

GEMEINDE STADLAND Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 53 "Marktstraße Lebensmittelmarkt" und 31. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beteiligung der Behörden und sonstiger Trä-
ger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

02.06.2020



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Gemeinde Ovelgönne
Rathausstr. 14
26939 Ovelgönne

Gemeinde Butjadingen
Butjadinger Str. 59
26969 Butjadingen-Burhave

Polizeiinspektion
Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch
Marktstr. 6/7
27749 Delmenhorst

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 236
30179 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Landkreis Wesermarsch
Poggenburger Str. 15
26919 Brake

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstr. 27
26122 Oldenburg

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Stilleweg 2
30655 Hannover

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
60519 Hannover

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg

Oldenburgischer-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstr. 4
26919 Brake

Stadlander Sielacht
Franz-Schubert-Str. 31
26919 Brake

EWE NETZ GmbH
Neue Str. 23
26316 Varel

Deutsche Bahn AG
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg

Lars Stratmann
Ortsbrandmeister Feuerwehr Rodenkirchen
Norderweg 11a
26935 Stadland

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Landkreis Wesermarsch Poggenburger Str. 15 26919 Brake		
	1. Raumordnung / Städtebau / Planungsrecht Gegen das Planvorhaben bestehen keine raumordnerischen und städtebauliche Bedenken. Jedoch sind planungsrechtliche Konflikte abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen. Der planungsrechtliche Konflikt dieser Planung besteht in der Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte an der westlich angrenzenden Bebauung. Laut schalltechnischem Gutachten (itap Projekt Nr. 3447-19-b-cb) können die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur durch die Ausführung einer Lärmschutzwand eingehalten werden. Diese ist im Gutachten nach Lage, Länge und Höhe genau bestimmt (vgl. Abb. 4 und 5 des Gutachtens in Anlage). Zum Schutz der umliegenden Bebauung ist diese Lärmschutzwand planungsrechtlich zu sichern. Ich bitte daher im Sinne einer redaktionellen Klarstellung um die Aufnahme der lt. Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 4.2) vorgesehenen Lärmschutzwand in die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 53 (vgl. hierzu auch die Ausführungen der unteren Immissionsschutzbehörde unter Ziffer 4 dieser Stellungnahme). 2. Bauordnung Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die 31. FNP-Änderung und den Bebauungsplan Nr. 53 keine Bedenken, wenn die sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie die Durchführungsvorschriften zur Niedersächsischen Bauordnung (DV-NBauO) in der derzeit gültigen Fassung ergebenden Anforderungen beachtet und eingehalten werden. Die hierzu erlassenen Verordnungen sowie die als technische Baubestimmungen bekannt gemachten Regeln der Technik (DIN Normen) sind bei der Bauausführung zu beachten. 3. Kreisstraßen Keine Bedenken 4. Immissionsschutz		Die Stellungnahme des Landkreises Wesermarsch wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Lärmschutzwand wird klarstellend in der Planzeichnung dargestellt. Die Hinweise zur Beachtung der Durchführungsverordnung werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen		Abwägungsvorschläge
Gegen das Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn der nachfolgende Hinweis beachtet wird: Die erforderliche Lärmschutzwand gem. Gutachten itap Projekt Nr.: 3447-19-b-cb (5.4 Schallschutzmaß-nahmen) ist in die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 53 einzustellen. Begründung: Im Rahmen der Planaufstellung wurde die schalltechnische Situation durch das Institut für technische und angewandte Physik -itap- bewertet. Ein Ergebnis daraus ist die Notwendigkeit einer Lärmschutzwand. Diese ist planungsrechtlich zu sichern. 5. Wasserrecht und Naturschutz Vonseiten der unteren Wasserbehörde und unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die beiden Plan-entwürfe keine Bedenken.		Der Anregung wird gefolgt. Die Lärmschutzwand wird klarstellend in der Planzeichnung dargestellt.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg		
Die Geltungsbereiche der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 53 "Marktstraße Lebensmittelmart" liegen an der Kreisstraße 200. Die o.g. Bauleitplanungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmartes schaffen. Die Belange des Landkreises Wesermarsch, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- Geschäftsbe- reich Oldenburg (NLStBV - OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 200 be- troffen. Die Auswirkungsanalyse, Erweiterung Lebensmittelmart Rodenkirchen (Stadtland) durch die BBE Handelsberatung GmbH Hamburg, ist die ge-		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

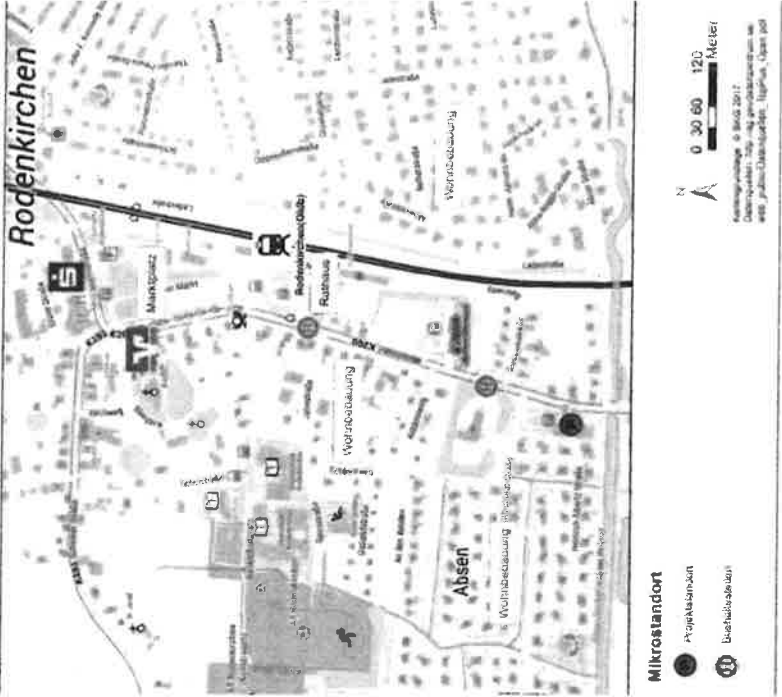
	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	plante Erschließung des Plangebietes zu entnehmen. Sofern die verkehrliche Erschließung wie in der Abb. 2 dargestellt erfolgt und ausgeschlossen werden kann, dass Rangierfahrten von anliefernden LKW im Straßenraum der K 200 stattfinden, bestehen aus verkehrlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Festsetzungen in den Bauleitplänen. Nach Abschluss der Verfahren bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.		
	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover		
	Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide in so großer Tiefe, dass bisher im Gebiet kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht damit praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Bauvorhaben im Planungsbereich kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung verzichtet werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit mittlerer bis großer Setzungsempfindlichkeit aufgrund sehr geringer Steifigkeit (z. B. Klei). Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformations-system NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.		
	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 60519 Hannover		
	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. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Krieglufbilder 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		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen		Abwägungsvorschläge
Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgin.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung Betreff: Stadland, B-Plan Nr. 53 "Marktstraße Lebensmittelmarkt" sowie 31. Änderung des FNP Antragsteller: Diekmann Mosebach & Partner Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigelegte Kartenunterlage) : <u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u> Fläche A 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. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KIS-Ni), 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. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegen-		Die Gemeinde hat zur Gefahrenerforschung eine historische Erkundung vorgenommen. Hierfür wurde auch ein Artikel der NWZ vom 05.05.2020 herangezogen. Hieraus ergibt sich, dass der Planbereich nicht von Bombenabwürfen betroffen war. Zusätzlich wurde von der Verwaltung eine Luftbildauswertung beantragt, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt.

