

2 Vorhaben
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51b betrifft als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB die Flurstücke Nr. 81/30, 88/20, 87/5 und 89/4, sowie einen Teil des Flurstückes 81/31, Flur 31, Gemarkung Großenkneten.
Der Bereich wird insgesamt als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Hier ist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Großenkneten und dem Vorhaben-träger die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes im südlichen Bereich und eines Drogeriemarktes im nördlichen Bereich vorgesehen.
Im südwestlichen Bereich des Plangebietes beabsichtigt die Gemeinde eine neue Ortsmitte zu etablieren. Auf dieser ca. 1.500 m² großen Fläche sollen gemeinsideig mindestens 20 öffentliche Stellplätze hergestellt werden, welche funktional an die Stellplatzanlage der geplanten Einzelhandelsbetriebe angebunden werden. Da dieser Teil jedoch von der Gemeinde realisiert wird und nicht, wie die übrige Fläche, durch den Vorhabenträger, ist er nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
Die Zulässigkeit der zukünftigen Nutzungen richtet sich darüber hinaus nach den folgenden textlichen und den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51b gemäß § 12 BauGB.

2 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

2.1 Sonstige Sondergebiete
2.1.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel 1 (SO 1) "Lebensmittelmarkt"
Im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel 1 (SO 1) sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzender Fachshops und Dienstleistungsangeboten und einer Verkaufsfläche (VK), einschließlich Fachshops (z.B. Bäcker), von bis zu 1.535 m² zulässig. Der Verkaufsflächenanteil für das Kernsortiment muss mind. 80 % betragen.
Der maximale Verkaufsflächenanteil bei Drogeriewaren beträgt 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Der maximale Verkaufsflächenanteil bei sonstigen Sortimenten beträgt 10 % der Gesamtverkaufsfläche.
2.1.2 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel 2 (SO 2) "Drogeriemarkt"
Im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel 2 (SO 2) sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 800 m² zulässig. Der Verkaufsflächenanteil für das Kernsortiment muss mind. 80 % betragen.
Der maximale Verkaufsflächenanteil Nahrungs- und Genussmitteln beträgt 14 % der Gesamtverkaufsfläche.
Der maximale Verkaufsflächenanteil bei sonstigen Sortimenten beträgt 26 % der Gesamtverkaufsfläche.

2.1.3 Allgemeine Regelungen für die Sondergebiete (SO 1 und SO 2)
In den Sondergebieten (SO 1 und SO 2) sind weiterhin sonstige Anlagen und Nebenanlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung der Sondergebiete dienen, wie zum Beispiel: Lagerräume, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Sozialräume sowie Stellplätze und Zufahrten zulässig.

2.1.4 Ausschluss von Photovoltaikanlagen über Stellplatzflächen
Die Errichtung von Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermie) als Überdachung von Stellplatzflächen oder als eigenständige, aufgeständerte bauliche Anlagen über den Stellplätzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / zulässige Grundfläche
Die in den Sondergebieten (SO 1 und SO 2) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze und andere in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannte Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Fahrbahnoberkante der Wildeshauser Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Im Plangebiet beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) 8,0 m über dem Bezugspunkt.
Untergeordnete Gebäudetelle, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen, Parkplatzschilder, Stellplätze und andere in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannte Anlagen zulässig.
Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze bis zu einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Werbeanlagen und Parkplatzschilder bleiben von dieser Regelung ausgenommen.

2.5 Lärmschutzwand
Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist im gekennzeichneten Bereich eine Lärmschutzwand mit den angegebenen Höhen zu errichten.
Unterer Bezugspunkt für die angegebenen Höhen ist die Fahrbahnoberkante der Wildeshauser Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

2.6 Abweichende Bauweise (a)
In der abweichenden Bauweise (a) sind auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig.

2.7 Werbeanlage
Im Plangebiet ist die Errichtung einer Werbeanlage (z. B. eine Standfahne) bis zu einer Höhe von 7 m zulässig. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Fahrbahnoberkante der Wildeshauser Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

2.8 Aufhebung örtlicher Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) NBauO)
Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 51b „Ahlhorn Wildeshauser Straße“ treten für den Geltungsbereich die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wildeshauser Straße“ außer Kraft.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 51b „Ahlhorn Wildeshauser Straße“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wildeshauser Straße“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51a „Ahlhorn - Wildeshauser Straße“, einschließlich der 1. Änderung, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.3 Oberflächenentwässerung
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 96 Absatz 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG), soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken, soweit möglich, zu versickern.

