



**100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großenkneten  
Bebauungsplan Nr. 141 „Huntlosen Heidkämpe“**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

## **Grundzüge der Planung**

### **1 Grundsätzliche Vorgaben**

Das Plangebiet der vorliegenden 100. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 141 „Huntlosen Heidkämpe“ der Gemeinde Großenkneten befindet sich am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage des Ortsteils Huntlosen. Huntlosen liegt in einer Entfernung von ca. 5 km nördlich des Hauptortes Großenkneten. Das Plangebiet liegt westlich der Sannumer Straße (K 242) und erweitert das hier an die Sannumer Straße angrenzende, mit dem Bebauungsplan Nr. 81 a „Huntlosen - Gewerbegebiet Sannumer Straße“, ausgewiesene Gewerbegebiet, sowie das südwestlich gelegene, mit dem Bebauungsplan Nr. 86 festgesetzte allgemeine Wohngebiet.

### **2 Planungsanlass / Planung**

Der Gemeinde Großenkneten liegen für den Ortsteil Huntlosen zahlreiche konkrete Anfragen nach Baugrundstücken für eine Einfamilienhausbebauung vor. Freie Wohnbaugrundstücke oder Baulücken, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen, sind jedoch in der Ortslage nicht vorhanden. Die im Ortsteil mit den jüngsten Bebauungsplänen entwickelten Wohngrundstücke sind zudem vollständig vergeben.

Das hier vorgesehene Baugebiet liegt direkt zwischen der südwestlich gelegenen Ortslage von Huntlosen und dem nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiet von Huntlosen.

Da der Gemeinde ebenfalls Nachfragen bezüglich der Erweiterung und / oder Neuansiedlung von kleinen gewerblichen Betrieben in Huntlosen vorliegen soll das angrenzende bestehende Gewerbegebiet ebenfalls erweitert werden.

Das vorliegende Plangebiet liegt direkt zwischen der südwestlich gelegenen Ortslage von Huntlosen und dem nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiet von Huntlosen.

Die Gemeinde beabsichtigt daher mit der vorliegenden Planung den westlichen Bereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festzusetzen und die Wohnbebauung

angrenzend zur bebauten Ortslage von Huntlosen zu erweitern und damit eine geordnete Wohnbauentwicklung für den Ortsteil sicherzustellen. Gleichzeitig sollen auch angemessene Erweiterungsmöglichkeiten für das angrenzende Gewerbegebiet geschaffen werden.

Die Plangebietsfläche steht der Gemeinde für die geplante Nutzung zur Verfügung und bietet somit die Möglichkeit zeitnah ca. 30 Einfamilienhausgrundstücke auszuweisen.

Der nordöstliche Bereich des vorliegenden Plangebietes soll gleichzeitig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden und so den bestehenden Gewerbebestandort städtebaulich sinnvoll nach Westen erweitern. Mit der vorliegenden Planung sollen somit die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die geplante erforderliche Wohnbauentwicklung und die Erweiterung der gewerblichen Nutzung des Ortes Huntlosen geschaffen werden.

#### Festsetzungen

Die Festsetzungen im geplanten allgemeinen Wohngebiet sollen sich an den Festsetzungen der jüngsten für den Ortsteil Huntlosen aufgestellten Bebauungspläne orientieren. Neben einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet soll im Plangebiet daher eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt werden. Gleichzeitig wird die Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt.

Die Festsetzungen im geplanten Gewerbegebiet sollen sich an den Festsetzungen im angrenzenden Gewerbegebiet orientieren. Neben einer Festsetzung als Gewerbegebiet soll im Plangebiet daher eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 10 m festgesetzt werden.

### **3 Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen**

#### Bestehende Nutzungsstruktur

Das vorliegende Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Randbereich der bebauten Ortslage von Huntlosen. Die Flächen sind unbebaut und werden größtenteils ackerbauartig genutzt. Diese landwirtschaftliche Nutzung setzt sich nach Westen und Norden fort. Das Gebiet schließt im Osten an einen bestehenden und vollständig bebauten Gewerbebestandort (Bebauungsplan Nr. 81 a) an. Östlich des Plangebietes und östlich des bestehenden Gewerbebestandes verläuft die Sannumer Straße (Kreisstraße 242) von Norden nach Süden.

Südwestlich des Plangebietes grenzt das mit dem Bebauungsplan Nr. 86 „Östlich Westerburger Weg“ festgesetzte allgemeine Wohngebiet an das Plangebiet. Die hier ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke sind vollständig bebaut. Südlich und westlich daran grenzt die weitere bebaute Ortslage von Huntlosen an.

#### Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017), wie auch in der Änderungsverordnung (LROP-VO 2022), welche mit Bekanntmachung vom 17.09.2022 in Kraft getreten ist, ist das Plangebiet ohne besondere Darstellung.

#### Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Oldenburg (RROP)

Für den Landkreis Oldenburg besteht derzeit kein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).

## Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenkneten sind das Plangebiet und die westlich und nördlich angrenzenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die östlich angrenzenden Flächen sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die dahinter verlaufende Sannumer Straße (K 242) ist als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Das südwestlich angrenzende und vollständig bebaute Wohngebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Zur Vorbereitung der geplanten Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird für den westlichen Bereich des Plangebietes der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenkneten durch Darstellung einer Wohnbaufläche geändert und für den östlichen Bereich des Plangebietes durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche angepasst. Dadurch wird zum einen die Wohnbebauung in der Ortslage Huntlosen und zum anderen die gewerbliche Bebauung des Ortsteils städtebaulich sinnvoll erweitert.

## **4 Erschließung und Versorgung**

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebietes im östlichen Bereich des Plangebietes kann direkt über die östlich angrenzende Straße „Heidkämpfe“ erfolgen. Diese Straße mündet im Osten in die Sannumer Straße (K 242).

Die verkehrliche Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebietes kann über die südlich angrenzend verlaufende Straße „Fladderskamp“ erfolgen. Von dieser Straße soll ein Stich in das Plangebiet geführt werden, der im nordwestlichen Bereich des Plangebietes in einen Wendepunkt mit einem Durchmesser von 22 m mündet. Die Straße „Zur Steinhöhe“ mündet im Osten ebenfalls in die Sannumer Straße (K 242).

Die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt.

### Oberflächenentwässerung

Vom RPGeolabor und Umweltservice GmbH ist im Rahmen der vorliegenden Planung eine Bodenuntersuchung bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchgeführt worden. Dabei wurde im Untergrund Mutterboden und in Tiefen von ca. 2,1 m bis ca. 5,0 m Sandschichten vorgefunden, die eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweisen.

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist daher grundsätzlich möglich. Jedoch wurde im Rahmen der Bodenuntersuchung Grundwasser oberflächen in Tiefen von ca. 1,2 m unter der Geländeoberkante entdeckt. Das DWA - Arbeitsblatt A 138 weist darauf hin, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1,0 m betragen sollte.

Aus diesem Grund ist vorgesehen, im südlichen Bereich des Plangebietes eine Regenrückhalteanlage zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers anzulegen. Das im vorliegenden Plangebiet anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, dieser Regenrückhalteanlage zugeleitet. Das anfallende Oberflächenwasser wird dann gedrosselt, dem natürlichen Abfluss entsprechend, in die südlich angrenzend verlaufende Bullerbäke (angrenzender Graben) eingeleitet.

## 5 Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

### Immissionssituation

#### *Verkehrslärmimmissionen (K 242)*

Östlich des vorliegenden Plangebietes verläuft die Sannumer Straße (K 242). Für das Plangebiet werden die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen im weiteren Verfahren ermittelt und bei Bedarf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

#### *Geruchsmissionen*

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen der vorliegenden Planung führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

### Emissionen des Plangebietes

Mit der vorliegenden Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und die Festsetzung eines Gewerbegebietes geplant. Um die auf das geplante und das südwestlich angrenzend bestehende allgemeine Wohngebiet zu erwartenden Immissionen durch das geplante und östlich angrenzend bestehende Gewerbegebiet zu ermitteln, wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und bei Bedarf erforderliche Maßnahmen vorgesehen.

### Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der Planung werden ackerbaulich genutzte Flächen in bebaubare Flächen umgewandelt. In den Randbereichen des Plangebietes bestehen Gehölze, welche überwiegend erhalten und entsprechend festgesetzt werden sollen.

Mit der Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Durch die Überplanung können artenschutzrechtliche Auswirkungen entstehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) durchgeführt. Der Ausgleich der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll im Wesentlichen auf externen Kompensationsflächen erfolgen.

Aufgrund der Betroffenheit von Gehölzbeständen werden die artenschutzrechtlichen Belange anhand einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Bei den faunistischen Kartierungen wird insbesondere die Artengruppe der Vögel berücksichtigt.

## 6 Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge liegen vor bzw. sind vorgesehen:

- Schalltechnischer Bericht
- Bodenuntersuchung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung
- Faunistische Bestandsaufnahme
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung