirkungen durch Gewerbelärm wurde ein schalltechnischer Bericht durch das Büro Zech erstellt.</p> <p>Schutzwürdige Nutzungen sind an der Hauptstraße vorhanden. Hier sind Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet (60/45 dB(A) tags/nachts) zur berücksichtigen. In der Untersuchung wurde der anlagenbezogene Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum, der Kundenparkplatz, die Anlieferung, die technischen Geräte und die Einkaufswagensammelstation geprüft. Es ist eine maximale Öffnungszeit von 8.00 bis 20.00 Uhr vorgesehen, sodass keine Nutzung in der Nachtzeit erfolgt. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Tageszeitraum um mehr als 6 dB unterschritten werden. Somit liefert der untersuchte Betrieb im Sinne der TA Lärm hier keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärsituation. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte aufgrund des ausschließlichen Betriebes der Wärmepumpe sehr deutlich um mehr als 48 dB(A) unterschritten. Die Immissionspunkte liegen außerhalb des Einwirkungsgebietes der untersuchten Anlage. Auch durch die Einwirkungen von kurzzeitigen Geräuschspitzen sind keine Überschreitung der hierfür zulässigen Maximalwerte für Einzelereignisse gemäß TA Lärm zu erwarten.</p> <p>Die Untersuchungen in Bezug auf den anlagenbezogenen Mehrverkehr haben ergeben, dass hierdurch keine relevante Verschlechterung der Verkehrslärsituation an bestehenden bzw. geplanten Wohnhäusern zu erwarten ist.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Festsetzungen werden wie folgt ergänzt.</p> <p><u>Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm</u></p> <p>Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in der aktuellen Fassung (hier: Büroräume) sind auf der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind sie auf der lärmzugewandten Gebäudeseite zulässig, wenn die Einhaltung der Schalldämmung der Außenbauteile im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird.</p> <p>Im Plangebiet werden innerhalb der Stellplatzanlagen 3 Bäume gepflanzt. Auf eine Festsetzung wird jedoch verzichtet, um das in der Fläche begrenzte Grundstück flexibel auszunutzen.</p> <p>Die Kompensation wird auf externen Flächen bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p>Die untere Abfallbehörde hat folgende Anregungen:</p> <p>Gegen diese Planung bestehen nur unter folgenden Prämissen keine grundsätzlichen Bedenken:</p> <p>Die sichtbaren Altlasten (Bauschutt, Betonreste usw.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen und der unteren Abfallbehörde sind die Entsorgungsnachweise vorzulegen. Nach Auskunft der Raiffeisenwarengenossenschaft wird das Grundstück nur ohne Altlasten übernommen.</p> <p>Die untere Denkmalschutzbehörde weist auf Bodenfunde in der Nähe hin (s. Anlage).</p> <p>Darüber hinaus bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht keine Bedenken. Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz ist nicht negativ betroffen.</p> <p>Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen folgende Anregungen:</p> <p>Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß § 146 Abs. 2 S. 2 TKG-Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bestehen keine weiteren Hinweise.</p> <p>Es wird eine Überprüfung des Verfahrensvermerkes zum Aufstellungsbeschluss hinsichtlich der Organzuständigkeit in eigener planerischer Verantwortung im Abgleich mit der Bekanntmachung in der NWZ am 09.03.2023 empfohlen. Kapitel 3 der Begründung enthält einen Zahlendreher bei der Verkaufsfläche.</p> <p>Eine redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden ist auf der Planzeichnung bereits enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Planunterlagen werden angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Raiffeisen-Markt Apen“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>Leda-Jümme-Verband Reimersstraße 19 26789 Leer 30.03.2023</p>	<p>Gegen die oben genannten Planungen werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.</p> <p>Im Vorwege der Planaufstellung erfolgte eine gegenseitige Abstimmung.</p> <p>Die im Lageplan Maßstab 1:500/I: 100 vom 08.12.2022 angegebene Oberkante Fertigfußboden des geplanten Marktes von NN +3,00 m ist in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 als Mindesthöhe festzuschreiben und muss auch für die Außenflächen Gültigkeit haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt, die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Maßnahmen zum Hochwasserschutz</u></p> <p>Die Oberkante Fertigfußboden des Raiffeisen-Marktes einschließlich der Außenverkaufsflächen darf eine Höhe von NN +3,00 m nicht unterschreiten.</p>
