

Begründung einschließlich Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 138
„Großenkneten – Am Schoolpad“
(Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 2a „Großenkneten – Mitte“
sowie Nr. 40 „Großenkneten – Webskamp“)
mit örtlicher Bauvorschrift
Gemeinde Großenkneten

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	4
4.1	Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Bebauungspläne Nr. 2a „Großenkneten – Mitte“ und Nr. 40 „Großenkneten – Webskamp“	5
5.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	6
5.1	Naturräumliche Grundlagen	6
5.2	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
6.	ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	7
6.1	Planungsanlass / Planungsziele	7
6.2	Planinhalt	9
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
6.2.4	Erschließung	11
6.2.5	Grünordnung	11
6.2.6	Örtliche Bauvorschrift	13
6.2.7	Ausschluss fossiler Energieträger für Heizungsanlagen	14
6.3	Flächenübersicht	15
7.	STÄDTEBAULICHE BELANGE	15
7.1	Natur und Landschaft	15
7.1.1	Gesetzliche Grundlagen	15
7.1.2	Abwägungsentscheidung	17
7.2	Immissionsschutz	19
7.3	Landwirtschaft	19
7.4	Straßenverkehr	20
7.5	Archäologische Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege	20
7.6	Altlagerungen, Kampfmittel	21
7.7	Hochwasserschutz	21
7.8	Ver- und Entsorgung	22

Anlage I: Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

1. PLANAUFSTELLUNG

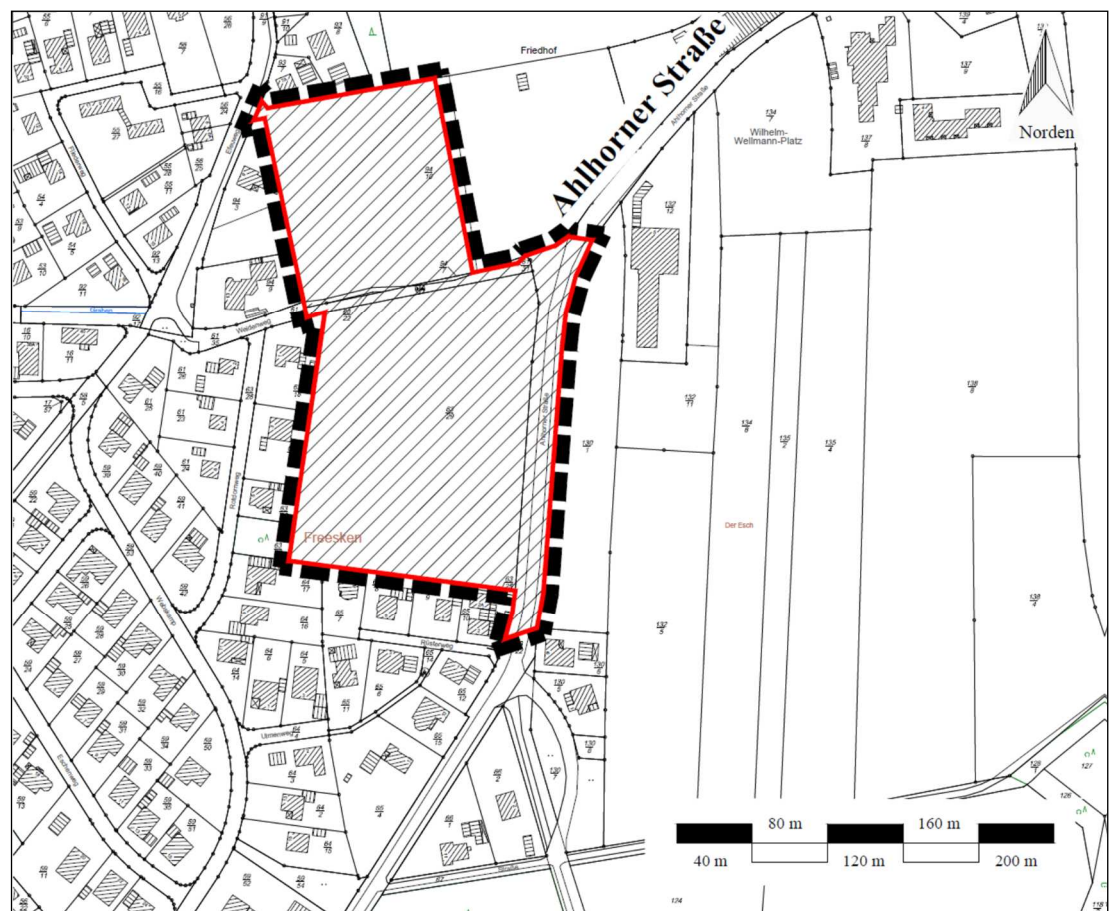
Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3, 4 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Großenkneten - Am Schoolpad“ beschlossen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung wurde auf Grundlage einer vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg - zur Verfügung gestellten Kartengrundlage (Maßstab 1 : 1.000) erstellt.

3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage am östlichen Rand des Ortsteiles Großenkneten und umfasst zwei bisher für eine Friedhofserweiterung vorgesehene Flächen westlich der „Ahlhorner Straße“, die durch den „Schoolpad“ – die östliche Verlängerung des „Rotdornweges“ (der in der verwendeten Katasterunterlage fehlerhaft als „Weidenweg“ bezeichnet ist) - getrennt werden. Lage und Abgrenzung sind der folgenden Übersicht zu entnehmen:



