



Anlage – Abwägungen

Bebauungsplan Nr. 110**1. Änderung****„Einkaufsmarkt Huntlosen“**

Verfahrensstand	
§ 3 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - <i>entfällt wegen Verfahren nach § 13 a BauGB</i>	
§ 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB - <i>entfällt wegen Verfahren nach § 13 a BauGB</i>	
§ 3 Abs. 2 BauGB – Veröffentlichung der Planung 04.12.2023 – 08.01.2024	X
§ 4 Abs. 2 BauGB – Beteiligung der Behörden / TÖB 24.11.2023 – 08.01.2024	X

A Bürger / Öffentlichkeit, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung Stellungnahmen abgegeben haben:

(Eingaben werden aus Datenschutzgründen anonymisiert)

Verfahren: § 3 Abs. 2 BauGB

Die Planung konnte im Zeitraum vom 04.12.2023 bis zum 08.01.2024 im Rathaus eingesehen werden und wurde zudem auf der Website der Gemeinde veröffentlicht. Stellungnahmen oder Eingaben aus der Öffentlichkeit wurden **nicht** eingereicht.

Kenntnisnahme**B Träger öffentlicher Belange, die nicht geantwortet haben:**

Verfahren: § 4 Abs. 2 BauGB

- Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
- Handwerkskammer Oldenburg
- Oberfinanzdirektion Niedersachsen, BL 45/Landesliegenschaftsfonds (LFN)
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Cloppenburg, Katasteramt Wildeshausen
- Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN)
- Niedersächsisches Landesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit
- Hunte-Wasseracht
- Finanzamt Vechta
- Gemeinde Garrel
- Gemeinde Hatten
- Gemeinde Wardenburg
- BUND Kreisgruppe Oldenburg (Land)
- NABU Großenkneten
- Naturschutzverband Niedersachsen e.V. (NVN)
- Biologische Schutzgemeinschaft (BSH) Hunte-Weser-Ems e.V.
- Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e.V. (LBU)
- NaturFreunde Deutschlands e.V., Landesverband Niedersachsen

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

C Träger öffentlicher Belange, die keine Anregungen haben:

Verfahren: § 4 Abs. 2 BauGB

- | | |
|--|------------|
| • Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg | 22.12.2023 |
| • Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch | 05.12.2023 |
| • Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) | 29.11.2023 |
| • Gasunie Deutschland Services GmbH | 28.11.2023 |
| • Erdgas Münster GmbH / Nowega GmbH | 11.01.2024 |
| • TenneT TSO GmbH | 01.12.2023 |
| • Gemeinde Dötlingen | 28.11.2023 |
| • Gemeinde Emstek | 09.01.2024 |
| • Gemeinde Visbek | 21.12.2023 |
| • Stadt Wildeshausen | 12.12.2023 |
| • Amprion GmbH | 29.11.2023 |

Kenntnisnahme.



D Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgetragen haben

(Anregung im Originaltext vorweg)

Verfahren: § 4 Abs. 2 BauGB

- 1. Landkreis Oldenburg, 16.01.20242
- 2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 04.12.20233
- 3. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 19.01.20244
- 4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 28.11.20237
- 5. Deutsche Telekom Technik GmbH, 08.01.20247
- 6. EWE Netz GmbH, 28.11.20238
- 7. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, 27.11.20239
- 8. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 22.12.20239

