

Begründung einschließlich Umweltbericht zur

**95. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Großenkneten – Am Schoolpad“**

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
4.4	Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“ .....	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 .....	8
7.	STÄDTEBAULICHE BELANGE .....	9
7.1	Natur und Landschaft .....	9
7.1.1	Gesetzliche Grundlagen .....	9
7.1.2	Abwägungsentscheidung .....	10
7.2	Immissionsschutz .....	11
7.3	Landwirtschaft .....	12
7.4	Straßenverkehr .....	12
7.5	Archäologische Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege .....	13
7.6	Altlagerungen, Kampfmittel .....	14
7.7	Hochwasserschutz .....	14
7.8	Ver- und Entsorgung .....	15

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

## 1. PLANAUFSTELLUNG

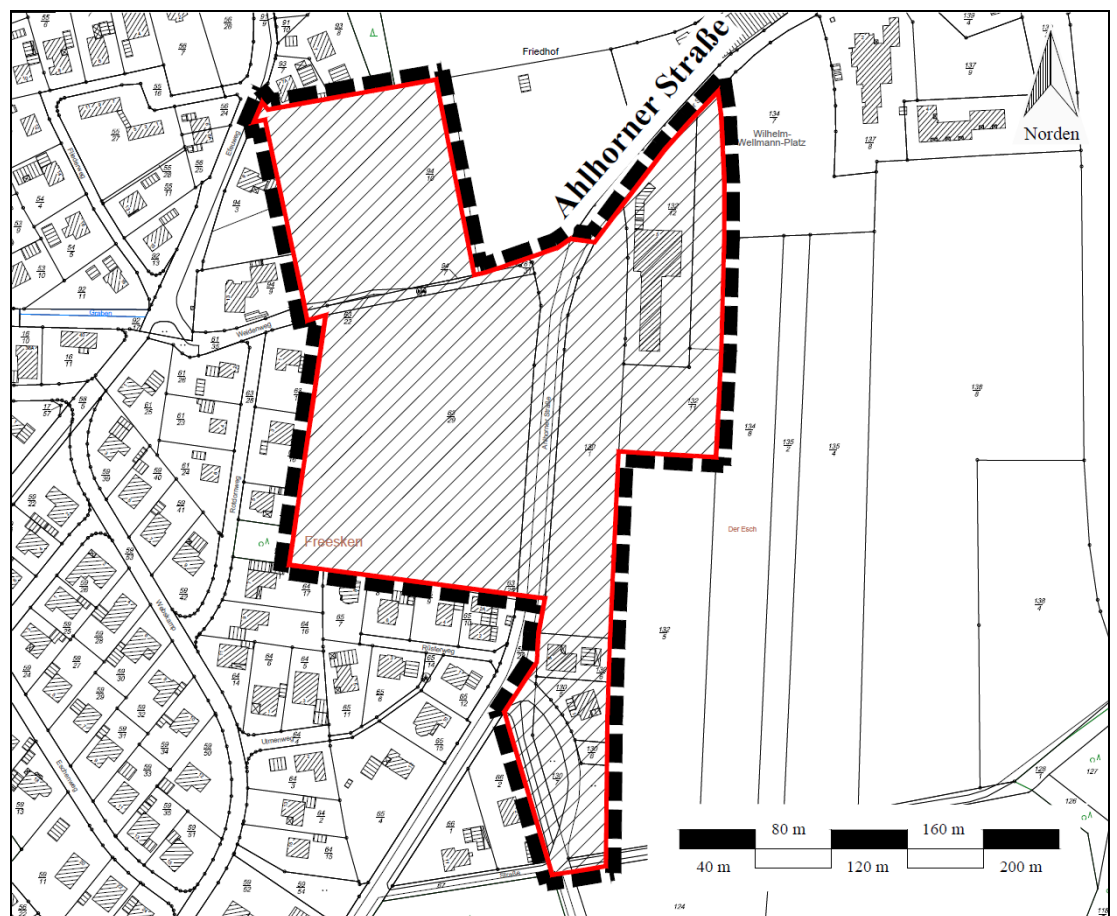
Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes „Großenkneten – 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 (1 : 5.000) erstellt.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich 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 Katasterunterlage fehlerhaft als „Weidenweg“ bezeichnet ist) - getrennt werden. Das Plangebiet umfasst außerdem die auf ungefähr gleicher Höhe östlich der „Ahlhorner Straße“ liegende Flächen zwischen dem „Wilhelm-Wellmann-Platz“ und der Einmündung der Straße „Greve“.



## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

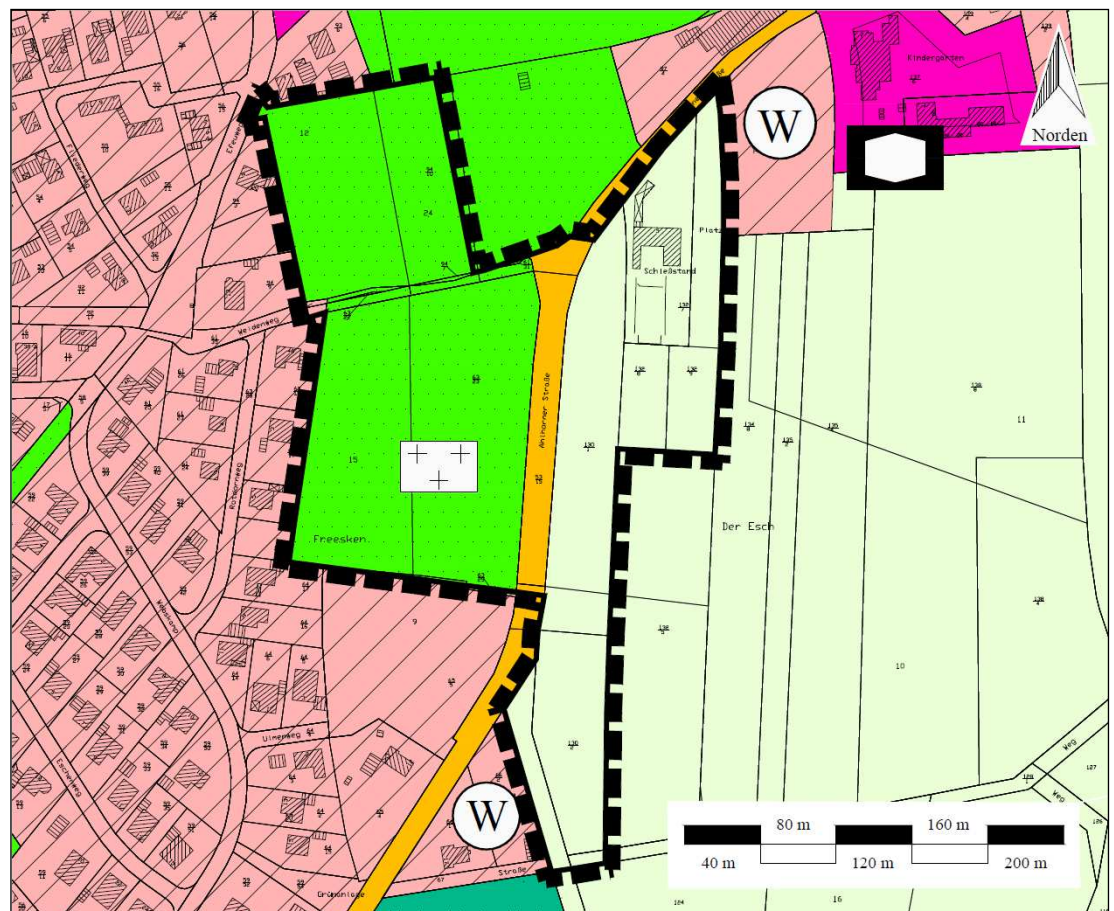
### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

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 der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes „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

Der westliche Teil des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Großenkneten i. d. F. der 68. Änderung im Wesentlichen als *Grünfläche* „Friedhof“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) dargestellt. Die östlich der als *Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge* (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) gekennzeichneten „Ahlhorner Straße“ liegenden Bereiche sind hingegen als *Flächen für die Landwirtschaft* (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) ausgewiesen.