4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

4.1 Raumordnung und Landesplanung

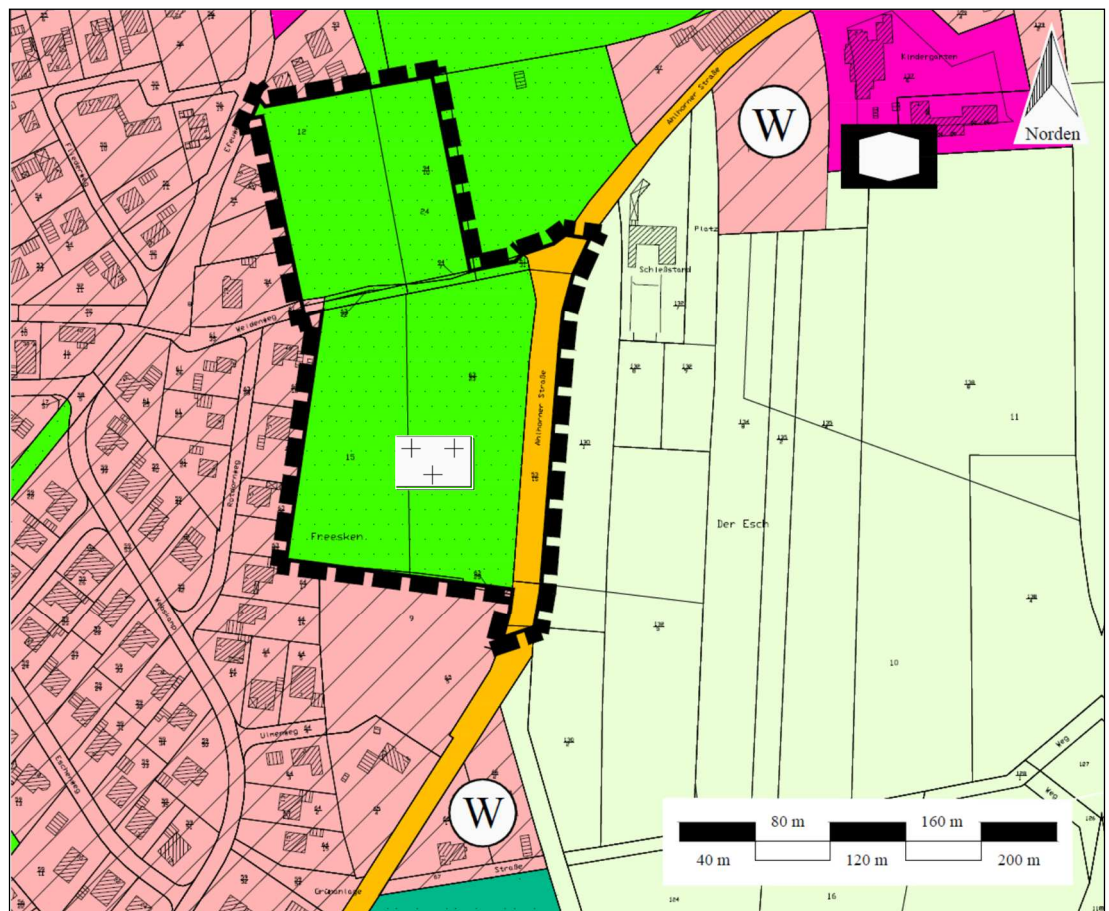
Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) für das Land Niedersachsen basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, in den Jahren 2008 und 2017 neu bekannt gemacht und zuletzt 2022 geändert. Das LROP i. d. F. vom 17.09.2022 enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“ keine Festlegung.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Oldenburg - 1996 - ist aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen - 1994 - entwickelt worden. Das RROP ist am 25.11.1997 in Kraft getreten, war jedoch nur bis zum 26.11.2007 gültig.

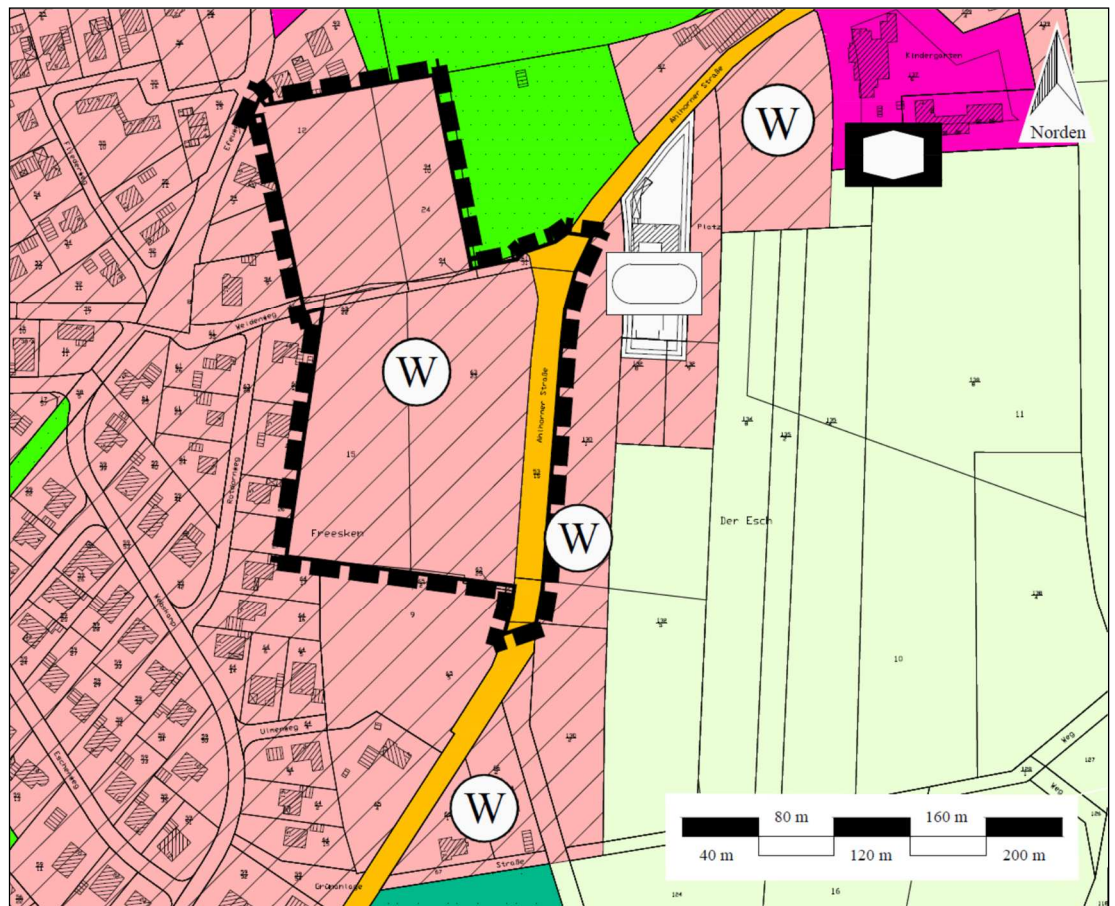
Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Großenkneten i. d. F. der 68. Änderung im Wesentlichen als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) dargestellt.



Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem sog. Entwicklungsgebot zu genügen, wird parallel zu dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten - Am Schoolpad“ die 95. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt; diese beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 (vgl. Abbildung)¹ im Wesentlichen die Darstellung von *Wohnbauflächen* (W; § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).



Der Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten - Am Schoolpad“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 **Bebauungspläne Nr. 2a „Großenkneten – Mitte“ und Nr. 40 „Großenkneten – Webskamp“**

Wie vorstehend erwähnt, überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Großenkneten - Am Schoolpad“ zwei ursprünglich für die Erweiterung des angrenzenden Friedhofs vorgesehene Flächen. Diese sind in den Bebauungsplänen Nr.

¹ Mit der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes soll zudem – auf der östlichen Seite der „Ahlhorner Straße“ - ein Lückenschluss zwischen der Straße „Greve“ und dem Schießstand des Schützenvereins Großenkneten vorbereitet werden. Der bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Bereich wird daher ebenfalls in „Wohnbauflächen“ sowie im Bereich des Schießstandes in „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ geändert.

2a „Großenkneten – Mitte“ sowie Nr. 40 „Großenkneten – Webskamp“ als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ planungsrechtlich abgesichert.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 138 treten in dessen räumlichem Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2a und Nr. 40 außer Kraft.

5. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

5.1 Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet gehört als Bestandteil der „Ahlhorner Geest“ zur übergeordneten Natureinheit der „Delmenhorster Geest“. Charakteristisch für diese Landschaft ist ein mit Geschiebelehminseln und Flugsandfeldern durchzogenes, welliges bis hügeliges Grundmoränenland. Stellenweise reichen aus den benachbarten Niederungsgebieten einige schmale, flachmoorerfüllte Niederungen in die Geest hinein.

Der Geltungsbereich liegt auf einer Höhe zwischen 35,7 m üNN (im Nordwesten) und 39,7 m üNN (im Südosten); weist also ein deutliches Gefälle in Richtung des „Efeuweges“ auf. Der vorherrschende Bodentyp ist lt. Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000 (BK50) ein Mittlerer Pseudogley-Podsol, der am östlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes – gut ablesbar auch an den Geländehöhen – in Mittleren Plaggenesch, der von Podsol unterlagert ist, übergeht.

Die potenziell natürliche Vegetation ist ein Eichen-Buchenwald.

Das Plangebiet ist großklimatisch der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen, die durch milde, niederschlagsreiche Winter und kühle Sommer geprägt ist. Die mittleren jährlichen Niederschlagsmengen belaufen sich auf ca. 650 - 700 mm. Der Raum hat im Mittel ca. 160 frostfreie Tage im Jahr; die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt etwa bei 8,4° C, die mittlere Luftfeuchte beträgt 81 v. H. Die Vegetationszeit dauert durchschnittlich etwa 220 Tage im Jahr.

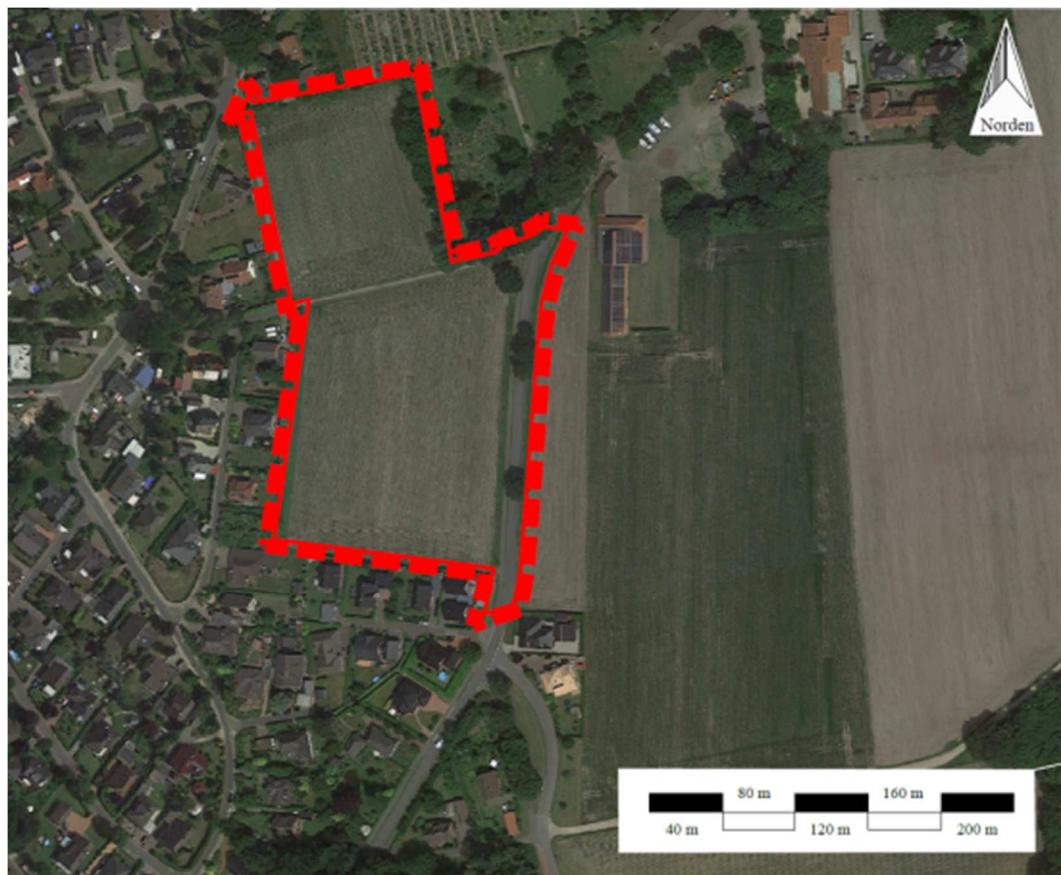
5.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die u. a. eine differenzierte städtebauliche / naturschutzfachliche Bestandsaufnahme und -bewertung des Plangebietes beinhaltet. Die Beschreibung und Bewertung der im Zuge der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt in dem sog. Umweltbericht, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB als Anlage einen gesonderten Teil der vorliegenden Begründung bildet.

