

GEMEINDE GROßENKNETEN

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 137 „Huntlosen - West“

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

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

01.08.2025



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
2. Polizeiinspektion Delmenhorst/ Oldenburger-Land / Wesermarsch
Sachgebiet Einsatz und Verkehr
Marktstraße 6-7
27749 Delmenhorst
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstr. 27
26122 Oldenburg
4. Eisenbahn-Bundesamt
Herschelstraße 3
30159 Hannover
5. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 238
30179 Hannover
6. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
Abt. GBL (Liegenschaften, Leitungsrechte, Plananfragen Dritter & GIS)
Pasteurallee 1
30655 Hannover
7. Nowega GmbH
Anton-Bruchhausen-Straße 4
48147 Münster
8. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
9. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200
53123 Bonn
10. Hunte Wasseracht / UHV Wüstring
Sannumer Straße 4
26197 Großenkneten
11. Gemeinde Emstek
Am Markt 1
49685 Emstek
12. Gemeinde Garrel
Hauptstraße 15
49681 Garrel

- 13. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Leitung Regionalreferat Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg

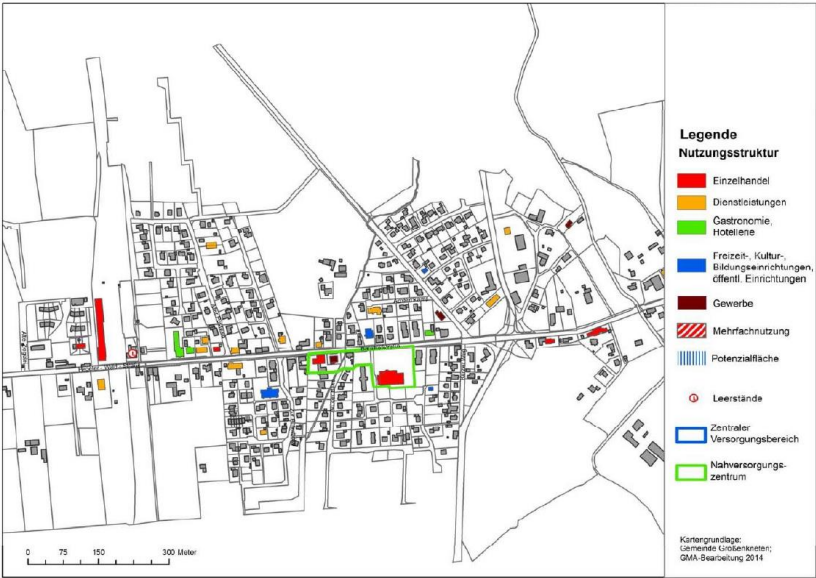
- 14. Amprion GmbH
Asset Management – Bestandssicherung Leitungen
Robert-Schuhmann-Straße 7
44263 Dortmund

