

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 97
Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung**

„Hagel“

Gemeinde Großenkneten

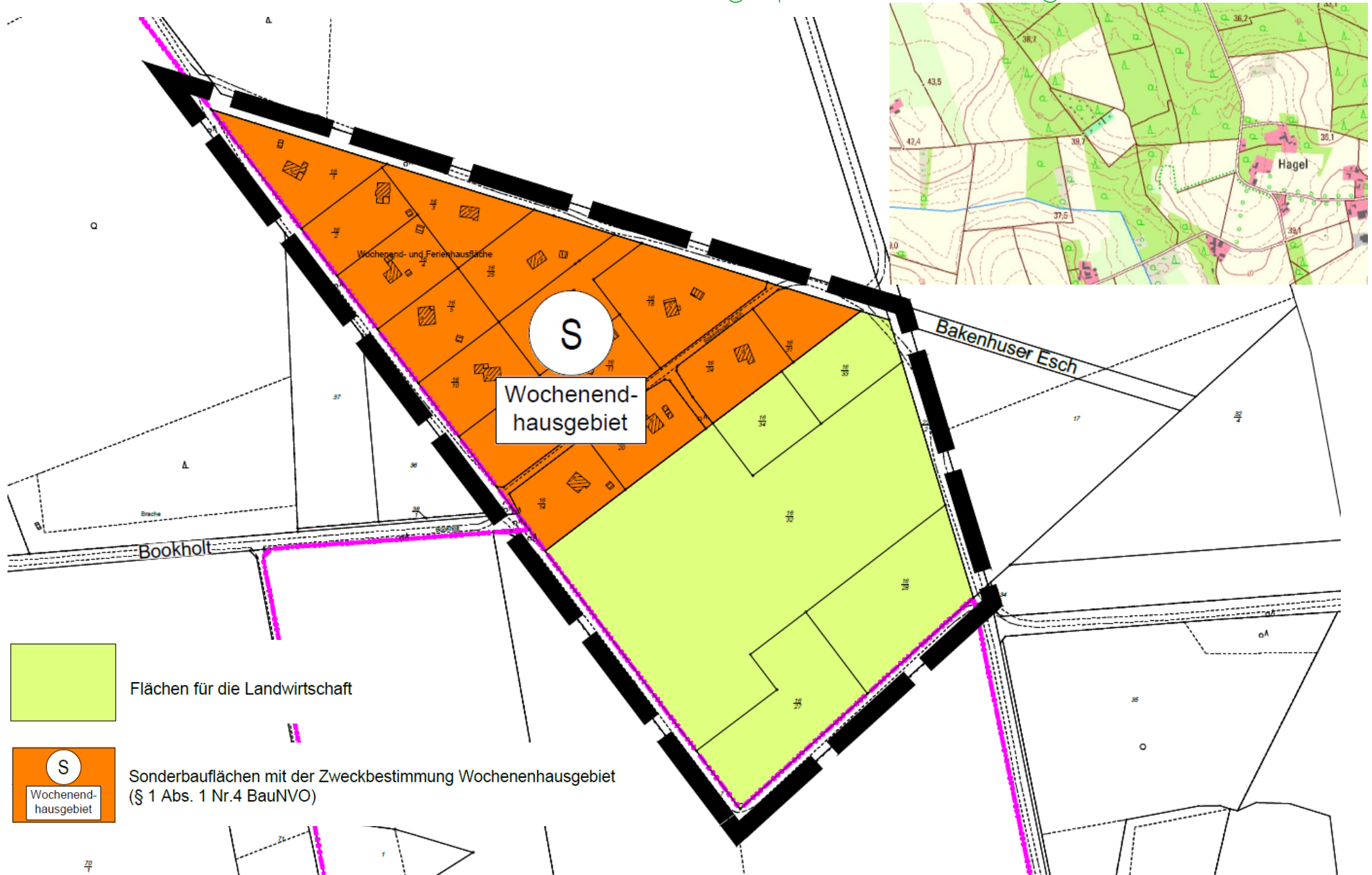
- Annahme als Entwurf -

