



TOP...../ zur Drucksache

Abwägungen

Bauleitplanung / Projekt 24. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensstand	Grundlage	Zeitraum	Vorliegend
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	11.03.2025 – 11.04.2025	X
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)	§ 4 Abs. 1 BauGB	11.03.2025 – 11.04.2025	X
Veröffentlichung der Planung	§ 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB		

Die Stellungnahmen wurden im Regelfall für beide Planstufen abgegeben. In den Abwägungen wurden die Auswirkungen auf die Planstufen jeweils benannt.

Inhalt

A	Bürger und Öffentlichkeit, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen abgegeben haben (Eingaben aus Datenschutzgründen anonymisiert) Verfahren: § 3 Abs. 1 BauGB	2
	Bürger 1, 10.04.2025	2
	Bürger 2, 11.04.2025	4
B	Träger öffentlicher Belange, die nicht geantwortet haben Verfahren: § 4 Abs. 1 BauGB	5
C	Träger öffentlicher Belange, die keine Hinweise haben Verfahren: § 4 Abs. 1 BauGB	6
D	Träger öffentlicher Belange, die Hinweise / Anregungen / Bedenken vorgetragen haben (Anregung im Originaltext vorweg) Verfahren: § 4 Abs. 1 BauGB	6
	EWE Netz GmbH, 12.03.2025	7
	Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V., nachgereicht 13.05.2025	7
E	Änderungen / Ergänzungen durch Politik, Verwaltung, Planer	23
F	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Planung infolge aller Eingaben aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	23
G	Vermerk – Abstimmungsergebnis	23

**A Bürger und Öffentlichkeit, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen abgegeben haben**

Eingaben aus Datenschutzgründen anonymisiert

Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

1 Bürger 1, 10.04.2025

Eingabe 1 – Bürger 1	Nach Durchsicht der Unterlagen zum oben genannten Bauvorhaben, möchten wir folgende Punkte zur Erörterung und Diskussion stellen: 1. Laut Auswirkungsanalyse der CIMA zur Verkaufsflächenerweiterung, wird durch die Erweiterung der Verkaufsfläche von 880 qm auf 1200 qm für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz ein zu erwartender Einzelhandelsmehrumsatz (brutto) von ca. 1,7 Mio. € pro Jahr prognostiziert (vgl. Anlage Auswirkungsanalyse in der Bauleitplanung S.18 / S.19 und Abb. 12). In seiner Sitzung am 27.02.2025 hat der Samtgemeindeausschuss und auch Frau Schneider vom Planungsbüro, auf Nachfrage bestätigt, dass es sich bei der Erweiterung lediglich um eine „Erhöhung der Kundenfreundlichkeit“ (breitere Gänge, etc.) handeln soll und nicht um eine Produktaufstockung. Wie kommt dann aber der Mehrumsatz zustande? Ein Mehrumsatz in der Höhe, hätte einen höher frequentierten Lieferverkehr zur Folge. Die angenommenen 4 Anlieferungen mit LKW > 7,5 to und LKW < 7,5 to. werden jetzt sowieso schon häufig, pro Tag, überschritten, so dass ein neues Lärmgutachten erstellt werden müsste.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Die Modernisierung eines Nahversorgungsstandortes hat aus kaufmännischer Sicht sicherlich auch in Teilen eine Stabilisierung bzw. auch Erhöhung des Umsatzes als Ziel. Ein neues Lärmgutachten wurde erstellt. Die Aussagen des Lärmgutachtens werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Das Gutachten liegt auch als Anlage den Entwurfsunterlagen bei. Änderungen für die Planung oder neue Regelungserfordernisse ergeben sich dadurch jedoch nicht.
Eingabe 2 – Bürger 1	2. Der eingezeichnete An- und Abfahrtsweg der LKW wird so in der Praxis nicht eingehalten. Unter 3.10 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB), 2025 02 17 HarB54 Begründung Vorentwurf.pdf steht: „Der gewerbliche Anlieferverkehr fährt allein über die Waldstraße an und über die Straße Amtsfreiheit wieder ab.“ (s.a. Abb. 10) Diese Aussage ist nicht korrekt, der Großteil der Anlieferungen fährt über die Waldstraße an und auch wieder ab. Die Immissionen in diesem Bereich sind signifikant höher. Die Pflasterung im Bereich der Ausfahrt Waldstraße benötigt zudem eine Instandsetzung, da durch die Lockerung der Pflasterung eine erhöhte Unfallgefahr, insbesondere für ältere Mitbürger mit Gehhilfen, besteht.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Der Vorhabenträger wird auf die bisherige Einhaltung der Zu- und Abfahrtswege seitens der Gemeinde hingewiesen.



Eingabe 3 – Bürger 1	3. Aufstellung von drei Glascontainern. Unter 3.9 Versorgung / Infrastruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB) 2025 02 17 HarB54 Begründung Vorentwurf.pdf wird die Aufstellung von Glascontainern avisiert. Generell ist die Suche der Gemeinde nach Aufstellungsflächen in privater Trägerschaft verständlich, hier wäre die Aufstellung auf der geplanten Fläche jedoch denkbar ungünstig, da sich in unmittelbarer Nähe öffentliche Bänke befinden, die regelmäßig, sowohl von Bürgern, als auch von Fahrradtouristen und anderen Urlaubern genutzt werden (Ortsbild?). Weiterhin befinden sich, sowohl in ca. 100m nördlicher Richtung (Delmenhorster Str.), als auch an der Begegnungsstätte (ca. 300m westlich), mehrere Container zur Entsorgung von Altglas, die zudem bei der Bevölkerung etabliert sind. Im westlichen Bereich von Harpstedt sind wesentlich weniger Entsorgungsmöglichkeiten vorhanden, so dass mit den dort ansässigen Unternehmen über eine Aufstellung gesprochen werden sollte. Eine andere Lösung wäre die Aufstellung der Glascontainer an der Grenze zur Tankstelle. Dort wäre es auch sinnvoller, da die Rückgabe der Kunststoffflaschen ja auch in unmittelbarer Nähe erfolgt.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Es bleibt beim vorgesehenen Standort der Glascontainer. Die Gemeinde ist an der Errichtung möglichst vielfältiger, dezentraler Rückgabemöglichkeiten für Altglas interessiert, was auch die Belastungen für andere Standorte reduzieren kann. Die Aufstellung des Glascontainers in Nähe der Tankstelle wurde geprüft und nicht erwogen, da sich hier wesentliche Parkplätze befinden, die aufgrund der Nähe zum Eingang des Ladens z.B. für gehbehinderte Personen etc. von Bedeutung sind und vom Markt als zu erhaltend und wichtig bewertet werden.
Eingabe 4 – Bürger 1	4. Auf dem Gelände der Tankstelle befindet sich ein Flüssiggastank, unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Darf hier eine so enge Grenzbebauung überhaupt erfolgen? Muss nicht ein Sicherheitsabstand zwischen dem (neu zu errichtenden) Gebäudeteil und dem Gefahrguttank liegen?
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Anlagen und Arbeitsmittel in Betrieben (auch ein Flüssiggastank) müssen stets sicher sein, damit niemand gefährdet wird. In Deutschland gibt es dafür die Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV), die darauf abzielt, die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Beschäftigten bei der Verwendung von Arbeitsmitteln zu gewährleisten. Weiterhin legt diese Verordnung umfassende Pflichten für die Betreiberinnen und Betreiber von bestimmten Anlagen fest, um potenzielle Risiken zu minimieren und einen sicheren Betrieb zu gewährleisten. Es gelten die Prüfvorschriften für überwachungsbedürftige Anlagen, Abschnitt 4 – Druckanlagen. Die Mindestabstände ergeben sich durch die Vorschriften der Landesbauordnungen. Die Mindestabstände oberirdischer Flüssiggastanks liegen gemäß der NBauO bei 1 m Meter (siehe § 31 DVO-NBauO - Druckbehälteranlagen für Flüssiggas). Sie müssen so erstellt werden, dass sie rundum gewartet und geprüft werden können. Die geplante Erweiterung des Marktes wird einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten und insoweit sind die Sicherheitserfordernisse gemäß Norm eingehalten.



