

# GEMEINDE GROßENKNETEN

## Landkreis Oldenburg

---

### Bebauungsplan Nr. 135 „Alhorn – Wildeshauser Straße Süd“

frühzeitige Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (1) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

20.02.2025

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



## Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Polizeiinspektion Delmenhorst/ Oldenburger-Land / Wesermarsch  
Sachgebiet Einsatz und Verkehr  
Marktstraße 6-7  
27749 Delmenhorst
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Löniger Str. 68  
49661 Cloppenburg
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege  
Leitung Regionalreferat Oldenburg  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200  
53123 Bonn
5. Eisenbahn-Bundesamt  
Sachbereich 1 Planfeststellung  
Herschelstraße 3  
30159 Hannover
6. Gemeinde Dötlingen  
Hauptstraße 26  
27801 Neerstedt
7. Gemeinde Emstek  
Am Markt 1  
49685 Emstek
8. Stadt Wildeshausen  
Am Markt 1  
27793 Wildeshausen
9. Amprion GmbH  
Asset Management – Bestandssicherung Leitungen  
Robert-Schuhmann-Straße 7  
44263 Dortmund
10. ExxonMobil Production Deutschland GmbH  
Vahrenwalder Straße 238  
30179 Hannover
11. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH  
Abt. GBL (Liegenschaften, Leitungsrechte, Plananfragen Dritter & GIS)  
Pasteurallee 1  
30655 Hannover

12. Nowega GmbH  
Anton-Bruchhausen-Straße 4  
48147 Münster

## **Träger öffentlicher Belange**

### **von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Oldenburg  
Delmenhorster Straße 6  
27793 Wildeshausen
2. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg
3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Stilleweg 2  
30655 Hannover
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Postfach 24-43  
26014 Oldenburg
5. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg
6. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)  
Am Wall 165-167  
28195 Bremen
7. OOWV  
Georgstraße 4  
26919 Brake
8. EWE Netz GmbH  
Cloppenburger Straße 302  
26133 Oldenburg
9. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Hannoversche Str. 6-8  
49084 Osnabrück