1. Landkreis Oldenburg, 16.01.2024

<p>Eingabe – Landkreis 1 Raumordnung</p>	<p>Nach fachlicher Prüfung der vorgelegten Unterlagen erhalten Sie zur vorliegenden Planung folgende Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Raumordnung</u></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planungen.</p> <p>Geplant ist die Erweiterung des EDEKA-Marktes in Huntlosen von ca. 1.000 m² einschließlich der Bäckerei (ca. 30 m²) auf ca. 1.400 m² Verkaufsfläche. Die zulässig mögliche Verkaufsflächengröße wird dabei bezogen auf das Plangebiet gegenüber dem bisherigen B-Plan nicht verändert, sondern lediglich entsprechend der Einzelhandelsnutzungen neu zugeordnet. Bisher waren in diesem B-Plan als Verkaufsflächen festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittelmärkte max. 1.000 m² VK • Drogeriefachmarkt max. 300 m² VK • Sonstige Shops / Dienstleister max. 300 m² VK. <p>Nunmehr ist geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittelmärkte max. 1.400 m² VK • Sonstige Shops / Dienstleister max. 200 m² VK • Drogeriefachmarkt entfällt vollständig <p>Die Erweiterung soll dazu dienen, der Größe des Ortes angemessen die wohnortnahe Versorgung mit periodischem Bedarf unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht zu sichern und zu entwickeln. Dies ist ausdrücklich aus Sicht der Regionalplanung zu begrüßen.</p> <p>Aufgrund der weitläufigen Siedlungsstruktur der Gemeinde und dem raumordnerischen Anliegen, die wohnortnahe Versorgung mit periodischem Bedarf zu gewährleisten, wurde der Nahbereich des Vorhabens auf 1,5 km Entfernung festgelegt. Auch wenn das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) definiert, dass solche Betriebe der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen, die nachweislich überwiegend einen fußläufigen Einzugsbereich aufweisen (Einzugsbereich von ca. 10 Minuten Gehzeit bzw. 1.000 m Luftlinie), so kann doch aufgrund fehlender weiterer Nahversorger und / oder einem ländlich geprägten Raum der Nahbereich ggfs. abweichend zu beurteilen sein. In Betracht kann hier eine Entfernung von bis zu 2.500 m kommen (vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017).</p> <p>Die raumordnerischen Wirkungen des Vorhabens sowie die Betrachtung des EZHK Großenkneten sind im Gutachten als Bestandteil der Planunterlagen plausibel und nachvollziehbar dargelegt. Das geplante Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen als Nahversorger mit 90% periodischen Sortimenten und einem Umsatz von mindestens 50% aus dem Nahbereich. Das Vorhaben ist in der geplanten Größe als raumverträglich einzustufen und wird zur Stärkung der Nahversorgung in Huntlosen begrüßt.</p>
<p>Beschlussempfehlung</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>



Eingabe – Landkreis 2 Kreisstraßen	<p><u>Kreisstraßen</u> - Wir verweisen in dieser Angelegenheit auf die Stellungnahme des NLStbV. <u>Stellungnahme des NLStbV vom 28.11.2023:</u></p> <p>Unter Bezugnahme auf das Schreiben vom 24.11.2023 per E-Mail bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“ in der Gemeinde Großenkneten teile ich Ihnen mit, dass die Belange des Landkreises Oldenburg, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg (NLStbVOL) im Rahmen der technischen Auftragsverwaltung, nicht betroffen sind.</p> <p>Der Einkaufsmarkt wird über zwei bestehende Zufahrten in Abschnitt 10, Station 5303 und Station 5369 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Huntlosen im Zuge der K 337 erschlossen. Sofern an der Erschließung keine Veränderungen vorgenommen werden, sind Anregungen und Hinweise nicht vorzutragen.</p> <p>Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.
Eingabe – Landkreis 3 Brandschutz	<p><u>Brandschutz</u></p> <p>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.) über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.</p>
Beschlussempfehlung	Regelungserfordernisse für die Bebauungsplanung ergeben sich nicht. Die Hinweise zum erforderlichen Brandschutz werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 04.12.2023

Eingabe – LBEG	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS[®] Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.

3. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 19.01.2024

Eingabe – IHK 1

Die Gemeinde Großenkneten möchte im Ortsteil Huntlosen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters von heute 960 m² auf 1.400 m² schaffen.

Das Plangebiet umfasst den gültigen Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“ aus dem Jahr 2009. Dort ist im Rahmen eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufsmarkt“ bisher eine maximale Verkaufsfläche (VK) von 1.600 m² festgesetzt.

