

Stellungnahme:

Bewertungsvorschlag:

**Landkreis Oldenburg, mit Schreiben vom 25.07.2025**

Sie haben uns gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** als Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Aufstellung zum o. g. Bauleitplan beteiligt. Nach fachlicher Prüfung der vorgelegten Unterlagen erhalten Sie zur vorliegenden Planung folgende Anregungen und Hinweise:

**Planbegründung**

Die Kurzbeschreibung der vorliegenden Planungsabsichten ist auf eine vollständige Begründung zur Flächennutzungsplanänderung im Sinne des § 2a BauGB zu erweitern. Da es sich um ein Verfahren handelt, dass nicht gem. § 13 bzw. § 13a BauGB durchgeführt wird, ist darüber hinaus die Durchführung einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes erforderlich. Die Bestandteile des Umweltberichtes können der Anlage 1 zum BauGB entnommen werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist darüber hinaus eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a Abs. 3 BauGB vorzunehmen, deren Ergebnis sowie die ggfs. erforderlichen Maßnahmen nebst Umweltbericht auch in der Begründung dargelegt werden sollten.

Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass externe Kompensationsmaßnahmen flächenscharf zu beschreiben sind bzw. bei Nutzung eines städtebaulichen Vertrages zur Bewältigung des Ausgleichserfordernisses auf diesen Vertrag Bezug zu nehmen ist. Die ggfs. erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen sollten im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB bereits Bestandteil der Planunterlagen sein.

Wir möchten außerdem darauf hinweisen, dass eventuell diese Planung betreffende städtebauliche Entwicklungskonzepte (bspw. Einzelhandels- oder Nachverdichtungskonzepte) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine vollständige Begründung sowie ein Umweltbericht erstellt.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird durchgeführt und die erforderlichen Maßnahmen im Umweltbericht dargelegt.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden als Teil des Umweltberichts flächenscharf beschrieben und dargestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Bewertungsvorschlag:

### Bauplanungsrecht / Städtebau

In der Abwägung der gegenständlichen Bauleitplanung ist ferner zu berücksichtigen, dass die Realisierung eines entsprechend schutzbedürftigen Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet vorbereitet wird. Es ist vor dem Hintergrund der einschlägigen fachgesetzlichen Regelungen (§ 50 BImSchG) zu berücksichtigen, wie den schädlichen Umwelteinwirkungen - speziell solcher wie sie üblicherweise von Gewerbegebieten ausgehend zu erwarten sind - Rechnung getragen wird und die zukünftigen Anwohner geschützt werden sollen. Ferner sind vor dem Hintergrund des Trennungsgebotes in der Abwägung diese Standortwahl tragende Gründe anzuführen, weswegen eine solche Planung an anderen Stellen nicht in Frage kommt und sich dieser Standort als besonders geeignet darstellt.

Ggfs. können erforderliche aktive wie passive Maßnahmen (u. a. zur Reduzierung der Schallpegel an den Wohngebäuden) erforderlich werden. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu treffen. Auf die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird verwiesen.

Ausweislich dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan wird der Planungswille verfolgt, eine interne Gliederung des Baugebietes hinsichtlich der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften (hier: Verlärmung) gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorzunehmen. Verfolgt wird dem Anschein nach eine Gliederung nach festzusetzenden Flächenschallleistungspegeln auf Basis der Ergebnisse der Schalluntersuchung. Vorsorglich möchten wir daher auf die folgende Rechtslage hinweisen: *„In einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern durch Lärmemissionskontingente gegliederten Gewerbegebiet muss es ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder mit solchen Emissionskontingenten geben, die bei typisierender Betrachtung ausrei-*