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Oldenburg Delmenhorster Straße 6 27793 Wildeshausen</b></p>	
<p>Nach fachlicher Prüfung der vorgelegten Unterlagen erhalten Sie zur vorliegenden Planung folgende Anregungen und Hinweise:</p> <p><b>Wasser</b> Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellte Gebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Großenkneten. Innerhalb der Planzeichnung ist daher ein Hinweis auf die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung mit aufzunehmen.</p> <p><b>Brandschutz</b> Für die Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bitte folgendes beachten:</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 <b>48 cbm pro Stunde (800 l/Min.) bei WA</b> 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> <p>Für die Mischgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bitte folgendes beachten:</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 <b>96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) bei GE</b> 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> <p><b>Naturschutz</b></p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen zum Brandschutz werden berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Gemäß den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Wir gehen davon aus, dass diese in Form eines Umweltberichts erfolgt. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Belange von Natur und Landschaft neben dem Umweltbericht in jedem Fall auch im Begründungstext zu beschreiben sind.</p> <p>Insbesondere gilt dies für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie die Kompensationsbeschreibung, die als dort als abwägungsrelevanter Bestandteil der Bauleitplanung aufzuführen sind. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind flächengenau zu beschreiben und neben dem Umweltbericht auch in die Begründung aufzunehmen. Außerdem ist darzulegen, wie die Kompensation dauerhaft gesichert wird. Die Kompensation ist vor Satzungsbeschluss abschließend zu regeln.</p> <p>Darüber hinaus werden Aussagen zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG erforderlich. Dies ist vor folgendem Hintergrund von Belang: Die Planung darf nicht Vorhaben ermöglichen, welche ggf. letztlich artenschutzrechtlich nicht zulässig wären. Im Plangebiet und seinem Umfeld können u. E. Avifauna und Fledermäuse relevant sein, v. a. in Bezug auf Gehölzstrukturen. Im weiteren Verfahren ist daher die Betroffenheit dieser Arten/ Lebensräume darzulegen und ggf. eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorzulegen.</p> <p>Da im Bereich der Wildeshauser Str. Festsetzungen getroffen werden, die eine Gehölzentfernung beinhalten könnten, ist hierzu einer Abstimmung mit der UNB des Landkreis Oldenburg zu treffen, ob Kartierungen von Fledermäusen/Vögeln notwendig werden.</p> <p>Auf Grund der geringen Gebietsgröße und der vorhandenen naturräumlichen Ausstattung ist aus unserer Sicht für den restlichen Geltungsbereich eine qualifizierte Potenzialanalyse zum Vorkommen streng geschützter Arten sowie der europäischen Vogelarten ausreichend.</p>	<p>Zum Entwurf wird ein Umweltbericht erstellt, der als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung ist. In diesem werden die Belange von Natur und Landschaft vollumfänglich behandelt. Auf zusätzliche Ausführungen im Teil I (Begründung) wird verzichtet, da dies zu unnötigen Doppelungen führt.</p> <p>Die durchgeführte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass sich kein Wertdefizit ergibt. Das ist darin begründet, dass für den Großteils des Geltungsbereichs bereits alte Bebauungspläne bestehen, in denen eine Versiegelung von 100 % nach der damals geltenden BauNVO möglich war. Mit dem B-Plan Nr. 135 und der aktuell gültigen BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nur bis zu 50 % möglich, sodass Anteile der Grundstücke nicht versiegelt werden dürfen. Für die weiteren Bereiche, in denen nicht nach bestehendem Planungsrecht bilanziert werden kann, wird der Großteil der Strukturen erhalten und im B-Plan festgesetzt, sodass sich insgesamt kein Wertdefizit ergibt. Demnach sind auch keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in den Umweltbericht integriert.</p> <p>Der Kontakt mit der UNB wurde hergestellt. Telefonisch wurde seitens der UNB bestätigt, dass keine Kartierungen von Avifauna und Fledermäusen notwendig sind.</p> <p>Am 04.02.2025 wurde per E-Mail bestätigt, dass zudem keine Notwendigkeit zur Erstellung einer Potenzialanalyse besteht.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Bei einer Potenzialanalyse ist anhand der Habitatstrukturen des Gebiets eine Artenliste aller potenziell vorkommender Arten inkl. Angabe ihrer Ansprüche und Gefährdung anzufertigen. Auf Grundlage dieser Analyse hat eine worst-case-Betrachtung zu erfolgen, anhand derer auch der erforderliche Maßnahmenbedarf abgeleitet wird.