Anregungen		Abwägungsvorschläge
heit zu.		
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg		
Die Gemeinde Stadland möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konzeptänderung eines Lebensmitteldiscounters in einen Lebensmittelvollsortimenter schaffen. Im Zuge dessen wird vom neuen Betreiber eine Verkaufsflächenvergrößerung von heute 799 m² auf dann rund 1.000 m² angestrebt. Hierfür soll im Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ festgesetzt werden. Die Verkaufsfläche soll auf max. 1.000 m² begrenzt werden und Randsortimente nur auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig sein.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung: Da es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, sind die diesbezüglichen Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogramms (LROP) zu beachten. Die Gemeinde Stadland verfügt derzeit über kein Einzelhandelskonzept (EHK). Somit fehlt eine wichtige Grundlage anstehende Planvorhaben städtebaulich zu bewerten und den örtlichen Einzelhandel zielorientiert, rechtssicher und verlässlich zu entwickeln und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden. Den Planunterlagen liegt allerdings die Auswirkungsanalyse „Erweiterung des Lebensmittel-Discounters an der Marktstraße in Rodenkirchen (Stadland)“ von der BBE Handelsberatung bei (Auswirkungsanalyse). Ziel der Auswirkungsanalyse ist es, nachzuweisen, dass bei dem Planvorhaben eine städtebaulich „atypische Fallgestaltung“ vorliegt, von ihm keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ausgehen und somit die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 der BauNVO wiederlegt werden kann. Die Oldenburgische IHK nimmt wie folgt Stellung: Wir können den Einschätzungen des Gutachters folgen, dass das Planvorhaben eine hohe Bedeutung zur Sicherstellung der wohnungsnahe Versorgung im gesamten Siedlungsbereich von		Der Verfasser der Auswirkungsanalyse hat zu den Bedenken der IHK die nachfolgende ergänzende Stellungnahme verfasst: „Die IHK sieht das Vorhaben grundsätzlich positiv, führt aber ergänzend aus, dass sie die städtebauliche Integration anzweifelt. U.a. führt sie aus, es fehle dem Vorhabenstandort an einem dichten Netz an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen im Umfeld, was für die Qualifizierung als zentraler Versorgungsbereich aber notwendig sei. Zudem wird darauf hingewiesen, dass seitens der IHK Bedenken bezüglich der Rechtssicherheit des B-Plan-Entwurfes bestehen, da ein zitiertes Urteil älteren Datums sei, als das aktuell gültige LROP. Inwiefern jedoch ein höchststrichterliches Urteil keine Gültigkeit mehr besitzt, weil ein Landes-Raumordnungsprogramm inhaltlich angepasst wird, entzieht sich einer Beurteilung seitens der BBE. Dies müsste durch ein entsprechendes Gericht geprüft werden, im vorliegenden Fall ist es aber unerheblich. Die BBE hält uneingeschränkt an der Betrachtungsweise zum Nahbereich fest. Von Relevanz ist im vorliegenden Fall vielmehr die Fragestellung, inwieweit das Integrationsgebot eingehalten werden kann. Die Beurteilung aller weiteren Ziele der Raumordnung wird nicht berührt bzw. in Zweifel gezogen.“ Die Ausführungen zum Integrationsgebot seitens der IHK Oldenburg weisen wir aus Gutachtersicht zurück. Der Standort ist im vorgefundenen Strukturkontext sehr wohl als städtebaulich integriert zu definieren. Ergänzend zu den bereits vorliegenden dezierten Ausführungen im vorliegenden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Rodenkirchen sowie dessen Umfeld übernimmt (vgl. Auswirkungsanalyse, S. 30). - durch das „Upgrading“ von einem Lebensmitteldiscounter hin zu einem Lebensmittelvollsortimenter vor allem derzeit aus dem Ort abfließende Kaufkraft zurückgeholt werden kann und damit von einer Sicherung und Stärkung des Grundzentums Rodenkirchen auszugehen ist (vgl. ebd. S. 33). Wir begrüßen die Planung deshalb grundsätzlich, haben allerdings Bedenken hinsichtlich ihrer Rechtssicherheit im Einzelnen: Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass es sich bei dem Vorhaben um eine städtebaulich atypische Fallgestaltung handelt und von dem Vorhaben keine „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ zu erwarten sind. Deshalb könnten die Regelvermutung des § 11 Abs 3 BauNVO widerlegt und die Ziele und Grundsätze des LROP eingehalten werden (vgl. ebd., S. 28 ff.). Im Rahmen der vergangenen LROP Fortschreibungen wurden jedoch sämtliche bekannten und verbreiteten Vorhabentypen, Sortimente und Standortkonstellationen des Lebensmittel Einzelhandels mit betrachtet. Marktübliche „Standardvorhaben“ - wie das hier vorliegende - können insofern unter raumordnerischen Gesichtspunkten in aller Regel keine atypischen Vorhaben sein. (vgl. Arbeitshilfe zum LROP, Abschnitt 2.5, S. 14). Zudem ist die Argumentationskette der BBE für eine Atypik an folgenden Stellen angreifbar: - Der Gutachter führt aus, dass für das Vorhaben als „Nahbereich des Standortes“ ein Umkreis von 2.500 m gelte. Er bezieht sich bei seiner Einschätzung auf den Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO aus dem Jahr 2002 und auf ein Urteil des Verwaltungsgerichts Sigmaringen aus dem Mai 2017 (vgl. Auswirkungsanalyse, S. 30). Dies ist für uns nicht schlüssig, denn beide Quellen sind älteren Datums als das LROP, das im September 2019 veröffentlicht wurde. In ihm wird der fußläufige Einzugsbereich durch einen Entfernungsradius von maximal 10 Minuten Gehzeit und höchstens einen Radius von 1.000 Metern definiert, der auch für diese Planung anzuwenden ist. - Wir teilen zudem nicht die Einschätzung der BBE, dass es sich bei	den BBE-Gutachten möchten wir im Folgenden zur Begrifflichkeit des zentralen Versorgungsbereiches grundsätzlich und der ortsspezifischen Ableitung im Besonderen ausführen. <u>Zum Begriff des zentralen Versorgungsbereiches</u> Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat ergänzend aufgezeigt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung ge-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
dem Vorhabenstandort zweifelsfrei um eine „städtebaulich integrierte Lage“ im Sinne des LROP handelt (vgl. Auswirkungsanalyse, S. 30). Laut Arbeitshilfe zum LROP verfügen städtebaulich integrierte Lagen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Sie stehen zudem in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Arbeitshilfe zum LROP Abschnitt 5.8, S. 47). Dem Vorhabenstandort fehlt es jedoch an dem geforderten dichten Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Des Weiteren leben im fußläufigen Einzugsgebiet des Marktes nur rund 1.000 Einwohner und außerdem wurde bislang kein eindeutiger zentraler Versorgungsbereich (ZVB) abgegrenzt. Der vom Gutachter als am ehesten als ZVB identifizierte Bereich um den Marktplatz ist schließlich fast 500 m Luftlinie vom Vorhabenstandort entfernt, so dass kein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen den beiden Bereichen besteht (vgl. Auswirkungsanalyse S. 10 ff.). Das Vorhaben ist deshalb derzeit nicht mit den Regelungen des LROP vereinbar. Das LROP enthält jedoch die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot (vgl. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3). Zweck dieser Regelung ist es, Kommunen unter bestimmten Voraussetzungen zu ermöglichen, Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich nicht integrierten Lagen anzusiedeln, wenn dies dem dauerhaften Erhalt einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs dient. Die Voraussetzungen hierzu sind: 1. Es liegt ein verbindliches städtebauliches Konzept vor. 2. Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/ Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig.	eignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint. Im vorliegenden Planfall in der Gemeinde Stadland stellen sich die faktisch vorhandenen Besitzstrukturen wie folgt dar: 