planungsbüro p. stelzer GmbH
Grulandstraße 2
49832 Freren

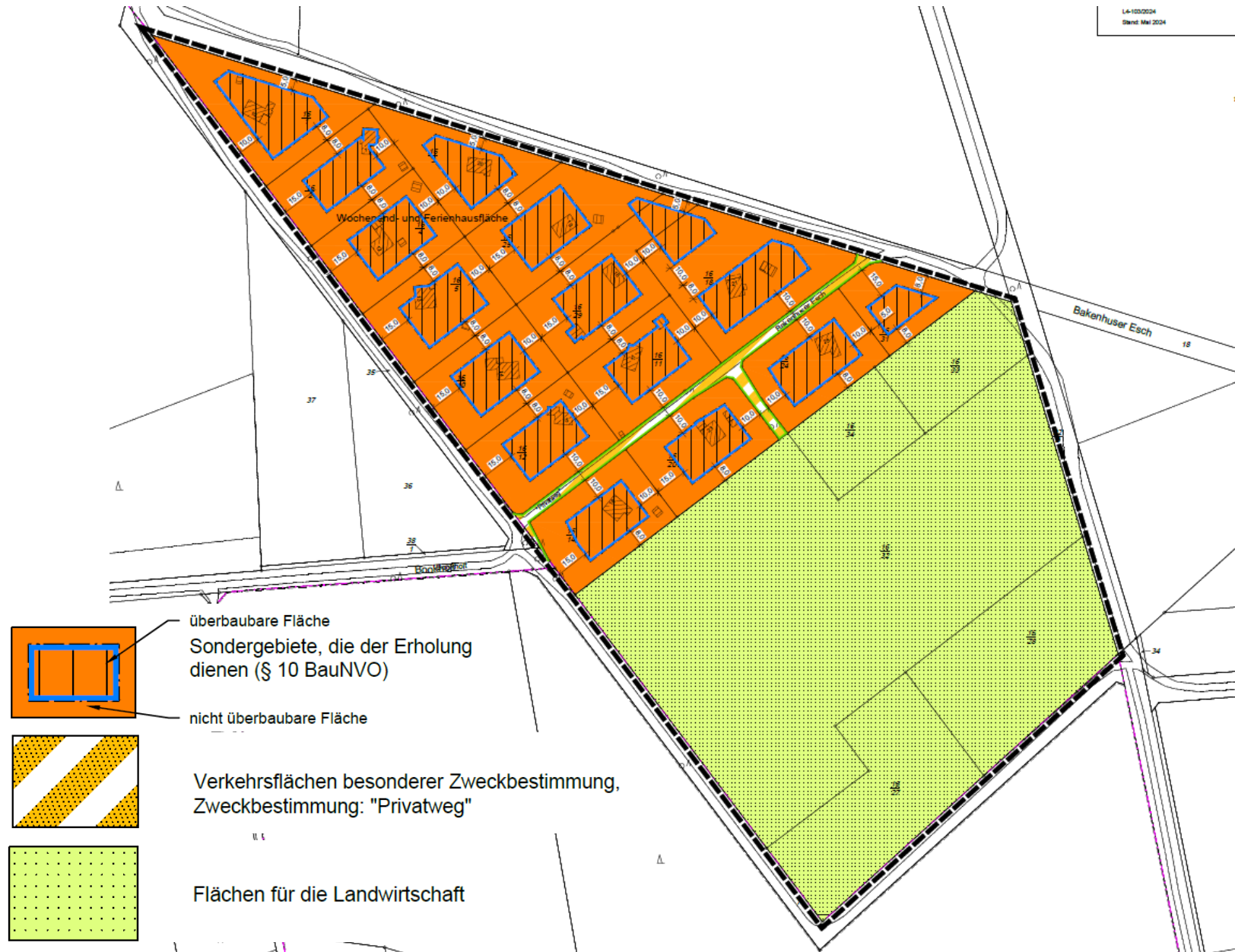
Jan Bunje



1. 97. Flächennutzungsplanänderung



1. Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änd.