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von geschützten Gebieten sowie außerhalb von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischen Vogelschutzgebieten. Die Bedeutung des Gebietes als Lebensraum für Tiere, für die biologische Vielfalt, das Klima und das Ortsbild ist als untergeordnet zu bewerten. Pflanzen der Roten Liste Niedersachsens oder besonders bzw. streng geschützte

Pflanzenarten sowie gesetzlich geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile wurden nicht festgestellt.

Das nachstehende Satellitenbild (Google Earth) zeigt, dass der größte Teil des Geltungsbereiches bisher unbebaut ist und intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt wird. Abgesehen von dem gepflasterten „Schoolpad“, der das Plangebiet in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt teilt, ist keine Strukturierung o. ä. erkennbar. Nur entlang der „Ahlhorner Straße“, die auf der westlichen Seite von einem asphaltierten Radweg sowie (beidseitig) flachen Entwässerungsgräben begleitet wird, stehen im Bereich der Straßenparzelle einzelne (wenige) Laubbäume.



6. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

6.1 Planungsanlass / Planungsziele

Im vorhandenen Baugebiet „Großenkneten – Greve“ sind sämtliche Grundstücke erfolgreich vermarktet worden. Da die Nachfrage an Baugrundstücken weiterhin hoch ist, soll die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Großenkneten ortsverträglich fortgeführt werden.

In zentraler Lage konnten zwei Flächen erworben werden, die ursprünglich als Erweiterungsflächen für den angrenzenden Friedhof vorgesehen waren. Diese sind im Bebauungsplan Nr. 2a „Großenkneten – Mitte“ sowie im Bebauungsplan Nr. 40

„Großenkneten – Webskamp“ als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ planungsrechtlich abgesichert. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der 95. Änderung angepasst.

Die Erschließung des südlichen Plangebiets erfolgt über zwei Zufahrten über die Ahlhorner Straße. Der nördliche Teil wird über den südlichen Teil erschlossen. Eine Not-Zuwegung ist über den Rotdornweg möglich.

Aufgrund des Antrages der SPD-Fraktion wurde am 16.06.2022 der Beschluss des Verwaltungsausschusses gefasst, dass Schotter- und Steingärten sowie die Verwendung fossiler Brennstoffe (Kohle, Öl, Gas) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB ausgeschlossen werden. Entsprechende Festsetzungen sind Bestandteil der Planung. Die Begrünung der Dächer ist bis zu einer Dachneigung von 20 Grad vorgeschrieben. Damit werden Flachdächer zwar zugelassen, aber nur mit der Auflage, diese dann auch zu begrünen.

Die dem Bebauungsplan beigefügte Örtliche Bauvorschrift (gemäß § 84 NBauO) enthält außerdem Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen sowie zu der Anzahl der notwendigen Einstellplätze.



Die dem Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten - Schoolpad“ zugrundeliegende städtebauliche Konzeption ist in der vorstehenden Visualisierung, die als

Umsetzungsbeispiel zu verstehen ist, dargestellt. Die rechtsverbindlichen Regelungen im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließung etc. ergeben sich allein aus der Planzeichnung (nebst textlichen Festsetzungen) zum Bebauungsplan.

6.2 Planinhalt

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die *Art* der zulässigen baulichen Nutzung wird für alle Baugebiete einheitlich durch Festsetzung von *Allgemeinen Wohngebieten* (WA; § 4 BauNVO) bestimmt. Die in *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gemäß textlicher Festsetzung (TF) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) und damit im Geltungsbereich unzulässig.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ; § 19 BauNVO), welche die zulässige Größe der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße regelt, wird abhängig von der Anzahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Demnach dürfen in den Baugebieten, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, 30 v. H. des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden; bei zwei Vollgeschossen gilt eine GRZ von 0,4.

Mit der Zielsetzung, möglichst große Teile der Grundstücksflächen für eine Versickerung von Regenwasser von einer Überbauung freizuhalten, ist die sonst gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 v. H. betragende zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 auf 25 v. H. begrenzt (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Abweichend hiervon dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schotterrasen befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.

Die Höhe baulicher Anlagen ² wird durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) beträgt maximal 0,3 m.
- Bei geneigten Dächern beträgt die zulässige Firsthöhe (FH) ³ maximal 9,5 m sowie die zulässige Traufhöhe (TH) maximal 6,5 m. Als geneigtes Dach gilt eine Dachneigung von mindestens 20 Grad.
- Bei Flachdächern beträgt die zulässige Gebäudehöhe (GH) ³ maximal 6,5 m. Als Flachdach gilt eine Dachneigung von weniger als 20 Grad.

In der Grundstückszeile entlang der „Ahlhorner Straße“, in denen zwei Vollgeschosse (bei GRZ 0,4) zulässig sind, sind maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). In den übrigen Teilen des Plangebietes, in denen nur ein Vollgeschoss (bei GRZ 0,3) errichtet werden darf, sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Die zulässige Mindest-Grundstücksgröße beträgt einheitlich 500 m². Dadurch soll eine für die dörfliche Ortslage übliche „Baudichte“ gewährleistet werden.