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. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
- Regionaldirektion Hameln-Hannover –
Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Löninger Str. 68
49661 Cloppenburg
5. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
6. DB AG – DB Immobilien
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg
7. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)
Am Wall 165-167
28195 Bremen
8. EWE Netz GmbH
Cloppenburg Straße 302
26133 Oldenburg
9. OOWV
Georgstraße 4
26919 Brake
10. Deutsche Telekom Technik GmbH (PTI 12)
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Oldenburg Delmenhorster Straße 6 27793 Wildeshausen	
Nach fachlicher Prüfung der vorgelegten Unterlagen erhalten Sie zur vorliegenden Planung folgende Anregungen und Hinweise: Planentwurf Mit den Festsetzungen TF 3 - 5 soll gemäß der vorliegenden Planung die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt werden. Hierauf nehmen Sie in der Begründung (S.9, Ziff. 5.2) gleichermaßen Bezug. 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 sollte überprüft werden, ob die Begrifflichkeiten „Einzel-/Doppel-/Reihenhaus“ (je nach Festsetzung) der Planung zweckdienlicher sind als der Begriff des Wohngebäudes. 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 5 erwirken, dass in einem Doppelhaus insgesamt 4 Wohneinheiten zulässig wären, da es sich bauordnungsrechtlich um zwei Wohngebäude handelt. Raumordnung Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Planungen. Im zu überplanenden Gebiet liegt jedoch ebenfalls ein Teil des im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Großenkneten abgegrenzten Nahversorgungszentrum in Huntlosen (siehe Anlage). 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 Aus-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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 aneinanderggebaut werden. Der Anregung wird gefolgt. Die Unterlagen werden entsprechend ergänzt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
sagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Großenkneten insbesondere zu „Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Großenkneten, GMA, März 20215, Seite 53) eingegangen werden. Karte 8 Nahversorgungszentrum Huntlosen  Naturschutz 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. Darüber hinaus werden Aussagen zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG erforderlich. Das ist vor folgenden 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.	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, eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und ggf. notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen beschrieben. Auf zusätzliche Ausführungen im Teil I (Begründung) wird verzichtet, da dies zu unnötigen Doppelungen führt. Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in den Umweltbericht integriert.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
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. Wir möchten außerdem anregen, die festgesetzten Einzelbäume zu konkretisieren um Missverständnisse zu vermeiden (ggf. Einzelbäume und Baumgruppen festsetzen oder Bäume ab bestimmten Stammdurchmesser) sowie ggf. eine entsprechende Anzahl der Ersatzpflanzungen. Abfallwirtschaft 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. Bei der Anlage von Sammelplätzen bzw. Stellplätzen zur Entsorgung sollten folgende Vorgaben berücksichtigt werden: • Um Interessenskonflikte mit künftigen Anwohnerinnen und Anwohnern zu vermeiden, sind großzügige Sammel- und Stellplätze vorzusehen. • Es wird eine einseitige Bereitstellung angestrebt, damit der Fahraufwand im Gebiet reduziert werden kann. • Stellplätze sind derart anzulegen, dass weder der Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. • 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.)	E 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 $\geq 0,3$ m zu erhalten sind. Außerdem werden die für Ersatzpflanzungen zu verwendenden Gehölzarten und Qualitäten ergänzt. 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.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Abfallbehältern abzustimmen. - Bei der Planung der Sammelplätze bzw. Stellplätze sollte genügend Fläche zur Handhabung der Behälter vorgesehen werden. - Eine „zumutbare“ Transportentfernung sollte besonders vor dem Hintergrund der Sperrmüllbereitstellung (erfolgt am gleich Platz) nicht überschritten werden. - 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. <u>Hinweis:</u> Im Plangebiet wird gemäß Nachverdichtungskonzept zwischen den Zonen I bis III unterschieden. Die Straßen „Am Bahndamm“ und „Roßkamps Esch“ liegen in Zone III. Auch diese vergleichsweise geringe Nachverdichtung wird für mehr Abfallbehälter sorgen. Wir weisen darauf hin, dass es in der Vergangenheit in der Straße „Am Bahndamm“ bereits Probleme bei der Abfallentsorgung gegeben hat, weil die Wendemöglichkeit am nördlichen Ende durch parkende Fahrzeuge nicht genutzt werden konnte. Insgesamt, sind ausreichend Parkplätze auf den Grundstücken vorzusehen, so dass die Entsorgungsfahrzeuge die Strecke ungehindert befahren können. Die Einrichtung von Parkbuchten bzw. Flächen für die Bereitstellung der Abfallbehälter ist notwendig, so dass Begegnungsverkehr möglich ist. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) müssen Anliegerstraßen und -wege eine Minstdurchfahrtsbreite von 3,55 m bei gerader Streckenführung, mit Begegnungsverkehr eine Breite von min. 4,75 m und eine lichte Minstdurchfahrtshöhe von 3,80 m haben. Die Fahrzeuge der Abfallentsorgung (meist Seitenlader) haben ein Platzbedarf von 2,5 m Fahrzeugbreite + min. 1,5 m für die Durchführung der Leerung. Brandschutz 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	Die Hinweise zur Löschwasserversorgung sind bei zukünftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
von 48 cbm pro Stunde (800 l/Min.) bei WA 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. Denkmalschutz Wir verweisen auf die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege (Abteilung Archäologie).	Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege wird berücksichtigt.
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover	
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: 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. 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). 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 wird zur Kenntnis genommen. Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sind für die Planung nicht relevant.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover – Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover	
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. 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. 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.	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 Verdachtes, liegt in der Verantwortung der Bauherrin beziehungsweise des Bauherrn. In den Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Eine Krieglufbildauswertung 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 Krieglufbildauswertung 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	
Landwirtschaftskammer Niedersachsen Löninger Str. 68 49661 Cloppenburg	
Zu den o. g. Planungen nehmen wir aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht wie folgt Stellung: Im südöstlichen Umfeld des Plangebietes befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Wir weisen darauf hin, dass dieser Betrieb durch die beabsichtigten Planungen in seiner Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden darf. Sobald im Plangebiet weitere Bebauungen stattfinden, sind die Grenzwerte gemäß der aktuellen TA-Luft einzuhalten. Hierzu empfehlen wir die Erstellung eines Geruchsimmissionsschutzgutachtens unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten bzw. -absichten der Betriebe.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich nicht um die Erschließung eines neuen Baugebietes, sondern um die Beordnung der bestehenden Bebauung. Zusätzliche Einschränkungen ergeben sich für den landwirtschaftlichen Betrieb somit nicht. Die Erstellung eines Geruchsimmissionsschutzgutachtens ist aus Sicht des Plangebers nicht erforderlich.
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen folgende Anregungen vorgetragen:	Die Stellungnahme wird berücksichtigt und der Hinweis zur Meldepflicht von Bodenfunden entsprechend angepasst.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertätig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Allerdings sollte dieser wie unten geändert werden. 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.	
DB AG – DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg	
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. Westlich des Plangebiets verläuft die planfestgestellte Bahnstrecke 1502 Oldenburg – Osnabrück, Bahn-km 17,360 – 18,000. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten: Immobilienrelevante Belange	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden berücksichtigt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