3	<p>Deutsche Bahn AG – DB-Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg 22.03.2023</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu den o. g. Verfahren.</p> <p>Nördlich des Plangebiets verläuft in circa 25 m Entfernung die Bahnstrecke 1520 Oldenburg - Leer, Bahn-km 29,600 - 29,900. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir auf das Projekt „Wunderline, Bahnverbindung Groningen - Bremen“ hin. Um eine schnellere, komfortablere und umweltfreundlichere Zugverbindung zwischen den Städten Bremen und Groningen (sogenannte „Wunderline“) zu etablieren, wird die Strecke ausgebaut. Nähere Informationen zu dem Projektlauf sind unter den Internetseiten http://bauprojekte.deutschebahn.com/p/wunderline und https://wunderline.nl/de/ abrufbar.</p> <p>Wir bitten Sie uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.</p>

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Raiffeisen-Markt Apen“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 17.03.2023</p>	<p>Mit Schreiben vom 08.03.2023 bitten Sie um Stellungnahme zum o.g. Vorgang. Dieser Bitte kommt die Ammerländer Wasseracht (AWA) wie folgt gerne nach:</p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 befindet sich im Einzugsgebiet der Verbandsgewässers II. Ordnung „Große Norderbäke“ (Wzg.-Nr. 2.00) und „Große Süderbäke (Wzg.-Nr. 3.00).</p> <p>Analog zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 14 ist aufgrund der geplanten Flächenversiegelungen größeren Ausmaßes ein Entwässerungskonzept für den Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung aufzustellen und mit der AWA abzustimmen.</p> <p>Unter dieser Voraussetzung bestehen gegen die 26. Änderung des FNP und die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 15 seitens der AWA keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt. Zur schadlosen Oberflächentwässerung wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von 280 m³ im westlichen Abschnitt des Plangebietes vorgesehen.</p>
5	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 06.04.2023</p>	<p>Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt an der Landesstraße 821 „Hauptstraße“ außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) „Zweckbestimmung: Raiffeisen-Markt“. Die Erschließung der Sondergebietsfläche erfolgt über zwei Anbindungen an die Landesstraße 821 „Hauptstraße“. Die Hauptzufahrt liegt im nordwestlichen Teil der Sondergebietsfläche und eine weitere Ausfahrt (nur Lieferverkehr) befindet sich im nordöstlichen Teil der Sondergebietsfläche.</p> <p>Die Belange des Landes Niedersachsen als Straßenbaulastträger für die Landesstraße 821 „Hauptstraße“, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL) sind direkt betroffen. Die planrechtliche Absicherung liegt bei der Gemeinde Apen. Danach sind die folgenden Punkte noch zu erfüllen, um die Zustimmung der NLStBV - OL nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erhalten.</p>	<p>Die Hinweise zur Bestandssituation werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Betroffenheit der Landesbehörde werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</p>	<p><u>1.Fehlende Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen:</u> Die NLStBV - OL kann der Bauleitplanung in der vorgelegten Form derzeit noch nicht zustimmen, da die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Landesstraße noch nicht berücksichtigt wurde. In diesem Zusammenhang ist auch der Geltungsbereich so anzupassen und zu erweitern, dass die Ergebnisse aus der vorliegenden Verkehrsuntersuchung bzgl. der Anlage einer Linksabbiegespur als öffentliche Verkehrsfläche mit festgesetzt werden. Die rechtliche Sicherstellung der benötigten Verkehrsfläche ist für den geplanten Ausbau des Verkehrsraumes in Hinsicht auf das geltende Regelwerk und die maßgebenden Richtlinien derzeit noch nicht gewährleistet.</p>	<p>Zur Prüfung der verkehrlichen Machbarkeit wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die IST durchgeführt. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens (Raiffeisenmarkt) wurden auf das Untersuchungsgebiet abgeschätzt. Es hat sich gezeigt, dass die zu erwartenden Veränderungen durch das Vorhaben leistungsfähig abgewickelt werden können. Des Weiteren würden sich keine Rückstauproblematiken einstellen.</p> <p>Grundsätzlich gilt nach RAL, dass für außerörtliche Knotenpunkte ein Linksabbieger vorgesehen werden muss. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, wie die Nähe zum signalisierten Knotenpunkt sowie zur innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Anbindung zum Autohaus, kann von der RAL jedoch leicht abgewichen werden, so dass eine Aufweitung in Absprache mit der NLStBV Oldenburg für die geplante Anbindung als ausreichend angesehen wird. Bei der Aufweitung ist weiterhin die Ein- und Ausfahrt zum gegenüberliegenden Autohaus uneingeschränkt möglich. Zudem konnten bei der Auswertung der Unfalldaten keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Es kann daher vermutet werden, dass die Verkehrssicherheit bei einer Aufweitung bezüglich Falschfahrten in Richtung Autohaus verhindert werden können. Ein weiterer Vorteil für eine Aufweitung stellt der mögliche Brückenerhalt dar.</p> <p>Es sollte jedoch grundsätzlich darauf geachtet werden, dass in den Einmündungsbereichen rote Markierungen mit Piktogrammen aufgebracht werden, um den Zwei-Richtungsradverkehr zu verdeutlichen. In diesem Zuge wäre eine Geh- und Radwegbreite von 2,50 m richtlinienkonform. Ebenfalls sollten weitere verkehrslenkende Maßnahmen durch Beschilderungen vorgenommen werden. Des Weiteren wurde eine Geschwindigkeitsreduzierung empfohlen; diese könnte für den relevanten Abschnitt der Hauptstraße (L 821) einen positiven Einfluss auf den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit haben. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass die zweite Anbindung, wie bereits empfohlen, lediglich für den ausfahrenden Lieferverkehr vorzusehen ist. Falls sich diesbezüglich Probleme einstellen sollten, kann angeordnet werden, dass der Lieferverkehr lediglich in Richtung Osten (Rechtsabbieger) die Ausfahrt nutzen darf.</p> <p>Mit den in Abstimmung mit der Landesbehörde vorgesehenen Maßnahmen ist die Erschließung des Plangebietes gesichert.</p> <p>Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend erweitert.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</p>	<p><u>2. Ausnahmeregelung bzgl. des Anbauverbotes nach §24 Bauliche Anlagen an Straßen nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStRG):</u></p> <p>In der Regel dürfen nach § 24 (1) NStRG außerhalb von Ortsdurchfahrten längs von Landesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Fahrbahnrand nicht errichtet werden.</p> <p>In dem vorliegenden Fall handelt es sich um eine Fläche, die in der Vergangenheit gewerblich genutzt und bereits über eine Zufahrt an die Landesstraße 821 erschlossen wurde. Das dortige im Bestand vorhandene Wohn- und Bürogebäude befindet sich innerhalb der 20 m breiten Bauverbotszone.</p> <p>Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 soll nun die neue gewerbliche Nutzung planungsrechtlich abgesichert und das geplante Vorhaben rechtlich ermöglicht werden. Nach gemeinsamer Vorabstimmung mit der Gemeinde Apen kann unter Berücksichtigung möglicher Ausbauabsichten bzgl. der Landesstraße 821 der Bestandssituation Rechnung getragen werden.</p> <p>Des Weiteren ist durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Raiffeisen-Markt gewährleistet, dass die dadurch festgesetzte spezielle bauliche Nutzung und die damit verbundenen verkehrlichen Rahmenbedingungen auf Dauer einschätzbar bleiben.</p> <p>Vor diesem Hintergrund kann auf Grundlage des §24 (6) NStRG einer reduzierten Abstandsfläche von 12,75 m zum Fahrbahnrand zugestimmt werden.</p> <p>1. <u>Baugrundgutachten:</u> Für Ausbaumaßnahmen an der L 821 „Hauptstraße“ ist ein qualifiziertes Baugrundgutachten zu erstellen. Der Untersuchungsraum beinhaltet den bestehenden Verkehrsraum und die Einmündungsbereiche in das Sondergebiet. Für den benötigten Aufbau ist mittels Bohrkerne der bestehende Straßenaufbau festzustellen, um einen regelgerechten Straßenaufbau nach den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 2012) sicherzustellen.</p>	<p>Die Hinweise zur Bauverbotszone werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass einer Reduzierung der Bauverbotszone zugestimmt wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung berücksichtigt.</p>