</p> <p><b>Raumordnung</b> Die Planung wurde vorgenommen, damit sich zukünftige Neubauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches in die vorhandenen Bebauungsstrukturen einfügen und es nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen kommt. Zeitgleich soll eine ortsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.</p> <p><b>Einzelhandel</b> Die Gemeinde Großenkneten hat ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen, in dem die Zentralen Versorgungsbereiche der Ortschaften festgelegt wurden. Ein erheblicher Teil des zu überplanenden Gebiets liegt im Zentralen Versorgungsbereich der Ortschaft Ahlhorn. Wir bitten darum zu beachten, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept (EZHK) der Gemeinde Großenkneten ein zu berücksichtigendes Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 2a BauGB darstellt. Im Rahmen der Absicht, städtebaulichen Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist auch die Funktion des Zentralen Versorgungsbereichs einzubeziehen. Daher sollte in der Begründung zur Planung auf die im EZHK angeführten Steuerungsmöglichkeiten zum Einzelhandel eingegangen werden und die besondere Funktion des Zentralen Versorgungsbereich der Ortschaft Ahlhorn Berücksichtigung finden.</p> <p><b>Abfallwirtschaft</b> Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird u.a. dadurch gewährleistet, dass im Rahmen der Aufstellung / Änderung von F-Plänen und B-Plänen die Belange der Entsorgungswirtschaft berücksichtigt werden. Dazu gehört bei der Ausgestaltung der Verkehrsflächen die Voraussetzungen für den Einsatz der dreiachsigen Müllfahrzeuge zu berücksichtigen und Flächen für die Bereitstellung der Abfallbehälter vorzusehen.</p> <p>Hinweis: Im Plangebiet befinden sich einige Wege und Straßen, die von den Fahrzeugen der Abfallentsorgung nicht angefahren werden. Hier zählt die Straße „Im Winkel“ und die Sackgassen, die von der „Wildeshauser Str.“</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Unterlagen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsflächen werden entsprechend der örtlichen Gegebenheiten festgesetzt, da die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen bereits vollständig bebaut sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>abgehen und zwischen „Waldstraße“ und „Kirchstraße“ liegen. Die Abfallentsorgung wird auch dort sichergestellt, indem die Bereitstellung der Behälter an der „Wildeshauser Str.“ erfolgt.</p> <p><b>Wald</b> Aus waldrechtlicher Sicht ist ein Waldgutachten im weiteren Bauleitplanverfahren vorzulegen. Vor Satzungsbeschluss sind Ersatzaufforstungen nachzuweisen.</p> <p>An der Wildeshauser Straße befindet sich vermutlich Wald nach dem Landeswaldgesetz (eventuell handelt es sich um die Gehölzbestände am Ahlhorner Forsthaus an der Vechtaer Straße, die im Flächennutzungsplan als Wald festgesetzt wurden, ebenfalls um Wald). Die Flächen an der Wildeshauser Straße wurden im gültigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt, dies ist jedoch eine unverbindliche Bauleitplanung. Durch die vorgesehene Bauleitplanung werden jedoch Teilbereiche der vorhandenen Waldbestände komplett überplant, bzw. als Grünfläche (Wildeshauser Straße) oder lediglich die Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt (Forthaus).</p> <p>Leider liegt noch kein Umweltbericht vor, d.h. es gibt keine Kenntnis darüber, um welche Waldbiotypen es sich bei den Waldbeständen handelt. Zudem gibt es keine Angaben über die Flächengröße der vorhandenen Waldbereiche und der Waldbereiche, die überplant werden sollen. Daher bitten wir, einen Umweltbericht vorzulegen, mit welchem die Auswirkungen der Planung auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Waldbereiche beurteilt werden können.</p> <p>Einer gesonderten Genehmigung für die geplante Waldumwandlung durch die untere Waldbehörde bedarf es nicht (§ 8 Absatz 2 Satz1 Nr.1). Gemäß § 8 Absatz 2 Satz 2 kann eine Waldumwandlung jedoch nur dann erfolgen, wenn eine Ersatzaufforstung nachgewiesen wird, die den in § 1 Nr. 1 NWaldLG genannten Waldfunktionen entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang hat. Die Vorgehensweise bei der Ermittlung der Kompensationshöhe regeln die Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d.ML.v.5.11.2016). Die Ausführungsbestimmungen sind im Waldgutachten anzuwenden.</p>	<p>Der Landkreis Oldenburg bestätigt in seiner E-Mail vom 09.01.2025 auf Rückfrage, dass auf ein Waldgutachten verzichtet werden kann.</p> <p>Infolge von durchgeführten Begehungen der benannten Bereiche durch das Forstamt Nienburg sowie einer Vertreterin des Landkreises (Januar 2025) handelt es sich bei den Gehölzbeständen an der Wildeshauser Straße nicht um Wald. Jedoch handelt es sich auf dem Gelände des Forstamtes Ahlhorn im südwestlichen Bereich um Wald mit einer Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Diese wird im B-Plan als Waldfläche festgesetzt.</p>



Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Sollten vorhandene Waldbestände als Grünfläche überplant werden bzw. lediglich die Gehölzbestände festgesetzt werden, so ist ebenfalls die Notwendigkeit einer Ersatzaufforstung zu prüfen.</p> <p><b>Städtebau</b> Ziff. 1 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplan-Entwurfes fassen Sie wie folgt: „Innerhalb der gem. § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete WR 1 sind Wohngemeinschaften für Beschäftigte als Unterart des Wohnens gem. § 3 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO).“</p> <p>Dazu führen Sie in der Planbegründung (Ziff. 5.1) u. a. weiter aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gesteuert werden soll die Zulässigkeit von Unterkünften für Arbeitnehmer im Gemeindegebiet. Bezogen wird sich hierbei auf Wohngemeinschaften, in denen mehr Personen je Gebäude zusammenleben, als es bei der herkömmlichen Wohnnutzung der Fall ist.</li> <li>– Die zeitlich befristete Unterbringung von Arbeitnehmern vermeidet das Entstehen einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit.</li> <li>– Die beengten Wohnverhältnisse lassen darüber hinaus darauf schließen, dass die Gestaltung eines häuslichen Wirkungskreises nicht beabsichtigt ist.</li> </ul> <p>Aus unserer Sicht ist fraglich, ob die gewählten Formulierungen in der Planbegründung hinreichend bestimmt sind und die Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichtes eingehalten werden. Zur Beurteilung der Wohnnutzung hat das Bundesverwaltungsgericht folgende Abgrenzungsmerkmale entwickelt, die bei der Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten helfen sollen: „Eine Wohnnutzung im Sinne der BauNVO zeichnet sich durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthaltes aus.“ (BVerwG Beschl. v. 17.12.2007 - 4 B 54.07)</p> <p>Da eine herkömmliche Wohnnutzung primär nach den o. g. Merkmalen definiert ist, sind die Anzahl oder Eigenschaften der dort lebenden Personen hierfür unerheblich. Andernfalls wären ebenfalls auch Familien oder anderweitige Wohngemeinschaften mit mehr als sechs Personen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ebenfalls stellt sich die Frage, wie und ob eine Abgrenzung zu anderen Wohngemeinschaften oder Konstellationen (auch solche mit erwerbslosen Personen, bspw. studentische Wohngemeinschaften) abgegrenzt werden können.</p> <p>Die Umschreibung der Art der Nutzung als „Wohngemeinschaft für Beschäftigte“ als Unterart des Wohnens ist aus unserer Sicht nicht aus städtebaulichen Gründen definierbar und somit auch nicht als sog. Unterart der Art der Nutzung in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO regelbar.</p> <p>Wir regen an, in Bezug auf Ziff. 1 der textlichen Festsetzung grundsätzlich zu prüfen, ob die in der Planbegründung beschriebene Definition der auszuschließenden Wohngemeinschaften für Beschäftigte als Unterart des Wohnens mit dem Regelungsgehalt des § 1 (9) BauNVO erfasst wird.</p> <p>Darüber erscheint der Vollzug einer solchen Festsetzung aus bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Sicht nicht vollziehbar.</p> <p><b>Planbegründung</b> Die Planbegründung unter Ziff. 5.1 S. 11 fassen sie wie folgt: „Gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) sind je Wohnung 1 - 1,5 Stellplätze nachzuweisen.“ Wir möchten hier auf folgendes hinweisen: Mit Änderung der NBauO vom 01.07.2024 entfällt die Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze für den durch Wohngebäude verursachten Bedarf (§ 47 Abs. 1 S. 3 NBauO in aktueller Fassung).</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend angepasst.</p>
<p><b>Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg</b> <b>Theodor-Tantzen-Platz 8</b> <b>26122 Oldenburg</b></p>	
<p>Nach Würdigung der vorliegenden Unterlagen wird zu dem o. a. Entwurf des B-Planes wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die in der Schalltechnischen Untersuchung (Projekt Nr. 2023-008 (2023-008 – t3 Gutachten) der HeWes Umweltakustik GmbH vom 14.08.2023 ausgeführten Maßnahmen bzgl. des Gewerbelärms zum aktiven und passiven Schallschutz finden sich nicht in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 4.5 „Belange des Immissionsschutzes“ auf den vorgenannten Schalltechnischen Bericht verwiesen.</p> <p>Die Formulierungen des Schalltechnischen Berichts zu aktivem und passivem Schallschutz müssen konkreter und verbindlicher Berücksichtigung finden. Daher sollten die im Schalltechnischen Bericht eher mit Hinweischarakter formulierten, aber konkreten Maßnahmen, als Festsetzungen geregelt werden.</p> <p>Aus den o.g. Gründen werden von unserer Seite Bedenken gegen den aktuellen Planungsstand der Einstufung als allgemeine bzw. reine Wohngebiete angemeldet.</p>	
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</b></p>	
<p><b>Hinweise</b> 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>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Postfach 24-43 26014 Oldenburg</b></p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt unmittelbar östlich der Landesstraße 870 „Vechtaer Straße“ innerhalb der gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt von Ahlhorn. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen in Ahlhorn.</p> <p>Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 870 sind betroffen.</p> <p>Es gehen Emissionen vom Verkehr auf der L 870, Vechtaer Straße aus, die auf das Plangebiet einwirken. Gemäß der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung, erstellt durch die HeWes Umweltakustik GmbH, Osnabrück mit Datum vom 14.08.2023, werden die geltenden Orientierungs- und Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für Verkehrslärm im Tag- und Nachtzeitraum in den straßennahen Bereichen überschritten. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen werden keine Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgelegt.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass aus dem Gebiet der o.g. Bauleitplanung gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 870 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des o.g. Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanungen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der rechtsverbindlichen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im weiteren Verfahren werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Bitte wird nachgekommen.</p>
<p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</b></p>	
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den aktuellen Planungen keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Da die Mehrzahl</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>archäologischer Funde und Befunde jedoch obertätig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p> <p>Die untere Denkmalschutzbehörde erhält eine Kopie dieses Schreibens. Bitte beachten Sie, dass diese als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen ist.</p>		
<p><b>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)</b>  <b>Am Wall 165-167</b>  <b>28195 Bremen</b></p>		
<p>Wir haben grundsätzlich keine Einwände bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Allerdings sollten in der Begründung Aussagen zur Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr ergänzt werden.</p> <p>Der westliche Teil des Planungsgebietes liegt im fußläufigen Einzugsbereich des Bahnhofes Ahlhorn (bei Bahnhöfen Radius von 1.000m). Außerdem liegt dort die Haltestelle „Ruge“, die von den Buslinien 260, 267, 268, 269 und N25 bedient wird.</p> <p>Der östliche Teil des Planungsgebietes liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen „Brandes“, die von den Linien 260, 268 und 269 bedient wird und „Abzw. Visbek“, die von der Linie 267 bedient wird.</p> <p>Mit den Zügen des RE18 gibt es regelmäßige Fahrtmöglichkeiten in Richtung Oldenburg – Wilhelmshaven bzw. Osnabrück. Die Linie 260 verkehrt nach Wildeshausen bzw. Großenkneten.</p> <p>Die übrigen Linien des Tagesverkehrs sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p>		<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend ergänzt.</p>
<p><b>OOWV</b>  <b>Georgstraße 4</b>  <b>26919 Brake</b></p>		

