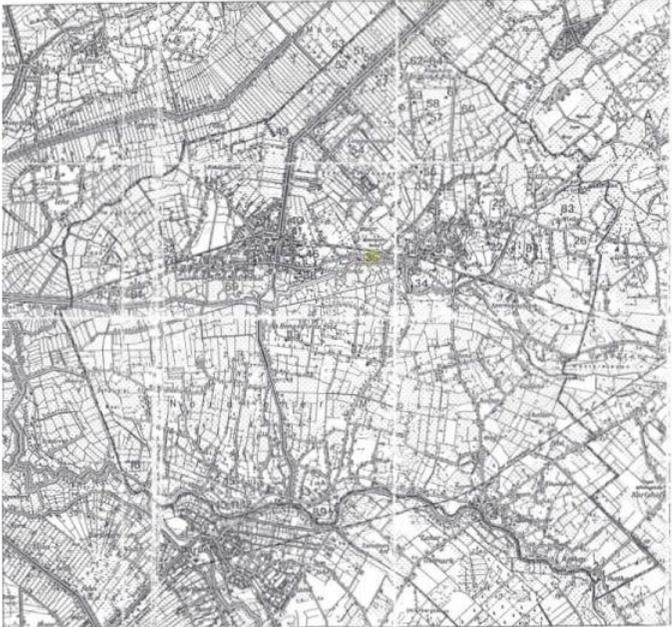


**Gemeinde Apen**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Raiffeisen-Markt Apen“**

**Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26555 Westerstede  05.07.2023	<p>Die Hinweise der Industrie- und Handelskammer (IHK) zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK) sind zu beachten und umzusetzen. Im Anschluss an das Beteiligungsverfahren hierzu wird um Vorlage der Stellungnahmen der IHK und der benachbarten Kommunen (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowohl zur Fortschreibung des EHK als auch zur Wirkungsanalyse - die auf der Fortschreibung des EHK basiert - gebeten. Zur Vorbereitung dieser weiteren Verfahrensschritte müsste zeitnah für die hierfür erforderliche politische Beratung ein gemeinsames Gespräch zwischen der Gemeinde Apen und dem Landkreis Ammerland (Dez. IV) unter Beteiligung des Gutachterbüros und des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems stattfinden.</p> <p>Diese Planung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr final abzustimmen.</p> <p>Gegen diese Planung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. Das Schallgutachten zum Gewerbelärm zeigt eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes tags von mindestens 6 dB, sodass auch die Vorbelastung unberücksichtigt bleiben kann. Das Geruchsgutachten zeigt belastungsrelevante Kenngröße bis zu 8 % der Jahresstunden auf dem Plangebiet. Der Immissionswert wird deutlich unterschritten. Für den Bereich Verkehrslärm wurde ein Vorschlag aufgenommen und textlich festgesetzt.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde hat folgende Anregungen:</p>	<p>Der Moderationstermin ist nicht mehr erforderlich.</p> <p>Nachdem sich das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems mit der Oldenburgischen IHK ausgetauscht hat und einer möglichen Zusammenlegung der Grundzentren Apen und Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum tendenziell positiv gegenübersteht und seitens des ArL Weser-Ems und der Oldenburgischen IHK kein Bedarf mehr an einem gemeinsamen Moderationstermin besteht, sieht auch der Landkreis Ammerland keinen Bedarf mehr für einen Moderationstermin.</p> <p>Am 04. Oktober findet der nächste Kreisausschuss statt, in dem eine Vorwegnahme des zukünftigen Regionalen Raumordnungsprogrammes (hier: ein Zusammenlegen der Grundzentren Apen/Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum) politisch beraten und abgestimmt werden kann.</p> <p>Die Gemeinde Apen wird einen begründeten Antrag für die Zusammenlegung der Grundzentren einreichen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis	<p>Das Plangebiet wurde in nördliche Richtung erweitert. In der Bilanzierung der Eingriffsregelung sind diese Flächen als nicht relevant bezeichnet worden. Hier ist zu überprüfen, ob durch die Veränderung der Straßenführung zusätzliche Fläche versiegelt werden wird.</p> <p>Die Kompensation des ermittelten Defizits ist der unteren Naturschutzbehörde noch nachzuweisen.</p> <p>Die untere Abfallbehörde hat folgende Anregungen:  Gegen diese Planung bestehen nach Aufnahme der Hinweise im Kapitel 4.16 der Begründung keine grundsätzlichen Bedenken mehr.</p> <p>Die untere Denkmalschutzbehörde weist auf Bodenfunde in der Nähe hin (s. Anlage).</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Bilanzierung wird um die nördliche Fläche ergänzt, jedoch mit der Bezeichnung „nicht eingriffsrelevant“. Im Bereich der Zufahrten erfolgt eine Anpassung des bestehenden Radweges und des Straßenbegleitgrüns an die neue Fahrbahn. Die Ein- und Ausfahrt liegt im Bereich der bestehenden Zufahrt. Die östliche Ausfahrt für den Lieferverkehr wird mit einer Breite von 8 m neu angelegt. Im Zuge dessen wird hier der Rasenstreifen zwischen Fahrbahn und Radweg überplant. Durch die Neuordnung der bestehenden westlichen Zufahrt wird hier jedoch neuer Rasensteifen im Bereich aktuell versiegelter Fläche von rd. 20 laufende Meter angelegt. Der Eingriff wird demnach durch Rückbau an anderer Stelle direkt ausgeglichen.</p> <p>Die Kompensation des restlichen Eingriffs wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 87, Flur 34, Gemarkung Apen durchgeführt. Hinsichtlich der Kompensationsfläche und der Maßnahmen erfolgte eine Abstimmung mit der UNB. Das Flurstück umfasst gemäß ALKIS rd. 7.290 m<sup>2</sup>. Der Kompensationswert der Fläche umfasst demnach 7.290 Werteinheiten. Hiervon werden 273 Werteinheiten durch die vorliegende Planung beansprucht. Die verbleibenden 7.017 Werteinheiten stehen für weitere Planungen der Gemeinde Apen zur Verfügung. Als Maßnahme ist die Entwicklung von Feuchtgehölzen zur Moordegeneration vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis, dass aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	 <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">             Kartographie: Topographische Karte 1:50 000              L 2112 (1980), G 2912 (1980).              Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers PT + Herold/Deutscher              Landvermessungsamt – Landesvermessung – 11 – 203/01           </p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung IHK Stellungnahme 1	<p><b>Zum Planvorhaben</b></p> <p>Der Plangeber ignoriert bei dem Planvorhaben weiterhin, dass die Gemeinde Apen mit den Ortschaften Apen und Augustfehn über zwei Grundzentren verfügt. Er beruft sich dabei auf Vorabstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Ammerland, dass im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Ammerland (RROP) die bisherigen Grundzentren Apen und Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum Apen/Augustfehn zusammengeführt werden könnten (vgl. S. 4). 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>Auch die GMA geht sowohl in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts als auch in der Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben von der falschen Ausgangssituation aus, dass die Gemeinde nur über ein Grundzentrum verfügt. Beide Dokumente sind deshalb nicht als Bewertungsgrundlage für das vorliegende Planvorhaben geeignet.</p>	<p>Das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems und der Landkreis Ammerland stehen einer möglichen Zusammenlegung der Grundzentren Apen und Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum positiv gegenüber.</p> <p>Am 04. Oktober findet der nächste Kreisausschuss statt, in dem eine Vorwegnahme des zukünftigen Regionalen Raumordnungsprogrammes (hier: ein Zusammenlegen der Grundzentren Apen/Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum) politisch beraten und abgestimmt werden kann.</p> <p>Die Gemeinde Apen hat den erforderlichen Antrag mit Schreiben vom 23.08.2023 für die Zusammenlegung der Grundzentren eingereicht.</p> <p>Die Gemeinde geht aufgrund der Vorabstimmungen davon aus, dass es künftig nur ein Grundzentrum gibt. Daher wurden dieses Ziel in die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts als auch in der Auswirkungsanalyse eingestellt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung IHK Stellungnahme 1	<p><b>Zwischenfazit</b>            Aufgrund der fehlerhaften Bewertungsgrundlagen können wir das Vorhaben nicht abschließend bewerten.            Wir gehen jedoch davon aus, dass die vom Raiffeisenmarkt angestrebte Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> nicht mit dem LROP vereinbar ist.</p> <p>Um das Planvorhaben rechtssicher umzusetzen, sehen wir folgende Herangehensweisen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Planvorhaben wird bis zum Abschluss der Neuaufstellung des RROP zurückgestellt. Auf Basis der dann geltenden Verteilung der zentralen Orte im Landkreis Ammerland wird die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens erneut geprüft und das Vorhaben ggf. umgesetzt.</li> <li>2. Die derzeit maximal LROP-konforme Verkaufsflächengröße für das Vorhaben wird gutachterlich ermittelt und das Planvorhaben dementsprechend kleiner verwirklicht.</li> </ol>	<p>Neue Einzelhandelsgroßprojekte, die als großflächig einzustufen sind, müssen folgende Ziele zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels entsprechen (LROP 2.3 03 bis 08).</p> <p>Kongruenzgebot grundzentral (2.3 03 Satz 1 LROP)            Konzentrationsgebot (2.3 04 LROP)            Integrationsgebot (2.3 05 Satz 1 LROP)            Beeinträchtungsverbot (2.3 08 LROP)</p> <p>Wie der Begründung zu entnehmen ist, werden alle Ziele des LROP erfüllt. 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. Voraussetzung ist, dass nach dem neu aufgestellten RROP 2025 der Standort als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt wird und in der Gemeinde Apen die Grundzentren zusammengeführt werden. Dieses wurde vom Landkreis Ammerland signalisiert. Damit sind auch die Voraussetzungen zur Erfüllung des Konzentrationsgebots erfüllt. 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. ca. 10 % aus. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des gemeinsamen Grundzentrums Apen-Augustfehn sowie der Zentralen Orte im Umland wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Insofern wird das Integrationsgebot und das Beeinträchtungsverbot erfüllt.</p> <p>Die Gemeinde Apen geht daher davon aus, dass das Vorhaben genehmigungsfähig ist.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da die Gemeinde davon ausgeht, dass der Kreisausschuss die Zusammenlegung der Grundzentren positiv beschließen wird.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da die Gemeinde davon ausgeht, dass der Kreisausschuss die Zusammenlegung der Grundzentren positiv beschließen wird.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK Stellungnahme 1</p>	<p>3. Die derzeit maximal LROP-konforme Verkaufsflächengröße für das Vorhaben wird gutachterlich ermittelt und das Planvorhaben dementsprechend kleiner verwirklicht.