Die im Plangebiet zulässige Verkaufsfläche teilt sich bisher folgendermaßen auf:

- Lebensmittelmärkte (1.000 m² VK),
- Drogeriefachmärkte (300 m² VK) und
- sonstige Shops/Dienstleister (300 m² VK).

Im Planverfahren soll

- die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m² gleichbleiben.
- die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 1.400 m² erhöht werden und
- die zulässige Verkaufsfläche für sonstige Shops/Dienstleister auf 200 m² verkleinert werden.

Da die Ansiedlung eines Drogerieanbieters als unrealistisch betrachtet wird, sollen außerdem Drogeriefachmärkte in Zukunft nicht mehr zulässig sein.

Wir nehmen zu dem Vorhaben wie folgt Stellung

Rechtliche Bewertungsgrundlagen - Da es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, sind die diesbezüglichen Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP) zu beachten. Die Gemeinde Großenkneten verfügt zudem über die von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh erstellte und vom Gemeinderat beschlossene „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Großenkneten“ aus dem Jahr 2015 (EHK 2015). Das Plangebiet liegt innerhalb des im EHK definierten Nahversorgungszentrums Huntlosen. Den Planunterlagen liegt außerdem die ebenfalls von der GMA erstellte Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes in Huntlosen mit Datum vom 3.11.2023 bei (Stellungnahme).

Zur Vereinbarkeit des Planvorhaben mit dem LROP

Der Ortsteil Huntlosen ist vom Landkreis Oldenburg nicht als zentraler Ort festgelegt. Somit sind dort grundsätzlich Einzelhandelsgroßprojekte raumordnerisch unzulässig. Die GMA versucht in ihrer Stellungnahme darzulegen, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Betrieb zur „wohnortbezogenen Nahversorgung“ handelt, der kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP wäre. In Absprache mit dem Landkreis Oldenburg erweitert der Gutachter den im LROP hierfür definierten Nahbereich von 1.000 m auf 1.500 m (vgl. Stellungnahme, S. 8). Hierin sehen wir ausfolgenden Gründen eine Rechtsunsicherheit für das Planvorhaben:

Betriebe zur „wohnortbezogenen Nahversorgung“ sollen einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich haben (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Punkt 8.2). Wir halten bereits schon die im LROP definierte Grenze von maximal 1.000 m für den Nahbereich - in dem Einkäufe größtenteils zu Fuß erledigt werden - für sehr hoch angesetzt. Das ein signifikanter Anteil von Kunden aus einem Umkreis von 1.500 m zu Fuß einkaufen geht, ist für uns noch unwahrscheinlicher. Vor allem in ländlichen Räumen, wo ein Großteil aller Einkäufe mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) erledigt wird (vgl. z. B. Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität und Bundeszentrale für politische Bildung (2021): Ländliche Mobilität - <https://www.bpb.de/themen/stadt-land/laendliche-raeume/335912/laendliche-mobilitaet> - aufgerufen am 16.01.2024).

Zudem ist uns im LROP keine Ermächtigungsgrundlage für eine einzelfallbezogene Erweiterung des fußläufigen Nahbereichs bekannt. Eine Erweiterung des Nahbereichs auf 1.500



