

GEMEINDE GROßENKNETEN

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 136 „Großenkneten - Ortskern“

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

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

15.08.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 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. Die Autobahn GmbH des Bundes
Gradestraße 18
30163 Hannover
6. Gemeinde Dötlingen
Hauptstraße 26
27801 Neerstedt
7. Gemeinde Emstek
Am Markt 1
49685 Emstek
8. Gemeinde Garrel
Hauptstraße 15
49681 Garrel
9. Amprion GmbH
Asset Management – Bestandssicherung Leitungen
Robert-Schuhmann-Straße 7
44263 Dortmund
10. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 238
30179 Hannover
11. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
12. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
Abt. GBL (Liegenschaften, Leitungsrechte, Plananfragen Dritter & GIS)

Pasteurallee 1
30655 Hannover

13. Nowega GmbH
Anton-Bruchhausen-Straße 4
48147 Münster
für Erdgas Münster GmbH

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
9. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p>Landkreis Oldenburg Delmenhorster Straße 6 27793 Wildeshausen</p> | |
| <p>Nach fachlicher Prüfung der vorgelegten Unterlagen erhalten Sie zur vorliegenden Planung folgende Anregungen und Hinweise:</p> <p>Brandschutz Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 & WA 3): 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 48 cbm pro Stunde (800 l/Min.) bei WA über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 150 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen. <u>Für die festgesetzten Mischgebiete (MI 1 & MI 2):</u> 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 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) bei GE über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 150 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.</p> <p>Denkmalschutz Aus Sicht des Denkmalschutzes möchten wir den Hinweis geben, dass bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist, dass der dörfliche Charakter in Bezug auf Dacheindeckung, Satteldach, Verblenderwahl und Geschosigkeit erhalten werden sollte.</p> | <p>Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. In die Begründung zum Bebauungsplan wurden bereits entsprechende Ausführungen aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erstellung des Verdichtungskonzeptes der Gemeinde Großenkneten wurden Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet entwickelt über die städtebauliche Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Grundstückseigentümer nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden und eine ortsverträgliche Nachverdichtung weiterhin möglich ist. Zudem wurde eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die regelt, dass ausschließlich geneigte Dächer zulässig sind. Darüberhinausgehende Regelungen lassen sich allerdings nicht aus dem Bestand ableiten.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|--|
| <p>Bauordnung Mit Stellungnahme im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 31.01.2025 hatten wir Ihnen mitgeteilt, dass die damalige in § 47 Abs. 1 S. 3 NBauO verankerte Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für den durch Wohngebäuden verursachten Bedarf entfallen ist. Zwischenzeitlich hat sich mit dem 01.07.2025 nunmehr die NBauO diesbezüglich erneut geändert.</p> <p>Gem. § 47 Abs. 1 S. 3 NBauO (neue Fassung) braucht der durch zusätzliche geschaffene Wohnnutzungen verursachte Bedarf an Einstellplätzen nun nicht mehr gedeckt zu werden, sofern der Bauantrag entsprechender Baumaßnahmen, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 30. Juni 2024 wird. Alternativ braucht der verursachte Mehrbedarf an Einstellplätzen dann ebenfalls nicht gedeckt zu werden, sofern eine zusätzliche Wohnung durch eine verfahrensfreie Nutzungsänderung gem. § 60 Abs. 2 geschaffen wird und diese Nutzungsänderung nach dem 30. Juni 2024 vorgenommen wird.</p> <p>Wir bitten dies bei der Beschlussfassung in der Begründung entsprechend zu berücksichtigen.</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</p> | |
| <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise 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>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sind für die Planung nicht relevant.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichsoder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. 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>Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p> | |
| <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Wir erhalten unsere Stellungnahme von 17.01.2025 (Az. A5-57731-25/13) aufrecht.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|--|
| <p>Die untere Denkmalschutzbehörde erhält eine Kopie dieses Schreibens. Bitte beachten Sie, dass diese als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen ist.</p> | |
| <p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover – Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover</p> | |
| <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. 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. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet</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. Die Planunterlagen enthalten einen entsprechenden Hinweis.</p> |

| Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|---|--|---|
| <p>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 Kriegsluftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p> | | |
| <p>DB AG – DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p> | | |
| <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Zu der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Großenkneten - Ortskern“ haben wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellung bezogen. Unsere Stellungnahme vom 23.01.2025 mit dem Aktenzeichen TOEB-NI-25-196434 behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss, bevorzugt per E-Mail, zuzusenden.</p> | | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen wurden in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Bitte wird nachgekommen.</p> |
| <p>Hunte Wasseracht / UHV Wüstring Sannumer Straße 4 26197 Großenkneten</p> | | |
| <p>Seitens der Hunte-Wasseracht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten jedoch auf Seite 9 der Begründung statt nur „Hunte Wasser“ den richtigen, vollständigen Namen „Hunte Wasseracht“ zu benutzen.</p> | | <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend korrigiert.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|--|
| <p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p> | |
| <p>In unserer Stellungnahme vom 23.01.2025 – AP-LW-AWN/R3/02/25/ASc – haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 23.01.2025 sind bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. In die Planunterlagen wurden entsprechende Ausführungen aufgenommen.</p> |
| <p>EWE Netz GmbH Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg</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. 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</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> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p>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: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliesung</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 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: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> | <p>Die Planunterlagen enthalten einen entsprechenden Hinweis, dass sich jeder Unternehmer vor Beginn der Baumaßnahmen bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen hat, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.</p> |
| <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</p> | |
| <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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.</p> | <p>Die Stellungnahme wird bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten einen entsprechenden Hinweis.</p> |

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen eingereicht.