</p> <p><b>Zur Teilfortschreibung des EHK und zur Auswirkungsanalyse</b></p> <p>Zu Beginn des laufenden Beteiligungsschrittes war die Gemeinde Apen unserer Empfehlung aus dem vorherigen Beteiligungsschritt nicht nachgekommen, eine Öffentlichkeitsbeteiligung zur Fortschreibung des EHK durchzuführen und somit allen Betroffenen - insbesondere auch den umliegenden Kommunen - die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben. Dieser Prozess wurde am 06.07.2023 gestartet und läuft bis zum 07.08.2023. Im Zuge des Verfahrens bittet die Gemeinde auch um Äußerungen zu der diesen Planunterlagen beiliegenden Auswirkungsanalyse.</p> <p>Wir begrüßen, dass nun eine öffentliche Beteiligung zu den beiden Planwerken durchgeführt wird. Wir werden uns in einer gesonderten Stellungnahme im Rahmen der gesetzten Frist ausführlich dazu äußern.</p> <p>An dieser Stelle schon der Hinweis zur Auswirkungsanalyse, dass die dem Raiffeisenmarkt zugeordneten Sortimente nicht deckungsgleich mit denen im EHK definierten Sortimenten sind und dass die zentrenrelevanten Randsortimente mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.</p> <p><b>Fazit</b></p> <p>Wir haben derzeit erhebliche Bedenken gegen das Planvorhaben. Die den Planunterlagen beiliegende Auswirkungsanalyse und die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts sind aufgrund der falschen Prämisse, dass in der Gemeinde Apen nur ein Grundzentrum existiert, nicht als Bewertungsgrundlage für das Planvorhaben geeignet. Wir empfehlen zu dem Planvorhaben einen Moderationstermin durchzuführen.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Sortimente wurden konkretisierend aus der Sortimentsliste übernommen, die zentrenrelevanten Randsortimente (170 m²) überschreiten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (1.700 m²) nicht (Siehe auch Abwägung zur Stellungnahme 2 der IHK).</p> <p>Der Moderationstermin ist nicht mehr erforderlich.</p> <p>Nachdem sich das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems mit der Oldenburgischen IHK ausgetauscht hat und einer möglichen Zusammenlegung der Grundzentren Apen und Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum tendenziell positiv gegenübersteht und seitens des ArL Weser-Ems und der Oldenburgischen IHK kein Bedarf mehr an einem gemeinsamen Moderationstermin besteht, sieht auch der Landkreis Ammerland keinen Bedarf mehr für einen Moderationstermin.</p> <p>Am 04. Oktober findet der nächste Kreisausschuss statt, in dem eine Vorwegnahme des zukünftigen Regionalen Raumordnungsprogrammes (hier: ein Zusammenlegen der Grundzentren Apen/Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum) politisch beraten und abgestimmt werden kann.</p> <p>Die Gemeinde Apen wird einen begründeten Antrag für die Zusammenlegung der Grundzentren einreichen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2a	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg</p> <p>Stellungnahme 2 07.07.2023</p>	<p>Stellungnahme der IHK</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes</li> <li>2. Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Raiffeisenmarktes in Apen</li> </ol> <p>Die Gemeinde Apen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Raiffeisen-Marktes am westlichen Rand der Ortschaft Apen schaffen.</p> <p>Wir hatten uns schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 mit einer Stellungnahme zu dem Vorhaben geäußert. Unsere damalige Einschätzung des Vorhabens halten wir aufrecht:</p> <p>Das Planvorhaben ist derzeit nicht mit dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) vereinbar. Der Plangeber geht bei dem Vorhaben von der falschen Prämisse aus, dass die Gemeinde Apen mit den Ortschaften Apen und Augustfehn über nur ein Grundzentrum verfügt. Er beruft sich dabei auf Vorabstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Ammerland, dass im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Ammerland (RROP) die bisherigen Grundzentren Apen und Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum Apen/Augustfehn zusammengeführt werden könnten. 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>Um Wege zu finden, dass Vorhaben rechtssicher umsetzen zu können, empfehlen wir folgende alternative Vorgehensweisen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Planvorhaben wird bis zum Abschluss der Neuaufstellung des RROP zurückgestellt. Auf Basis der dann geltenden Verteilung der zentralen Orte im Landkreis Ammerland wird die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens erneut geprüft und das Vorhaben ggf. umgesetzt.</li> </ol>	<p>Das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems und der Landkreis Ammerland stehen einer möglichen Zusammenlegung der Grundzentren Apen und Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum positiv gegenüber.</p> <p>Am 04. Oktober findet der nächste Kreisausschuss statt, in dem eine Vorwegnahme des zukünftigen Regionalen Raumordnungsprogrammes (hier: ein Zusammenlegen der Grundzentren Apen/Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum) politisch beraten und abgestimmt werden kann.</p> <p>Die Gemeinde Apen hat den erforderlichen Antrag mit Schreiben vom 23.08.2023 für die Zusammenlegung der Grundzentren eingereicht.