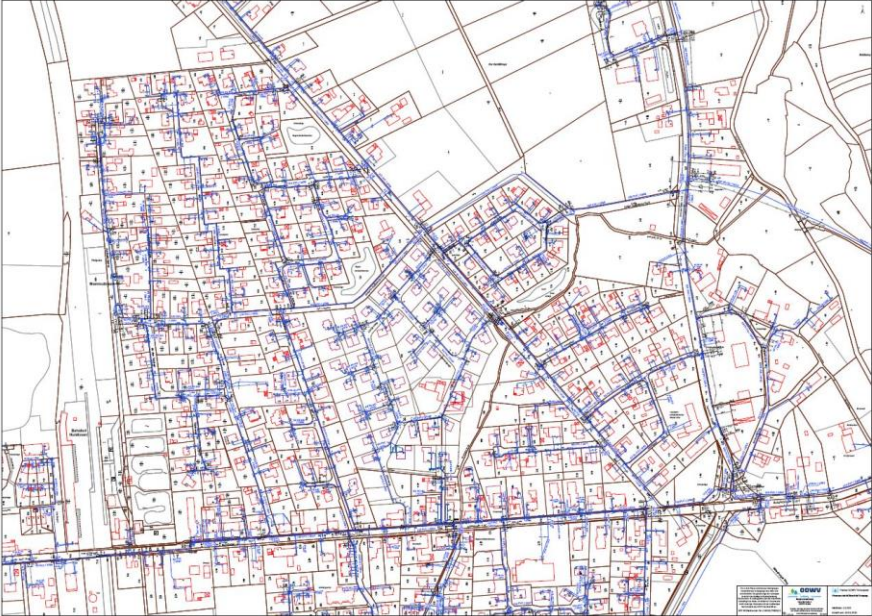
Anregungen	Abwägungsvorschläge
Im Bereich des Bebauungsplanes sind Grundstücke der DB mit einbezogen. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 41/87 (Flur 54, Gemarkung Großenkneten).  <i>Auszug aus der Planzeichnung</i> Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn- Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Infrastrukturelle Belange Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1502 Oldenburg – Osnabrück nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. <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	Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht gefährdet oder gestört. 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.