Eingabe 5 – Bürger 1	5. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 des Flecken Harpstedt steht unter Pkt. 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick: § 6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) § 6 Begrünung, Anpflanz- und Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) z.B. dass lärmrelevante technische Anlagen (Lüfter, Pressen etc.) nach Westen oder nach Norden orientiert am Gebäude unterzubringen sind, oder dass die Bäume und Sträucher auf den festgesetzten Flächen mit einem Erhaltungsgebot dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Abgänge von hochstämmigen Bäumen sind binnen Jahresfrist zu ersetzen. Wie und durch wen, werden diese Punkte kontrolliert? Schon die eigentliche Bebauung durch Herrn Logemann wies Abweichungen vom Plan auf. Auch in der ursprünglichen Anlage des Parkplatzes waren Grünstreifen vorgesehen, wurden aber nie umgesetzt, was anscheinend auch keine Konsequenzen nach sich zog. Lüfteranlagen wurden nach Süden verbaut. Die derzeitige Pflege der Grünanlagen erfolgt äußerst dürrtig und auf dem Gelände befindet sich häufig Müll, welches auch kein gutes Bild auf den Discounter wirft. Mehrmals im Jahr weisen wir Lidl auf die Anlieferungszeiten hin, da es immer wieder zu einer Häufung von Anlieferungen außerhalb der Zeiten kommt (z.B. morgens 4.30 Uhr, sonntags zwischen 20-22 Uhr). Wir bitten um Klärung der Punkte und würden uns freuen, wenn unsere konstruktive Kritik zu einer Verbesserung einiger Punkte führen kann.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Alle Bauwilligen und Vorhabenträger sind verpflichtet, sich an Gesetze und das Baurecht zu halten. Auch ist das Unternehmen verpflichtet, sich an die im Lärmgutachten genannten Liefervoraussetzungen zu halten. Der Vorhabenträger und Flächeneigentümer wird nochmals dringend auf die Einhaltung solcher Vorgaben hingewiesen. Die allgemeine Pflege der Grünanlagen ist Sache eines Flächeneigentümers und nicht über das Baurecht regelbar. Aber auch hier werden Vorhabenträger und Flächeneigentümer seitens der Gemeinde auf den Sachverhalt und das vorliegende Schreiben der Anwohner nochmals hingewiesen. Bei Verstößen gegen die Darlegungen des Bebauungsplanes kann die Gemeinde oder der Landkreis eingreifen, Maßnahmen veranlassen oder bei Bedarf Ordnungsgelder verhängen.

2 Bürger 2, 11.04.2025

Eingabe – Bürger 2	Ich möchte hier meinen Einspruch erheben über den Standort des geplanten Glascontainers auf dem Grundstück Logemann / Lidl. Der geplante Container steht ca. 20 Meter von unserem Haus [anonymisiert] entfernt. Hier ist mit erheblichem Lärm und Umweltbelastung zu rechnen. Den Ruhebänken 5 Meter davon entfernt ist es auch nicht zuträglich. Weiterhin steht 250 Meter weiter an der L 776 gegenüber Bahrs Landmaschinen bereits ein Glascontainer. Auch am Thielingskamp 500 Meter entfernt von Lidl ist bereits ein Altglas-Container vorhanden. Wir sind hier im Osten von Harpstedt diesbezüglich gegenüber dem Westen von Harpstedt gut versorgt. Wir als Anlieger der Waldstraße von Lidl sind bereits durch den LKW-Lieferverkehr insbesondere der Kühl-Transporte bereits stark beansprucht. Ich bitte Sie den Bebauungsplan bezüglich des Glascontainers nochmal zu überdenken und meinen Einspruch wohlwollend stattzugeben.
--------------------	---



Beschlussempfehlung

Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe.

Der geplante Standort eines Altglascontainers auf dem Gelände des Parkplatzes des Nahversorgers wird beibehalten. Die Gemeinde hält es weiterhin für sinnvoll, dass in Nähe von Nahversorgern, bei denen auch viele Glasflaschen verkauft werden, kundenfreundlich auch eine Altglasrückgabe vorgehalten wird.

Die angesprochenen Entfernungen von 250 m und ggf. 500 m zu weiteren Containern sind beträchtlich. Demgegenüber sind möglichst viele und dezentrale Rückgabestellen geeignet, Belastungen (Verkehr) für Anwohner auch zu verteilen. Etwaige Belastungen für Anwohner sind bei einem ordnungsgemäßen Gebrauch und der Unterhaltung von Glascontainern infolge der Entfernung und des Standortes auf einem großflächigen Parkplatz tolerierbar.

B Träger öffentlicher Belange, die „nicht geantwortet“ haben

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

- Abwasserverband Stuhr / Weyhe / SG Harpstedt
- Delmenhorst-Harpstedter-Eisenbahn GmbH
- Deutsche Post AG – Filiale Harpstedt
- EWE Netz GmbH – Netzregion Cuxhaven / Delmenhorst
- Finanzamt Delmenhorst
- Gemeinde Beckeln
- Gemeinde Colnrade
- Gemeinde Dötlingen
- Gemeinde Düsen
- Gemeinde Ganderkesee
- Gemeinde Gr. Ippener
- Gemeinde Kirchseelte
- Gemeinde Prinzhöfte
- Gemeinde Stur
- Gemeinde Winkelsett
- Handwerkskammer Oldenburg
- Kreiskirchenamt Syke
- Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle Oldenburg-Süd
- LGLN – Katasteramt Wildeshausen
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege
- Samtgemeinde Harpstedt – der Samtgemeindebürgermeister
- Samtgemeinde Harpstedt – der Gemeindebrandmeister
- Samtgemeinde Harpstedt – die Gleichstellungsbeauftragte
- Stadt Bassum
- Stadt Delmenhorst
- Stadt Twistringen
- Stadt Wildeshausen
- Telefonica Germany GmbH & Co. KG
- Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Landkreis Oldenburg
- Zweckverband Naturpark Wildeshauser Geest



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

C Träger öffentlicher Belange, die „keine Hinweise“ haben

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

	• Bundesnetzagentur 20.03.2025 • Deutsche Telekom Technik GmbH 13.03.2025 • Ericsson Services GmbH 12.03.2025 • Fernstraßen-Bundesamt 11.03.2025 • Gemeinde Goldenstedt 09.04.2025 • Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen 26.03.2025
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.

D Träger öffentlicher Belange, die „Hinweise / Anregungen / Bedenken“ vorgetragen haben

Stellungnahme im Originaltext vorweg

Verfahren § 4 Abs. 2 BauGB

3 Avacon AG, 27.03.2025

Eingabe - Avacon	Bezugnehmend auf Ihre Email vom 11.03.2025 geben wir zu der oben genannten Bauleitplanung grundsätzlich unsere Zustimmung. Im Planbereich sind Versorgungsanlagen im Eigentum der Avacon Netz GmbH vorhanden und die bestehenden Gebäude mit Energie versorgt. Eine Gefährdung der vorhandenen Versorgungsanlagen und eine Gefährdung der gesicherten Versorgung mit Energie muss ausgeschlossen sein. Es können weitere Versorgungsanlagen vorhanden sein. Bitte beachten Sie unsere Leitungsschutzanweisung. Bestandspläne und die Leitungsschutzanweisung für Ihre Planungen werden Ihnen über unser Portal der Leitungsauskunft https://meine-planauskunft.de oder über die Email: leitungsauskunft@avacon.de übersendet. Die Versorgung mit Energie werden wir an die Bedürfnisse unserer Kunden anpassen. Umbaumaßnahmen von Versorgungsanlagen, dazu zählen auch Demontagen, sind recht-zeitig bei und anzumelden und abzustimmen. Die Kosten trägt der Verursacher. Eine Stellungnahme zu unseren 110 kV-Leitungen, Gas-Hochdrucktrassen oder Fernmeldenetzen wird ggf. gesondert über die zuständigen Fachabteilungen erfolgen. Vor geplanten Bautätigkeiten sind vom ausführenden Unternehmen Leitungsauskünfte bei uns einzuholen. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin schriftlich an Ihrem Verfahren. Änderungen in der Planung bedürfen einer erneuten Prüfung. Anlagen: Leitungsschutzanweisungen / Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen / Lageplan zu Strom Beleuchtung / Lageplan zu Strom Mittelspannung / Lageplan zu Strom Niederspannung
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung bei der Bauausführung übergeben.

**4 EWE Netz GmbH, 12.03.2025**

Eingabe - EWE	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 einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung bei der Bauausführung übergeben.

5 Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V., nachgereicht 13.05.2025

Eingabe - KV	Vielen Dank für die Unterlagen zur Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 54 "Sondergebiet Einzelhandel Harpstedt Ost" - Flecken Harpstedt und der 24. Änderung FNP der Samtgemeinde Harpstedt. Geplant ist die Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Lidl Marktes am Standort Amtsfreiheit auf 1.200 qm Verkaufsfläche. Das Einzelhandelskonzept für den Flecken Harpstedt definiert das Plangebiet als einen ergänzenden Nahversorgungsstandort. Die Erstellung der Auswirkungsanalyse durch die CIMA ist bereits 2022 in Abstimmung mit dem Landkreis Oldenburg (Frau Vianden) und dem Kommunalverbund (Frau Diekmann) erfolgt. Angefügt erhalten Sie die Stellungnahme der Regionalplanung, Landkreis Oldenburg von Frau Vianden. In der Bewertung wird im Sinne des LROP der Argumentation der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot im Gutachten der CIMA von 2022 gefolgt. Wir schließen uns der Bewertung des Landkreises Oldenburg an. Begründung: Im Gutachten der CIMA aus dem Jahr 2022 wird das Planvorhaben anhand der Ausnahmeregelung zur Ansiedlung / Erweiterung von großflächigem
--------------	---



	Einzelhandel des LROP beurteilt. Die Gründe, die die Ausnahme rechtfertigen, müssen auf einer verbindlichen städtebaulichen Konzeption beruhen, die im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden/-städte zustande gekommen ist, z.B. einem gemeindlichen Einzelhandelskonzept, einem Stadtentwicklungskonzept oder dem Flächennutzungsplan. Diese Konzeption muss die Ziele und Leitvorstellungen der Raumordnung zur flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung durch Zentrale Orte und den Schutz vorhandener städtebaulich integrierter Lagen mit berücksichtigen. Es muss sich ferner mit den Fragen auseinandersetzen, - inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und welche Auswirkungen Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/Ortsmitte haben. Die Ausnahmeregelung soll dem Interesse der Raumordnung an einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung tragen. Standorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen liegen, sind als Teil des Schutzobjektes „Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte“ anzusehen. Wir können im Sinne des LROP der Argumentation der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot im Gutachten der CIMA von 2022 folgen.
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.

6 Landkreis Oldenburg, 11.04.2025

Eingabe FNP 1 - Landkreis	Nach fachlicher Prüfung der vorgelegten Unterlagen erhalten Sie zur vorliegenden Planung folgende Anregungen und Hinweise: <u>Planentwurf</u> - Die Verfahrensvermerke sind zwischen Genehmigungsvermerk und Rechtswirksamkeitsvermerk um folgenden Vermerk zu ergänzen: „Beitrittsbeschluss - Der Rat der Samtgemeinde Harpstedt ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Flächennutzungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Wildeshausen, ... Landkreis Oldenburg / Der Landrat Darüber hinaus ist die Vermerkbezeichnung „Rechtswirksamkeit“ als „Inkrafttreten“ zu fassen.
Beschlussempfehlung	Die Korrekturen werden in der Verfahrensleiste des Planentwurfs berücksichtigt.

Eingabe FNP 2 – Landkreis	<u>Begründung</u> - Auf S. 4 des Umweltberichtes der vorliegenden Bauleitplanung wird Bezug darauf genommen, dass vom Gesetzgeber unter anderem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden (sog. Bodenschutzklausel) sowie insbesondere Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder Innenverdichtung berücksichtigt werden sollen. Wir möchten anregen, hier ebenfalls die Umwidmungssperrklausel (§ 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB) mit aufzuführen, nach welcher landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Dies ist vor folgendem Hintergrund von Belang: Die hiesige Planung bereitet eine bauliche Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters vor, welche
------------------------------	---



	vor dem Hintergrund der in § 1 a Abs. 2 genutzten Sachverhalte (Bodenschutzklausel, vorrangige Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel) durchaus positiv zu bewerten ist. In der Referenzliste der Begründung zur hiesigen Bauleitplanung sind die maßgeblichen Gesetzesgrundlagen mit anzugeben.
Beschlussempfehlung	Der Umweltbericht wird ergänzt, die Gesetzesgrundlagen sind in der Begründung mit angegeben. Es wird sinngemäß folgender Passus (unterstrichen) ergänzt: „<i>Insbesondere sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen nur auf das notwendige Maß zu begrenzen. <u>Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden</u> (§ 1 a Abs. 2 BauGB). <u>Insoweit ist die bauliche Entwicklung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters als vorrangige Innenentwicklung positiv zu bewerten.</u>“</i>
Eingabe FNP 3 – Landkreis	Naturschutz und Landschaftspflege - Die angegebene Kompensation (Anpflanzen von Einzelbäumen) ist nicht ausreichend um den Eingriff zu kompensieren. Wir gehen bei Neuanpflanzungen von Einzelbäumen von 25 Werteinheiten pro neugepflanztem Baum aus. Im Süden des Geltungsbereichs ist lt. Planzeichnung eine Anpflanzung geplant. Diese wurde nicht in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Sollten externe Kompensationsflächen benötigt werden, gilt folgendes: Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind flächengenau zu beschreiben und neben dem Umweltbericht auch in die Begründung aufzunehmen. Außerdem ist darzulegen, wie die Kompensation dauerhaft gesichert wird. Die Kompensation ist vor Satzungsabschluss abschließend zu regeln. Die Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Hochstamm. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm) vorzunehmen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche vom 50 m² von Bebauung freizuhalten, die durchwurzelbare, unversiegelte Fläche muss mind. 16 m² betragen. Die Empfehlungen der FLL für Baumpflanzungen und einschlägigen DIN-Normen (z.B. 18916, 18919) sind zu beachten. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Für eine gesunde Entwicklung und die langfristige Verkehrssicherheit der Bäume ist eine regelmäßige Jungbaumpflege durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese am Standort zu ersetzen.
Beschlussempfehlung	Die Bilanzierung im Umweltbericht wird angepasst. Auf der Anpflanzungsfläche werden ebenfalls 5 Baumpflanzungen vorgesehen und entsprechend bilanziert. Es verbleibt somit nur noch ein insgesamt geringes Wertdefizit (- 585 Wertpunkte). Die Gemeinde gewichtet im vorliegenden Planfall das Ziel der Sicherung einer attraktiven Nahversorgung mit ausreichend Parkplätzen höher, als eine vollständig ausgeglichene Eingriffsbilanz. Es wird nicht für notwendig erachtet, außerhalb des Geltungsbereichs weitere Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Die Ersatzpflanzungen sind in der textlichen Festsetzung § 7 zum Bebauungsplan bereits geregelt. Änderungen sind nicht erforderlich. Bei fachgerechten Pflanzungen finden die DIN-Normen Beachtung.
Eingabe FNP 4 – Landkreis	Brandschutz - Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde



	(1.600 l/Min.) bei GE über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 150 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Die Hinweise werden beachtet. Sie sind insbesondere für den Bebauungsplan wesentlich. In der Begründung zum Bebauungsplan ist bereits nachfolgender Absatz enthalten. Er wird – entsprechend den oben dargelegten Zahlen – leicht korrigiert (Ergänzung ist unterstrichen): „Der Brandschutz wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt. Der Nutzung entsprechend ist gemäß des Arbeitsblattes W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) voraussichtlich eine Löschwassermenge von ~~192~~ <u>96</u> cbm pro Stunde (~~3200~~ <u>1.600</u> l/min) bei SO über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Zur Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen. Es ist auf die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr zu achten. Die Löschwasservorhaltung ist regelmäßig kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz durch den Träger der Wasserversorgung besteht nicht. Der Markt ist seit langem vorhanden und es ist weiterhin von einem bestehenden, ausreichenden Brandschutz auszugehen.“
Eingabe BP 5 – Landkreis	Nach fachlicher Prüfung der vorgelegten Unterlagen erhalten Sie zur vorliegenden Planung folgende Anregungen und Hinweise. <u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> - Wir bitten Flächen zeichnerisch zu unterscheiden, in denen Bereiche zum Erhalt von Gehölzen oder zum Anpflanzen festgesetzt werden.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Flächen werden gesondert festgesetzt und unterscheiden nun in Flächen zum Anpflanzen und Flächen zum Erhalt von Bäumen.
Eingabe BP 6 – Landkreis	Ebenfalls bitten wir darüber hinaus erhaltenswerte Einzelbäume auch als Einzelbaum festzusetzen. Zwei erfasste Einzelbäume (Linde, Ahorn) sind derzeit nicht über eine Festsetzung geschützt. Wir bitten eine Festsetzung zu ergänzen.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Linde und der Ahorn werden in die Flächen zum Erhalt von Bäumen einbezogen. Der markante Einzelbaum am nördlichen Rand wird ebenfalls als zu erhaltend festgesetzt.



Eingabe BP 7 – Landkreis	Die angegebene Kompensation {Anpflanzen von Einzelbäumen) ist nicht ausreichend um den Eingriff zu kompensieren. Wir gehen bei Neuanpflanzungen von Einzelbäumen von 25 Werteinheiten pro neugepflanztem Baum aus. Im Süden des Geltungsbereichs ist lt. Planzeichnung eine Anpflanzung geplant. Diese wurde nicht in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Sollten externe Kompensationsflächen benötigt werden, gilt folgendes: Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind flächengenau zu beschreiben und neben dem Umweltbericht auch in die Begründung aufzunehmen. Außerdem ist darzulegen, wie die Kompensation dauerhaft gesichert wird. Die Kompensation ist vor Satzungsbeschluss abschließend zu regeln. Die Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm) vorzunehmen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 50 m² von Bebauung freizuhalten, die durchwurzelbare, unversiegelte Fläche muss mind. 16 m² betragen. Die Empfehlungen der FLL für Baumpflanzungen und einschlägigen DIN-Normen (z.B. 18916, 18919) sind zu beachten. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Für eine gesunde Entwicklung und die langfristige Verkehrssicherheit der Bäume ist eine regelmäßige Jungbaumpflege durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese am Standort zu ersetzen. Bei sämtlichen unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronentraufbereich von zu erhaltenden Gehölzen sind die R SBB sowie die DIN 18920 zu beachten, insbesondere dürfen Aufgrabungen im Wurzelbereich nur in Handarbeit und nicht dichter als 2,5 m vom Stamm ausgeführt werden. Die Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknung zu schützen. Aufschüttungen und Bodenverdichtungen, z.B. durch das Lagern von Baumaterialien oder das Abstellen von Fahrzeugen, sind zu vermeiden. Am Stamm sind ggf. Schutzvorkehrungen (z.B. gepolsterte Bohlenummantelung) anzubringen. Ggf. ist eine fachgutachterliche Begleitung der Maßnahmen vor Ort erforderlich. Alle notwendigen Pflegearbeiten am Baum sind fachgerecht durchzuführen, die aktuelle ZTV-Baumpflege von der FLL ist zu beachten.
Beschlussempfehlung	Die Bilanzierung im Umweltbericht wird angepasst. Auf der Anpflanzungsfläche werden 5 Baumpflanzungen vorgesehen und entsprechend bilanziert. Es verbleibt somit nur noch ein insgesamt geringes Wertdefizit (- 585 Wertpunkte). Die Gemeinde gewichtet im vorliegenden Planfall das Ziel der Sicherung einer attraktiven Nahversorgung mit ausreichend Parkplätzen höher, als eine vollständig ausgeglichene Eingriffsbilanz. Es wird nicht für notwendig erachtet, außerhalb des Geltungsbereiches weitere Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Die Ersatzpflanzungen sind in der textlichen Festsetzung § 7 zum Bebauungsplan bereits geregelt. Änderungen sind nicht erforderlich. Bei fachgerechten Pflanzungen finden die DIN-Normen Beachtung.
Eingabe BP 8 - Landkreis	<u>Brandschutz</u> - Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) bei GE über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 150 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.



Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Die Hinweise werden beachtet. In der Begründung zum Bebauungsplan ist bereits nachfolgender Absatz enthalten. Er wird – entsprechend den oben dargelegten Zahlen – leicht korrigiert (Ergänzung ist unterstrichen): „Der Brandschutz wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt. Der Nutzung entsprechend ist gemäß des Arbeitsblattes W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) voraussichtlich eine Löschwassermenge von ~~192~~ <u>96</u> cbm pro Stunde (~~3200~~ <u>1.600</u> l/min) bei SO über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Zur Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder-behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen. Es ist auf die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr zu achten. Die Löschwasservorhaltung ist regelmäßig kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz durch den Träger der Wasserversorgung besteht nicht. Der Markt ist seit langem vorhanden und es ist weiterhin von einem bestehenden, ausreichenden Brandschutz auszugehen.“
Eingabe BP 9 – Landkreis	<u>Raumordnung</u> - Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Neuauftellung VB-Bebauungsplan Nr. 54 "Sondergebiet Einzelhandel Harpstedt Ost".
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.
Eingabe BP 10 - Landkreis	Im Gutachten der CIMA aus dem Jahr 2022 wird das Planvorhaben anhand der Ausnahmeregelung zur Ansiedlung / Erweiterung von großflächigem Einzelhandel des LROP beurteilt. Die Gründe, die die Ausnahme rechtfertigen, müssen auf einer verbindlichen städtebaulichen Konzeption beruhen, die im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden/-städte zustande gekommen ist, z.B. einem gemeindlichen Einzelhandelskonzept, einem Stadtentwicklungskonzept oder dem Flächennutzungsplan. Diese Konzeption muss die Ziele und Leitvorstellungen der Raumordnung zur flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung durch Zentrale Orte und den Schutz vorhandener städtebaulich integrierter Lagen mitberücksichtigen. Es muss sich ferner mit den Fragen auseinandersetzen, inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und welche Auswirkungen Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/Ortsmitte haben. Die Ausnahmeregelung soll dem Interesse der Raumordnung an einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung tragen. Standorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen liegen, sind als Teil des Schutzobjektes „Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte“ anzusehen.