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Raiffeisen-Markt Apen“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</p>	<p>2. <u>Vorentwurfsplanung:</u> Für die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in den o.g. Bauleitplan ist der NLStBV - OL möglichst kurzfristig ein aktueller Entwurf gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) und nach RE 2012 zur Überprüfung und Abstimmung vorzulegen. In den RE - Entwurf sind Punkte wie die Trassierungsparameter der Verkehrsanlagen, die Oberflächenentwässerung, die Schleppkurven, die Abbiegeradien und die Nebenanlage parallel zur Landesstraße 821 „Hauptstraße“ einzuplanen. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung mit der NLStBV - OL einem Sicherheitsaudit nach RSAS 2019 von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen.</p> <p>3. Zufahrten und Sichtdreiecke: In Abstimmung mit der Gemeinde Apen zum Verkehrsgutachten ist vorgesehen, dass zur Gewährleistung des Lieferverkehrs lediglich eine weitere Ausfahrt im nordöstlichen Teil des Sondergebietes vorgesehen werden soll. Dies ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 in geeigneter Weise festzusetzen. Für die Ausfahrten sind nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) die freizuhaltenden Sichtdreiecke zu berücksichtigen. Um die nachrichtliche Übernahme und Darstellung wird gebeten. Ich bitte um die schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor der Veröffentlichung der Bauleitplanung. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um die Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Der Anforderung wird berücksichtigt, ein Ausbauplan wird erstellt.</p> <p>Die erforderlichen Sichtdreiecke werden berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Raiffeisen-Markt Apen“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 165-167 28195 Bremen 28.03.2023</p>	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir begrüßen, dass Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Wir möchten sie jedoch bitten die Aussage zu korrigieren: Die aufgeführten Linien des Schülerverkehrs verkehren nicht ausschließlich vormittags. Die Buslinien sind auf die Bedürfnisse des Schülerverkehrs ausgerichtet, der sich auch in den Nachmittag erstrecken kann. Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass es sich bei der N31 um ein Nachteulenanangebot handelt auf dem ein gesonderter Tarif gilt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>
7	<p>ADFC KV Ammerland Buchenstraße 14 26180 Rastede 28.03.2023</p>	<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 08.03.2023 mit dem Hinweis auf die Änderung Nr. 26 des Flächennutzungsplans (2017) und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Apen - Apen, Raiffeisen-Markt Apen. Der ADFC Kreisverband Ammerland e.V. nimmt dazu wie folgt Stellung:</p> <p>Zur Änderung Nr. 26 des Flächennutzungsplans (2017) haben wir keine Anmerkungen.</p> <p>Beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 regen wir an, den Abschnitt 6 des Vorhabens- und Erschließungsplans um die Errichtung von Fahrradstellplätzen zu ergänzen. Laut § 48 NBauO Abs. 1 Satz 1 müssen für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern erwarten lassen, Fahrradabstellanlagen in solcher Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Besucher*innen der Anlagen aufnehmen können. Diese Abstellanlagen müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Es bietet sich an, getrennte Anlagen für Kund*innen und Beschäftigte einzurichten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Raiffeisen-Markt Apen“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung ADFC KV Ammerland	<p>Außerdem empfehlen wir, mindestens zwei Stellplätze für Lastenräder bzw. Fahrräder mit Anhängern vorzusehen und entsprechend breiter und länger zu planen. Gerade mit Blick auf den Klimaschutz wird umweltfreundliche Mobilität an Bedeutung gewinnen. Bereits jetzt lässt sich beobachten, dass immer mehr Menschen ihre täglichen Besorgungen mit Lastenrad oder Fahrradanhänger erledigen. Diese Fahrzeuge sind besonders für Artikel aus den geplanten Sortimenten "Gartenbedarf und Pflanzen", "Futtermittel und Tierbedarfsartikel" sowie "Hobbie- und Reitsportbedarf" geeignet.