6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Teile des Plangebietes, in denen eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern angestrebt wird, wird eine abweichenden Bauweise (a) festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten sind (Hausgruppen sind unzulässig). Die Länge der zulässigen Hausformen darf hier höchstens 20 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Für die Grundstückszeile entlang der „Ahlhorner Straße“ (GRZ 0,4, Z = II) wird im Gegensatz dazu keine Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Da zusammenhängende „Bauzonen“ festgesetzt werden, kommt es nicht zu unbeabsichtigten Vorgriffen auf die Grundstücksparzellierung oder die Gebäudestellung.

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Hiervon ausgenommen sind jedoch die Bereiche zwischen den straßenzugewandten Baugrenzen und den erschließenden Verkehrsflächen: Hier sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14

2 Als Bezugshöhe für die festgesetzte Erdgeschoss-, Trauf-, First- und Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3 Die zulässige First- (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch Anlagen des Immissionsschutzes (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen), Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit untergeordneter Grundfläche um max. 1,0 m überschritten werden.

BauNVO nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO), um eine aus gestalterischen Aspekten als ungünstig zu beurteilende optische Einengung der öffentlich zugänglichen Bereiche zu vermeiden.

6.2.4 Erschließung

Wie vorstehend bereits ausgeführt (vgl. Kap. 6.1), wird der südliche Teil des Baugebietes durch eine Ringstraße, die mit zwei Zufahrten direkt in die „Ahlhorner Straße“ mündet, für den Kraftfahrzeugverkehr erschlossen. Die Erschließung der Baugrundstücke im Norden des Plangebietes erfolgt durch eine weitere, von dem südlichen Straßenring ausgehende Anliegerstraße.

Der „Schoolpad“ als Verbindung zwischen „Rotdornweg“ und „Ahlhorner Straße“ soll auch weiterhin nur als Fuß- und Radweg genutzt werden und wird im Bebauungsplan entsprechend dieser Zweckbestimmung festgesetzt. Bei der festgesetzten Wegebreite besteht auch die Möglichkeit, eine behelfsmäßige „Not-Zufahrt“ zum „Rotdornweg“ einzurichten.

Ein weiterer, für den Kraftfahrzeugverkehr jedoch gesperrter, deutlich schmalerer Weg ermöglicht einen direkten Zugang zum „Efeuweg“. Es ist gut vorstellbar, dass in Verbindung mit dem als Versickerungsfläche bzw. zur Regenwasserrückhaltung zu nutzenden Anger im Zentrum des nördlichen Teils des Plangebietes ein attraktiver innerörtlicher Spazierweg entsteht.

Die neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen werden in einer Breite von 8,0 m (südlicher Teil des Plangebietes) bzw. 6,0 m (nördlicher Teil) festgesetzt. Damit reichen die Platzverhältnisse aus, um neben der befestigten Fahrbahn auch einzelne öffentliche Stellplätze sowie Verkehrsgrün etc. unterzubringen.

Der Straßenausbau soll als „verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgen. Konkrete Aussagen zur Gestaltung des Straßenraumes werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgelegt.

6.2.5 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“ enthält folgende grünordnerische bzw. landschaftsplanerische Regelungsinhalte:⁴

- (1) Die an den Rändern des Baugebietes als Abgrenzung zu dem bestehenden Siedlungsbereich bzw. zum Friedhof festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und -sträuchern (z. B. Stieleiche, Rotbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hainbuche, Vogelbeere, Frühe Traubenkirsche, Faulbaum, Holunder, Brombeere, Schlehe, Schneeball,

⁴ Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich von standortheimischen Gehölzen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB) zu beachten.

Pfaffenhütchen, Stechpalme, Heckenkirsche, Hundsrose) in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 m x 1,5 m (als Durchschnittswert) zu bepflanzen. Folgende Mindestpflanzdichten und -qualitäten sind einzuhalten:

- Pro angefangene 50 m² der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzfläche ist ein Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 2 – 3 x verpflanzt, mit Ballen, 10 – 12 cm Stammumfang, zu pflanzen. Die Laubbäume dürfen auf dem gleichen Baugrundstück auch außerhalb der festgesetzten Pflanzflächen gepflanzt werden.
- Pro 1,5 m x 1,5 m der Pflanzfläche ist ein Strauch in der Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 100 cm Höhe, zu pflanzen.

Die Gehölzbestände, die in diesem Fall von der Gemeinde angelegt werden, um eine fachgerechte und im Hinblick auf den Zeitpunkt der Bepflanzung einheitliche Umsetzung zu gewährleisten, sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- (2) Innerhalb des Plangebietes sind alle standortheimischen Laubbäume mit einem Stammdurchmesser > 0,3 m (gemessen 1,0 m über OK-Gelände) zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die Entfernung eines zu erhaltenden Laubbaumes ist als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern dazu das Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 36 BauGB) hergestellt ist. Es ist eine Nachpflanzung auf dem betroffenen Grundstück mit Gehölzen gleicher Art vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- (3) Das geplante Regenwasser-Versickerungsbecken im nördlichen Teil des Neubaugebietes - in der Planzeichnung als *Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a/b BauGB) festgesetzt - ist durch z. B. flache Böschungsneigungen, geschwungene Uferlinien etc. möglichst naturnah zu gestalten, soweit dies mit der technischen/funktionalen Zweckbestimmung vereinbar ist.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzulegenden Gehölzbestände sind, da die Umsetzung durch die Gemeinde gewährleistet ist, auch als Ausgleichsmaßnahmen i. S. des Naturschutzgesetzes zu werten.

6.2.6 Örtliche Bauvorschrift

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3, 4 und 6 NBauO)

In Großenkneten wurden in den letzten Jahren mehrere Baugebiete erschlossen. Um für die Bauherren möglichst große Gestaltungsspielräume zu eröffnen, sind die zugrunde liegenden Bebauungspläne durch ein eher großzügiges Regelungsgerüst gekennzeichnet. Inzwischen führt dieses hohe Maß an Baufreiheit jedoch tlws. zu einer „problematischen“ Gebäude- und Grundstücksgestaltung: Immer mehr Gebäude werden mit eigentlich ortsuntypischen Flachdächern errichtet; die gemäß NBauO unzulässigen Schottergärten sind insbesondere in den neueren Baugebieten weit verbreitet; als Einfriedung werden zunehmend blickdichte Plastikzäune verwendet; private Stellplätze werden auf die öffentlichen Wege „ausgelagert“.