	Wir können im Sinne des LROP der Argumentation der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot im Gutachten der CIMA von 2022 folgen.
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.
Eingabe 11 – Landkreis	Darüber hinaus haben wir folgende redaktionelle Hinweise: Im Umweltbericht auf Seite 4 (Abb. 2) ist auf dem Lageplan der 5. Baum bei den Einstellplätzen (südl. vom Glascontainer) nicht zu sehen. Dies sollte korrigiert werden. Da der Umweltbericht sowohl für die 24. FNP-Änderung als auch den VB-Bebauungsplan Nr. 54 gleichermaßen gilt, geben wir diesen Hinweis in beiden Verfahren.
Beschlussempfehlung	Der Umweltbericht wird redaktionell angepasst und der Baum wird eingeblendet.

7 Nds. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 10.04.2025

Eingabe – LBEG	<u>Hinweise</u> - Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07 2024-0001). <u>Schreiben vom 04.03.2024 im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren</u> Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird von Ihnen regelmäßig im Rahmen von TÖB-Beteiligungen nach dem Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen in bestimmten Verfahrensgebieten gefragt. Nach interner Überprüfung der Prozessabläufe wurde festgestellt, dass die von Ihnen begehrten Informationen genauer und rechtssicherer bei den Grundbuchämtern vorliegen. Daher werden die folgenden Hinweise gegeben: <u>Salzabbaugerechtigkeiten</u> - Ob in einem bestimmten Verfahrensgebiet Salzabbaugerechtigkeiten (SAG) vorhanden sind, ist dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) in den meisten Fällen nicht bekannt, da das Anzeige- und Bestätigungsverfahren für diese Rechte mit dem § 149 Abs. 2 a BBergG aufgehoben wurde. Diese Frage kann Ihnen von dem zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) beantwortet werden, da die SAG im Grundbuch oder in einem separaten Salzgrundbuch geführt werden. Das LBEG kann lediglich Auskunft darüber erteilen, ob sich im Verfahrensgebiet SAG befinden, die gem. § 149 Abs. 1 BBergG bestätigt wurden und somit in dem hier geführten sog. „Berechtsamsbuch“ verzeichnet sind. Es erfolgt der Hinweis, dass Flurbereinigungsverfahren auf die Salzabbaugerechtigkeiten keine Auswirkungen haben, da es sich um eigenständige dingliche Gerechtigkeiten mit grundstücksgleichem Charakter handelt, die mit Ihrer Eintragung in das Grundbuch von dem weiteren rechtlichen Schicksal des Grundstücks, ja selbst von seinem Bestand unabhängig sind (Vgl. BGH Beschluss vom 13.12.2012, AZ: V ZB 49/12 RN 9). <u>Erdölaltverträge</u> - Bei einem Erdölaltvertrag (EAV) handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Unternehmen und Grundstückseigentümer. Dem Unternehmen wird durch den Vertrag das Recht eingeräumt, einen bestimmten Bodenschatz auf dem Grundstück abzubauen. Ob für ein bestimmtes Flurstück ein Erdölaltvertrag bestellt worden ist, ergibt sich aus Abt. II des entsprechenden Grundbuches. Hier ist i. d. R. eine Dienstbarkeit für ein Bohr-, Schürf- und Ausbeuterecht für ein bestimmtes Bergbauunternehmen oder eine bergrechtliche Gewerkschaft verzeichnet. Die entsprechenden Verträge sollten den Grundbuchämtern
----------------	--



	vorliegen. Auf dem NIBIS-Kartenserver des LBEG können Sie sich unter https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2Kkt32xf einen Überblick über die Lage dieser Verträge verschaffen (ab Maßstab 1:100.000). Die Fragestellungen nach dem Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sollten zukünftig durch Sichtung der entsprechenden Grundbuchblätter beantwortet werden können. Diese genießen, anders als das beim LBEG geführte Berechtsamsbuch, öffentlichen Glauben. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Der NIBIS Kartenserver wurde bereits im Umweltbericht ausgewertet. Es liegen keine Hinweise auf Salzabbaugerechtigkeiten vor.

8 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Oldenburg), 10.04.2025

Eingabe – NLStBV	Der Geltungsbereich liegt südlich an der Landesstraße 338 „Amtsfreiheit“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes durch die Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche. Die Erschließung erfolgt über die Bestandszufahrt an der Landestraße 338 „Amtsfreiheit“ und der Stadtstraße „Waldstraße“. Das Land Niedersachsen ist, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 338 „Amtsfreiheit“ nicht betroffen. Folgendes ist mit einem Bezug zur Stellungnahme auf den Bebauungsplan Nr. 54 „Sondergebiet Einzelhandel Harpstedt Ost“ zu beachten: Es sind an dieser Stelle keine Vorgaben, Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen. Ich bitte nach Abschluss des Verfahrens unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei digitalen Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Kenntnisnahme und Beachtung. Die digitalen Fassungen werden am Ende des Verfahrens übermittelt.

**9 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 08.04.2025**

Eingabe 1 – IHK	<u>Bewertungsgrundlagen</u> - Da es sich im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, sind die diesbezüglichen Regelungen einzuhalten (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot). Die Samtgemeinde Harpstedt ist Mitglied des Kommunalverbunds Niedersachsen Bremen e. V. Für diesen liegt das regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK) vor. Die Gemeinde Flecken Harpstedt verfügt über das von der CIMA erstellte und vom Gemeinderat beschlossene „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Flecken Harpstedt“ aus dem Jahr 2016 (ENK 2016). Das Planvorhaben liegt innerhalb des darin festgesetzten „ergänzenden Nahversorgungsstandort Amtsfreiheit“ der in siedlungsräumlich integrierter Lage eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernimmt aber kein zentraler Versorgungsbereich (ZVB) ist (vgl. ENK 2016, S. 44 f.). Das EHK 2016 enthält bereits eine Bewertung der jetzt angestrebten Verkaufsflächenerweiterung. Eine solche wird, falls die städtebauliche und ökonomische Verträglichkeit gegeben ist, von der CIMA zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes grundsätzlich begrüßt und befürwortet (vgl. ebd. S. 60). Das EHK ist mittlerweile allerdings rund neun Jahre alt. Den Planunterlagen liegt zudem die Auswirkungsanalyse der CIMA zur Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl im Flecken Harpstedt mit Datum vom 18. Oktober 2022 bei (Auswirkungsanalyse).
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.

Eingabe 2 – IHK	<u>Bewertung des Planvorhabens</u> - Zur Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem LROP - Die CIMA hat im EHK 2016 — mit Verweis auf den damaligen Entwurf der LROP-Fortschreibung (Stand: November 2015) — zwei ergänzende Nahversorgungsstandorte benannt, darunter das heutige Plangebiet. An diesen Standorten sollte die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot Anwendung finden. Zur Begründung führt der Gutachter aus, dass eine Prüfung möglicher Alternativstandorte im Ortskern des Flecken Harpstedt ergeben habe, dass dort keine ausreichend großen, geeigneten Flächen zur Verfügung stehen (vgl. EHK 2016, S. 45 ff.). Die tatsächliche LROP-Fortschreibung wurde jedoch erst Anfang 2017 abgeschlossen und im Herbst 2017 um eine rechtsunverbindliche Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ ergänzt. Diese Arbeitshilfe enthält Erläuterungen zum Integrationsgebot, die im Entwurfsstand von 2015 noch nicht enthalten waren. Sie beschreibt unter anderem, wie der Nachweis zu führen ist, dass eine Ansiedlung in einer städtebaulich integrierten Lage nicht möglich ist. Demnach ist im Rahmen der städtebaulichen Konzeption zunächst zu prüfen, ob im zentralen Ort Versorgungslücken im Bereich der periodischen Sortimente bestehen, die nicht durch bestehende Angebote in der Ortsmitte oder im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können. Zudem ist nachvollziehbar darzulegen, dass in integrierten Lagen keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen — weder als Bestandsflächen (Grundstücke, Baulücken) noch als potenziell entwickelbare Flächen (z. B. durch Aufkauf oder Abriss bestehender Gebäude). Gegebenenfalls sind ergänzende Angaben zu Gesprächen mit Grundstückseigentümern erforderlich, wobei sowohl Zeitpunkt als auch Ergebnis dieser Gespräche dokumentiert werden müssen. Zusätzlich ist zu prüfen, ob durch einen teilweisen Abriss mit anschließendem
-----------------	---