	<p>m halten wir deshalb für nicht sachgerecht und das Planvorhaben für keinen Betrieb der wohnortnahen Nahversorgung.</p> <p>Das LROP ermächtigt die Träger der Regionalplanung jedoch, zugunsten einer flächendeckenden Nahversorgung die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen durch „Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ zu ergänzen. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass an ihnen auch Einzelhandelsgroßprojekte, deren Einzugsbereiche über fußläufige Entfernungen hinausgehen, angesiedelt werden können (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Punkt 8.1 ff.). Sie sind auf Grundlage eines gesamträumlichen Planungskonzepts im Rahmen eines regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) festzulegen (vgl. Erläuterungen zum Abschnitt 2.3 zu Abschnitt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels - zu Satz Ziffer 10 Satz 1, S. 119). Der Landkreis Oldenburg verfügt derzeit über kein rechtskräftiges RROP in dem „Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ sind.</p> <p>Nach unserem Kenntnisstand ist nicht mit einem zeitnahen Beschluss eines neuen RROP für den Landkreis Oldenburg zu rechnen. Das vorliegende Planvorhaben ist somit von einer nicht unerheblichen Verzögerung bedroht.</p> <p>Wir regen deshalb an zu prüfen, ob der Landkreis Oldenburg vorab ein gesamträumliches Planungskonzept für die vorhandenen und zu entwickelnden Nahversorgungsstrukturen in seinem Plangebiet entwickeln kann, dass später in das RROP überführt wird. Hieran sollten die betroffenen Gemeinden und fachlich berührten Stellen - z. B. die IHK - beteiligt werden (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Punkt 8.5).</p>
Beschlussempfehlung	<p>Eine Vereinbarkeit mit dem LROP ist gegeben. Die Gemeinde schließt sich hier dem Prüfgang des Landkreises vollumfänglich an:</p> <p>Der Prüfgang lautet: „Aufgrund der weitläufigen Siedlungsstruktur der Gemeinde und dem raumordnerischen Anliegen, die wohnortnahe Versorgung mit periodischem Bedarf zu gewährleisten, wurde der Nahbereich des Vorhabens auf 1,5 km Entfernung festgelegt. Auch wenn das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) definiert, dass solche Betriebe der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen, die nachweislich überwiegend einen fußläufigen Einzugsbereich aufweisen (Einzugsbereich von ca. 10 Minuten Gehzeit bzw. 1.000 m Luftlinie), so kann doch aufgrund fehlender weiterer Nahversorger und / oder einem ländlich geprägten Raum der Nahbereich ggfs. abweichend zu beurteilen sein. In Betracht kann hier eine Entfernung von bis zu 2.500 m kommen (vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017).</p> <p>Die raumordnerischen Wirkungen des Vorhabens sowie die Betrachtung des EZHK Großenkneten sind im Gutachten als Bestandteil der Planunterlagen plausibel und nachvollziehbar dargelegt. Das geplante Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen als Nahversorger mit 90% periodischen Sortimenten und einem Umsatz von mindestens 50% aus dem Nahbereich. Das Vorhaben ist in der geplanten Größe als raumverträglich einzustufen und wird zur Stärkung der Nahversorgung in Huntlosen begrüßt.“</p>
Eingabe – IHK 2	<p>Weitere Hinweise zur Stellungnahme der GMA</p> <p><i>Anmerkung: Unsere Hinweise beziehen sich auf eine aktualisierte Version der Stellungnahme vom 08.01.2024, die uns vom Landkreis Oldenburg am 15.01.2024 zur Verfügung gestellt wurde.</i></p> <p>Verträglichkeitsgutachten wie die hier vorliegende Stellungnahme der GMA können nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 — 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 - 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014- 1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010 - 1 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015- 10 D 91.93.NE; 28.9.2016 - 7 D 96/14.NE).</p>