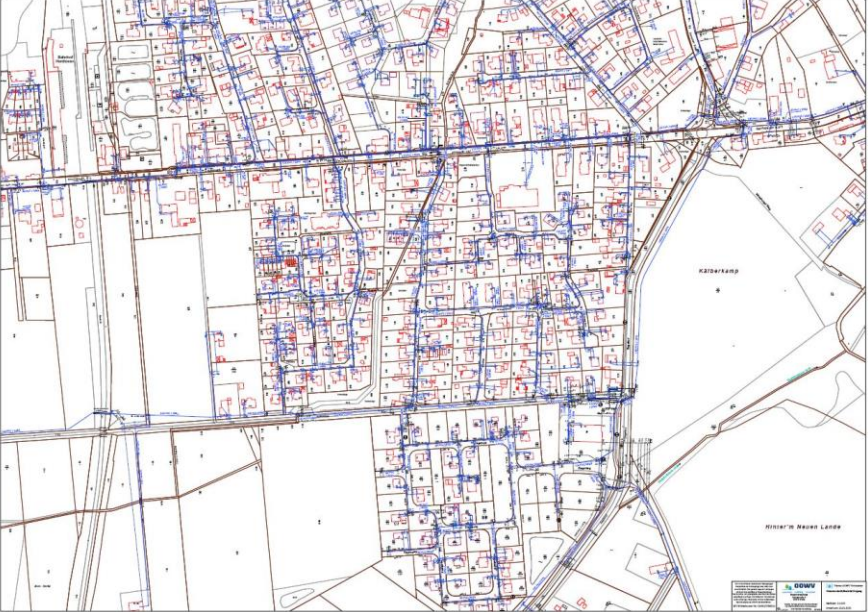
Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. <u>(Neu-) Bepflanzung</u> Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen. <u>Entwässerung</u> Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. <u>Bauarbeiten</u> Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn. Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen. Wir bitten Sie uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Ausführungen werden berücksichtigt. Neuanpflanzungen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorgesehen. In den Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis ergänzt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bitte wird nachgekommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 165-167 28195 Bremen	
Wir haben grundsätzlich keine Einwände bezüglich der Planungen zur Steuerung der Siedlungsstruktur. Allerdings bitten wir, dass in der Begründung ergänzt wird, dass das Gebiet im fußläufigen Einzugsbereich des Bahnhofes Huntlosen liegt, der von der Linie RE18 (Wilhelmshaven – Osnabrück) bedient wird. An der Bushaltestelle am Bahnhof und der Haltestelle „Kreuzung“ gibt es weitere Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs, die insbesondere auf die Anforderungen der Schülerbeförderung ausgerichtet sind.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend ergänzt.
EWE Netz GmbH Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg	
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. 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. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m	Die Stellungnahme wird bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt. In die Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Erschließung neuer Baugebiete und sind daher für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. 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: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietsererschliessung 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: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen	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.
OOWV Georgstraße 4 26919 Brake	
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	Die Ausführungen werden bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
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. Versorgungssicherheit 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. <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. <u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz, 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. 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.	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. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden berücksichtigt.