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da die Gemeinde davon ausgeht, dass der Kreisausschuss die Zusammenlegung der Grundzentren positiv beschließen wird.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung IHK Stellungnahme 2	<p>2. Die derzeit maximal LROP-konforme Verkaufsflächengröße für das Vorhaben wird gutachterlich ermittelt und das Planvorhaben dementsprechend kleiner verwirklicht.</p> <p>3. Die Durchführung eines Moderationsverfahrens zwischen der Gemeinde Apen, dem Landkreis Ammerland und der von der Planung betroffenen Kommunen unter Beteiligung des Amts für regionale Landesentwicklung Weser- Ems und der Oldenburgischen IHK, um ggf. andere rechtssichere Wege zu finden, das Vorhaben relativ zeitnah umsetzen zu können</p> <p>Zu den nun vorliegenden Planunterlagen haben wir folgende ergänzende Hinweise und Empfehlungen:</p> <p><b>2. Zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unter der Prämisse, dass die Gemeinde Apen in Zukunft nur noch über ein Grundzentrum verfügen würde, halten wir die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs für die Gemeinde Apen in der Ortschaft Augustfehn und die Festlegung eines Nahversorgungszentrums in der Ortschaft Apen für sachgerecht.</li> <li>• Im Hinblick auf die Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in der Ortschaft Apen (Wegnahme des Altstandortes des Markant-Supermarktes und Hinzunahme der Potenzialfläche auf dem Grundstück der ehemaligen Firma Dieken an der Hauptstraße), empfehlen wir, zeitnah nach Abriss des Markant-Supermarktes den entsprechenden Bebauungsplan so anzupassen, dass an dieser Stelle kein Einzelhandel mehr möglich ist.</li> </ul>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da die Gemeinde davon ausgeht, dass der Kreisausschuss die Zusammenlegung der Grundzentren positiv beschließen wird.</p> <p>Der Moderationstermin ist nicht mehr erforderlich.</p> <p>Nachdem sich das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems mit der Oldenburgischen IHK ausgetauscht hat und einer möglichen Zusammenlegung der Grundzentren Apen und Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum tendenziell positiv gegenübersteht und seitens des ArL Weser-Ems und der Oldenburgischen IHK kein Bedarf mehr an einem gemeinsamen Moderationstermin besteht, sieht auch der Landkreis Ammerland keinen Bedarf mehr für einen Moderationstermin.</p> <p>Am 04. Oktober findet der nächste Kreisausschuss statt, in dem eine Vorwegnahme des zukünftigen Regionalen Raumordnungsprogrammes (hier: ein Zusammenlegen der Grundzentren Apen/Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum) politisch beraten und abgestimmt werden kann.</p> <p>Die Gemeinde Apen wird einen begründeten Antrag für die Zusammenlegung der Grundzentren einreichen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Gemeinde wird zu gegebener Zeit eine entsprechende Bauleitplanung durchführen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK Stellungnahme 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir empfehlen, die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts den lokalen Gewerbetreibenden in einer Veranstaltung vorzustellen. Die Diskussionsergebnisse sollten ggf. in die Teilfortschreibung einfließen. Eine solche Veranstaltung trägt zum Verständnis und zur Unterstützung für das Konzept durch die Gewerbetreibenden bei. Wir bieten für diese Veranstaltung unsere Unterstützung an.</li> </ul> <p><b>2. Zur Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Raiffeisenmarktes in Apen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verträglichkeitsgutachten können nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 - 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 - 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014-1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010-1 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015-10 D 91.93.NE; 28.9.2016 -7 D 96/14.NE).</li> </ul> <p>Der Gutachter nutzt zur Prognose der Umsatzhöhe und der Umsatzherkunft des Planvorhabens das sogenannte „Marktanteilskonzept“. Die Ergebnisse des Ansatzes basieren sehr stark auf gutachterlich gesetzten Annahmen zu erzielbaren Marktanteilen in verschiedenen Zonen des Einzugsgebiets. Die Herleitung der prognostizierten Marktanteile ist somit intransparent und die Nachvollziehbarkeit des Verträglichkeitsgutachtens nicht vollständig gegeben. Hieraus ergibt sich eine Rechtsunsicherheit für das Planvorhaben.</p> <p>Wir regen deshalb an, das Verträglichkeitsgutachten um eine Kundenherkunftsuntersuchung - entweder durch eine klassische Kundenbefragung am jetzigen Standort des Raiffeisenmarktes oder auf Basis von Mobilfunkdaten - zu ergänzen. So kann sowohl das vom Gutachter abgesteckte Einzugsgebiet als auch der prognostizierte Marktanteil nachvollziehbarer bestätigt bzw. konkretisiert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb dieses Verfahrens geprüft.