

GEMEINDE GROßENKNETEN

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 137 „Huntlosen - West“

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

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

29.10.2025

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. 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 Landesforsten – Forstamt Neuenburg
Zeteler Straße 18
26340 Zetel-Neuenburg
4. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Leitung Regionalreferat Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200
53123 Bonn
7. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 238
30179 Hannover
8. Amprion GmbH
Asset Management – Bestandssicherung Leitungen
Robert-Schuhmann-Straße 7
44263 Dortmund
9. Nowega GmbH
Anton-Bruchhausen-Straße 4
48147 Münster
10. Gemeinde Wardenburg
Friedrichstraße 16
26203 Wardenburg
11. Gemeinde Visbek
Rathausplatz 1
49429 Visbek

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
Löniger 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. Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Nordwest
Gradestraße 18
30163 Hannover
8. OOWV
Georgstraße 4
26919 Brake
9. EWE Netz GmbH
Cloppenburger Straße 302
26133 Oldenburg
10. Deutsche Telekom Technik GmbH (PTI 12)
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>Naturschutz und Landschaftspflege Wir bitten Ersatzpflanzungen zu konkretisieren, da ansonsten Anzahl der Ersatzpflanzung nicht eindeutig ermittelbar sind. Wir bitten ebenfalls zu ergänzen, dass eine Beseitigung nur auf Antrag möglich ist.</p> <p>Kreisstraßen Da hier die Kreisstraße 337 betroffen ist, ist die NLStBV als Träger öffentlicher Belange am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Bauordnung Für eine bessere Verständlichkeit der textlichen Festsetzung Nr. 7 sollte der dort in Satz 1 genannte Begriff „Einzelgebäude“ durch „Einzelhaus“ ersetzt werden. In Satz 2 der genannten Festsetzung sollte der Begriff der „Gesamtgebäuelänge“ durch den Begriff der „Gesamtlänge“ ersetzt werden.</p> <p>Unseres Erachtens sollten darüber hinaus die Aufzählungen der nahversorgungsrelevanten resp. zentrenrelevanten Sortimente (der textlichen Festsetzung 3) durch Punktzeichen beendet werden, da diese ansonsten als nicht abschließend gelesen werden könnten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung ist aus Sicht des Plangebers hinreichend konkret. Sie wird dahingehend ergänzt, dass eine Beseitigung von Bäumen bei der Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen ist.</p> <p>Die NLStBV wurde im Verfahren beteiligt.</p> <p>Die Ausführungen beziehen sich auf die textliche Festsetzung Nr. 9. Diese wird entsprechend der nebenstehenden Empfehlungen angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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>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 Ausgleichs- oder 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>Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sind für die Planung nicht relevant.</p> <p>Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover – Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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.</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 Verwen-</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
<p>dung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kdb.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p>		
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Löninger Str. 68 49661 Cloppenburg</p>		
<p>Zu den o. g. Planungen nehmen wir aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>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.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</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 Anregungen vorgetragen:</p> <p>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.</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>
<p>DB AG – DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p>		

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<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>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:</p> <p>Immobilienrelevante Belange Im Bereich des Bebauungsplanes sind Grundstücke der DB mit einbezogen. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 41/87 (Flur 54, Gemarkung Großenkneten).</p> <p>Wie bereits mitgeteilt, können planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn 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).</p> <p>Sie haben wie im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, das Grundstück entsprechend als für Bahnzwecke gewidmete Fläche dargestellt. Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen ist. Die Anschrift lautet:</p> <p>Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg, Schanzenstraße 80, 20357 Hamburg, E-Mail: poststelle@eba.bund.de.</p> <p>Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.</p> <p>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 Funkti-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche wurde als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen.</p> <p>Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht gefährdet oder gestört.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>onstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p><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><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.</p> <p><u>Entwässerung</u> Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p>	<p>In die Planunterlagen wurde 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>Die Ausführungen werden berücksichtigt. Neuanpflanzungen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorgesehen. In den Planunterlagen wurde ein entsprechender Hinweis ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen wurden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Bauarbeiten 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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte wird nachgekommen.</p>
<p>Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordwest Gradestraße 18 30163 Hannover</p>	
<p>Wir als Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Nordwest – nehmen nach Abstimmung mit dem Fernstraßen-Bundesamt wie folgt Stellung:</p> <p>Eine anbaurechtliche Betroffenheit gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht nicht. Das betroffene Vorhaben befindet sich in einer Entfernung von mehr als 100 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der BAB 29, sodass eine anbaurechtliche Zuständigkeit gemäß § 9 FStrG nicht gegeben ist.</p> <p>Dennoch möchten wir folgende Hinweise geben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir möchten auf mögliche zusätzliche Verkehre und Lärmschutz hinweisen, die bei einer Sperrung bzw. bei Bauarbeiten auf der A29 entstehen und zu Verlagerungen auf die L871, K337 und K242 führen können. • Unabhängig von den tatsächlich aus der Autobahn resultierenden Umwelteinwirkungen weisen wir darauf hin, dass etwaige Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesautobahn, z. B. auf aktiven wie passiven Schallschutz, sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch zukünftig ausgeschlossen sind. Forderungen zur Umsetzung verkehrsbehördlicher Maßnahmen zum Lärmschutz entlang der A29 werden ebenfalls ausgeschlossen. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> • Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes nicht hergeleitet werden. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast für die A29 sowie dem Fernstraßen-Bundesamt besteht für das Bauvorhaben kein Anspruch auf Lärm- oder sonstigen Immissionsschutz. Dies gilt auch für den Fall der Zunahme des Verkehrsaufkommens. Jeder Bauantragssteller hat selbst für entsprechenden Immissionsschutz einschließlich Wartung, Kontrolle und Instandsetzung zu sorgen. Dies gilt auch für die Rechtsnachfolger. • Für zukünftige TöB-Beteiligungen möchten wir Sie bitten ausschließlich folgendes Postfach zu verwenden: fu-now-nl-h-strassenverwaltung@autobahn.de <p>Wir bitten freundlichst um Beteiligung im weiteren Verfahren. Das Fernstraßen-Bundesamt erhält diese Stellungnahme zur Kenntnisnahme in cc (Geschäftszeichen: S1/03-05-02-03#00031#0232).</p>	
<p>OOWV Georgstraße 26919 Brake</p>	
<p>In unserer Stellungnahme vom 23.01.2025 – AP-LW-AWN/R3/01/25/ASc haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p>	<p>Die vorgebrachten Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen und sind bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.</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.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen</p>	<p>Die Stellungnahme wird bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt. In die Planunterlagen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. 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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <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: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung</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>In die Planunterlagen wurde 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>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 Plan-</p>	<p>Die Stellungnahme wird bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt. In die Planunterlagen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>verfahren 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.</p> <p>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>	

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme eingereicht.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Stellungnahme 1 mit Schreiben vom 30.09.2025</p>	
<p>Nach Durchsicht der im Internet veröffentlichten Auslegung/Öffentlichkeit des Bebauungsplans 137 erhebe ich fristgerecht Einspruch gegen die Umsetzung in der dargelegten Form.</p> <p>Ich bin seit wenigen Jahren Eigentümer des Gebäudes Huntlosen, Bahnhofstr. 15 und würde durch die angestrebte einseitige Veränderung des bestehenden Bebauungsplanes grundlegend in meiner unternehmerischen Planung verletzt und zudem (auch finanziell) benachteiligt. Meine damalige Kaufentscheidung basierte in nicht unmaßgeblicher Weise darauf, hier eine Gewerbeimmobilie ohne verankerte Nutzungsbeschränkungen als verbrieftes Recht betreiben zu können.</p> <p>Ihre jetzt veröffentlichte Änderung des Bebauungsplanes würde dies in unmissverständlicher Weise konterkarieren, meine auf Vertrauensschutz basierten Entscheidungen vernichten und zudem auch den Wert meiner Immobilie deutlich verringern!</p> <p>Wie hinlänglich bekannt sein dürfte, wurde diese Immobilie in der Vergangenheit u. a. von einer Bäckerei und Fleischerei betrieben. Auch ein Kioskbetrieb mit Paketannahmestelle fand dort bereits seine Herberge.</p> <p>Es dürfte unstrittig sein, dass all diese Gewerbetreibenden das Ziel einer Nahversorgung/Einzelhandel für die Bevölkerung erfüllten, eine Nahversorgung, die Sie im Rahmen des veröffentlichten „Einzelhandelskonzepts“ unter Punkt 3.6 dort ausschließen wollen.</p> <p>Auch wenn vorübergehend eine solche Nutzung in der Bahnhofstr. 15 vor dem Hintergrund der Nachwehen von Corona oder aktuell der massiven Unsicherheiten (Ukrainekrieg) für Selbständige kompliziert ist, so ergibt sich daraus zweifelsfrei nicht, dass eine solche Einzelhandelsnutzung der Nahversorgung „auf kaltem Weg“ entzogen werden kann.</p> <p>Da ist es denn auch nicht hilfreich sondern irreführend, wenn in der entsprechenden Grafik das Gebäude pauschal mit „Gewerbe“ bezeichnet wird.</p> <p>Selbst wenn vorübergehend ein anders geartetes Gewerbe dort angesiedelt werden könnte um einen unschönen Leerstand zu vermeiden sowie</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das nebenstehend genannte Flurstück ist im aktuell gültigen Bebauungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen. Es sind maximal ein Vollgeschoss und eine Grundflächenzahl von 0,3 zulässig. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes werden die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes erheblich erweitert. Die Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Großenkneten. Es handelt sich hierbei um ein im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigendes Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 BauGB. Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und um negative Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen, empfiehlt das Einzelhandelsentwicklungskonzept den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>das Straßenbild zu verschönern (und die gerichtlich lang erkämpfte Teilrückerstattung der Grundsteuer durch die Gemeinde Gk zu beenden) bildet dies keine rechtlich gesicherte Grundlage für den Entzug einer Nutzungsmöglichkeit für einen Investor.</p> <p>Im Ergebnis ist der veröffentlichte Bebauungsplan 137 zum Schutz der Belange des Grundstückseigentümers Bahnhofstr. 15 zu modifizieren.</p> <p>Ich darf Sie bitten, mich über das Ergebnis Ihrer Überlegungen rechtsmitelfähig zu bescheiden.</p>	