Um dem entgegenzusteuern, beinhaltet der Bebauungsplan *Örtliche Bauvorschriften* (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3, 4 und 6 NBauO). Durch dieses Instrument wird die Gemeinde in die Lage versetzt, bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, die mit dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht durchgesetzt werden können; außerdem besteht für die Gemeinde bei Verstößen eine Sanktionsmöglichkeit.

Die im Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“ gemäß § 84 Abs. 6 NBauO festgesetzten Örtlichen Bauvorschriften lauten:

(1) Gründächer

In allen Baugebieten sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad zu begrünen (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO).

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Teile der Dachflächen, die durch zulässige Nutzungen der Dachfläche in Anspruch genommen werden (z. B. für Belichtungszwecke), Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Gauben, Vordächer), Garagen, Carports und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie.

(2) Einfriedungen entlang der öffentlich zugänglichen Flächen

(2.1) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Friedhofsgrenze sind Einfriedungen nur aus folgenden Materialien oder aus einer Kombination dieser Materialien zulässig:

- a. Sichtmauerwerk
- b. transparente, senkrecht gegliederte Holzzäune
- c. Laub-Hecken

(2.2) Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder den Friedhof angrenzen, dürfen eine Höhe von 1,40 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).

(3) Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksbereiche / Verbot von Schotter- und Steingärten

Die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/Grünflächen anzulegen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO). Als Vorgartenbereich gilt der Grundstückstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und der zugewandten Gebäudefront.

Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beet Einfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Stellplätze und Wege sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

(4) Einstellplätze

In allen Baugebieten sind pro Wohnung zwei private Einstellplätze, die auf dem jeweiligen Baugrundstück liegen müssen, nachzuweisen (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO).

(5) Zuwiderhandlungen gegen die örtliche Bauvorschrift

Ordnungswidrig handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

6.2.7 Ausschluss fossiler Energieträger für Heizungsanlagen

Aufgrund des Antrages der SPD-Fraktion dürfen innerhalb des Plangebietes für Heizungsanlagen fossile Energieträger (Kohle, Öl, Gas) nicht verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i. S. v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB, bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten, die dem erheblichen Bedarf an bestehendem Wohnraum Rechnung tragen sollen, den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestmöglich zu vermeiden. Auch wenn es sich dabei nicht um einen den Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“ insgesamt tragenden Aspekt handelt und zudem zu berücksichtigen ist, dass fossile Energieträger für Heizungsanlagen in Neubauten aufgrund der zukünftigen gesetzlichen Rahmenbedingungen ohnehin ausgeschlossen sein werden, hat die Gemeinde diese Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB aufgenommen.

6.3 Flächenübersicht

	Fläche		Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA; § 4 BauNVO)	2,25 ha	22.532 m ²	71,63%
- dar.: Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	0,27 ha	2.726 m ²	8,67%
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	0,74 ha	7.369 m ²	23,43%
- dar.: Verkehrsflächen "Ahlhomer Straße"	0,32 ha	3.200 m ²	10,17%
- dar.: Verkehrsflächen Baugebiet	0,36 ha	3.640 m ²	11,57%
- dar.: Verkehrsflächen Fuß- und Radweg	0,05 ha	529 m ²	1,68%
Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	0,12 ha	1.234 m ²	3,92%
Flächen für die Wasserwirtschaft / RRB (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	0,03 ha	320 m ²	1,02%
Geltungsbereich	3,15 ha	31.456 m²	100,00%

7. STÄDTEBAULICHE BELANGE

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt durch folgende Vorgaben in den §§ 1, 1a, 2 und 2a des Baugesetzbuches zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB weist darauf hin, dass die Bauleitplanung sich mit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auseinander zu setzen hat.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
- § 1a Abs. 2 BauGB enthält u. a. die „Bodenschutzklausel“, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Die Gemeinden sind nach Satz 1 Halbsatz 2 aufgefordert, Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen.

In § 1a Abs. 3 BauGB ist festgelegt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der

Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB mit Buchstabe „a“ bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Dementsprechend ist von der Gemeinde abwägend darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.⁵

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird klargestellt, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB, d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können. Schließlich wird durch § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit Inkrafttreten des EAG Bau am 20.07.2004 bzw. der BauGB-Novelle 2007 am 01.01.2007 ist für alle Bauleitpläne, die nicht im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten (§13a/b BauGB) Verfahren aufgestellt werden, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB, der die Gemeinden verpflichtet, für die „Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt aufgrund der Vorgaben des § 1 Abs. 8 BauGB auch bei einer Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen. Die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden nach § 2a Nr. 2 BauGB in dem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

⁵ Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer „...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ...“ ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

7.1.2 Abwägungsentscheidung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass entsprechend der Ausstattung und der größtenteils landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes überwiegend als unempfindlich bis weniger empfindlich einzustufen sind. Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere besitzt das gesamte Plangebiet lediglich eine allgemeine Lebensraumeignung für verbreitete Vogelarten des Siedlungsraumes und der Gehölze.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird im Zuge der Umweltprüfung festgestellt, dass aufgrund der Lage, der vorhandenen Strukturen und der derzeitigen Nutzung keine Konflikte oder Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber „besonders geschützten Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 oder „streng geschützten Arten“ i. S. v. § 7 Abs. 2 Nr. 14 bzw. § 54 Abs. 2 BNatSchG zu erwarten sind.

Bestandteil des Umweltberichts ist auch die nachfolgende Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück (2016). Dieses Modell geht davon aus, dass die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen im Regelfall den Zustand des Naturhaushaltes in ausreichender Form beschreibt und bewertet sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausreichend bemisst. Durch Subtraktion des Flächenwertes der Planung (Kompensationswert) vom Flächenwert des Plangebietes im Ausgangszustand (Eingriffsflächenwert) wird der Kompensationsdefizit ermittelt.