Anregungen	Abwägungsvorschläge
3. Es gibt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde. 4. Es wird der Nachweis erbracht, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen. 5. Der alternative Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten und ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Nach unserer Einschätzung stellt die Ausnahmeregelung eventuell eine Möglichkeit dar, das Vorhaben im Hinblick auf das LROP rechtssicher zu realisieren. Um diese Regelung nutzen zu können, muss die Gemeinde Stadland jedoch zunächst ein städtebauliches Konzept in Form eines EHKs erarbeiten und vom Gemeinderat beschließen lassen (Voraussetzung 1). Das Konzept sollte neben Aussagen zur Sortimentsliste, zum zentralen Versorgungsbereich und zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde auch Aussagen zu den weiteren oben genannten Kriterien für die Anwendung der Ausnahmeregelung des LROP enthalten. Der Prozess sollte von einem Arbeitskreis mit den relevanten Akteuren aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden und der Oldenburgischen IHK begleitet werden. Fazit: Das Planvorhaben ist derzeit nicht mit den Regelungen des LROP vereinbar. Wir regen an zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebots des LROP genutzt werden kann, um das Vorhaben zu realisieren. Hierzu muss jedoch zunächst ein EHK erstellt und vom Rat der Gemeinde beschlossen werden. Das Vorhaben sollte bis zur Klärung der Rechtslage zurückgestellt werden. Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses. Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.	Der Planstandort befindet sich an der innerörtlichen Hauptverkehrsachse Marktstraße in unmittelbarer Nähe zu anderen strukturprägenden Einzelhandelsangeboten und in fußläufiger Entfernung zum zentral gelegenen Marktplatz. Der Anbieter fungiert bereits heute als einer der beiden nahversorgungsrelevanten Magnetbetriebe und wird diese Funktion nach Umnutzung zu einem Vollsortimentsbetrieb noch weiter festigen. Gemeinsam mit dem benachbarten Netto-Lebensmittel-Discountbetrieb und den sich daran anschließenden Besatzstrukturen bis hin zum Marktplatz von Rodenkirchen bildet der Anbieter heute bereits faktisch den Hauptversorgungsbereich für die Rodenkirchener Wohnbevölkerung, wie auch die darüber hinaus im Gemeindegebiet von Stadland lebende Bevölkerung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss sich über entsprechende Funktionen und Angebote qualifizieren. Dabei kann in ländlich geprägten Standorten häufig keine starke räumliche Verdichtung der vorhandenen Nutzungen mehr vorausgesetzt werden, denn die entsprechenden Nachfragepotenziale fehlen schlichtweg. Zwei Kreditinstitute, ergänzt durch kleinteilige Einzelhändler, machen keinen zentralen Versorgungsbereich aus. Auch vor diesem Hintergrund ist der faktische zentrale Versorgungsbeitrag der Gemeinde Stadland ausgehend vom Planstandort im Süden bis zum Marktplatz im Norden zu sehen. Die großen Lebensmittelanbieter sind hier die Haupt-Ankernutzer für die Versorgung der Bevölkerung im Wohnumfeld und im Gemeindegebiet, sie stellen hier insofern auch das wichtigste Kriterium für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches dar. Eine engräumige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, beispielsweise ausschließlich auf den Marktplatz bezogen, erscheint aus planungsrechtlicher Sicht zudem höchst schwierig, da für diesen Fall ■ die faktischen Strukturen (Vorrprägung durch Einzelhandel und sonstige zentrenprägende Nutzungen), ■ der Gebietscharakter (Mischgebietsausweisung am Planstandort), ■ die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches für ein über den Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet (landesplanerischer Versorgungsauftrag für das Gemeindegebiet) nicht oder nur unzureichend Berücksichtigung finden würden.