Die nebenstehenden Hinweise bezüglich der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird die Begründung, einschließlich Umweltbericht, erstellt. In diesem Rahmen werden die nebenstehenden Hinweise berücksichtigt und entsprechend eingearbeitet. Mit der vorliegenden Planung wird die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes und die Errichtung eines eingeschränkten Gewerbegebietes direkt angrenzend zueinander ermöglicht. Um mögliche Konflikte, die durch die Planung hervorgerufen werden könnten, von vornherein auszuschließen, wurde zunächst insbesondere die Lärmsituation in den Blick genommen und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Nach der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung können durch entsprechende Pufferflächen und Festsetzungen von Emissionskontingenten im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnbebauung bzw. unzumutbare Einschränkungen für Gewerbebetriebe vermieden werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Direkt angrenzend zum Plangebiet, im Bebauungsplan Nr. 81a „Huntlosen – Gewerbegebiet Sannumer Straße“, befinden sich Teilflächen, in denen die festgesetzten Emissionskontingente tags 65 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 50 dB(A)/m<sup>2</sup> betragen. Dies entspricht faktisch einer uneingeschränkten Nutzung für ein Gewerbegebiet. Weitere uneingeschränkte Gewerbegebiete ohne Kontingente sind in den Bebauungsplänen Nr. 57 „Ahlhorn - Im Sandhofe - West“ und Nr. 68 „Gewerbe- und Industriegelände Ahlhorn“ festgesetzt. Die Gliederung erfolgt daher im Verhältnis zu diesen Gebieten. Dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wird demnach entsprochen.

**Stellungnahme:**

**Bewertungsvorschlag:**

*chend hoch sind, um die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach § 1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Arten von Nutzungen zu verwirklichen.“ - (BVerwG Urt. v. 29.06.2021 - 4 CN 8.19).*

Dies sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Ebenfalls wird nach der jetzigen Planfassung gem. textlicher Festsetzung 1.8 (TF 1.8) jedes Vorhaben für zulässig erklärt, dass die angegebenen Emissionskontingente entsprechend DIN 45961 nicht überschreitet. Vor dem Hintergrund einer solchen Festsetzung ist dringend zu prüfen, inwiefern der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO gewahrt werden soll.

**Raumordnung**

Aus Sicht der Raumordnung möchten wir auf folgendes Hinweisen: Um Ansiedlungen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in dem Plangebiet ausschließen zu können, regen wir an, eine Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen, mit der bestimmt wird, dass im Gewerbegebiet Einzelhandel generell ausgeschlossen ist. Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sollten nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung und Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe sind. Aus Gründen der hinreichenden Bestimmtheit ist es dabei empfehlenswert, die Unterordnung des Einzelhandels durch eine absolute und oder relative Beschränkung der Verkaufsfläche in den textlichen Festsetzungen abschließend zu bestimmen.

Zudem gab es im Oktober 2025 eine Novellierung des BauGB. In diesem Rahmen wurde der § 9 Abs. 1 Nr. 23 bb BauGB aufgenommen. Demnach können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Gebiete, in denen bestimmte Geräuschimmissionskontingente nicht überschritten werden dürfen festgesetzt werden. Es ist daher nicht mehr erforderlich, innerhalb der Gemeinde ein uneingeschränktes Gewerbegebiet vorzuhalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Gemeinde nimmt die Anregung der Raumordnung zur Kenntnis, sieht jedoch von einer zusätzlichen textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel ab, da diese im vorliegenden Fall nicht erforderlich ist. Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet dient der bedarfsgerechten Erweiterung der unmittelbar angrenzenden, bereits ansässigen Gewerbebetriebe, deren betriebliche Ausrichtung (Dienstleistung) keinen Endkundenverkauf vorsieht.

Eine weitere Reglementierung über die allgemeine Zweckbestimmung des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes hinaus ist aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig, da Bauleitpläne nur aufzustellen sind bzw. nur Festsetzungen zu treffen sind, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

**Stellungnahme:**

**Bewertungsvorschlag:**

**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 dreiaxigen Müllfahrzeuge zu berücksichtigen und Flächen für die Bereitstellung der Abfallbehälter vorzusehen.

Bei der Planaufstellung ist daher durch den Entwurfsverfasser die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), die Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen (DGUV Information 214-033), sowie die Unfallverhütungsvorschrift (UVV) Müllbeseitigung der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu beachten. Die hier gemachten Empfehlungen sollten im Plan berücksichtigt werden.

Gemäß der aktuellen Branchenregel ist dem Fahrpersonal ein Rückwärtsfahren ohne Einweiser untersagt. Da Sammelfahrzeuge im Landkreis überwiegend mit Seitenladetechnik in Einmannbesatzung entsorgen, steht kein Einweiser zur Verfügung.

Der vorgesehene Wendeplatz mit einem Durchmesser von 22 m ist ausreichend, wenn keine Pflanzinsel eingeplant wird. Zu beachten ist ebenfalls, dass Bäume im Laufe der Jahre ggf. ausladende Kronen ausbilden können, welche das Lichttraumprofil für das Fahrzeug einschränken.

Straßen müssen so angelegt werden, dass das Aufstellen von Abfallbehältern parallel zum Fahrweg des Entsorgungsfahrzeugs möglich ist.

Bei der Anlage von Sammelplätzen bzw. Stellplätzen zur Entsorgung sollten folgende Vorgaben berücksichtigt werden:

- Um Interessenskonflikte mit künftigen Anwohnerinnen und Anwohnern zu vermeiden, sollen großzügige Sammel- und Stellplätze vorgesehen werden.
- Es wird eine einseitige Bereitstellung angestrebt, damit der

Die nebenstehenden Hinweise zur Ausgestaltung der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Voraussetzungen für den Einsatz der dreiaxigen Müllfahrzeuge werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Verkehrsflächen werden im Rahmen der vorliegenden Planung ausreichend dimensioniert. Die weiteren Hinweise betreffen im Wesentlichen die konkrete Vorhaben- und Erschließungsplanung bzw. die Nutzung und können in diesem Rahmen rechtzeitig und ausreichend berücksichtigt werden. Ausreichende Flächen stehen nach Auffassung der Gemeinde im Straßenraum zur Verfügung.

**Stellungnahme:**

**Bewertungsvorschlag:**

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 Plätze in Kurvenbereichen etc.)
- Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Abfallbehältern abzustimmen.
- Ausgewiesene Parkplätze dürfen die Bereitstellung und Erreichbarkeit der Abfallbehälter nicht behindern.
- 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.

Hinweis:

Anliegerstraßen und -wege müssen eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m bei gerader Streckenführung, mit Begegnungsverkehr eine Breite von min. 4,75 m und eine lichte Mindestdurchfahrtshöhe von 3,80 m haben und so angelegt sein, dass bei Ein-, und Ausfahrten sowie Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn z.B. an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden. Die Ausweisung von Parkplätzen darf die Durchführung der Abfallentsorgung nicht behindern. Auf folgende Literatur möchten wir in diesem Zusammenhang ver-

**Stellungnahme:**

**Bewertungsvorschlag:**

wiesen:

- Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Oldenburg, in der aktuellsten Fassung
- Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)
- DGUV Regel 114-601 – Branche Abfallwirtschaft; Teil 1 - Abfallsammlung
- Unfallverhütungsvorschrift (UVV) „Müllbeseitigung“ (DGUV Vorschrift 43) der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung
- Straßenverkehrsordnung § 35, Abs. 6 (Sonderrechte für Abfallsammelfahrzeuge)

**Immissionsschutz**

Auch aus Sicht des Immissionsschutzes möchten wir den Hinweis geben, dass das Trennungsgebot zwischen Wohngebieten und gewerblicher Nutzungen i. S. v. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten bzw. sorgfältig abzuwägen ist.