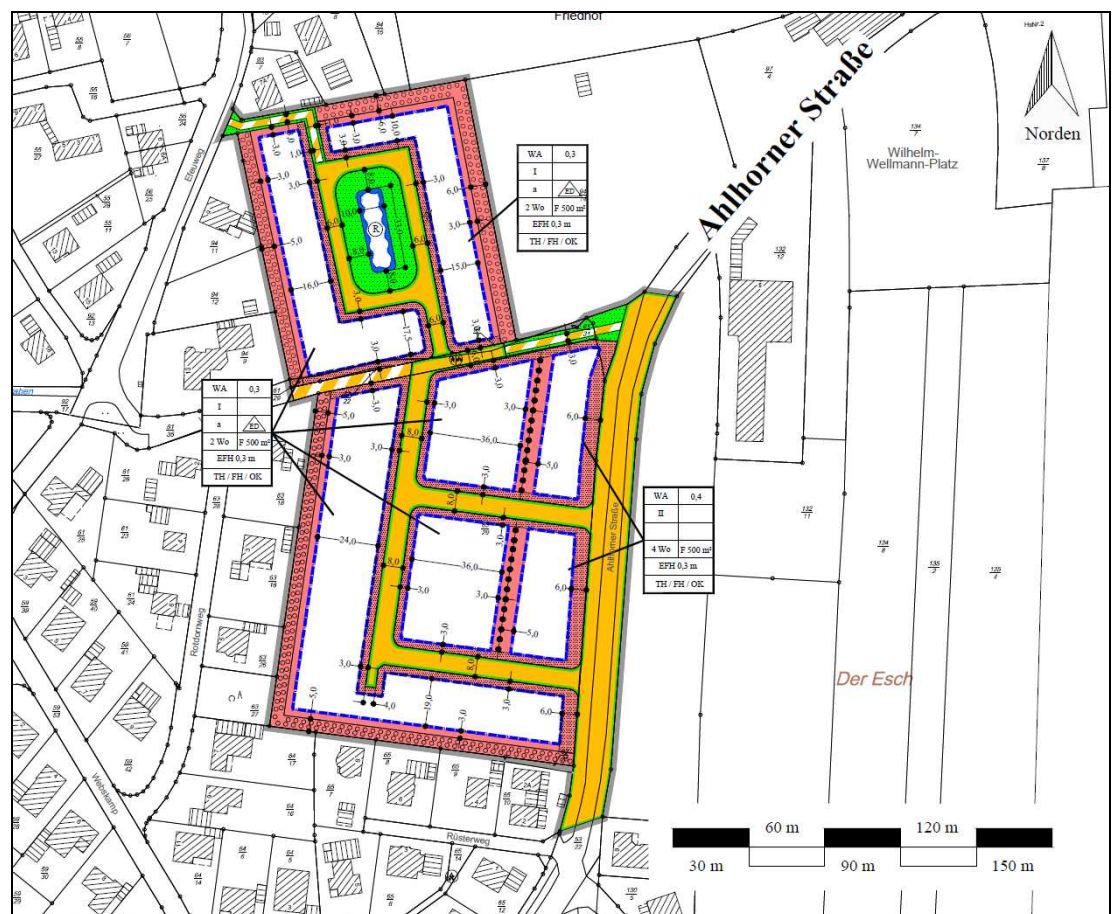


#### 4.3 Bebauungspläne Nr. 2a „Großenkneten – Mitte“ und Nr. 40 „Großenkneten – Webskamp“

Die ursprünglich für die Friedhofserweiterung vorgesehene Flächen westlich der „Ahlhorner Straße“ sind in den Bebauungsplänen Nr. 2a „Großenkneten – Mitte“ sowie Nr. 40 „Großenkneten – Webskamp“ als Grünflächen; Zweckbestimmung „Friedhof“, planungsrechtlich abgesichert. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“ (s. u.) treten in dessen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2a und Nr. 40 außer Kraft.

#### 4.4 Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“

Um eine Umsetzung des mit der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich „in den Grundzügen“ vorgegebenen Planungskonzeptes zu ermöglichen, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten für den westlich der „Ahlhorner Straße“ liegenden Teil des Änderungsbereiches in seiner Sitzung am ..... die im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchzuführende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“ beschlossen. Die zeichnerischen Festsetzungen sind dem nachfolgenden Planausschnitt zu entnehmen.