	<p>Die Stellungnahme erfüllt diese Anforderungen in folgenden Punkten nicht vollständig und sollte angepasst werden.</p> <p>1. Der Gutachter nutzt zur Prognose der Umsatzhöhe und der Umsatzherkunft des Planvorhabens das sogenannte „Marktanteilskonzept“. Die Ergebnisse des Ansatzes basieren sehr stark auf gutachterlich gesetzten Annahmen. Der Gutachter gibt zwar an, welche Faktoren in seine Analyse einfließen - beispielsweise die Rahmenbedingungen am Standort, die verkehrliche Erreichbarkeit und Wettbewerber sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte (vgl. S. 9). Die konkrete Herleitung der prognostizierten Marktanteile (40 % im Nahbereich und 35 % aus Hosüne und Husum) bleibt aber intransparent. Die Nachvollziehbarkeit des Verträglichkeitsgutachtens ist somit in diesem Punkt nicht vollständig gegeben. Uns ist bewusst, dass Gutachter aufgrund von Unternehmensgeheimnissen ihre Analyseschritte nicht vollständig offenlegen können. Aus diesem Black-Box-Charakter ergibt sich aber eine grundsätzliche Angreifbarkeit der Ergebnisse des Gutachters. Wir halten Kundenherkunftsanalysen - beispielsweise in Form von Befragungen - als ein gutes Werkzeug, um die Nachvollziehbarkeit von prognostizierten Marktanteilen zu erhöhen.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des EHK 2015 fand bereits eine BürgerInnenbefragung der Gesamtgemeinde Großenkneten statt. Ein Ergebnis war, dass die HuntloserInnen zu 63 % ihre Lebensmittel und zu 20 % ihrer Drogeriewaren bevorzugt in Huntlosen einkaufen (vgl. EHK 2015, S. 23 f.). Auf dieser Basis erscheinen uns die vom Gutachter angesetzten Marktanteile als grundsätzlich angemessen. Allerdings stellt das Alter der Befragung eine Rechtsunsicherheit dar. So hat beispielsweise das OVG Koblenz in einem Urteil die Bezugnahme auf ein Gutachten, nach dessen Erstellung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes bereits mehr als sechs Jahre vergangen waren, als unzureichende Ermittlung der bauplanungsrechtlichen Ausgangslage bezeichnet (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 15.11.2010- 1 C 10320/09OVG - in: ZfBR 2011, S. 260 (267)).</p> <p>Wir regen deshalb an, eine erneute Befragung zur Einkaufsorientierung unter den Bewohnern der Ortschaft Huntlosen und in Hosüne, Husum und Sannum durchzuführen, um die prognostizierten Marktanteile des Planvorhabens zu verifizieren oder ggf. anzupassen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Eine erneute Befragung von BewohnerInnen von Huntlosen, Hosüne, Husum und Sannum wird nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Die IHK geht selbst davon aus, dass auf Basis einer Bürgerbefragung von 2015 „die vom Gutachter angesetzten Marktanteile als grundsätzlich angemessen“ erscheinen. Zwar ist die Erhebung älter, gleichwohl geben die seither vollzogenen Entwicklungen in der Gemeinde bzw. im Ortsteil Huntlosen keine Hinweise darauf, dass sich grundsätzliche Änderungen der Kundenherkunft vollzogen haben. Auch mit Blick auf das Planziel der Umsetzung einer Frischetheke im EDEKA Markt ist eine wissenschaftlich aufwändige Verifizierung von prognostizierten Marktanteilen nicht geboten. Es ist nicht erkennbar, dass sich durch das Planvorhaben raumordnerische Verwerfungen ergeben, die beachtlich wären. Leichtere und rein wettbewerbliche Wirkungen zwischen den einzelnen Märkten sind möglich, führen jedoch nicht zu einer Gefährdung der Versorgung oder städtebaulichen Missständen und erfordern somit keine weitere Analyse.</p>
Eingabe – IHK 3	<p>2. Laut OVG Niedersachsen müssen die Berechnungen von Verträglichkeitsanalysen die Betrachtung eines „realistischen Worst-Case-Szenarios“ ermöglichen (vgl. Urteil des OVG Niedersachsen vom 22.12.2014, 1 MN 118/14, RdNr. 34). Die Flächenproduktivität ist ein wichtiger Faktor bei der Berechnung der Auswirkungen eines Planvorhabens. Wir halten es für ein „realistisches Worst-Case-Szenario“, das der erweiterte Lebensmittelvollsortimenter eine für diese Betriebsform des Anbieters durchschnittliche Flächenproduktivität erreichen wird. In ihrem 17. RETAIL REAL ESTATE REPORT gibt die Hahn Gruppe für einen Markt des Anbieters mit der angestrebten Verkaufsgröße eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 5.130 €/m²/Jahr an. Die von der GMA für den zukünftigen Markt prognostizierte Flächenproduktivität von lediglich 3.500 €/m²/Jahr halten wir als zu gering und empfehlen, die von uns genannte durchschnittliche Flächenproduktivität anzusetzen.</p>