Der Eingriffsflächenwert errechnet sich wie folgt:

Biotoptyp	Kürzel	Bewertungsfaktor		Fläche		Wert-einheiten
		Vorgabe lt. Modell	Ansatz	ha	m ²	
Nährstoffreicher Graben	FGR	1,0 - 1,5	1,3	0,04 ha	353 m ²	459 WE
Ruderalflur trockener Standorte	URT	1,0 - 1,5	1,3	0,19 ha	1.893 m ²	2.461 WE
Artenreicher Scherrasen	GRR	1,3 - 1,5	1,3	0,00 ha	38 m ²	49 WE
Acker				2,72 ha	27.229 m ²	
<i>dar.: Bodentyp Mittlerer Pseudogley-Podsol</i>	AS	<i>0,8 - 1,5</i>	<i>1,0</i>	<i>2,15 ha</i>	<i>21.454 m²</i>	<i>21.454 WE</i>
<i>dar.: Bodentyp Plaggenesch</i>	AS	<i>0,8 - 1,5</i>	<i>1,5</i>	<i>0,58 ha</i>	<i>5.775 m²</i>	<i>8.663 WE</i>
Straße	OVS	0 - 1,0	0,0	0,13 ha	1.325 m ²	0 WE
Weg	OVW	0 - 1,0	0,3	0,06 ha	617 m ²	185 WE
Eingriffsflächenwert				3,15 ha	31.455 m²	33.271 WE

Die *Planung* ist im Sinne der Eingriffsbilanzierung wie folgt zu bewerten:

Biotyp	Kürzel	Bewertungsfaktor		Fläche		Wert- einheiten
		Vorgabe lt. Modell	Ansatz	ha	m ²	
Allgemeine Wohngebiete (WA)				2,25 ha	22.532 m ²	
<i>dar.: WA mit GRZ 0,3</i>				<i>1,90 ha</i>	<i>19.016 m²</i>	
- versiegelbare Bereiche (GRZ 0,3 zzgl. 0,25 v. H.)	OEL	0	0,0	0,71 ha	7.131 m ²	0 WE
- wasserdurchlässige Befestigungen(0,25 v. H. v. GRZ)	OFZ	0,1 - 0,3	0,3	0,14 ha	1.426 m ²	428 WE
- Flächen zum Anpflanzen ... (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	HSE	1,6 - 2,0	2,0	0,27 ha	2.726 m ²	5.452 WE
- unversiegelbare Restfläche	PHZ	0,6 - 1,5	1,5	0,77 ha	7.733 m ²	11.599 WE
<i>dar.: WA mit GRZ 0,4</i>				<i>0,35 ha</i>	<i>3.516 m²</i>	
- versiegelbare Bereiche (GRZ 0,4 zzgl. 0,25 v. H.)	OEL	0	0,0	0,18 ha	1.758 m ²	0 WE
- wasserdurchlässige Befestigungen(0,25 v. H. v. GRZ)	OFZ	0,1 - 0,3	0,3	0,04 ha	352 m ²	105 WE
- unversiegelbare Restfläche	PHZ	0,6 - 1,5	1,5	0,14 ha	1.406 m ²	2.110 WE
Verkehrsflächen				0,74 ha	7.369 m ²	
<i>dar.: Ahlhorner Straße (Straßenflurstück)</i>				<i>0,32 ha</i>	<i>3.200 m²</i>	
- befestigte Fahrbahn / Radweg (75 %)	OVS	0	0,0	0,24 ha	2.400 m ²	0 WE
- Straßenbegleitgrün (25 %)	GRA / ER	0,6 - 1,5	0,9	0,08 ha	800 m ²	720 WE
<i>dar.: Planstraßen / Fuß- und Radwege</i>				<i>0,42 ha</i>	<i>4.169 m²</i>	
- befestigte Fahrbahn (75 %)	OVS	0	0,0	0,27 ha	2.730 m ²	0 WE
- Straßenbegleitgrün (25 %)	GRA / ER	0,6 - 1,5	0,9	0,09 ha	910 m ²	819 WE
- Verkehrsflächen, Zweckbest.: Fuß- und Radweg"	OFZ	0,1 - 0,3	0,3	0,05 ha	529 m ²	159 WE
Grünflächen	PZA	1,0 - 2,0	1,0	0,12 ha	1.234 m ²	1.234 WE
Wasserfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	SPR	1,6 - 2,5	2,0	0,03 ha	320 m ²	640 WE
Kompensationswert				3,15 ha	31.455 m²	23.266 WE

Die Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert führt zu folgendem Kompensationsdefizit:

Bilanz	Kürzel	Bewertungsfaktor		Fläche		Wert- einheiten
		Vorgabe lt. Modell	Ansatz	ha	m ²	
Eingriffsflächenwert						33.271 WE
Kompensationswert						23.266 WE
Kompensationsdefizit				3,15 ha	31.455 m²	10.005 WE

Bei Gegenüberstellung der naturschutzfachlichen Flächenwerte von Ausgangszustand und Planung errechnet sich ein Defizit von 10.005 Werteinheiten.

Die Kompensation erfolgt innerhalb des Kompensationsflächenpools „Am Lemschen“ des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Hierbei handelt es sich um vier, insgesamt 13,6 ha große Flächen nördlich von Ahlhorn, die bisher als Acker, Grünland-Neuansaat oder Extensivgrünland genutzt wurden. Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung von magerem mesophilem Grünland kalkarmer Standorte. Auf Teilflächen soll darüber hinaus die Lebensraumeignung für die Feldlerche und andere Brutvögel des Offenlandes verbessert werden. Die aufgrund der Planung entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden vollständig ausgeglichen.