Der Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **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 westlich der „Ahlhorner Straße“ liegende Teil des Änderungsbereiches 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 Plaggensch, der von Podsol unterlagert ist, übergeht.

In den östlich der „Ahlhorner Straße“ liegenden Teilen des Plangebietes setzt sich dieser Bodentyp fort. Der Bereich fällt ebenfalls nach Norden hin leicht ab, liegt jedoch insgesamt etwas höher (ca. 39 – 40 m üNN).

Die potenziell natürliche Vegetation ist ein Eichen-Buchenwald.

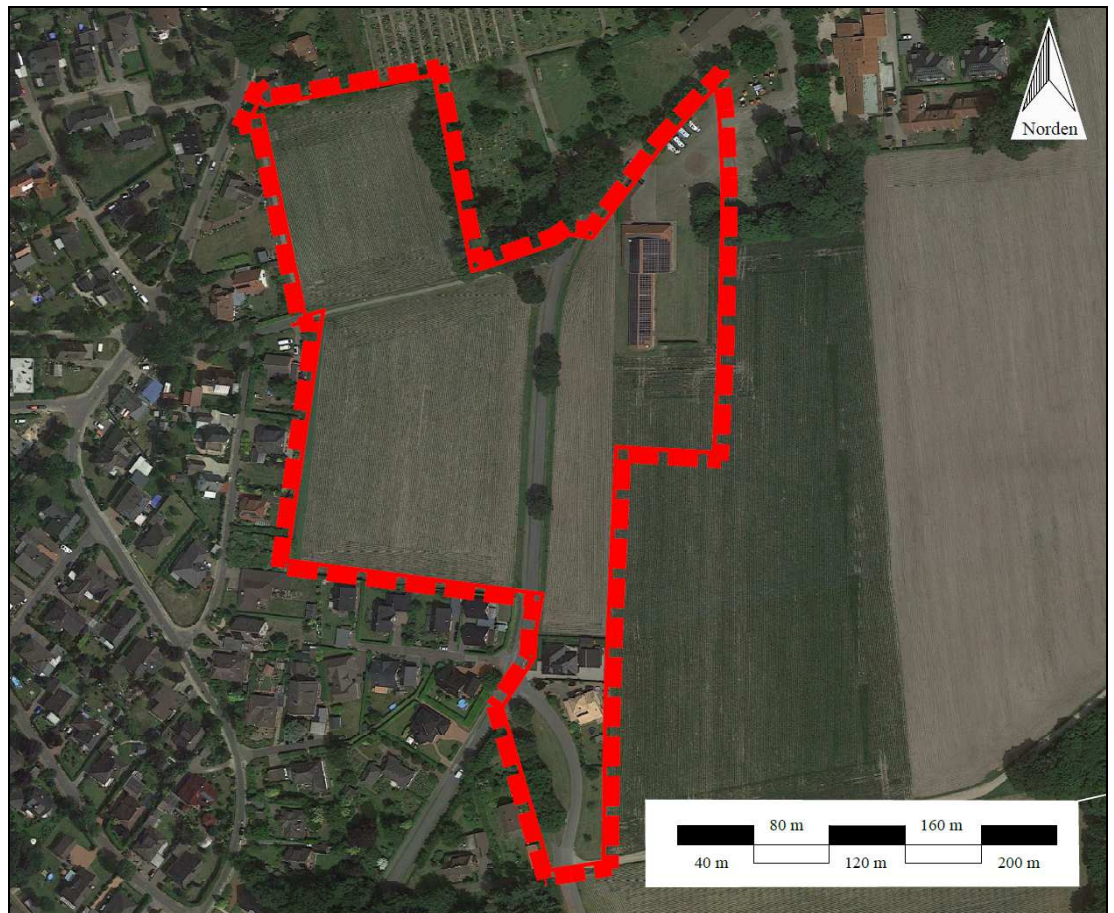
Das Plangebiet ist großklimatisch der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen, die durch milde, niederschlagsreiche Winter und kühle Sommer geprägt ist. Die mittleren jährlichen Niederschlagsmengen belaufen sich auf ca. 650 - 700 mm. Der Raum hat im Mittel ca. 160 frostfreie Tage im Jahr; 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.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist bisher unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Abgesehen von dem gepflasterten „Schoolpad“, der diesen Teil des Plangebietes in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt teilt, ist hier 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.