Anregungen		Abwägungsvorschläge
		Aus einer engen Abgrenzung resultierende weitgehende Ausschlussregelungen in integrierten Lagen und darüber hinaus bereits als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen (wie etwa dem betreffenden Planstandort) würden grundsätzlich erwünschte und im Sinne einer nachhaltigen Weiterentwicklung und Sicherung der vorhandenen Strukturen notwendige Entwicklungen verhindern. Dies ist auch vor dem Hintergrund des durch die Landesplanung festgelegten Versorgungsauftrages für das Gemeindegebiet entsprechend zu würdigen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch aus rechtlicher Sicht die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche höchst schwierig ist, wenn die geozogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem zentralen Versorgungsbereich abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind. Zusammenfassend kommt die BBE Handelsberatung hinsichtlich der Einhaltung der Ziele der Raumordnung zu folgenden Schlüssen und hält diese somit auch weiter aufrecht: <u>Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung</u> (<u>Vgl. BBE-Gutachten zum Erweiterungsvorhaben in der Gemeinde Stadland vom 31.08.2018)</u> Mit dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP NDS) bestehen in Abschnitt 2.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu beachten (Ziele) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze) sind. Diese sind auch im Rahmen einer Atypik-Betrachtung zu bewerten. Bei der vorliegenden Planung sind somit folgende Zielvorgaben von Relevanz, für die aus gutachterlicher Sicht die nachfolgenden Bewertungen getroffen werden können: ■ Konzentrationsgebot: Das LROP sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich den zentralen Orten zuzuordnen sind. Darüber hinaus be-

Anregungen		Abwägungsvorschläge
		stimmt sich der Umfang neuer Flächen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. "Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)" (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 04). Der Ortsteil Rodenkirchen ist für die Gemeinde Stadland im RROP des Landkreises Wesermarsch (2003) als Grundzentrum eingeordnet worden und somit grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Eine zeichnerische Darstellung der zentralen Siedlungsbe- reiche von Rodenkirchen liegt nicht vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Standort an der zentralen Hauptverkehrsachse in integrierter Lage und von Wohnbebauung umgeben innerhalb des zentralen Sied- lungsbereiches befindet (Ausweisung müsste ggf. über die Gemeinde Stad- land erfolgen), das Konzentrationsgebot wird somit entsprechend dem LROP eingehalten. ■ Integrationsgebot: Des Weiteren fordert das städtebauliche Integrationsgebot für die Neuan- siedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine standortgerechte Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten. "Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innerstadtrele- vant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein" (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 05). Der Planstandort befindet sich an der innerörtlichen Hauptverkehrsachse Marktstraße in unmittelbarer Nähe zu anderen strukturprägenden Einzel- handelsangeboten und in fußläufiger Entfernung zum zentral gelegenen Marktplatz. Der Anbieter fungiert bereits heute als einer der beiden nah- versorgungsrelevanten Magnetbetriebe und wird diese Funktion nach Um- nutzung zu einem Vollsortimentsbetrieb noch weiter festigen. Gemeinsam mit dem benachbarten Netto-LebensmittelDiscountbetrieb und den sich daran anschließenden Besatzstrukturen bis hin zum Marktplatz von Ro- denkirchen bildet der Anbieter den Hauptversorgungsbereich für die Ro- denkirchener Wohnbevölkerung, wie auch die darüber hinaus im Gemein-