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die GMA hat hierzu folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Der Raiffeisenmarkt wird seit langem in Apen in der Hauptstraße betrieben, wobei sich das Einzugsgebiet am neuen Standort, welcher nur wenige 100 m vom jetzigen Standort entfernt liegt, nicht verändern wird. Im Vorfeld der Berechnungen zum Einzugsgebiet, Umsatz und Kundenherkunft wurden intensive Gespräche mit dem Betreiber des Raiffeisenmarktes geführt, um so u. a. den Umsatz, das betriebliche Einzugsgebiet und die Abschöpfung der Kaufkraft (Marktanteile) bestimmen zu können.</p> <p>Neben diesen Angaben wurden im Rahmen einer intensiven Vor-Art-Arbeit durch die Projektleiterin und Projektmitarbeiter sämtliche relevante Wettbewerber aufgenommen und bewertet. So begrenzen insbesondere die großflächigen Fachmärkte in Westerstede das Einzugsgebiet des Raiffeisenmarktes in Apen. Auch Ortsteile der Gemeinde Uplengen können nicht mehr zum Einzugsgebiet des Raiffeisenmarktes in Apen gerechnet werden, da das Grundzentrum Remels sehr gut mit einem großflächigen Baumarkt, welcher sämtliche Sortimente des Raiffeisenmarktes führt, ausgestattet ist. In Detern ist die RWG Ammerland-OstFriesland e.G. mit einem weiteren Markt vertreten. Insofern kann auch Detern nicht mit zum Einzugsgebiet gerechnet werden.</p> <p>Eine Kundenbefragung oder die Verwendung von Mobilfunkdaten wird seitens der GMA nicht für erforderlich gehalten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung IHK Stellungnahme 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die in „Tabelle 2: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen des Vorhabens“ genannten Sortimente tauchen teilweise nicht in der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts auf (bspw. Futtermittel, Brennholz, landwirtschaftlicher Bedarf). Diese Unstimmigkeit sollte beseitigt werden. Wir regen an, die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts entsprechend zu erweitern.</li> </ul> <p><b>Fazit</b></p> <p>Wir haben nach wie vor erhebliche Bedenken gegen das Planvorhaben. Wir empfehlen zu dem Planvorhaben einen Moderationstermin durchzuführen.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>Die GMA hat hierzu folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Im Einzelhandelskonzept 2019 wurden die Sortimente nach deren Zentrenrelevanz eingeteilt. Im Rahmen der Teilfortschreibung 2023 wurde die Sortimentsliste nicht angepasst, da der Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Apen sehr stabil ist und sämtliche großflächigen zentrenprägenden Betriebe nach wie vor an ihrem Standort vorhanden sind.</p> <p>Das Sortiment des Raiffeisenmarktes ist sehr speziell, was sich u. a. in den Sortimenten Futtermittel (Großgebinde für Heim- und Nutztiere) oder landwirtschaftliche Artikel (z. B. Kaninchenställe, Futtertröge) zeigt. Diese Sortimente wurden in der Sortimentsliste aus 2019 nicht explizit angeführt. Dies wurde damals nicht berücksichtigt, da der Raiffeisenmarkt nicht großflächig war. Gleiches gilt für Artikel wie z. B. Grills, Feuerschalen, Brennholz, Holzpellets oder Feueranzünder.</p> <p>Allerdings ist die Sortimentsliste so aufgebaut, dass die Liste der zentrenrelevanten Sortimente abschließend ist. Sortimente, welche nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören, sind nicht zentrenrelevant. Damit sind Sortimente, wie z. B. Futtermittel, Artikel für den landwirtschaftlichen Bedarf bzw. Grills, Feuerschalen, Brennholz, Holzpellets oder Feueranzünder nicht zentrenrelevant.</p> <p>Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt des sehr spezialisierten Raiffeisenmarktes entfällt im Kernsortiment eindeutig auf nicht-zentrenrelevante Sortimente. Diese Sortimentsbreite im nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment ist der Tatsache geschuldet, dass im Umfeld zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe mit entsprechender Nachfrage, aber auch Hobby- und Freizeitsportler (z. B. Pferdesport) leben. Die Sortimentsbreite im nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment Gartenbedarf resultiert ebenfalls aus der überwiegend ländlich geprägten Struktur sowie der typischen Einfamilienhausbebauung in Apen bzw. in Ammerland.</p> <p>Wie im Einzelhandelskonzept 2019 auf Seite 43 hingewiesen, ist die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente um weitere Sortimente ergänzbar.</p> <p>Eine Aktualisierung der Sortimentsliste aus 2019 wird seitens der Gutachter daher nicht für notwendig gehalten.</p> <p>Die Bedenken werden aus den o. g. Gründen zurückgewiesen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Oldenburg  Kaiserstraße 27  26122 Oldenburg</p> <p>06.07.2023</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.</p> <p>Auf die nachfolgenden Punkte wird verwiesen.</p>	<p>Die Hinweise zur Planung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass die Belange Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nicht berührt werden, wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>1: <u>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. 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. 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>Die Hinweis zur Unterschreitung der Bauverbotszone werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landesbehörde	<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>2: <u>Sichtdreiecke:</u></p> <p>Mit Bezug auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Landesstraße 821 „Hauptstraße“ weise ich darauf hin, dass die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) bzgl. der freizuhaltenden Sichtdreiecke zu beachten sind. Ich bitte um die nachrichtliche Übernahme und die Darstellung der Sichtdreiecke in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Apen - Apen, Raiffeisen-Markt Apen -</p> <p>3: <u>Vorentwurfsplanung, öffentliche Verkehrsfläche - Hauptzufahrt:</u></p> <p>Gemäß des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Apen - Apen, Raiffeisen-Markt Apen soll auch ein Teilbereich der Landesstraße 821 „Hauptstraße“ mit als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Hierzu ist ein Straßenvorentwurf als qualifizierte Grundlage für die nordwestliche Erschließung des neuen Plangebietes vorzulegen. In diesem Zusammenhang wird auf die einschlägigen Regelungen der VV-BauGB (Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch) verwiesen.</p> <p>Der technische Vorentwurf hat auf Grundlage der RAL 2012 und der RE 2012 aus einem Lageplan, Höhenplan, Querschnitt und einer Kostenberechnung zu bestehen. Dabei sind Punkte wie die Trassierungsparameter der Verkehrsanlage, die Sichtdreiecke, die Oberflächenentwässerung, die Schleppkurven, die Abbiegeradien, der Aufstellbereich für Linksabbiegende, die Nebenanlage parallel zur L 821 „Hauptstraße“, der Seitengraben „L 821 - Hauptstraße“ und die Querung „L 821 - Hauptstraße“ mit einzuplanen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>Der Hinweis, dass der Unterschreitung der Bauverbotszone zugestimmt wird, wird zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Sichtdreiecke werden in der Ausbauplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, der Straßenvorentwurf wird rechtzeitig vor der Erschließung des Plangebietes vorgelegt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landesbehörde	<p>Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung mit der NLStBV-OL einem Sicherheitsaudit nach RSAS 2019 von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen.</p> <p>4: <u>Baugrundgutachten:</u></p> <p>Für die Umbaumaßnahmen an der L 821 „Hauptstraße“ ist ein qualifiziertes Baugrundgutachten zu erstellen. Der Untersuchungsraum beinhaltet den öffentlichen Verkehrsraum 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>5: <u>Vereinbarung:</u></p> <p>Für die Umbaumaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Landesstraße 821 ist vor Baubeginn zwischen der Gemeinde Apen und der NLStBV - OL eine Vereinbarung gemäß NStrG abzuschließen. Der NLStBV - OL ist hierfür eine abgestimmte Ausführungsplanung gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) vorzulegen, die dann anschließend Bestandteil der Vereinbarung wird. Die Planung ist einem Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen.</p> <p>6: <u>Sondernutzung</u></p> <p>Im Hinblick auf die Erschließung ist nach § 18 NStrG in Verbindung mit § 20 (2) NStrG für die Anlegung der Zu- bzw. der Ausfahrten eine Sondernutzungserlaubnis bei der NLStbV als Straßenbaulastträgers durch den Vorhabensträger zu beantragen.</p> <p>Einzelheiten für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis bitte ich zu gegebener Zeit mit der Straßenmeisterei Westerstede, Herrn Schmidt (Tel. 04488 - 8479-12), und der NLStBV - OL, Frau Schimmel (Tel. 0441 - 2181 122), abzustimmen.</p> <p>Ich bitte um die schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor der Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p> <p>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 Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Das Baugrundgutachten wird rechtzeitig vor der Erschließung des Plangebietes vorgelegt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Vereinbarung wird geschlossen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Der Antrag auf Sondernutzungserlaubnis wird gestellt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	<p>Eisenbahn-Bundesamt  Herschelstraße 3  30159 Hannover  13.06.2023</p>	<p>Ihr Schreiben ist am 06.06.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes betreffen.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Änderung Nr. 26 des Flächennutzungsplans (2017) und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Apen - Apen, Raiffeisen-Markt Apen nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>In unmittelbarer Entfernung des neuen Baugebietes verläuft die Eisenbahnstrecke zwischen Bremen und Leer (Ostfriesland). Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass seitens der zukünftigen Eigentümer keine Lärmschutzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG bestehen.</p> <p>Sofern dies noch nicht veranlasst ist, wird die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens empfohlen, in dem auch die Immissionen aus dem Schienenverkehr zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes nicht berührt werden und keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm ist entbehrlich, da auf der lärmzugewandten Seite keine schutzwürdigen Räume angeordnet werden.</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>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien            Hammerbrookstraße 44            20097 Hamburg</p> <p>07.07.2023</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 zum o. g. Verfahren.</p> <p>Zu der Aufstellung der o. g. Bauleitpläne haben wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Unsere Gesamtstellungnahme vom 22.03.2023 mit dem Aktenzeichen TÖB-NI-23-153886/-153887 behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss, bevorzugt per E-Mail, zuzusenden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme enthält Hinweise, die bereits in die Planunterlagen übernommen wurden.</p> <p>Schutzmaßnahmen gegenüber dem Bahnbetrieb sind durch eine textliche Festsetzung gesichert.</p>
6	<p>Ammerländer Wasseracht            An der Krömerei 6a            26655 Westerstede</p> <p>14.06.2023</p>	<p>Mit Schreiben vom 01.06.2023 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>Im bisherigen Beteiligungsverfahren wurde analog zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 14 aufgrund der geplanten Flächenversiegelungen größeren Ausmaßes ein Entwässerungskonzept für den Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung gefordert. Dieses Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Hirsch liegt mit Stand Mai 2023 nunmehr vor und wurde im Vorfeld eng mit der AWA abgestimmt.</p> <p>Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes sind die Entwurfs- und Genehmigungsplanung zur Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes Nr. 15 im Rahmen der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Genehmigungen zur Einleitung von Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer, Herstellung von Regenrückhalteanlagen etc. bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland zur Genehmigung rechtzeitig einzureichen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die erforderlichen wasserwirtschaftlichen Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt.</p>

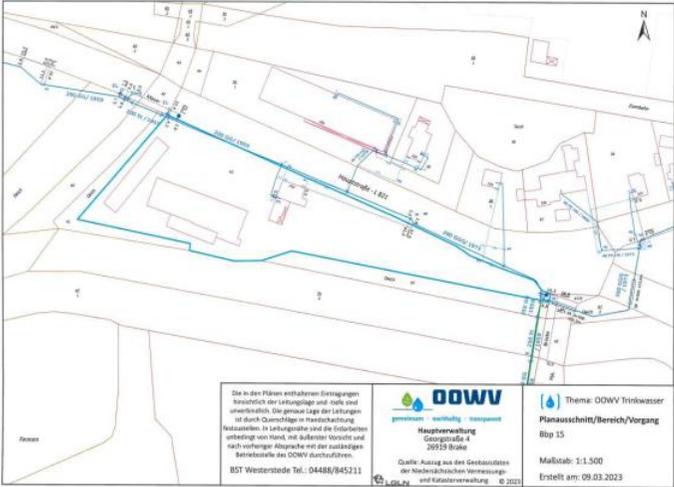
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	<p>Dieses vorausgeschickt stimmt die AWA der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 15 inkl. Entwässerungskonzept zur Sicherstellung des schadlosen Oberflächenwasserabflusses im Plangebiet mit Stand von 03.2023 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Auflagen und Hinweise zu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Hirsch, Oldenburg – Stand März 2023 – ist vollumfänglich umzusetzen. Dieses betrifft insbesondere die Herstellung des Regenrückhaltebeckens in empfohlener Größe von 280 m<sup>3</sup> und die gedrosselte Einleitung aus dem Plangebiet unter Einhaltung der max. Drosselmengen durch Einstellung der max. Pumpleistung.</li> <li>2. Das Plangebiet befindet sich im tidebeeinflussten Bereich. Die Notüberlaufleitung ist im Hinblick auf die Überflutungssicherheit zwingend mit einer Rückschlagklappe gemäß Entwässerungskonzept auszustatten; diese ist dauerhaft auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.</li> <li>3. Die laufende und bauliche Unterhaltung der Anlagen geht zu Lasten des Antragstellers bzw. dessen Rechtsnachfolgers.</li> <li>4. In das Verbandsgewässer darf nur unbelastetes Oberflächenwasser eingeleitet werden.</li> <li>5. Wird infolge der Einleitung die Gewässerunterhaltung im Verbandsgewässer erschwert, so behält sich die Ammerländer Wasseracht die Hebung entspr. Erschwernisbeiträge gem. Nds. Wassergesetz, Satzung Ammerländer Wasseracht vor.</li> <li>6. Schadensersatzansprüche Dritter, die infolge der Herstellung, Betrieb und Unterhaltung der Anlagen entstehen können, gehen zu Lasten des Antragstellers, dessen Rechtsnachfolger bzw. Unterhaltungsträger.</li> <li>7. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist eine Abnahme durch die Ammerländer Wasseracht erforderlich und rechtzeitig vom Genehmigungsinhaber zu beantragen. Etwaig festgestellte Mängel sind zeitnah zu beheben.</li> </ol> <p>Im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Herstellung der Rückhaltung und die Einleitungserlaubnis wird die AWA als TöB beteiligt und wird zu den fachtechnischen Details der geplanten Anlagen Stellung nehmen. Eine frühzeitige Beteiligung der AWA bei der Erstellung der Genehmigungsunterlagen wird empfohlen.</p>	<p>Die Auflagen und Hinweise werden bei der Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz	<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 veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.