	Neubau ein geeigneter Standort innerhalb der integrierten Lagen geschaffen werden kann (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3, Punkt 5.23, S. 54 ff.). In seinem Beschluss 1 MN 154/20 vom 29.01.2021 führt das OVG Niedersachsen hierzu im Leitsatz (2) aus: Will eine Gemeinde von der Ausnahmegvorschrift Gebrauch machen, obliegt ihr die Darlegungs- und Begründungslast. Sie muss die tatsächlichen Rahmenbedingungen einer Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage sorgfältig ermitteln und nachweisen, dass diese Rahmenbedingungen eine Ansiedlung bei objektiver Betrachtung nicht gestatten. Um dem Charakter einer Ausnahmegvorschrift gerecht zu werden, sind an Ermittlung und Nachweis der Unmöglichkeit strenge Anforderungen zu stellen. Ob diese Anforderungen erfüllt sind, unterliegt voller gerichtlicher Überprüfung. Die in der Arbeitshilfe genannten und vom OVG Niedersachsen bestätigten Anforderungen erfüllt das EHK 2016 nicht. Es liegt somit keine städtebauliche Konzeption vor, auf deren Grundlage die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot des LROP angewandt werden könnte. Das Vorhaben ist daher derzeit nicht mit dem LROP vereinbar.
Beschlussempfehlung	Die Gemeinde schließt sich in ihrer Abwägung der nachfolgenden fachlichen Antwort der CIMA an: Im Gutachten wird darlegt, dass eine Ansiedlung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs aufgrund der dichten Bebauung im Kernbereich nicht möglich ist. Auch das übrig gebliebene Flächenpotenzial am Standort des ehemaligen ALDI-Marktes bietet keine räumlichen Möglichkeiten zur Realisierung des Vorhabens. Das unzureichende Flächenpotenzial am Standort war maßgeblicher Grund für die Verlagerung des ALDI-Marktes an den neuen Standort an der Wildeshauser Straße. Auch übrige Standorte ermöglichen keine Ansiedlung des LIDL-Marktes in integrierter Lage. Diese Ausgangslage zur Gewährleistung einer für ein Grundzentrum adäquaten Nahversorgungs Ausstattung hat sich in den letzten Jahren nicht geändert. Im Zuge der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes wurden Handelszentralitäten im Sortiment Lebensmittel, Reformwaren ermittelt, die auf das Samtgemeindegebiet eine Zentralitätslücke offenbarten (Zentralität von 85). Daher wurde folgendes Entwicklungsziel abgeleitet: „Das Entwicklungsziel für den Flecken Harpstedt ist somit der Erhalt des heutigen Nahversorgungsangebotes. Das bedeutet aber auch, Modernisierungsabsichten, die der Standortsicherung dienen, positiv zu begleiten: Die vorhandenen Lebensmittelmärkte halten z.T. keine leistungsfähigen und modernen Verkaufsflächenstrukturen vor. Aus diesem Grund sollten die Modernisierungsabsichten der vorhandenen Lebensmittelmärkte im Flecken Harpstedt unterstützt werden. Grundsätzlich sollten sich jedoch potenzielle Verkaufsflächenenerweiterungen und geplante Modernisierungen an der städtebaulichen Verträglichkeit für den Zentralen Versorgungsbereich Harpstedt messen lassen.“ (Einzelhandelskonzept für den Flecken Harpstedt, S. 36). Diese und weitere weiterhin gültigen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes sind aus unserer Sicht geeignet, um die Kriterien der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot des LROP zu erfüllen. In der Auswirkungsanalyse werden auf aktueller Basis die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Handelszentralität dargelegt (Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl im Flecken Harpstedt, S. 25).



Eingabe 3– IHK	<u>Zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK)</u> - Die Argumentation der CIMA zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem RZEHK nehmen wir zur Kenntnis. Die Entscheidung, ob das Vorhaben tatsächlich mit dem RZEHK übereinstimmt, ist jedoch im Rahmen eines IMAGE-Moderationsverfahrens des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V. zu treffen. Falls dies noch nicht erfolgt ist, empfehlen wir, das Planvorhaben an den Kommunalverbund zu melden. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf folgendes hin: Der Auftraggeber der vorliegenden Auswirkungsanalyse ist das Unternehmen „Johann Heinrich Logemann e.K.“. Gemäß den Anforderungen an Verträglichkeitsgutachten des RZEHK muss jedoch die Ansiedlungskommune oder der Kommunalverbund entsprechende Gutachten für das Moderationsverfahren beauftragen (vgl. RZEHK Anlage D, S. 1). Die vorgeschlagene Ausweitung der fußläufigen Nahdistanz auf 1.500 Meter sehen wir kritisch, da im LROP eine maximale fußläufige Entfernung von 1.000 Metern vorgesehen ist.
Beschlussempfehlung	Der Kommunalverbund wurde beteiligt. Das Projekt wurde mit dem Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen abgestimmt. Es liegt eine Stellungnahme des Kommunalverbundes vor (siehe Stellungnahme des Kommunalverbundes).
Eingabe 4 – IHK	<u>Hinweise zur Auswirkungsanalyse und zum ENK 2016 - Zur Auswirkungsanalyse</u> - Laut dem Oberverwaltungsgericht Niedersachsen müssen die Berechnungen einer Auswirkungsanalyse die Betrachtung eines „realistischen Worst-Case-Szenarios“ ermöglichen (vgl. Urteil des OVG Niedersachsen vom 22.12.2014, 1 MN 118/14, Rn. 34). Die Flächenproduktivität ist dabei ein wesentlicher Faktor für die Bewertung der Auswirkungen eines Planvorhabens. Wir halten es für ein realistisches Worst-Case-Szenario, dass der geplante Lebensmitteldiscounter eine für den Betreiber Lidl durchschnittliche Flächenproduktivität erreichen wird. Diese liegt aktuell bei 10.100 €/m² und ist damit nahezu doppelt so hoch wie die in der Auswirkungsanalyse der CIMA angesetzten 5.600 €/m² (vgl. Hahn Gruppe: 19. Retail Real Estate Report 2024/2025, S. 35). Das Planvorhaben bildet gemeinsam mit dem im März 2025 eröffneten Sonderpostenmarkt an der Adresse Amtsfreiheit 30 eine Agglomeration im Sinne des LROP. Für Agglomerationen gelten die gleichen Anforderungen wie für ein einzelnes, raumbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt. Da die Auswirkungsanalyse im Jahr 2022 erstellt wurde, berücksichtigt sie diesen Umstand bislang nicht. Im Rahmen einer Überarbeitung ist dies zwingend zu berücksichtigen. Aus unserer Sicht ist es aus den genannten Gründen wahrscheinlich, dass der Gutachter die Auswirkungen des Vorhabens — insbesondere auf den ZVB „Ortskern Harpstedt“ — bisher unterschätzt.
Beschlussempfehlung	Die Gemeinde schließt sich in ihrer Abwägung der nachfolgenden fachlichen Antwort der CIMA an: Die angesetzte Flächenproduktivität für einen Lebensmittelmarkt beruht auf einer realistischen Worst-Case-Annahme auf Grundlage bestehender Marktpotenziale im Marktgebiet unter de-taillierter Betrachtung der ortsspezifischen Nachfrage- und Angebotslage. Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet orientieren. Diese wurden auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten



	entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt und an die örtliche Nachfrage- und Angebotssituation angepasst. Berücksichtigt wurden entsprechend nicht allein die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Betreiber, sondern darüber hinaus im Wesentlichen auch die örtliche Wettbewerbs- und Nachfragesituation. Da die Flächenproduktivität eines Marktes nicht proportional zu seiner Verkaufsflächengröße steigt (abnehmende Grenzflächenproduktivität), werden auf größeren Verkaufsflächen nicht die Flächenleistungen erzielt, die bei kleineren Verkaufsflächengrößen erzielt werden. So ist auch die Heranziehung der Ausweisung bundesweiter durchschnittlicher Flächenproduktivitäten einzelner Anbieter, die zumeist auf geringeren durchschnittlichen Verkaufsflächen beruhen, nicht sach- und ortsgerecht. Es ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass das Gutachten aus dem Jahr 2022 stammt. Zum damaligen Zeitpunkt wurden angebots- und nachfrageseitig noch niedrigere Werte erzielt. Ein Vergleich mit aktuelleren Flächenproduktivitäten ist somit nicht sachgerecht. Dass die mittlerweile erfolgte Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes in räumlicher Nähe des LIDL-Marktes zu erhöhten Umsatzerwartungen des LIDL-Marktes und damit zu im Ergebnis abweichenden Ergebnissen führen sollten, ist ebenfalls nicht ersichtlich. Eine Agglomeration im raumordnerischen Sinne gem. LROP mit dem benannten Sonderpostenmarkt liegt aus gutachterlicher Sicht ebenfalls nicht vor. Genannte Kriterien wie z. B. eine gemeinsame Stellplatzanlage oder ein gemeinsamer Marktauftritt sind hierfür nicht erfüllt. Die Straße Amtsfreiheit trennt die beiden Einzelhandelsstandorte.
Eingabe 5– IHK	Zum ENK 2016 - Das ENK 2016 ist inzwischen rund neun Jahre alt. Ein Einzelhandelskonzept kann jedoch nur so lange eine belastbare Grundlage für konkrete Planungen bieten, wie seine Datenbasis und die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen noch der aktuellen Realität entsprechen. Ein solches Konzept sollte daher in regelmäßigen Abständen überprüft und — falls erforderlich — fortgeschrieben werden. In der Regel ist dies fünf bis sieben Jahre nach dem ursprünglichen Beschluss des Konzepts erforderlich (vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, S. 281). Für das vorliegende Planvorhaben kommt hinzu, dass das ENK 2016 bisher nicht geeignet ist, als Grundlage für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelungen des LROP im Hinblick auf das Integrationsgebot zu dienen. Wir halten es deshalb für erforderlich, das Konzept zu aktualisieren und vom Gemeinderat beschließen zu lassen. Diesen Prozess sollte ein Arbeitskreis mit Vertretern der relevanten Akteure aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing und der Oldenburgischen IHK begleiten. In diesem Arbeitskreis können das aktuelle Vorhaben und ggf. weitere absehbare Vorhaben im gesamtstädtischen Kontext erörtert werden.
Beschlussempfehlung	Die Gemeinde schließt sich in ihrer Abwägung der nachfolgenden fachlichen Antwort der CIMA an: Es wurde geprüft, ob die Kerninhalte des Einzelhandelskonzeptes des Fleckens Harpstedt weiterhin Gültigkeit besitzen. Trotz seiner nicht mehr gänzlichen Aktualität ist das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept geeignet, um die wesentlichen Punkte zur Nahversorgungssituation im Flecken Harpstedt und für sein grundzentrale Versorgungsfunktion bewerten zu können. Hierzu zählt insbesondere die



	hierin enthaltene und explizite Ausweisung von Nahversorgungsstandorten, die für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes geeignet und planerisch erwünscht sind. Eine Aktualisierung eines Einzelhandelskonzeptes ist zwar in regelmäßigen zeitlichen Abständen angeraten, in diesem speziellen Fall allerdings nicht notwendig. Die Gemeinde wird das Einzelhandelskonzept bei Bedarf und zu gegebener Zeit aktualisieren.
Eingabe 6 – IHK	Fazit: - Wir haben Bedenken gegen das Planvorhaben. Es entspricht derzeit nicht den Regelungen des LROP. Zudem besteht die Möglichkeit, dass der Gutachter seine Auswirkungen — in besondere auf den zentralen Versorgungsbereich „Ortskern Harpstedt“ — unterschätzt. Wir empfehlen, das Planverfahren zurückzustellen und zunächst das ENK 2016 fortzuschreiben, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot des LROP zu schaffen. Im Zuge dieser Fortschreibung sollten auch die Auswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung der von uns genannten höheren Flächenproduktivität erneut bewertet werden. Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.
Beschlussempfehlung	Die von der Oldenburgischen IHK vorgetragenen Bedenken sind unbegründet. Das Vorhaben ruft keine Beeinträchtigungen integrierter Standorte innerhalb und außerhalb Harpstedts hervor. Auch werden übrige Nahversorgungsstandorte nicht mehr als absatzwirtschaftlich tangiert. Es wurden hierzu auch keine Bedenken von Nachbarkommunen bzw. des Kommunalverbundes und des Landkreises geäußert. Die raumordnerischen Vorgaben werden aus gutachterlicher Sicht eingehalten. Eine Aktualisierung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes ist nicht notwendig.

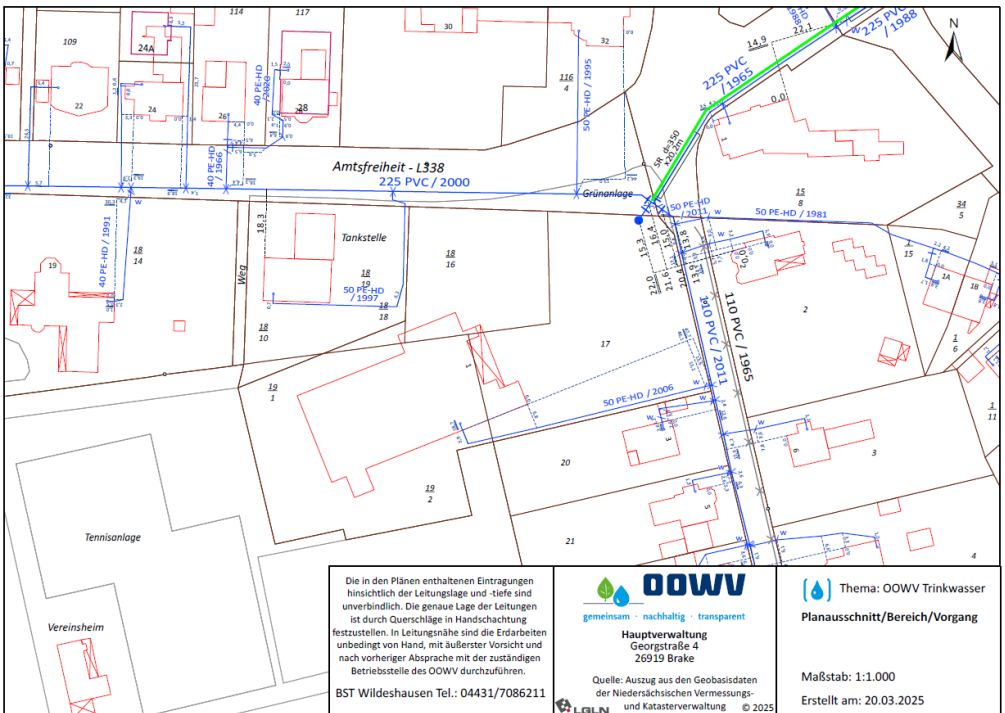
10 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 10.04.2025

Eingabe 1 – OOWV	Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung. Im Bereich des Plangebietes befinden sich, außer der Hausanschlussleitung, keine Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem sind eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Die Schutzbestimmungen betreffen die Ausführungsplanungen und werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Ausweisung eines gesonderten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan für das Privatgrundstück ist nicht erforderlich.



