

Gemeinde Großenkneten
Landkreis Oldenburg



105. Flächennutzungsplanänderung
„Steuerung Nachverdichtung“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

20.06.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Raumordnung	2
3.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	3
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
3.4	Verdichtungskonzept	3
3.5	Einzelhandelsentwicklungskonzept	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.2	Belange des Denkmalschutzes	5
4.3	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
4.4	Altablagerungen / Kampfmittel	6
4.5	Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes	6
5.0	INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE	8
7.1	Rechtsgrundlagen	8
7.2	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Großenkneten beabsichtigt in den Ortslagen Huntlosen und Großenkneten die Anpassung der Inhalte des Flächennutzungsplans an die örtlichen Gegebenheiten und führt hierfür die 105. Flächennutzungsplanänderung durch.

Der Geltungsbereich der 105. Flächennutzungsplanänderung teilt sich in vier Bereiche, die unmittelbar nördlich und südlich an die Ortsdurchfahrten der Ortslagen Großenkneten und Huntlosen angrenzen. Die Nutzungsstruktur innerhalb der Teilgeltungsbereiche zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe aus. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenkneten sind hier allerdings Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im Rahmen der 105. Flächennutzungsplanänderung sollen nun entsprechend der örtlichen Gegebenheiten innerhalb der Teilgeltungsbereiche gemischte Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen werden.

Aktuell erfolgt im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 136 und Nr. 137 die städtebauliche Beordnung der innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen. Über die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen soll eine ortsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Damit wird den Forderungen des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprochen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 105. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 105. Flächennutzungsplanänderung teilt sich in vier Bereiche. Die insgesamt etwa 2,7 ha umfassenden Teilbereiche A-1 und A-2 befinden sich in der Ortslage Huntlosen unmittelbar nördlich und südlich der Bahnhofstraße. Die Teilbereiche B-1 und B-2 befinden sich unmittelbar nördlich und südlich der Hauptstraße in der Ortslage Großenkneten und umfassen eine Fläche von etwa 4,7 ha.

2.3 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind vollständig bebaut und durch eine Mischnutzung geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen (Landesraumordnungsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm) ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

3.1 Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm 2022 (LROP-VO 2022) stellt die für das Plangebiet geltenden planerischen Ziele der Landesplanung dar.

Die LROP-VO 2022 trifft für das Plangebiet keine speziellen zeichnerischen Aussagen. Gemäß dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner ist die Sicherung und Stärkung des wirtschaftlichen Potentials der ländlichen Regionen ein wesentliches Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung. Das Planungsziel dieser Flächennutzungsplanänderung stimmt somit mit den landesplanerischen Zielvorgaben überein.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg von 1996 ist im Jahr 2007 außer Kraft getreten. Somit liegt kein rechtsgültiges Regionales Raumordnungsprogramm vor, so dass die raumordnerischen Aussagen der Landesplanung maßgebend sind.

3.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich die Gemeinde Großenkneten nicht in einem gefährdeten Bereich.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Mögliche Maßnahmen zum Überflutungsschutz sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenkneten sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Aktuell erfolgt im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 136 und Nr. 137 die städtebauliche Beordnung der innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen.

3.4 Verdichtungskonzept

Im Herbst 2022 wurde vom Rat der Gemeinde Großenkneten das Nachverdichtungskonzept beschlossen, welches für große Teile der Ortslagen Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen gilt und die Grundlage für die Festsetzungen in den aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 134, 135, 136 und 137 bildet.

Planungsanlass war, dass innerhalb der Ortslagen vermehrt Bauvorhaben realisiert wurden, die sich insbesondere aufgrund ihres Bauvolumens nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen. Die in großen Teilen des Untersuchungsgebietes geltenden Bebauungspläne stammen aus den 60er, 70er und 80er Jahren. In diesen wird zwar die Anzahl der