</p> <p>Neben bisher im Bebauungsplan nicht erwähnten Fahrradstellplätzen ist es uns sehr wichtig, auf die besondere Bedeutung der Gestaltung der Ein- und Ausfahrten für die Sicherheit von Radfahrer*innen und Fußgänger*innen hinzuweisen. Auf der südlichen Seite der L 821, von welcher der geplante Einzelhandelsmarkt erschlossen werden soll, befindet sich ein gemeinsamer Fuß- und Radweg, der zugleich die wichtigste Radverkehrsverbindung zwischen Apen, Hengstforde und Augustfehn darstellt. Dieser Weg wird von Radfahrer*innen in beide Richtungen befahren. Dadurch ergeben sich an beiden geplanten Zu- und Ausfahrten Gefahren, da Kraftfahrzeugführer*innen oft nicht mit Radfahrer*innen aus beiden Richtungen rechnen bzw. diese eher schlecht wahrnehmen. Bei der Gestaltung sollte deswegen darauf besonders geachtet werden, z. B. durch das Sicherstellen guter Sichtbeziehungen in beide Richtungen, einer leichten Aufpflasterung (ohne Unterbrechung der durchgehenden Asphaltierung des Fuß- und Radwegs) und entsprechenden Piktogrammen (Radverkehr aus beiden Richtungen kreuzt) auf dem Weg und als Beschilderung.</p> <p>Außerdem möchten wir anregen, im Rahmen der geplanten Bebauung die Breite des Fuß- und Radwegs an der L 821 auf das Mindestmaß für innerörtliche Zwei-Richtungs-Fuß-und-Radwege von 2,50 m zu vergrößern - zumindest zwischen der Kreuzung Hauptstraße/Ammerlandstraße und der Kundenzufahrt zum geplanten Markt. Er stellt mit seinem Sortiment einen Zielpunkt auch für den Fuß- und Radverkehr dar. Deswegen ist mit einer größeren Belegung des Wegs zu rechnen, als es bei außerörtlichen Wegen im Allgemeinen üblich ist. Auch die große Nähe zum Apener Ortskern spricht für einen Ausbau des Wegs.</p> <p>Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorhabenbeschreibung wird um Aussagen zu Fahrradeinstellplätzen ergänzt.</p> <p>Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden im Eingangsbereich des Marktes vorgesehen.</p> <p>Zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes sind verkehrliche Maßnahmen erforderlich. Ein entsprechender Plan wird derzeit durch das Büro IST erstellt und mit der Fachbehörde abgestimmt. Die Belange der Fußgänger und Radfahrer werden bei der Ausbauplanung berücksichtigt.</p>

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Raiffeisen-Markt Apen“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8	<p>EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg</p> <p>23.03.2023</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuerstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p>Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Der Vorhabenträger wird die EWE Netz GmbH rechtzeitig informieren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Raiffeisen-Markt Apen“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung EWE Netz GmbH</p>	<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veraltetem Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig <u>ausschließlich</u> an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail-Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 015174493155.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Versorgungsnetz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</p> <p>04.04.2023</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß dem NIBIS Kartenserver (Stand 05.12.2022) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bergwerksfeld Oldenburg in welchem Kohlenwasserstoff als Bodenschatz gilt (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/). Die Lage des Plangebietes innerhalb des Bewilligungsfeldes hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung, da es sich um ein weitläufiges Gebiet handelt, in dem sich unter anderem die gesamte Gemeinde Apen befindet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
10	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 15.03.2023	<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 Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>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:</p> <p>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>Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hat eine Luftbildauswertung beantragt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst</p>	<p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p> <div data-bbox="546 1007 1218 1477"> </div>	<p>Die Gemeinde hat eine Luftbildauswertung durchführen lassen. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Es besteht kein Handlungsbedarf.</p> <div data-bbox="1240 1002 2018 1477"> </div>