Beschlussempfehlung	<p>Die Änderung der Flächenproduktivität berührt nicht die von der Gemeinde abzuwägende Raumverträglichkeit des Vorhabens, denn sie muss dann gleichermaßen für alle Märkte gelten.</p> <p>Es bleibt weiterhin dem Gutachter überlassen, die Berechnungsgrundlagen zu definieren.</p>
Eingabe – IHK 4	<p><u>Fazit:</u> Wir können der Einschätzung des Gutachters, dass es sich bei dem Planvorhaben um einen Betrieb zur „wohnortbezogenen Nahversorgung“ handelt, nicht folgen. Wir empfehlen der Gemeinde Großenkneten stattdessen, gemeinsam mit dem Landkreis Oldenburg zu prüfen, ob das Plangebiet als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt werden kann. Die Stellungnahme der GMA sollte zudem in den von uns genannten Punkten angepasst werden.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der EDEKA Betrieb stützt seit langem die wohnortbezogene Nahversorgung in Huntlosen. Eine raumordnerische Verträglichkeit für die Einrichtung einer zusätzlichen Frischetheke nach LROP wurde seitens des Landkreises festgestellt.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, dass eine Einordnung als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ hier zu faktisch anderen Bewertungen oder Abwägungen führt.</p>

4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 28.11.2023

Eingabe 1 - NLStBV	<p>Unter Bezugnahme auf das Schreiben vom 24.11.2023 per E-Mail bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“ in der Gemeinde Großenkneten teile ich Ihnen mit, dass die Belange des Landkreises Oldenburg, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBVOL) im Rahmen der technischen Auftragsverwaltung, nicht betroffen sind.</p> <p>Der Einkaufsmarkt wird über zwei bestehende Zufahrten in Abschnitt 10, Station 5303 und Station 5369 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Huntlosen im Zuge der K 337 erschlossen. Sofern an der Erschließung keine Veränderungen vorgenommen werden, sind Anregungen und Hinweise nicht vorzutragen.</p> <p>Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme.</p>

5. Deutsche Telekom Technik GmbH, 08.01.2024

Eingabe - Telekom 1	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>
---------------------	---



Beschlussempfehlung	Regelungserfordernisse für die Bebauungsplanung ergeben sich nicht. Die Schutzhinweise für die Leitungen finden im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanung durch den Vorhabenträger Beachtung.
---------------------	---

6. EWE Netz GmbH, 28.11.2023

Eingabe - EWE 1	<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, 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 für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage 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</p>
Beschlussempfehlung	Regelungserfordernisse für die Bebauungsplanung ergeben sich nicht. Die Schutzhinweise für die Leitungen finden im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanung durch den Vorhabenträger Beachtung. Auch bei einer Veränderung des bestehenden wärmetechnischen Versorgungskonzeptes des Marktes wird der Vorhabenträger bei Bedarf die EWE informieren.



7. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, 27.11.2023

Eingabe – ExxonMobil	<p>Wir schreiben Ihnen im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) und danken für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.</p>
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.

8. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 22.12.2023

Eingabe – OOWV	<p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Bitte beachten Sie bzgl. der Versorgungsleitungen die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie Anforderungen an Schutzstreifen des DVGW Arbeitsblattes W 400-1.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Hilgefort von unserer Betriebsstelle in Wildeshausen, Tel: 04431 7086211, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>
----------------	--

<p>Beschlussempfehlung</p>	<p>Regelungserfordernisse für die Bebauungsplanung ergeben sich nicht.</p> <p>Die Schutzhinweise für die Leitungen finden im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanung durch den Vorhabenträger Beachtung.</p>

E Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Planung infolge aller Eingaben aus der förmlichen Beteiligung

<p>Bebauungsplan Nr. 110 – 1. Änderung</p>	
<p>Planzeichnung</p>	<p>Keine Änderung erforderlich</p>
<p>Begründung</p>	<p>Keine Änderung erforderlich.</p>
<p>Fazit</p>	<p>Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans kann erfolgen.</p>