**Naturschutz und Landschaftspflege**

Auch aus naturschutzfachlicher Sicht möchten wir auf die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung (in Form eines Umweltberichtes) hinweisen, darüber hinaus ist die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Zusätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass Aussagen zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG erforderlich werden. Wir bitten um Rücksprache zum Umfang der in den Unterlagen angesprochenen faunistischen Erfassungen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich gesetzlich geschützte Wallhecken (§ 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NNatSchG). Wir bitten diese gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit ihrem Schutzstatus nachrichtlich aufzunehmen. Die Beseitigung von Wallhecken und alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher auf Wallhecken beein-

Der Hinweis zum Trennungsgebot zwischen Wohngebieten und gewerblicher Nutzungen i. S. v. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz wird im weiteren Verfahren beachtet und berücksichtigt.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt, in dem auch die erforderliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie die Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine fachgerechte Untersuchung durchgeführt worden. Die Ergebnisse werden bei der Umweltprüfung und im Umweltbericht berücksichtigt.

Die gesetzlich geschützten Wallhecken werden nachrichtlich aufgenommen. Die weiteren nebenstehenden Hinweise zur Wallhecke werden berücksichtigt. Zum Schutz der Wallhecke und als Puffer zwischen der geplanten Bebauung und der Wallhecke wird südlich entlang der Hecke ein 3 m breiter Ge-

**Stellungnahme:**

**Bewertungsvorschlag:**

trächtigen, sind verboten. Der natürliche Bewuchs ist zu belassen und ggf. mit standortheimischen Arten nachzupflanzen. Eine gärtnerische Gestaltung der Wallhecke ist verboten. Jegliche Bautätigkeiten und Bodenveränderungen dürfen nur außerhalb des Kronentraufbereichs erfolgen. Der erforderliche Abstand vom Wallfuß ist vor Ort festzustellen und in die Festsetzungen aufzunehmen.

Um die Uferbereiche der Bullerbäke nicht zu beeinträchtigen, ist u. E. die Lage des Regenrückhaltebeckens zu überprüfen.

Regenrückhaltebecken sind technische Bauwerke, die vorrangig nach den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Entwässerung gestaltet und unterhalten werden. Regenrückhaltebecken werden mit der Wertstufe 1 bewertet, sofern die folgenden Mindestanforderungen an eine naturverträgliche Gestaltung beachtet werden. Die Böschungswinkel sollten mit einer Neigung von 1: 3 oder flacher angelegt werden. Es wird empfohlen die Böschungswinkel zu variieren, um unterschiedliche Neigungen zu erreichen. Die umliegenden Grünflächen sind möglichst extensiv zu pflegen. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, ist die Fläche mit der Wertstufe 0 zu bewerten und der Eingriff zu kompensieren.

Wir bitten in der Planzeichnung unter den Hinweisen zum Artenschutz auf den § 39 BNatSchG bzw. § 44 BNatSchG detaillierter hinzuweisen.

**Brandschutz**

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA):

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

hölzstreifen angelegt, der mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt wird. Dieser entstehende Gehölzstreifen wird wiederum durch einen 5 m breiten nicht überbaubaren Bereich geschützt. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen für die bestehende Wallhecke nach Auffassung der Gemeinde nicht zu erwarten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser kann im Rahmen der tatsächlichen Ausbau- und Erschließungsplanung einer Regenrückhalteanlage berücksichtigt werden.

Die nebenstehenden Hinweise zur Regenrückhalteanlage werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Planungsunterlagen ist ein Hinweis zum Artenschutz erhalten und im Umweltbericht erläutert.

Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

**Stellungnahme:**

**Bewertungsvorschlag:**

m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE):

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.

**Wasser**

Da die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung gem. vorgelegter Unterlagen erst im weiteren Verfahren geklärt werden, ist keine umfassende Stellungnahme möglich.

Da der Graben Bullerbäke (Gewässer II. Ordnung), der südlich angrenzend verläuft, von der Planung betroffen ist, ist die Hunte-Wasseracht als Unterhaltungspflichtiger am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Grundsätzlich sollte darüber hinaus die Möglichkeit einer Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone in flachen Mulden vorzugsweise geprüft werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist mit der Hunte-Wasseracht als Gewässereigentümer zu klären, ob die Bullerbäke als Einleitgewässer genutzt werden kann.