Anregungen		Abwägungsvorschläge
		degebiet von Stadland lebende Bevölkerung. Der Standortbereich verfügt durch die nahegelegenen Bushaltestellen und den Bahnhof über einen Anschluss an den ÖPNV und er ist in eine geschlossene Wohnbebauung eingebettet – somit in der Gesamtheit als siedlungsintegriert und funktional zugeordnet zu bezeichnen. Im Sinne des LROP sind unter ‚städtebaulich integrierten Lagen‘ exakt solche Lagen zu verstehen, die „im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen [...] stehen.“¹ „Auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können noch ‚städtebaulich integriert‘ sein, wenn sie – sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegend –, diesen funktional ergänzen.“² Als weitere Kriterien für das ÖPNV-Netz und die u. a. eine fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz und die untergeordnete, funktionale Ergänzung des Angebotes von Rodenkirchen dar und der Marktstraße stellt, wie vorangehend bereits erläutert, nicht nur eine wichtige funktionale Ergänzung des Angebotes von Rodenkirchen dar und leistet einen nicht unwesentlichen Anteil daran, den grundzentralen Versorgungsauftrag für die Gemeinde zu erfüllen, er ist sogar einer der beiden wichtigsten Funktionsträger. Der Standort ist aus gutachterlicher Sicht damit zweifelsfrei als ‚städtebaulich integrierte Lage‘ im Sinne des LROP zu bezeichnen, das Integrationsgebot wird damit eingehalten. ■ Kongruenzgebot: Verkaufsflächen und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Bedeutung und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Eine Einzelhandelsneuan siedlung oder auch Erweiterung ist dann mit der planenden Gemeinde kongruent, wenn das geplante Vorhaben dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht und die wesentlichen Umsatzzanteile aus dem Verflechtungsbereich der Gemeinde generiert werden. Das Kongruenzgebot grundzentral wird im LROP 2017 als landesplanerisches Ziel definiert: „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)“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03, Satz 1). Als grundzentraler Verflechtungsraum eines zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet anzunehmen (vgl. LROP 2017,

Anregungen		Abwägungsvorschläge
		Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 8). Eine Überschreitung im oben genannten Sinne liegt dann vor, „wenn mehr als 30 von Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5). Das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens konzentriert sich entsprechend den vorangehenden Ausführungen auf die Gemeinde Stadland, etwa 97 % des Vorhabenumsatzes stammen aus diesem Raum. Wesentliche Zuflüsse aus den Nachbarkommunen mit eigenen Versorgungsstrukturen (hier u.a. Nordenham oder Brake) sind nicht zu erwarten und liegen inklusive der diffusen Streuumsätze bei max. 3 % des Vorhabenumsatzes. Es wird damit deutlich weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes (Gemeindegebiet) erzielt, so dass das Kongruenzgebot als erfüllt angesehen werden kann. ■ Beeinträchtungsverbot: Das Beeinträchtungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (insbes. auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der Verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. „Ausgeglichenere Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandels großprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 08). Die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und der integrierten Versorgungsstandorte (Zentrale Versorgungsbereiche) wäre dann gefährdet, wenn sich ein für den jeweiligen Standortbereich wichtiger Leitbetrieb infolge einer Einzelhandelsansiedlung an einem nichtintegrierten Standort aus wirtschaftlichen Gründen zurückziehen würde oder das vorhandene Einzelhandelsstrukturgefüge in seiner Gesamtheit derart beeinträchtigt würde, dass eine Gewährleistung der zentralen Funktion zukünftig in Frage gestellt würde. Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass infolge der geplanten Umstrukturierung am derzeitigen Penny-Standort in Rodenkirchen keine wesentliche Beeinträchtigung der örtli-