Eingabe 2 – OOWV	<u>Versorgungssicherheit</u> - Das Plangebiet ist bereits an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Ggf. notwendige Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde durchgeführt werden. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Kenntnisnahme. Die Schutzbestimmungen betreffen die Ausführungsplanungen und werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.
Eingabe 3 – OOWV	<u>Versorgungsdruck</u> - Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Kenntnisnahme.
Eingabe 4 – OOWV	<u>Löschwasserversorgung</u> - Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Hilgefort unserer Betriebsstelle Wildeshausen, Tel: 04431 997911, vor Ort an. Anlage: OOWV Trinkwasserleitungen



	 Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschnitte in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OÖWV durchzuführen. BST Wildeshausen Tel.: 04431/7086211 OÖWV gemeinsam · nachhaltig · transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 26919 Brake Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025 Thema: OÖWV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang Maßstab: 1:1.000 Erstellt am: 20.03.2025
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Ein entsprechender Passus ist bereits in der Begründung zur Planung enthalten.

11 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, 11.04.2025

Eingabe 1 – Gewerbeaufsichtsamt	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird von hier zu dem o. a. Entwurf wie folgt Stellung genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54 wird dargestellt, dass eine erneute Betrachtung der Schallimmissionen nicht erforderlich sei, da keine wesentlichen Änderungen der Schallquellen zu erwarten seien. Aufgrund der voraussichtlichen Verschiebung zumindest einiger Quellen (Lüfter in den Außenwänden, TK-Zelle), wird diese Auffassung in unserem Hause nicht geteilt. Daher wird empfohlen, dies mit der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen. Bei einer erneuten Betrachtung der Lärmimmissionen wären ggfls. auch relevante Vorbelastungen zu berücksichtigen.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Die Empfehlung wird berücksichtigt. Es wurde eine aktuelle Schallprognose erstellt. Es wird folgender Passus neu in die Begründung aufgenommen: „Im ursprünglichen Bebauungsplan (1993) sind Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz in der Weise getroffen worden, dass der südliche Bereich des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (G_{Ee}) vorzusehen war. Es waren dort nur Betriebe zugelassen, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Mit dieser Regelung und unter Berücksichtigung von Auflagen für die direkt südlich am Mischgebiet befindliche Anlieferzone war eine Vereinbarkeit mit dem südlich angrenzenden Mischgebiet baurechtlich gegeben.“



Es liegt eine aktuelle schalltechnische Berechnung¹ für das Plangebiet vor. Es gelten danach die bereits auch früher veranlagten Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Nutzungen weiterhin. Das Gutachten überprüft insgesamt 6 Immissionsaufpunkte in der Nachbarschaft (IO 1 bis IO 6). Dabei liegt der IO 3 in einem allgemeinen Wohngebiet, die sonstigen Immissionsaufpunkte liegen in Mischgebieten.

Richtwerte gemäß gültiger TA-Lärm

Zu schützende Nutzung	Richtwerte außerhalb von Gebäuden	
	Tagsüber (6h – 22h)	Nachts (22h – 6h)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	45 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)

Bei den aktuellen Berechnungen wurden sowohl der Parkplatzverkehr für insgesamt 88 Parkplätze, wie auch die Warenanlieferung, der KFZ Verkehr auf der Zuwegung und die Zu- und Abluftgeräte am Gebäude mit in die Betrachtung eingestellt. Ebenso eine Öffnungszeit an Werktagen von 6 h bis 22 h². Für den Nahversorger geht das Gutachten davon aus, dass etwa 1.836 Pkw-Kunden (zuzüglich Fahrrad- und Laufkunden) den Markt pro Tag anfahren und der LKW Verkehr von der Amtsfreiheit aus zufährt.³ Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter der Annahme einer Lärmschutzwand mit insgesamt 1,80 m Höhe an der südlichen Grenze (Mindest-Schalldämmmaß 25 dB) und gummibereifter Einkaufswagen alle Richtwerte an den nächstgelegenen Wohnhäusern eingehalten werden.

In einer Nachprüfung wurde vom Gutachter auch geprüft, ob dann, wenn der südliche Immissionspunkt im angrenzenden Mischgebiet noch näher am Zulieferbereich liegen würde, die Werte weiterhin eingehalten würden. Dieses ist ebenfalls der Fall.

An den wesentlichsten Rahmenbedingungen des Planfalles für die möglichen Lärmwirkungen ändert sich mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nichts:

- insbesondere wird nicht die Anzahl oder Lage der vorhandenen Parkplätze (Kundenverkehre) als wesentliche lärmrelevante Einrichtung verändert;*
- es ändert sich auch nicht die Gesamterschließung;*
- es ändert sich nicht der Anlieferweg der Waren oder die Zahl der Fahrten mit Lkw;*
- die Lüfter für die geplante TK Zelle erfolgt explizit entfernt von den südlich angrenzenden Wohngebäuden in Richtung der Tankstelle;*
- es ändert sich nicht die Ausrichtung der gesamten Gebäudesubstanz mit vorhandener Lärmschutzwand nach Süden.*

Es werden allein bauliche Erweiterungen nach Norden (gegenüber Tankstelle) und nach Westen (gegenüber Sportanlagen) vorgesehen (siehe auch Abb. 5), die selbst nicht lärmwirksam sind. Die in der Vergangenheit errichtete Lärmschutzwand am südlichen Plangebietsrand wird im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als zeichnerische und textliche Festsetzung in den Plan übernommen.

Die Belange des Immissionsschutzes sind damit hinreichend berücksichtigt.“

¹ Lärmschutzgutachten zum Umbau und Erweiterung eines LIDL-Verbrauchermarktes an der Waldstraße 1 in 27243 Harpstedt, erstellt durch Büro für Lärmschutz Jacobs, Papenburg, 26.06.2025, Ord. Nr. 25 06 3154

² Ebenda Seite 8

³ Ebenda Seite 8

**12 Vodafone Deutschland GmbH, 28.03.2025**

Eingabe - Vodafone	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objekt-konkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit ent-sprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiter-führende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH / Kabelschutzanwei-sung Vodafone Deutschland GmbH / Zeichenerklärung Vodafone GmbH / Zeichener-klärung Vodafone Deutschland GmbH.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf der nachfolgenden Planungsstufe. Kenntnisnahme.

E Änderungen / Ergänzungen durch Politik, Verwaltung, Planer

Politik	Keine.
Verwaltung / Planer	Keine für die Änderung des FNP
Beschlussempfehlung	-

F Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Planung infolge aller Eingaben aus der früh-zeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

FNP Planzeichnung	Korrektur der Verfahrensleiste auf dem Plan
FNP Begründung	Keine.
Umweltbericht zu beiden Planstufen	Korrektur der Bilanzierung
FAZIT	Es liegt der Entwurf mit den eingearbeiteten Korrekturen vor. Die Veröffentlichung der Planung für insgesamt 4 Wochen kann erfolgen.

G Vermerk – Abstimmungsergebnis

Entscheidung	Gremium	Datum	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enthaltung
	Ausschuss				
	VA				
	Rat				
