

# GEMEINDE GROßENKNETEN

## Landkreis Oldenburg

---

### Bebauungsplan Nr. 136 „Großenkneten - Ortskern“

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. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Löninger Str. 68  
49661 Cloppenburg
4. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege  
Leitung Regionalreferat Oldenburg  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg
5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Kaiserstr. 27  
26122 Oldenburg
6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200  
53123 Bonn
7. Autobahn GmbH  
Geschäftsbereich A Planung  
Steffen.Haisel@autobahn.de
8. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)  
Am Wall 165-167  
28195 Bremen
9. Gemeinde Dötlingen  
Hauptstraße 26  
27801 Neerstedt
10. Gemeinde Emstek  
Am Markt 1  
49685 Emstek
11. Gemeinde Garrel  
Hauptstraße 15  
49681 Garrel
12. Gemeinde Visbek  
Rathausplatz 1  
49429 Visbek

13. Amprion GmbH  
Asset Management – Bestandssicherung Leitungen  
Robert-Schuhmann-Straße 7  
44263 Dortmund
  
14. TenneT TSO GmbH  
Eisenbahnlängsweg 2 a  
31275 Lehrte
  
15. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH  
Abt. GBL (Liegenschaften, Leitungsrechte, Plananfragen Dritter & GIS)  
Pasteurallee 1  
30655 Hannover
  
16. 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. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Stilleweg 2  
30655 Hannover
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg
4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
- Regionaldirektion Hameln-Hannover –  
Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Dorfstraße 19  
30519 Hannover
5. DB AG – DB Immobilien  
Hammerbrookstraße 44  
20097 Hamburg
6. Hunte Wasseracht / UHV Wüstring  
Sannumer Straße 4  
26197 Großenkneten
7. OOWV  
Georgstraße 4  
26919 Brake
8. EWE Netz GmbH  
Cloppenburger Straße 302  
26133 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Oldenburg Delmenhorster Straße 6 27793 Wildeshausen</b></p>	
<p>Nach fachlicher Prüfung der vorgelegten Unterlagen erhalten Sie zu der vorgelegten Planung folgende Anregungen und Hinweise:</p> <p><b>Städtebau</b> Die textliche Festsetzung 1 (TF 1) innerhalb des Bebauungsplan-Entwurfes fassen Sie wie folgt:</p> <p><i>„Innerhalb der gem. § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete WR sind Wohngemeinschaften für Beschäftigte als Unterart des Wohnens gem. § 3 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO).“</i></p> <p>In der zugehörigen Begründung des gegenständlichen Bebauungsplanes (Ziff. 5.1) begründen Sie dies sinngemäß damit, dass die Zulässigkeit von Unterkünften für Arbeitnehmer im Gemeindegebiet gesteuert werden soll. Insbesondere gesteuert werden soll demgemäß eine Form der Wohngemeinschaft, bei der mehr Personen je Gebäude zusammenleben, als es bei der herkömmlichen Wohnnutzung der Fall ist. Eine Abgrenzung gegenüber dem herkömmlichen Wohnen sei darüber hinaus durch die zeitlich befristete Unterbringung und der damit einhergehenden Vermeidung einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit gegeben. Ebenfalls würden beengte Wohnverhältnisse darauf schließen lassen, dass die Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises nicht beabsichtigt sei.</p> <p>Unseres Erachtens ist fraglich, ob die Formulierungen hinreichend konkret und die TF 1 mit dem Regelungsgehalt des § 1 Abs. 9 BauNVO erfolgen kann. Zum Begriff des Wohnens hat das Bundesverwaltungsgericht folgende Abgrenzungsmerkmale entwickelt, die bei der „Feststellung“ einer Wohnnutzung helfen sollen:</p> <p><i>„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)</i></p> <p>Da die herkömmliche Wohnnutzung primär nach den o.g. Merkmalen definiert ist, sind die Anzahl oder Eigenschaften der dort lebenden Personen</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>