2. Abwägung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine private Stellungnahme eingegangen.

Private Stellungnahme	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Der Flächeneigentümer hat eine Fläche von rund 4.000 qm zwischenzeitlich als zwei Baugrundstücke verkauft. Es gab zudem weitere Kaufinteressenten.</p>	<p>Der Verkauf der Grundstücke ist vom Eigentümer nach Rechtskraft der Veränderungssperre vorgenommen worden. Dem Eigentümer war vor geplanter Veräußerung der Grundstücke die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes bereits bekannt.</p>
	<p>Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans führt dazu, dass auf der Fläche keine Wohnbebauung mehr errichtet werden kann. Damit geht eine erhebliche Wertminderung einher.</p>	<p>Eine Wohnbebauung ist hier ohnehin nicht zulässig. Es sind lediglich Wochenendhäuser (Ferienhäuser) und somit keine durchgehende Nutzung zulässig. Folglich kann hier auch von keiner erheblichen Wertminderung ausgegangen werden.</p>
	<p>Wochenendhausgebiet wurde zwar von 1963 bis heute nicht vollständig erschlossen, zuletzt gab es jedoch Flächenveräußerungen und Anfragen.</p>	<p>Die Tatsache, dass zuletzt einige wenige Anfragen auftraten, steht der mangelnden Nachfrage der vorhergehenden 60 Jahre nicht gewichtig entgegen.</p>
	<p>Im Rahmen des damaligen Aufstellungsverfahrens sind sämtliche erforderliche Abwägungen getroffen worden und man war zu dem Ergebnis gelangt, dass insb. naturschutzrechtliche Gesichtspunkte der Festsetzung nicht entgegenstehen.</p>	<p>Ziel der Gemeinde ist es, eine weitere Zersiedelung des Natur- und Landschaftsraumes zu vermeiden und eine Bebauung innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA zu minimieren. Naturschutzrechtliche Belange hatten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1963 nicht die gleiche Gewichtung wie dies heute der Fall ist.</p>

2. Abwägung

Stellungnahmen ohne Bedenken/Anregungen

Ifd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1.	Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch	19.06.2024
2.	Eisenbahn-Bundesamt	19.06.2024
3.	ExxonMobil Production Deutschland GmbH (im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG)	18.06.2024
4.	TenneT TSO GmbH	21.06.2024
5.	Gemeinde Emstek	24.06.2024
6.	Gemeinde Visbek	20.06.2024
7.	Amprion GmbH	20.06.2024
8.	Bundeswehr	19.06.2024
9.	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	19.06.2024
10.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	26.06.2024
11.	Gemeinde Dötlingen	26.06.2024
12.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg, Fachbereich 2	08.07.2024
13.	Hunte - Wasseracht	10.07.2024
14.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	16.07.2024
15.	Stadt Wildeshausen	17.07.2024
16.	Nowega GmbH/Erdgas Münster GmbH	23.07.2024

2. Abwägung

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme	Abwägung
	Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver.	Der NIBIS-Kartenserver findet im Umweltbericht ausführlich Berücksichtigung.
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme	Abwägung
	Es wird ein Hinweis zu möglichen Kampfmitteln gegeben.	Die Fläche ist bereits jetzt großflächig überplant, sodass von keiner Kampfmittelbelastung auszugehen ist. Ein Hinweis zum Umgang mit Kampfmittelfunden ist in den Unterlagen enthalten. Dieser wird um folgende Aussage ergänzt: „Vor jedem Eingriff in den Boden wird eine Sondierung empfohlen“.
Telekom, EWE Netz GmbH & OOV	Stellungnahme	Abwägung
	Im bzw. in unmittelbarer Nähe sind Versorgungsleitungen möglich. Diese sind bei den Bauausführungen entsprechend vorsichtig zu behandeln. Überpflanzungen/-bauungen sind auszuschließen.	Die Ausführungen werden, soweit noch nicht enthalten, mit in die Unterlagen übernommen und berücksichtigt.

2. Abwägung

Landkreis	Stellungnahme Wir begrüßen die Rückabwicklung der überplanten Fläche zurück zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und danken für die Beteiligung.	Abwägung Dies wird zur Kenntnis genommen.
Nds. Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten. Der Hinweis sollte durch weitere Ausführungen ergänzt werden. <i>Es wurden weitere Aspekte ausgeführt.</i>	Abwägung Die Ausführungen werden, soweit noch nicht enthalten, mit in die Unterlagen aufgenommen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



regionalplan & uvp

planungsbüro p. stelzer GmbH

Grulandstraße 2

49832 Freren