8	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake  21.06.2023</p>	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 23.03.2023 -AP-LW-AWN/R4/03/23/DZ- haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>

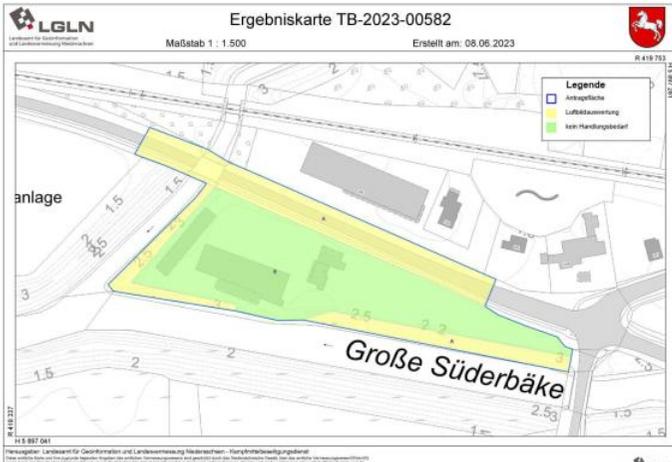
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8a	<p>OOWV            Georgstraße 4            26919 Brake            23.03.2023</p>	<p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.</p> <p><b>Versorgungssicherheit</b></p> <p>Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Apen durchgeführt werden. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><i>Versorgungsdruck</i></p> <p>Der durchschnittliche flächenspezifische Trinkwasserbedarf für Gewerbe im OOWV Verbandsgebiet liegt bei ca. 1500 m<sup>3</sup>/(ha*a). Für unsere Betrachtung sind wir davon ausgegangen, dass dieser Wert im vorgesehenen Plangebiet nicht überschritten wird. Unter den genannten Voraussetzungen kann die vorgesehene Bebauung mit einem Vollgeschoss entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz versorgt werden.</p>	<p>Die Hinweise zum Leitungsnetz werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.</p> <p>Im Bereich der Einfahrt wird die Leitung überbaut. Gemäß Schreiben der OOWV ist dies in Kreuzungsbereiche zulässig. In den Bereichen wo die Leitung über das Grundstück verläuft, ist eine Grünfläche vorgesehen und keine Überbauung oder Bepflanzung vorgesehen.</p> <p>Die Hinweise zur Versorgungssicherheit werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hierzu ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zur Versorgungsdruck werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hierzu ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde Apen obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Im Umkreis um das Plangebiet befinden sich die Hydranten 020291 und 020292. Diese können bei Einzelentnahme je nach Lage 72 m<sup>3</sup>/h bzw. 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz bereitstellen.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: <a href="mailto:stellungnahmen-toeb@oowv.de">stellungnahmen-toeb@oowv.de</a> zu senden.</p>	Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	 <p>Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen im Bereich der Leitungsanlage sind nicht verbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschnitte in Planrichtung festzustellen. In Leitungspläne sind die Erdarbeiten unbedingt eintragsfähig, mit zulässiger Breite und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV auszuführen.              837 Westerstede Tel.: 04488/845211</p> <p><b>OOWV</b>              gemeinsam - unabhängig - unabhängig              Hauptverwaltung              Georgstraße 4              20555 Brake</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023</p> <p>Thema: OOWV Trinkwasser              Planausschnitt/Bereich/Vorgang              Bsp 15              Maßstab: 1:1.500              Erstellt am: 09.03.2023</p>	Die Anlage wird beachtet.
9	HanseWasser Bremen GmbH, Birkenfeldstraße 5 28217 Bremen  03.07.2023	Bezüglich des Planfalls „Änderung Nr. 26 des Flächennutzungsplans (2017) und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Apen – Apen, Raiffeisen-Markt Apen“ haben wir die zur Verfügung gestellten Unterlagen im Auftrag der EWE Wasser GmbH fachtechnisch geprüft und nehmen wie folgt Stellung: Die Stellungnahme vom 12.04.2023 behält vollumfänglich ihre Gültigkeit. Die EWE Wasser GmbH ist im weiteren Planungsverlauf mit einzubeziehen.	In der Stellungnahme wurden keine Bedenken geäußert, Anregungen und Hinweise liegen nicht vor.
10	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover  08.06.2023	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.  Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	<p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p><b>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.</b></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><a href="http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html">http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</a></p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p><b>Empfehlung: Luftbildauswertung</b></p> <p><b>Fläche A</b> 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> <p><b>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</b></p> <p><b>Fläche B</b></p>	<p>Die Gemeinde hat nach der frühzeitigen Beteiligung bereits eine Luftbildauswertung durchgeführt. Eine weitere Luftbildauswertung wird für entbehrlich gehalten (siehe unten).</p> <p>Siehe oben</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN,	<p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.            Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.            Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.            Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.            Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.</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><b>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</b></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst		<p>Die Gemeinde hat bereits für den Teil B eine Luftbildauswertung durchführen lassen. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Es besteht kein Handlungsbedarf.</p> <p>Für den Teil A wird eine Luftbildauswertung für entbehrlich gehalten, da nur Randbereiche und die Landesstraße betroffen sind. Für die Landesstraße wird im Zuge der Ausbaumaßnahmen ein Baugrundgutachten erstellt.</p>
11	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie            Postfach 51 01 53            30631 Hannover</p> <p>07.07.2023</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <a href="#">NIBIS @ Kartenserver</a>. 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>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	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.	Siehe oben

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, mit Schreiben vom 05.06.2023
2. Amprion GmbH, mit Schreiben vom 06.06.2023
3. TenneT TSO GmbH Lehrte, mit Schreiben vom 26.06.2023
4. Telekom, mit Schreiben vom 06.07.2023
5. Amprion GmbH, mit Schreiben vom 06.06.2023
6. Leda-Jümme-Verband, mit Schreiben vom 03.07.2023
7. Tennet TSO GmbH, mit Schreiben vom 26.06.2023
8. Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 07.07.2023



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