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>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.</p> <p>Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungssicherheit</li> <li>- Vorsorgender Grundwasserschutz</li> </ul> <p>Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.</p> <p><b>Versorgungssicherheit</b> Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Großenkneten durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><i>Versorgungsdruck</i> Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.</p> <p><i>Löschwasserversorgung</i> Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwas-</p>	<p>Die Ausführungen werden bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehend folgenden Ausführungen zur Versorgungssicherheit werden zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich nicht um die Erschließung eines neuen Baugebietes, sondern um die Beordnung der bestehenden Bebauung.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>servorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p> <p><b>Vorsorgender Grundwasserschutz</b>  Das Plangebiet für den <b>Bebauungsplan Nr. 135 "Ahlhorn - Wildeshäuser Straße Süd"</b> der Gemeinde Großenkneten liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Großenkneten. Das etwa 35,2 ha umfassende Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ahlhorn südlich der Wildeshäuser Straße und östlich der Vehtaer Straße (L 870).</p> <p>Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich mehr als 3 km nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes. Die am 13.12.2002 im Amtsblatt verkündete Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.</p> <p>Der B-Plans Nr. 135 soll sicherstellen, dass sich zukünftige Neubauvorhaben innerhalb seines Geltungsbereiches in die vorhandenen Bebauungsstrukturen einfügen und es nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen bei gleichzeitiger Nachverdichtungsmöglichkeit kommt. Im Geltungsbereich sollen reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Urbane Gebiete ausgewiesen werden.</p> <p>In Kapitel 4.6 des Begründungstextes zum B-Plan fehlt der Hinweis auf dessen Lage im Wasserschutzgebiet Großenkneten.</p> <p>Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Wohngebieten ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen. Es ist aber zu befürchten, dass aufgrund der vorgesehenen Planung und der damit verbundenen Versiegelung und Nachverdichtung von Flächen mit einem ggf. Abführen der Niederschlagswässer aus dem BPlangebiet heraus die Grundwasserneubildung deutlich gemindert wird. D.h. es könnten zukünftig geringere Mengen der Ressource Grundwasser für die spätere Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen.</p> <p>Im Einzelnen handelt es sich dabei um die folgenden Punkte:</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen zum vorsorgenden Grundwasserschutz werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Weiteren berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen,</li> <li>• Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb von Baugruben durch den Baustellenbetrieb,</li> <li>• Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdüner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.),</li> <li>• erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank und Wartungsvorgängen.</li> </ul> <p>Es muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden.</p> <p>Auf der Baustelle muss ständig eine ausreichende Menge an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.</p> <p>Auch innerhalb eines Wohngebietes können sich Gefährdungspotentiale für das Grundwasser ergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung (bis zu 40% möglich); es ist in dem noch zu erstellenden Oberflächenentwässerungskonzept zu prüfen, inwieweit Versickerungsanlagen für Niederschläge dem entgegenwirken können (hier sind die Vorgaben des DWARegelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie Merkblatt DWA-M 153 zu beachten).</li> <li>• Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 – 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,</li> <li>• unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in den Gärten und Grünflächen, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens) erhöhen das Risiko der Verlagerung von Nährstoffen und Pflanzenschutzmittelrückständen in das Grundwasser erheblich,</li> <li>• Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern,</li> </ul>	<p>Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden keine zusätzlichen Flächenversiegelungen planungsrechtlich vorbereitet. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Auf die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes wird daher verzichtet. Im Bebauungsplan wird auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet hingewiesen.</p>



Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe im Wohn- bzw. Mischgebiet (z. B. Heizöllagerung, Verwendung wassergefährdender Stoffe durch Hobbygärtner und -bastler, (private) Kfz-Wartung und -reparatur, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche),</li> <li>• Sollte der Bau von Wohnhäusern stattfinden, sollten die zukünftigen Bewohner*innen über die sensible Lage der Grundstücke innerhalb des Wasserschutzgebietes informiert werden.</li> </ul> <p>Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,</li> <li>• Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“,</li> <li>• Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. AwSV),</li> <li>• Anwendung der RiStWaG.</li> </ul> <p>Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2021) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013) verwiesen.</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. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Ausführungen werden berücksichtigt.</p>
<p><b>EWE Netz GmbH</b>  <b>Cloppenburger Straße 302</b>  <b>26133 Oldenburg</b></p>	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p>	<p>Die Stellungnahme wird bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt. In die Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<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. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 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 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: <a href="https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung">https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</a></p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Erschließung neuer Baugebiete und sind daher für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p>	<p>In die Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass sich jeder Unternehmer vor Beginn der Baumaßnahmen bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen hat, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.</p>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>Hannoversche Str. 6-8</b>  <b>49084 Osnabrück</b></p>	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</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.</p> <p>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 (Internet: <a href="https://trasenauskunftekabel.telekom.de">https://trasenauskunftekabel.telekom.de</a> oder per Email: <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt. In die Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

**Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.**