Der nördliche Abschnitt des östlich der „Ahlhorner Straße“ liegenden Teils des Plangebietes umfasst einen „Ausläufer“ des auch als Wohnmobil-Stellplatz genutzten „Wilhelm-Wellmann-Platzes“. Westlich davon steht der (geschlossene) Schießstand des örtlichen Schützenvereins. Im südlichen Abschnitt befindet sich die im Zuge der Erschließung des Baugebietes Nr. 107 Großenkneten - Greve“ platzartig gestaltete Einmündung der Straße „Greve“; nordöstlich davon wurden in den letzten Jahren bereits zwei Wohnhäuser errichtet.

## 6. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

### 6.1 Planungsanlass / Planungsziele

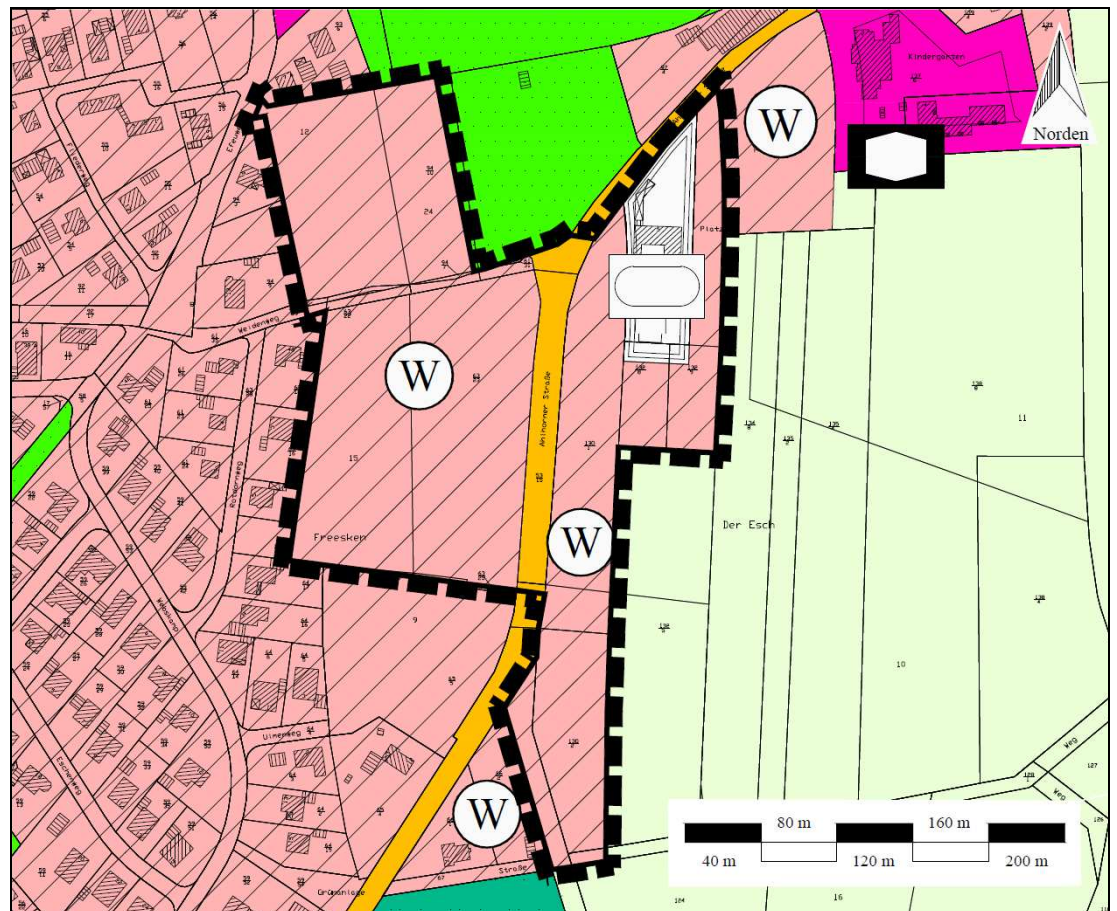
Im vorhandenen Baugebiet „Großenkneten – Greve“ sind sämtliche Grundstücke erfolgreich vermarktet worden. Da die Nachfrage an Baugrundstücken weiterhin sehr