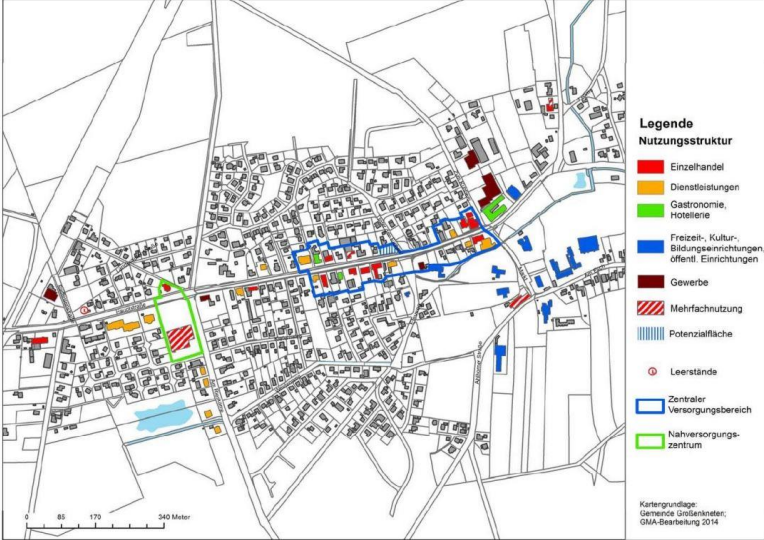
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>hierfür unerheblich. Andernfalls wären ebenfalls auch Familien oder anderweitige Wohngemeinschaften mit mehr als sechs Personen zu berücksichtigen. Ebenfalls stellt sich die Frage, wie und ob eine Abgrenzung zu anderen Wohngemeinschaften oder Konstellationen (auch solche mit erwerbslosen Personen, bspw. studentische Wohngemeinschaften) vorgenommen werden könnte. Die Umschreibung der Art der Nutzung als „Wohngemeinschaft für Beschäftigte“ als Unterart des Wohnens ist aus unserer Sicht von der herkömmlichen Wohnnutzung schwerlich abgrenzbar somit auch nicht als sog. Unterart der Art der Nutzung in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO regelbar.</p> <p>Wir regen an zu prüfen, ob der in der Begründung und Festsetzung genannte Ausschluss von Wohngemeinschaften für Beschäftigte planungsrechtlich realisierbar ist.</p> <p>Gemäß der gegenständlichen Bauleitplanung werden in einigen Abschnitten des Geltungsbereiches Reine Wohngebiete nebst Misch- und allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Wir möchten darauf hinweisen, dass reine Wohngebiete durch die beherrschende Nutzung des Wohnens charakterisiert sind. Aus § 3 Abs. 1 BauNVO ergibt sich gleichermaßen, dass die wohnliche Nutzung mehr als einfach nur überwiegen muss. Reine Wohngebiete verstehen sich daher als „besonderes ruhige und störungsfreie Gebiete“ was dazu führt, dass dem Schutz des Wohnens ein besonderes Gewicht beigemessen wird. Dieser restriktive Rahmen schließt demgemäß auch solche Nutzungen aus, die bspw. in allgemeinen Wohngebieten zulässig wären, in reinen Wohngebieten jedoch als störend und dementsprechend unzulässig zu bewerten sind. Der Regelungsgehalt reiner Wohngebiete ist - in Anbetracht der zunehmenden Mischnutzung (z.B. auch in Bezug auf die Ausführung einer beruflichen Tätigkeit im eigenen häuslichen Rahmen) und dem im BauGB verankerten sparsamen Umgang mit Grund und Boden, den in Bezug hierauf vorrangig anzuwendenden Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Nachhaltigkeitsansprüchen an die städtebauliche Entwicklung - für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nicht förderlich.</p> <p>Wir möchten daher die Prüfung anregen, ob die Festsetzung als reine Wohngebiete geeignet ist, den Ansprüchen an die nachhaltige und integrierte städtebauliche Entwicklung gegenwärtig und künftig ausreichend Rechnung zu tragen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Planentwurf</b> Mit den Festsetzungen TF 4 - 6 soll gemäß der vorliegenden Planung die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gesteuert werden. Wir möchten dabei auf folgende Thematik hinweisen: Der Begriff des Wohngebäudes ist im Bauplanungsrecht nicht näher definiert. Häufig wird hier die bauordnungsrechtliche Legaldefinition herangezogen. So sind Wohngebäude lt. Musterbauordnung selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren, oder Sachen zu dienen. Für die genannten Festsetzungen wären u.E. die Begrifflichkeiten „Einzel-/Doppel-/Reihenhaus“ (je nach Festsetzung) zweckdienlicher. So ist bspw. ein Doppelhaus dadurch gekennzeichnet, dass es aus mind. zwei an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebauten „Wohngebäuden“ (gem. Musterbauordnung) besteht. In der jetzigen Form würde so z.B. die TF 6 erwirken, dass in einem Doppelhaus insgesamt 4 Wohneinheiten zulässig wären, da es sich bauordnungsrechtlich um zwei Wohngebäude handelt.</p> <p><b>Naturschutz</b> 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 auch darauf hin, dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie die Kompensationsbeschreibung in die Begründung mit aufzunehmen sind.