7.2 Immissionsschutz

Östlich der „Ahlhorer Straße“ auf Höhe der Einmündung des „Schoolpad“ befindet sich der Schießstand des Schützenvereins Großenkneten. Um beurteilen zu können, ob sich aus dieser Nachbarschaft ein Konflikt mit dem geplanten Wohngebiet ergibt, wurde der Schießstand im Rahmen von zwei unabhängigen Untersuchungen durch die itap GmbH, Oldenburg, immissionsschutzrechtlich geprüft.

- Die Ergebnisse der ersten Untersuchung aus 2009 hatten seinerzeit umfangreiche, passive Schallschutzmaßnahmen am bestehenden Schießstand zur Folge.
- Dementsprechend wurde im Rahmen der zweiten Untersuchung im Jahr 2011 eine Stellungnahme verfasst. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden nach Abschluss der Baumaßnahmen (zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen) Schallpegelmessungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes durchgeführt, während repräsentative Schießübungen stattfanden. Das Ergebnis der Messungen war, dass außerhalb der massiven Außenwände des Schießstandgebäudes bereits im Abstand von wenigen Metern zur Außenwand keine Schießgeräusche mehr wahrgenommen werden konnten. Die im Freien gemessenen Schalldruckpegel lagen zwischen 34 dB(A) und 38 dB(A) und wurden ausschließlich durch Fremdgeräusche aus der Umgebung bestimmt.

Eine Überschreitung insbesondere des für das Allgemeine Wohngebiet (WA) geltenden Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) im kritischen Nachtzeitraum ist folglich nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf landwirtschaftliche Immissionen dürften sich keine der Planung entgegenstehenden Konflikte ergeben. Geruchs- und Staubemissionen etc., die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind unter Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg⁶ werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände zur Planung erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen.

Die Belange des Immissionsschutzes sind damit sachgerecht berücksichtigt.

7.3 Landwirtschaft

Nach Beurteilung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken zu der Planung.⁷

⁶ Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 27.02.2023

⁷ Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 22.02.2023

7.4 Straßenverkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt an der Gemeindestraße „Ahlhorner Straße“. Die Planung und Umsetzung der aufgrund des Bebauungsplanes erforderlichen Straßenbaumaßnahmen obliegt der Gemeinde als Straßenbaulastträger.

Die Belange der Bundes-, Landes- oder Kreisstraßenverwaltung sind nicht betroffen.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle Kempermann, die von verschiedenen Regionalbuslinien bedient wird. Mit der Linie 260 gibt es Fahrtmöglichkeiten nach Wildeshausen. Das Angebot der übrigen Linien ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.⁸

7.5 Archäologische Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Sowohl das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie⁹ wie auch der Landkreis Oldenburg¹⁰ haben sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu den Belangen des Denkmalschutzes geäußert: Demnach liegt das Plangebiet südwestlich der ev.-luth. St. Marienkirche (Großenkneten, FStNr. 306), deren Ursprünge mindestens bis in das 11. Jh., eventuell sogar bis in das 9. Jh. nach Chr. zurückreichen.

Ferner wurde südlich des Areals in der Vergangenheit ein Fundplatz des Mittelalters / der vorrömischen Eisenzeit entdeckt (Großenkneten, FStNr. 524). Mit bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden muss auch im Plangebiet gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten sollte durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand historische Denkmalsubstanz vorhanden ist.

Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15% der Fläche zu öffnen. Mind. 10% der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile sind anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.

⁸ Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) vom 20.03.2024

⁹ Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie vom 21.03.2023

¹⁰ Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Landkreises Oldenburg vom 21.03.2023

- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441-799-2120, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7.6 **Altablagerungen, Kampfmittel**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche. Anhaltspunkte für Bodenbelastungen durch Schadstoffe sind nicht bekannt. Das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen und Altstandorten ist während der Bauphase vor Ort zu erkunden. Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Oldenburg) zu benachrichtigen.

Hinweise auf eine Bombardierung des Planungsbereiches liegen nicht vor. Eine vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, empfohlene Luftbildauswertung ist beantragt.¹¹ Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

7.7 **Hochwasserschutz**

Der Landkreis Oldenburg weist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur vorliegenden Bauleitplanung darauf hin, dass „... die Verordnung über die

¹¹ Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 02.03.2023

Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) bei der Aufstellung / Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.“¹²

Gemäß Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 ist es Ziel des raumordnerischen Planungskonzeptes, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen. Konkret sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 liegt auf einer Höhe zwischen 35,7 m üNN (im Nordwesten) und 39,7 m üNN (im Südosten); weist also ein deutliches Gefälle in Richtung des „Efeuweges“ auf. Das Gelände fällt nördlich des Plangebietes (Richtung Dorfgemeinschaftshaus) allerdings noch weiter ab. Aus dieser Topografie ergibt sich, dass Überschwemmungen im Plangebiet (durch Hochwasserereignisse der umliegenden Bäche/Gräben oder bei Starkregen) nicht zu erwarten sind.

7.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist / wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. zuständigen Versorgungsträgern angeschlossen.

Der Oldenburgisch–Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) hat mit Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung¹³ darauf hingewiesen, dass im Plangebiet auf der westlichen Seite der „Ahlhorner Straße“ in einem Abstand von 4,5 m zur Grenze der Wegeparzelle eine Wasserleitung (225 PVC / 1971) verläuft. Um die Errichtung von Gebäuden im Trassenbereich auszuschließen, wird die straßenzugewandte Baugrenze um 3 m zurückgenommen, so dass sich ein Abstand von nunmehr 6 m zur Grenze des Flurstücks ergibt.

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 48 cbm pro Stunde (800 l/Min.) bei WA 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.¹⁴

¹² Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Landkreises Oldenburg vom 21.03.2023

¹³ Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des OOWV vom 10.03.2023

¹⁴ Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Landkreises Oldenburg vom 21.03.2023

Im Auftrage der Gemeinde Großenkneten gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Großenkneten, den 01.02.2023 / 18.10.2023 / 26.10.2023 / 01.02.2024 /
22.02.2024 / 23.05.2024



Großenkneten, den

.....
(Bürgermeister)

Verfahrenshinweise:

- (1) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen vom bis einschließlich
- (2) Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Großenkneten, den

.....
(Bürgermeister)