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Raiffeisen-Markt Apen“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg 06.04.2023</p>	<p>Die Gemeinde Apen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Raiffeisen-Marktes am westlichen Rand der Gemeinde Apen schaffen. Im Zuge dessen soll der bisherige Raiffeisen-Standort im Ortsteil Hengstforde aufgegeben werden.</p> <p>Die Gemeinde möchte ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Raiffeisen-Markt“ festsetzen. In diesem soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> - großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m² zulässig sein und - maximal 10 % der Verkaufsfläche auf zentrenrelevante Sortimente entfallen. <p>Wir nehmen zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Da es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, sind die diesbezüglichen Regelungen des Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) zu beachten (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot).</p>	<p>Die Hinweise zum Planvorhaben werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wirkungsanalyse anhand der vorliegenden Sortimentsliste nach Prüfung der raumordnerischen Vorhaben (LROP 2.3) zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Kongruenzgebot: <i>In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. (Abschnitt 2.3 Ziffer 03).</i></p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>Das betriebliche Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst die Gemeinde Apen. Wegen der guten Abdeckung mit Raiffeisen-Märkten im Untersuchungsraum ist ein größeres Einzugsgebiet auszuschließen. Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept für das Kernsortiment und die Randsortimente zeigt, dass mind. 75 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Kongruenzraum generiert werden. Das Kongruenzgebot (grundzentral) wird eingehalten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer		<p>Konzentrationsgebot: <i>Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Abschnitt 2.3 Ziffer 04).</i></p> <p><u>Bewertung:</u> Der Standort an der Hauptstraße befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, das im Regionalen Raumordnungsprogramm 2025 des Landkreises Ammerland dargestellt wird. Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.</p> <p>Integrationsgebot: <i>Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raum-verträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojektbeschränkt bleibt. (Abschnitt 2.3 Ziffer 06).</i></p> <p><u>Bewertung:</u> Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt des Vorhabens entfällt auf ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment und der Standort liegt außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage, was entsprechend den Vorgaben zulässig ist. Die zentrenrelevanten Randsortimente machen ca. 170 m² Verkaufsfläche bzw. ca. 10 % aus. Dem Integrationsgebot wird somit Rechnung getragen.</p> <p>Beeinträchtungsverbot: <i>Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Abschnitt 2.3 Ziffer 08).</i></p> <p><u>Bewertung:</u> Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des gemeinsamen Grundzentrums Apen-Augustfehn sowie der Zentralen Orte im Umland wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Insofern wird das Beeinträchtungsverbot durch das Vorhaben erfüllt.</p>

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Raiffeisen-Markt Apen“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer</p>	<p>Die Gemeinde orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an der im Dezember 2019 vom Rat der Gemeinde beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Apen (EHK). Im März 2023 wurde zudem eine Teilfortschreibung des EHK beschlossen. Das Plangebiet liegt außerhalb der im EHK definierten zentralen Versorgungsbereiche.</p> <p>Laut Begründungen zum Bebauungsplan wird derzeit eine Wirkungsanalyse erstellt, um nachzuweisen, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Da die Analyse noch nicht vorliegt, können wir das Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend bewerten. Wir gehen davon aus, dass die Analyse den Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beiliegen wird. Dann werden wir das Vorhaben bewerten und uns entsprechend äußern.</p> <p>Zur Teilfortschreibung des EHK</p> <p>Den Begründungen zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass das EHK teilfortgeschrieben wurde (vgl. Begründungen, S. 4). Unsere Anfrage bei der Gemeinde hat ergeben, dass das Konzept am 21.03.2023 vom Rat beschlossen wurde, derzeit noch (redaktionell) angepasst wird und danach der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden soll. Bisher hat keine Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.</p> <p>Wir bewerten das Vorgehen der Gemeinde aus folgenden Gründen kritisch:</p> <ol style="list-style-type: none"> Um die Akzeptanz für das EHK zu erhöhen und Fehleinschätzungen zur städtebaulichen und wirtschaftlichen Situation zu vermeiden, sollte eine Fortschreibung immer von einem Arbeitskreis mit Vertretern der relevanten Akteure aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing und der Oldenburgischen IHK begleitet werden. In diesem Arbeitskreis können aktuelle und absehbare Vorhaben im gesamtgemeindlichen Kontext erörtert werden. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da das Kernsortiment aus nicht zentrenrelevanten Sortimenten besteht und zentrenrelevante Sortimente auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden, ist das Vorhaben mit der Fortschreibung des EHK kompatibel.</p> <p>Die Wirkungsanalyse wird dem Entwurf beigelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweise zur Fortschreibung des EHK werden zur Kenntnis genommen.</p>

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Raiffeisen-Markt Apen“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer</p>	<p>5. Die Fortschreibung setzt voraus, dass auf Basis von Vorabstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Ammerland im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes im RROP des Landkreises Ammerland die bisherigen Grundzentren Apen und Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum Apen/Augustfehn zusammengeführt werden (vgl. Begründungen, S. 4).</p> <p>Nach unserem Kenntnisstand wird es bis zum Abschluss des Regionalen Raumordnungsprogramms noch mehrere Jahre dauern und es steht noch nicht fest, dass die Grundzentren Apen und Augustfehn zusammengeführt werden.</p> <p>Wir empfehlen deshalb dringend, eine Öffentlichkeitsbeteiligung zur Fortschreibung des EHK durchzuführen und somit allen Betroffenen die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben. Im Zuge dessen sollten auch die Einzelhändlerinnen und Einzelhändler in einer Informationsveranstaltung über die Inhalte der Fortschreibung informiert werden. Die eingehenden Anregungen und Hinweise sollten abgewogen und ggf. in das Konzept eingearbeitet werden. Danach sollte die Fortschreibung des EHK dem Rat der Gemeinde erneut zum Beschluss vorgelegt werden.</p> <p>Mit dem Landkreis Ammerland sollte außerdem final geklärt werden, ob und wann eine Zusammenlegung der beiden Grundzentren erfolgen kann.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses</p>	<p>Der Hinweise zur Fortschreibung des EHK werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Neufestsetzung der Grundzentren im gesamten Gebiet des Landkreises Ammerland erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes (RROP). Die Gemeinde Apen hat die ihr möglichen Vorarbeiten auf kommunaler Ebene durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes geleistet. Der Landkreis Ammerland hat signalisiert, in Vorbereitung auf die o.g. Neuaufstellung bereits jetzt die Auswirkungen der Zusammenlegung der Grundzentren zur Weiterentwicklung des Einzelhandels im Gebiet der Gemeinde Apen zu unterstützen.</p>

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 09.03.2023
2. TenneT TSO GmbH – Bereich Nord – Lehrte mit Schreiben vom 09.03.2023
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 09.03.2023
4. Deutsche Telekom Technik GmbH Osnabrück mit Schreiben vom 22.03.2023
5. Amprion GmbH mit Schreiben vom 20.03.2023
6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle OL-Nord – mit Schreiben vom 29.03.2023
7. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Hannover mit Schreiben vom 04.04.2023
8. Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie Oldenburg mit Schreiben vom 04.04.2023
9. hanseWasser Bremen GmbH für die EWE Wasser GmbH mit Schreiben vom 12.04.2023



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
------------	--	----------------------	--



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Raiffeisen-Markt Apen“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.	