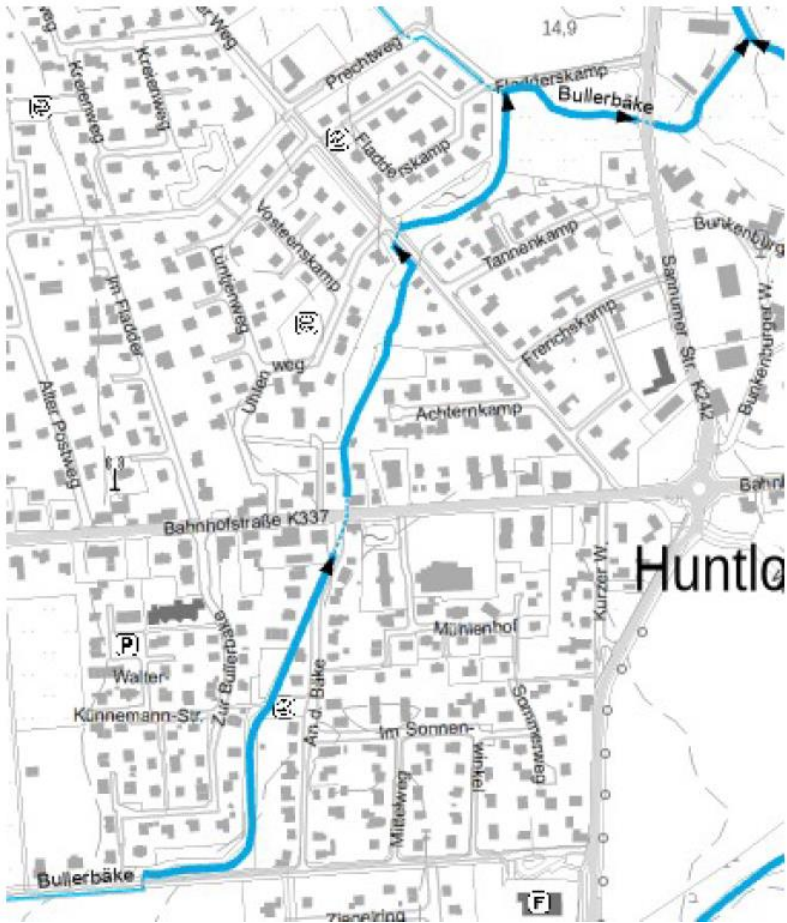
Anregungen	Abwägungsvorschläge
Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter unserer Betriebsstelle Wildeshausen, Tel: 04431 7086211, vor Ort an. 	In die Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass sich jeder Unternehmer vor Beginn der Baumaßnahmen bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen hat, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	
Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 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: 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	Die Stellungnahme wird bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt. In die Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	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.		

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zwei Stellungnahmen eingereicht.

Diekmann • Mosebach & Partner – Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bereich der dort angrenzenden Neubauflächen sollte ein solcher Entwicklungstreifen problemlos festsetzbar sein. Bei der Anordnung der Einmündung der Planstraße in den Fladderskamp sollte zudem der Erhalt des Altbaumbestandes besonders beachtet werden. 	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger 2 mit Schreiben vom 17.02.2025	
1. Wir kommen zurück auf das Gespräch vom 17.02.2025 und bitten um Prüfung gem. § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch, bezüglich des Bebauungsplanes 137 wie folgt: Die o. a. Flurstücke 54 - Teichgelände 41/61 und 42/62 mit Nebenanlagen, gehören den Eigentümern XX. Wir bitten zu prüfen, warum diese genannten Flurflächen nicht in den Bebauungsplan 137 aufgenommen worden sind. 2. Wir kommen zurück auf das Gespräch vom 17.02.2025 und bitten um Prüfung gem. § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch, bezüglich des Bebauungsplanes 137 wie folgt: Der o.g. Bebauungsplan 3 - Änderung 2 Teilstück A, sollte im Rahmen des Nachverdichtungskonzeptes in den Entwurf des B - 137 mit einfließen. Das Teilstück B des B – 3 - Änderung 2 befindet sich bereits im Nachverdichtungskonzept. Wir bitten um Prüfung, da es von seiten der Gemeinde vermutlich übersehen worden ist. Hinweis: An der Bäke 6 in Huntlosen, wurde bereits ein MFH in einem gewachsenem Wohngebiet errichtet!!!	Im Bereich der nebenstehend genannten Flächen besteht aus Sicht des Plangebers kein Planungserfordernis. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt die Umsetzung des im Herbst 2022 vom Rat der Gemeinde Großenkneten beschlossenen Nachverdichtungskonzeptes. Die nebenstehend genannte Fläche wurde in diesem Rahmen nicht betrachtet, da hier aus Sicht des Plangebers zu diesem Zeitpunkt kein akuter Handlungsbedarf bestand. Daher wird der Anregung, die Fläche mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 aufzunehmen, nicht gefolgt. Die Erforderlichkeit weiterer Planungen in den Ortslagen wird allerdings geprüft. Hierzu erfolgte bereits eine entsprechende Voruntersuchung.