Vollgeschosse begrenzt allerdings gibt es keine Vorgaben zur zulässigen Gebäudehöhe. Außerdem sind Nebenanlagen nicht in die Ermittlung der Grundflächenzahl einzubeziehen, wodurch ein hoher Versiegelungsgrad zulässig ist. Im Ergebnis führt das dazu, dass es zum Teil zu einer ortsunüblichen und unverträglichen Nachverdichtung kommt. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschieden für große Teile der Ortslagen Bebauungspläne neu aufzustellen, um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Im Rahmen mehrere Arbeitskreissitzungen wurde auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und einer Ortsbegehung ein Planungskonzept entwickelt, welches Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl), zur Bauweise, zu den Gebäudehöhen, zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und zur Dachgestaltung für einzelne Teilbereiche enthält, über die sichergestellt werden soll, dass sich zukünftige Neubauvorhaben in die angrenzenden Strukturen einfügen und zeitgleich ausreichend Flächen für eine ortsverträgliche Nachverdichtung zur Verfügung stehen. Das Konzept bildet dabei die übergeordnete Struktur, die dann im Rahmen der Erstellung der einzelnen Bebauungspläne noch einmal für die jeweiligen Teilbereiche zu prüfen ist.

3.5 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Für das Gemeindegebiet liegt die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2015 vor. Es handelt sich hierbei um ein zu berücksichtigendes Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 BauGB. Demnach befinden sich der in Großenkneten ausgewiesene Zentrale Versorgungsbereich und das Nahversorgungszentrum Huntlosen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung (siehe Abbildung 1 & 2).



Abb. 1 Nahversorgungszentrum Huntlosen

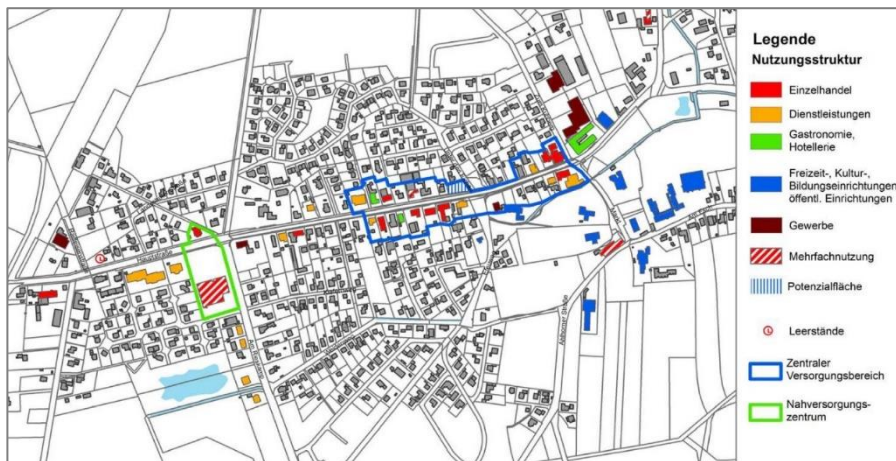


Abb. 2 Zentraler Versorgungsbereich Großenkneten

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und um negative Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen, empfiehlt das Einzelhandelsentwicklungskonzept den Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Regelungen getroffen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 105. Flächennutzungsplanänderung bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der vorliegenden Begründung.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen ist zu beachten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

4.3 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Oldenburg als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

Um die mit der Baumaßnahme verbundenen Bodenbeeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, ist bei zukünftigen Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen, die frühzeitig in die Planung einzubinden ist.

Die am 01.08.2023 in Kraft getretene Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung („Mantelverordnung“) ist bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Oldenburg ist zu beachten.

4.4 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.

4.5 Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist zu verwerten oder zu versickern. Die erforderlichen Versickerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und zu errichten. Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesamteltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

5.0 INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und der aktuellen Planungsziele gemischte Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz.
- **Gas- und Stromversorgung, Schmutz- und Abwasserversorgung, Wasserversorgung, Abfallbeseitigung**
Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze. Die Leitungen und Anlagen der verschiedenen Versorgungsunternehmen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Jeder Unternehmer hat sich darüber hinaus vor Beginn der Ausbauarbeiten bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation und das Klärwerk der Gemeinde Großenkneten.
- **Oberflächenentwässerung**
Das auf den Grundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist zu verwerten oder zu versickern.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. 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. 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: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NNatSchG** (Nieders. Naturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung 105. Flächennutzungsplanänderung „Steuerung Nachverdichtung“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Großenkneten durch

Diekmann •
Mosebach
& Partner



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 97 79 30 0
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de