hoch ist, soll die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Großenkneten fortgeführt werden. In zentraler Lage konnten zwei Flächen erworben werden, die ursprünglich als Erweiterungsflächen für den angrenzenden Friedhof vorgesehen waren. Um eine Wohnbebauung zu ermöglichen, sind die bisher im Flächennutzungsplan als *Grünfläche Friedhof* dargestellten Flächen in *Wohnbauflächen* umzuwandeln. Mit der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes soll zudem ein möglicher Lückenschluss zwischen der Straße „Greve“ und dem Schießstand des Schützenvereins Großenkneten vorbereitet werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenkneten i. d. F. der 68. Änderung wurde im Jahr 2006 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht. Seitdem sind zahlreiche Änderungen wirksam geworden. Um eine aktuelle Gesamtübersicht zu erhalten, soll der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die 95. Änderung erfährt, nach § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht werden.

## 6.2 Planinhalt

Die 95. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Darstellung von *Wohnbauflächen* (W; § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie im Bereich des Schießstandes in *Flächen für Sport- und Spielanlagen* (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).





## **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.<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> 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.

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.

### **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 eine 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.

Das Untersuchungsgebiet der Eingriffsbilanzierung umfasst vorliegend „nur“ den Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“. Dies ist damit zu begründen, dass sich aus der anstehenden 95. Änderung des Flächennutzungsplanes für die östlich der „Ahlhorner Straße“ liegende Grundstückszeile – soweit bisher unbebaut – keine zusätzlichen Baurechte ergeben. Die Eingriffsbilanzierung für den Teil des Änderungsbereiches, der planungsrechtlich unverändert nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, wird im Rahmen der Umweltprüfung für ein zukünftiges Bebauungsplanverfahren erstellt. Natürlich abhängig von den Festsetzungen dieses (zukünftigen) Bebauungsplanes insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zu vorgesehenen Anpflanzungen (⇒ Ortsrandgestaltung) erscheint es insgesamt unrealistisch, einen vollständigen Ausgleich innerhalb dieser Teilfläche zu erreichen, zumal ausschließlich höherwertige Eschböden überplant werden. Insofern müsste ebenfalls eine externe Kompensationsfläche – z. B. innerhalb des Kompensationspools „Am Lemsen“ des OOWV – in Anspruch genommen werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 138 errechnet sich ein Eingriffsflächenwert von 33.271 Werteeinheiten (WE). Die Planung ist mit einem Kompensationswert von 23.266 WE zu bewerten. Das Defizit von 10.005 WE soll innerhalb des Kompensationsflächenpools „Am Lemsen“ des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) kompensiert werden. Bei den Poolflächen 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 „Ahlhorner 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 Oldenburg<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

### **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 Straßenbaulasträger.

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

---

<sup>2</sup> Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 27.02.2023

<sup>3</sup> Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 22.02.2023

Fahrtmöglichkeiten nach Wildeshausen. Das Angebot der übrigen Linien ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. <sup>4</sup>

## 7.5 Archäologische Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Sowohl das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie<sup>5</sup> wie auch der Landkreis Oldenburg<sup>6</sup> 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 Nieders. 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.

- 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, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie

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

<sup>5</sup> Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie vom 21.03.2023

<sup>6</sup> Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Landkreises Oldenburg vom 21.03.2023

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.<sup>7</sup> 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 zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“ darauf hin, dass „... die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) bei der Aufstellung / Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.“<sup>8</sup>

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

<sup>7</sup> Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 02.03.2023

<sup>8</sup> Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Landkreises Oldenburg vom 21.03.2023

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.<sup>9</sup> 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 Behördenbeteiligung<sup>10</sup> 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.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Die Flächen östlich der „Ahlhorner Straße“ liegen insgesamt etwas höher (ca. 39 – 40 m üNN).

<sup>10</sup> Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des OOWV vom 10.03.2023

<sup>11</sup> Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Landkreises Oldenburg zum Bebauungsplan Nr. 138 vom 21.03.2023

Im Auftrage der Gemeinde Großenkneten gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ausgearbeitet:  
Großenkneten, den 01.02.2023 / 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)