**Kreisstraßen**

Durch die hiesige Bauleitplanung ist die Kreisstraße „Sannumer Straße“ (K 242) betroffen. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist daher am Verfahren zu beteiligen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hunte-Wasseracht wird am Verfahren beteiligt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist am Verfahren beteiligt worden.

Stellungnahme:

Bewertungsvorschlag:

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, mit Schreiben vom 30.06.2025**

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).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung insbesondere im Hinblick auf Rohstoffsicherungsgebiete beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, da dadurch ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen oder zur Umsetzung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten dort erst nach einer Rohstoffgewinnung erfolgen. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist

Die Hinweise bezüglich des NIBIS-Kartenservers zu den Baugrundverhältnissen werden zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die Informationen zu den Baugrundverhältnissen nicht eine geotechnische Erkundung oder Untersuchung des Baugrundes ersetzen. Diese Hinweise betreffen die konkreten Baumaßnahmen.

Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten oder Erdölaltverträgen sind für die Planung nicht relevant.

Die betroffenen Ausgleichs- und Kompensationsflächen befinden sich gemäß NIBIS® Kartenserver des LBEG nicht in Rohstoffsicherungsgebieten.

**Stellungnahme:**

**Bewertungsvorschlag:**

im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzeln dem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

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.

Der Hinweis auf die erforderlichen Schutzstreifen wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere Hinweise oder Anregungen nicht vorgetragen werden.

Die Hinweise zur vorliegenden Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Bewertungsvorschlag:

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, mit Schreiben vom 23.06.2025**

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 Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsflugbilddauswertung). 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 Kriegsflugbilddauswertung 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 Kriegsflugbilddauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis darauf, dass vor Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung erfolgen sollte, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die Gemeinde als zuständige Gefahrenabwehrbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Kriegsflugbilddauswertung im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen ist, jedoch kostenpflichtig beauftragt werden kann.

**Stellungnahme:**

**Bewertungsvorschlag:**

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 Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:  
[https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine\\_informationen/ka mpfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html](https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/ka mpfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der KBD die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden (i.d.R. die Gemeinde / Stadt) unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen informiert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Bewertungsvorschlag:

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen, mit Schreiben vom  
22.07.2025**

Zu den o.g. Planungen erheben wir aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.

Im Hinblick auf planinterne Kompensationsmaßnahmen weisen wir auf die Grundsätze des § 1 a BauGB i.V.m. § 15 (3) BNatSchG zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen hin: *„Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden“.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Stellungnahme:

Bewertungsvorschlag:

**Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen, mit Schreiben vom 25.06.2025**

Wir haben grundsätzlich keine Einwände bezüglich der oben genannten Planung. In der Begründung sollten allerdings Aussagen zur Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr ergänzt werden. Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Kreuzung“ in Huntlosen, die derzeit durch die Linien 266, 268, 285 und N25 bedient wird. Das Fahrtenangebot der Linien 266, 268, 285 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Einwände bezüglich der Planung bestehen. Die Begründung wird im weiteren Verfahren um Aussagen zur Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr ergänzt.

Stellungnahme:

Bewertungsvorschlag:

**Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom  
08.07.2025**

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:

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleitungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

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://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: [Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)).

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Hinweise der Telekom bezüglich der Prüfung der Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Versorgung mit Universaldienstleistungen sichergestellt wird. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen wird der Telekom Technik GmbH rechtzeitig bekannt gegeben.

Die Hinweise bezüglich der konkreten Bauausführung werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen von Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Bewertungsvorschlag:

**EWE NETZ GmbH, mit Schreiben vom 23.06.2025**

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

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 x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH befinden, welche erhalten bleiben müssen und nicht beschädigt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Die Leitungen liegen in der Regel innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und können somit ausreichend berücksichtigt werden.

Soweit eine Neuherstellung oder Änderungen bzw. Anpassungen der Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich werden, wird zur Kenntnis genommen, dass diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt werden müssen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die erforderlichen Versorgungstreifen berücksichtigt.

Die Hinweise bezüglich eventuell erforderlicher Trafostationen werden zur Kenntnis genommen.