</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</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt. Der Bezug zum Begriff des Wohngebäudes wird allerdings beibehalten, da dies dem Festsetzungskatalog gem. § 9 (1) BauGB entspricht. Zur Klarstellung wird in der Begründung die Definition des Begriffs „Wohngebäude“ ergänzt. Außerdem werden zusätzliche Regelungen ergänzt die vorgeben, wie viele Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind, wenn Gebäude aneinandergesamt werden.</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. Die durchgeführte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass sich kein Wertdefizit ergibt. Das ist darin begründet, dass für nahezu alle Bereiche des Geltungsbereichs bereits alte Bebauungspläne bestehen, in denen eine Versiegelung von 100 % nach der damals geltenden BauNVO möglich war. Mit dem B-Plan Nr. 136 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>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>seinem Umfeld können u.E. Avifauna und Fledermäuse relevant sein, v.a. aufgrund der Übergänge von Gehölzstrukturen zur freien Landschaft. Im weiteren Verfahren ist daher die Betroffenheit dieser Arten/ Lebensräume darzulegen und ggf. eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorzulegen.</p> <p>Wir möchten anregen zu prüfen, ob derzeit als öffentliche Grünflächen festgesetzte Flächen gleichzeitig als Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt werden können.</p> <p>Außerdem möchten wir anregen, die festgesetzten Einzelbäume zu konkretisieren um Missverständnisse zu vermeiden (ggf. Einzelbäume und Baumgruppen festsetzen oder Bäume ab Stammdurchmesser xy) sowie ggf. eine entsprechende Anzahl der Ersatzpflanzungen.</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>Bei der Anlage von Sammelplätzen bzw. Stellplätzen zur Entsorgung sollten folgende Vorgaben berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Um Interessenskonflikte mit künftigen Anwohnerinnen und Anwohnern zu vermeiden, sind großzügige Sammel- und Stellplätze vorzusehen.</li> </ul>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planunterlagen werden dahingehend angepasst, dass die entsprechenden Gehölzbestände im Weiteren über die Ausweisung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ gesichert werden.</p> <p>Die städtebaulich und ökologisch wertvollen flächigen Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes werden über die Ausweisung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert. Im Übrigen befinden sich insbesondere innerhalb der Hausgärten zum Teil umfangreiche Gehölzbestände, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken und der Luftreinhaltung dienen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes fördern und sichern und nicht zuletzt vielfältige Lebensräume bieten. Außerdem tragen sie zur Verbesserung der Lebensqualität bei. Es handelt sich somit im Wesentlichen um ökologische Belange, denen durch die getroffene Festsetzung Rechnung getragen werden soll. Die Sicherung der einzelnen Standorte der Einzelbäume auf den Grundstücken ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, da sie nicht ortsbildprägend sind. Allerdings wird die Festsetzung dahingehend angepasst, dass lediglich Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser <math>\geq 0,3</math> m zu erhalten sind. Außerdem werden die für Ersatzpflanzungen zu verwendenden Gehölzarten und Qualitäten 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>



Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird eine einseitige Bereitstellung angestrebt, damit der Fahraufwand im Gebiet reduziert werden kann.</li> <li>• Stellplätze sind derart anzulegen, dass weder der Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.</li> <li>• Stellplätze müssen so vom Entsorgungsfahrzeug (z.Z. Seitenladerfahrzeuge) angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist, ohne dass der Fahrer aussteigen muss (einreihige Aufstellung, keine Parkplätze vor den aufgestellten Behältern, keine Plätze in Kurvenbereichen etc.)</li> <li>• Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Abfallbehältern abzustimmen.</li> <li>• Bei der Planung der Sammelplätze bzw. Stellplätze sollte genügend Fläche zur Handhabung der Behälter vorgesehen werden.</li> <li>• Eine „zumutbare“ Transportentfernung sollte besonders vor dem Hintergrund der Sperrmüllbereitstellung (erfolgt am gleich Platz) nicht überschritten werden.</li> <li>• Da teilweise Rest-/Bioabfälle mit Papier- bzw. Verpackungsabfällen an einem Tag abgefahren werden könnten, ist zusätzlicher Platz für die Papiertonne bzw. Gelbe Tonne zu berücksichtigen. Ebenso sollte Platz für die Bereitstellung von Sperrmüll eingeplant werden.</li> </ul> <p>Hinweis: Im Plangebiet wird zwischen den Zonen I bis III unterschieden. In den Zonen II u. III findet eine höhere Verdichtung statt. Die Anzahl bzw. Größe der Abfallbehälter wird daher größer sein, als in Zone III, daher ist eine ausreichende Berücksichtigung der Belange der Entsorgungswirtschaft im gegenständlichen Fall umso wichtiger.</p> <p><b>Raumordnung</b> Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Planungen. Das zu überplanende Gebiet umfasst jedoch ebenfalls den im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Großenkneten abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich in Großenkneten (siehe folgende Abbildung). Daher regen wir an, die Vereinbarkeit der Planung mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Großenkneten zu prüfen und die Abwägung entsprechend § 1 (6) Ziff. 11 BauGB mit in die Begründung einzustellen. Es sollte in diesem Zusammenhang auf die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Großenkneten insbesondere zu „Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Unterlagen werden entsprechend ergänzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>für die Gemeinde Großenkneten, GMA, März 2015, Seite 53) eingegangen werden.</p> <p>Karte 6 Zentraler Versorgungsbereich Großenkneten und Nahversorgungszentrum Hauptstraße </p>  <p><b>Begründung zum Bebauungsplan</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 hierbei 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>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b>  <b>Stilleweg 2</b>  <b>30655 Hannover</b></p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:  <b>Bergbau: West</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung dient der städtebaulichen Beordnung eines bereits bebauten Bereichs. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge						
<p>Das Vorhaben liegt innerhalb des Achtungsabstandes gemäß § 62 Abs. 1 NBauO / LBO eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung). Es handelt sich um folgende Betriebsbereiche:</p> <table border="1" data-bbox="219 357 1079 466"> <thead> <tr> <th>Betriebsname</th> <th>Betreiber</th> <th>Reichweite (M)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EAA Großenkneten, Hauptbetriebsplatz Großenkneten</td> <td>Exxon Mobil Production Deutschland GmbH</td> <td>1000</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ein angemessener Sicherheitsabstand ist für diesen Betriebsbereich nicht festgelegt worden. Es wird empfohlen den in der Tabelle angegebenen Abstand (Reichweite in Meter) zwischen Betriebsbereich und dem Vorhaben einzuhalten. Dies entspricht der Reichweite der Auswirkungen von Störfällen auf Grundlage der Wärmestrahlung von 1,6 kW/m<sup>2</sup>. Bei dieser Wärmestrahlung wird die Grenze des Beginns nachteiliger Wirkungen für Menschen auf Grundlage des Leitfadens 18 der Kommission für Anlagensicherheit erreicht (siehe „Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“, 2. überarbeitete Version, Nov. 2010, Kommission für Anlagensicherheit).</p> <p>Wir bitten darum, sich mit dem/den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.</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. 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>	Betriebsname	Betreiber	Reichweite (M)	EAA Großenkneten, Hauptbetriebsplatz Großenkneten	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH	1000	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
Betriebsname	Betreiber	Reichweite (M)					
EAA Großenkneten, Hauptbetriebsplatz Großenkneten	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH	1000					