	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		chen und überörtlichen Versorgungsstrukturen in Rodenkirchen, der sonstigen Gemeinde Stadland oder der Nachbarkommunen und keine Gefährdung anderer städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit zu erwarten sind. Das Beeinträchtigerungsverbot wird somit durch das Planvorhaben eingehalten. Die Ziele der Raumordnung lt. LROP Niedersachsen (2017) werden für das Planvorhaben in der Gemeinde Stadland somit eingehalten. 1 Arbeitshilfe zum LROP, Abschnitt 5.8, S. 47 2 Arbeitshilfe zum LROP, Abschnitt 5.9, S. 48 3 Vgl. Arbeitshilfe zum LROP, Abschnitte 5.8 und 5.9 Die Gemeinde folgt diesen ergänzenden gutachterlichen Aussagen. Der Planstandort ist bereits heute schon dem zentralen Versorgungsbereich von Rodenkirchen zuzuordnen. Der Hauptversorgungsbereich endet am Abseer Sieltief. Von dem Anbieter selbst, dem schräg gegenüber liegenden Netto-Lebensmitteldiscounter sowie von der unmittelbar angrenzenden Arztpraxis eines Internisten, der die medizinische Grundversorgung der Region sicherstellt, gehen deutliche Magnetwirkungen für die Wahrnehmung zentralörtlicher Funktionen aus. Das Planvorhaben stellt insofern ein Schlüsselprojekt für die weitere Entwicklung des Hauptversorgungsbezirks dar. Dieser Entwicklung ist Vorschub zu leisten.
OOWV Georgstraße 4 26919 Brake		
	Stellungnahme vom 30.04.2020: Mit Schreiben vom 12. April 2019 – AP-LW-TW – 04/R5/19/Hö – haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen		Abwägungsvorschläge
Stellungnahme vom 12.04.2019. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Maßnahme die Versorgungsanlagen bzw. angrenzenden Entsorgungsanlagen des OÖV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Inwieweit das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen bzw. angrenzenden Versorgungsleitungen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kirschberger von unserer Betriebsstelle in Nordenham, Tel. 04731-9349111, in der Örtlichkeit an.		Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt werden.
Stadlander Sielacht Franz-Schubert-Str. 31 26919 Brake		
Stellungnahme vom 03.04.2020: Mit Schreiben vom 01.04.2019 hatten wir bereits mitgeteilt, dass keine Bedenken aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen. Daran hat sich nichts geändert. Die weiterhin aufgeführten Forderungen bezüglich des Angleiches des Oberflächenentwässerungsplanes sowie die Hergabe eines Entwässerungsplanes bleiben bestehen. Stellungnahme vom 01.04.2019: Unter Bezugnahme auf Ihr v. g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass gegen		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich um einen bereits bebauten Bereich. Eine Einleiterlaubnis für das Niederschlagswasser wurde zwischenzeitlich vom Landkreis Wesermarsch am 17.01.2020 erteilt, Nr. 1117/77.

Anregungen		Abwägungsvorschläge
die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 53 "Marktstraße Lebensmittelmart" aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 regelt zurzeit die Oberflächenentwässerung des Bebauungsplanes "Lübbenland". Für den Bebauungsplan Nr. 53 "Marktstraße Lebensmittelmart" ist der Oberflächenentwässerungsplan anzugleichen und zu überarbeiten. Eine Änderung des Entwässerungssystems bedarf die Zustimmung der Stadlander Sielacht Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge sind rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch zu beantragen. Die Stadlander Sielacht bittet um die Hergabe eines Entwässerungsplanes.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
EWE NETZ GmbH Neue Str. 23 26316 Varel		
Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an 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 gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Tele-		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
kommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübken unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Deutsche Bahn AG Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg	
Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu den o. g. Verfahren. Östlich des Plangebietes verläuft in circa 155 m Entfernung die Bahnstrecke 1503 Hude – Nordenham. Gegen die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 53 bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkflug, 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. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet befindet sich eine öffentliche Verkehrsfläche (K 200) und ein Wohngebiet, deren Schutzansprüche zu berücksichtigen sind. Es ist daher davon auszugehen, dass die Emissionen durch den Bahnbetrieb für das Plangebiet sich im zumutbaren Bereich liegen.
Lars Stratmann Ortsbrandmeister Feuerwehr Rodenkirchen Norderweg 11a 26935 Stadland	
Vielen Dank für die Beteiligung an dem Verfahren. Bezüglich des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 53 "Marktstraße Lebensmittelmart" haben wir zum jetzigen Planungsstand keine	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Feuerwehr Rodenkirchen wird bzgl. des Brandschutzes an der baulichen Planung beteiligt werden.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Feuerwehrrelevanten Punkte darzulegen. Wir bitten im Zuge der baulichen Planung zur Erweiterung des Gebäudes in die Planungen einbezogen zu werden, insbesondere zum Thema vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz. (Feuerwehrpläne nach DIN, Schlüsseldepos, etc.)		den.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1: Zunächst erstmal möchte ich Ihnen herzlich danken, dass Sie sich für uns Zeit genommen haben und wir Einsicht in die Bauplanung nehmen konnten. Der Grund dieses Schreibens ist eine nochmalige Zusammenfassung unserer Einwände gegen das Bauprojekt. Seit 1995 leben wir in Rodenkirchen in unserer jetzigen Wohnung, einer Doppelhaushälfte. Damals gab es vor unseren Fenstern, die ausschließlich nach Osten und Süden ausgerichtet sind, nur eine grüne Wildblumenwiese. Als dann der Beschluss zum Bau eines Supermarktes auf eben diesem Grundstück gefallen war, waren wir enttäuscht und besorgt. Tatsächlich mussten wir uns wiederholt mit der Geschäftsführung einig werden, zu welcher Uhrzeit z.B. die Grünpflege und der Winterdienst stattfinden sollten. Penny hatte den Auftrag erteilt und der Dienstleister hatte seine Arbeit regelmäßig vor 06:00h aufgenommen, also während der Nachtruhe. Nach zähen Verhandlungen konnte das Problem zur Zufriedenheit aller gelöst werden. Nun hoffen wir erneut auf Lösungen. Das neue Bauprojekt weist zwei größere Probleme auf, soweit das für uns zum jetzigen Zeitpunkt erkennbar ist. Streitpunkt ist die Lärmemission durch (nächtliche) Waren-Anlieferung und die sog. Einkaufswagen-Box. Letztere wird sich, bei Umsetzung der Planung, in unmittelbarer Nähe zu unseren Wohnräumen befinden. Als Krankenschwester arbeite ich im Schichtdienst und bin auf störungsfreie Erholungszeiten angewiesen. Es macht mir Sorge, wenn ich mir vorstellen muss, dass in 20-Meter-Luftlinie entfernt zahlreiche Kunden ihre Einkaufswagen donnernd zusammenschieben. Das wünscht sich sicher kein einziger Anwohner. Auch eine Belüftung des Schlafzimmers wäre dann tagsüber gar nicht mehr möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Bewertung der lärmetechnischen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 53 auf die umliegenden Strukturen wurde durch das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap), Oldenburg ein Schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung einer im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 der Gemeinde Stadland geplanten Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes, Projekt Nr.: 3477-19-b-cb, itap, Oldenburg, 3. Juni 2019, s. Anlage) erstellt. Um das Plangebiet liegt schutzbedürftige Wohnbebauung, welche gemäß dem Bebauungsplan Nr. 19 und der Baugenehmigung des bestehenden Marktes aus dem Jahr 1997 in Teilen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Mischgebietes (MI) zu berücksichtigen ist. Dementsprechend wurden die aus dem geplanten Lebensmittelmarkt-Betrieb resultie-

Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
Die Wohn- und Lebensqualität wären durch die Umsetzung des Bauprojekts deutlich gemindert und der Wert der Immobilie gefallen. Die Planer hatten sich problemlösend für den Bau einer Lärmschutzwand ausgesprochen. Während überall in Europa Mauern eingerissen werden bauen wir in Stadland wieder welche auf. Die Aussicht quasi eingemauert zu werden finde ich unerträglich. In den unteren Stockwerken hätten wir die Aussicht auf eine Wand, die meterhoch werden soll und unmittelbar an unseren Garten grenzt. Sie nähme uns das Licht für unsere Pflanzen, behindert die Freiräume und Wanderwege unserer Wildtiere (Igel, Marder, Stockenten) und führt auf unserem Grundstück zu unkontrollierten Windverwirbelungen mit zu erwartenden Schäden, da wir regelmäßig Winde und Stürme aus der Windrichtung West zu verzeichnen haben. Meines Erachtens ist der Generalfehler, dass die Entscheidungsträger einen Supermarkt an ein Wohngebiet angrenzen lassen haben. In einem Gewerbegebiet hat man die o.g. Probleme nicht. Aber im Lübbenland wohnen nun einmal Menschen mit Rechten und Bedürfnissen. Der verursachte Lärm durch parken wollende Autos zu den Öffnungszeiten, in Kombination mit Abgas-Ausstoß, ist schon eine Geduldsprobe. Dazu kommt die Nutzung des Parkplatzes für Ralleys, gerne auch mitten in der Nacht, sowie Störung der Nachtruhe durch Einbrüche und wiederholte Fehllalarme der lautstarken Sirene. An einem Supermarkt zu leben ist schon eine Challenge. Hiermit bitte ich erneut um Wahrnehmung meines Anliegens und unserer Interessen. Falls möglich bitte ich um Mitteilung, dass Sie dieses Schreiben erhalten haben, sowie um eine kurze schriftliche Stellungnahme.		renden Geräuschimmissionen an der umliegenden Bebauung zu untersuchen und zu beurteilen. Die Berechnung der Beurteilungsspiegel und der Spitzenpegel an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschritten werden. Für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand an der westlichen Parkplatzgrenze sowie der Abschirmung der Einkaufswagensammelbox oder deren Verlagerung Richtung Westen lassen sich die Immissionsrichtwerte einhalten. Es kommt nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen. Für die geplante Lärmschutzwand werden die Grenzabstände der Nörsächsischen Bauordnung eingehalten. Von einer unzumutbaren Beeinträchtigung ist daher nicht auszugehen.