Entsprechende Flächen können zur Verfügung gestellt werden. Die regionale Planungsabteilung wird frühzeitig eingebunden.

**Stellungnahme:**

**Bewertungsvorschlag:**

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, 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, teile Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewe->

[netz.de/kommunen/services/neubaugebietserschliessung](https://www.ewe-netz.de/kommunen/services/neubaugebietserschliessung)

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 Planauskunftsportale über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigten Anlagen informieren: [https://www.ewe-](https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/services/leitungsplaene-)

[netz.de/geschaeftskunden/services/leitungsplaene-](https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/services/leitungsplaene-) abrufen

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 151-74493158.

Ein wärmetechnisches Versorgungskonzept ist nicht geplant.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten vom Vorhabenträger zu tragen sind, wenn keine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.

EWE NETZ wird in die weitere Planung frühzeitig eingebunden.

Der Hinweis auf die aktuelle Leistungs- und Anlagenauskunft wird zur Kenntnis genommen. Diese wird, soweit erforderlich, berücksichtigt.

Stellungnahme:

Bewertungsvorschlag:

**Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie, mit Schreiben vom 17.07.2025**

Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren!

Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu den Planungen folgende Bedenken oder Anregungen vorgetragen:  
Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Fundplätze jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten. Dieser sollte jedoch wie unten ergänzt und auch unbedingt beachtet werden:

**„...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.“**

Der Hinweis sollte auch in die Begründung einbezogen werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine archäologischen Fundstellen bekannt sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planungsunterlagen werden entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Bewertungsvorschlag:

**Niedersächsisches Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, mit Schreiben vom 25.07.2025**

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes liegt westlich der Kreisstraße 242 „Sannumer Straße“ und wird über die Gemeindestraßen „Fladderskamp“ und „Heidkämpe“ außerhalb der gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt von Huntlosen an die K 242 angebunden.

Die Belange des Landkreises Oldenburg, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL) im Rahmen der Auftragsverwaltung, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 242 berührt. Folgendes ist zu beachten:

Bisher liegen nur die Grundzüge der Planung vor. Es ist die Anlage eine Regenrückhaltebeckens für die Oberflächenentwässerung auf der Fläche zwischen der Straße „Fladderskamp“ und dem Gewässer „Bullerbäke“ nahe der K 242 geplant.

Entlang der K 242 dürfen gemäß § 24 (1) NStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. Abweichend von den Vorgaben des § 24 (1) NStrG ist im Bebauungsplanentwurf innerhalb der Bauverbotszone der K 242 die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken ist außerhalb der Bauverbotszone zu errichten.

Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanungen.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung der rechtsverbindlichen Bauleitplanung einschließlich Begründung in digitaler Form (PDF-Format).

Die Hinweise bezüglich der Bauverbotszone werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat bereits eine Reduzierung der Bauverbotszone beantragt. Nach Aussage der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird diese im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens gewährt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

**Stellungnahme:**

**Bewertungsvorschlag:**

**Folgende Behörden haben keine Anregungen vorgebracht bzw. darauf hingewiesen,  
dass ihrerseits keine Bedenken gegen die Planung bestehen:**

Niedersächsische Landesforsten, mit Schreiben vom 30.06.2025

Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburg-Land / Wesermarsch, mit Schreiben vom 23.06.2025

ExxonMobil Production Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 24.06.2025

Gasunie, mit Schreiben vom 24.06.2025

Nowega GmbH, mit Schreiben vom 20.06.2025

Tennet, mit Schreiben vom 22.06.2025

Bundeswehr, mit Schreiben vom 24.06.2025

Gemeinde Dötlingen, mit Schreiben vom 30.06.2025

Gemeinde Emstek, mit Schreiben vom 02.07.2025

Gemeinde Garrel, mit Schreiben vom 27.06.2025

Amprion GmbH, mit Schreiben vom 25.06.2025

Autobahn GmbH des Bundes und des Fernstraßen-Bundesamtes, mit Schreiben vom 18.07.2025