<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>		
<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 Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig 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>		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p><b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover – Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover</b></p>		

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.</p> <p>Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.</p> <p>Hinweis: Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 13 der Niedersächsischen Bauordnung muss ein Baugrundstück für bauliche Anlagen geeignet sein. Darunter fällt auch die Kampfmittelfreiheit des Grundstücks. Die baurechtliche Pflicht zur Klärung, ob Kampfmittel bei einem zu bebauenden Grundstück konkret zu vermuten sind und die gegebenenfalls erforderliche Veranlassung der Maßnahmen zur Ausräumung dieses Verdacht, liegt in der Verantwortung der Bauherrin beziehungsweise des Bauherrn. In den Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
abrufen können: <a href="https://kdb.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen207479.html">https://kdb.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen207479.html</a>	
<b>DB AG – DB Immobilien</b> <b>Hammerbrookstraße 44</b> <b>20097 Hamburg</b>	
<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&amp;Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Östlich des Plangebiets verläuft in circa 40 m Entfernung die Bahnstrecke 1502 Oldenburg – Osnabrück, Bahn-km 23,300 – 23,600. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p><b>Infrastrukturelle Belange</b>  <u>Immissionen</u>  Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Wir bitten Sie uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Planunterlagen wird ein Hinweis auf die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen aufgenommen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt, die bei zukünftigen Neubauvorhaben umzusetzen sind.</p> <p>Der Bitte wird nachgekommen.</p>
<b>Hunte Wasseracht / UHV Wüstring</b> <b>Sannumer Straße 4</b> <b>26197 Großenkneten</b>	
Seitens der Hunte Wasseracht bestehen keine Bedenken. Sollten Einleitungen in Gewässer der Hunte Wasser vorgenommen werden oder neu gestaltet, so sind diese auf 1,5 l*s/ha zu drosseln.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine neuen Einleitungen vorgesehen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</b></p>	
<p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p><b>Versorgungssicherheit</b> Das Plangebiet kann 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 durchgeführt werden. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u> 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><u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung 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>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> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter unserer Betriebsstelle Wildeshausen, Tel: 04431 7086211, vor Ort an.</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt.</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>EWE Netz GmbH Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg</b></p>	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. 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 1,6 m mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt. In die Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</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>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/neubaugebieterschliesung">https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliesung</a></p> <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 Anlagen Auskunft. 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>

**Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme eingereicht.**

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<b>Bürger 1</b>	
<p>Die von Ihnen angezeigte Änderung birgt für mich ein Problem, das ich gerne gelöst hätte.</p> <p>Da ich mit dem Kaufhaus Carl Hellbusch ein Betriebsgrundstück auf zwei Flurstücken betreibe, zeigt Ihre Änderung nicht überbaubare Flächen an. Das ist für uns sehr hinderlich. Mein Lösungsvorschlag: Wenn sie die Grenze ihrer Änderung (Hauptstraße 55) nach Osten verschieben (Hauptstraße 57) wäre das Problem behoben und der Wegfall der nichtüberbaubaren Fläche erreicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Planunterlagen werden dahingehend angepasst, dass der betreffende Bereich als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen wird.</p>