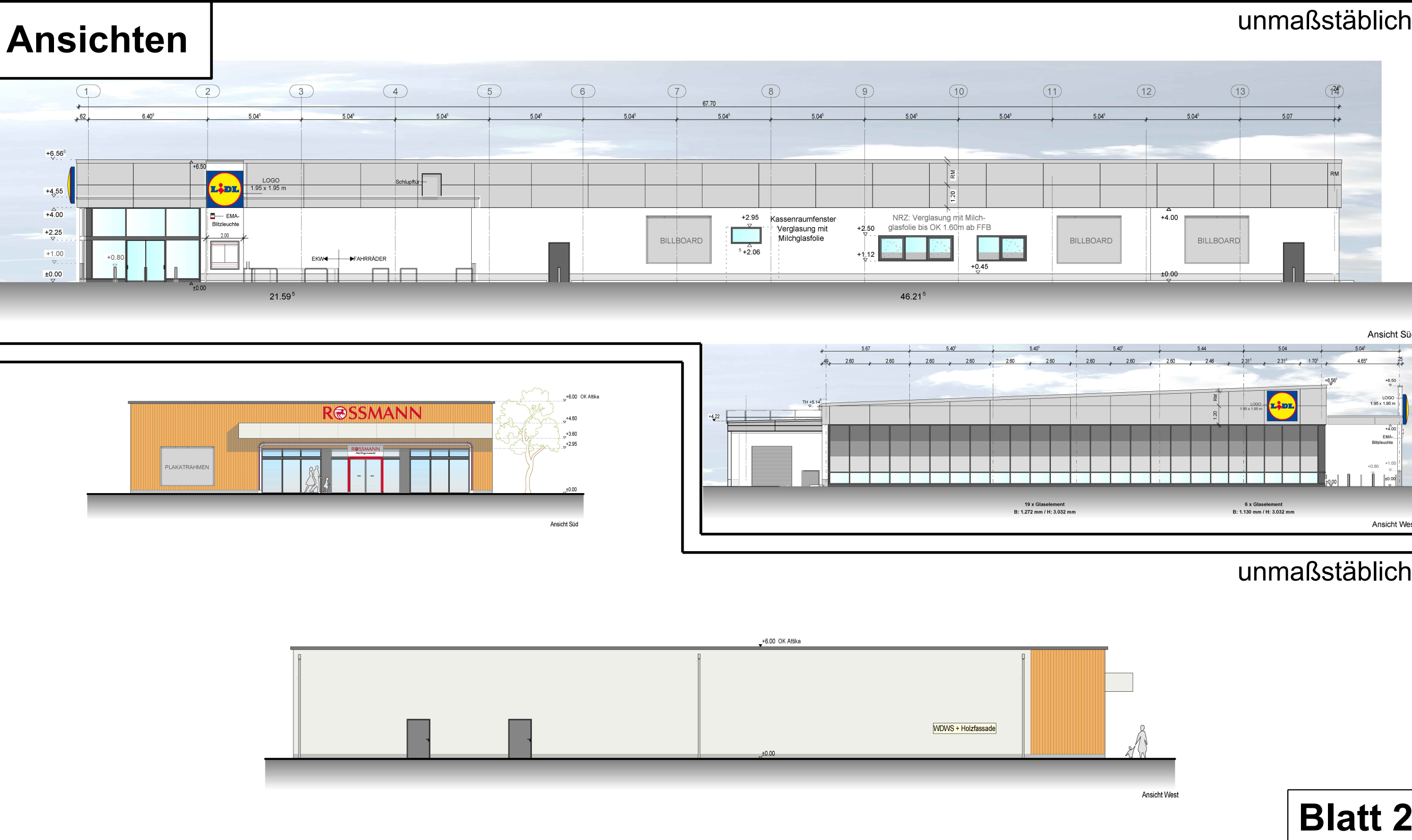
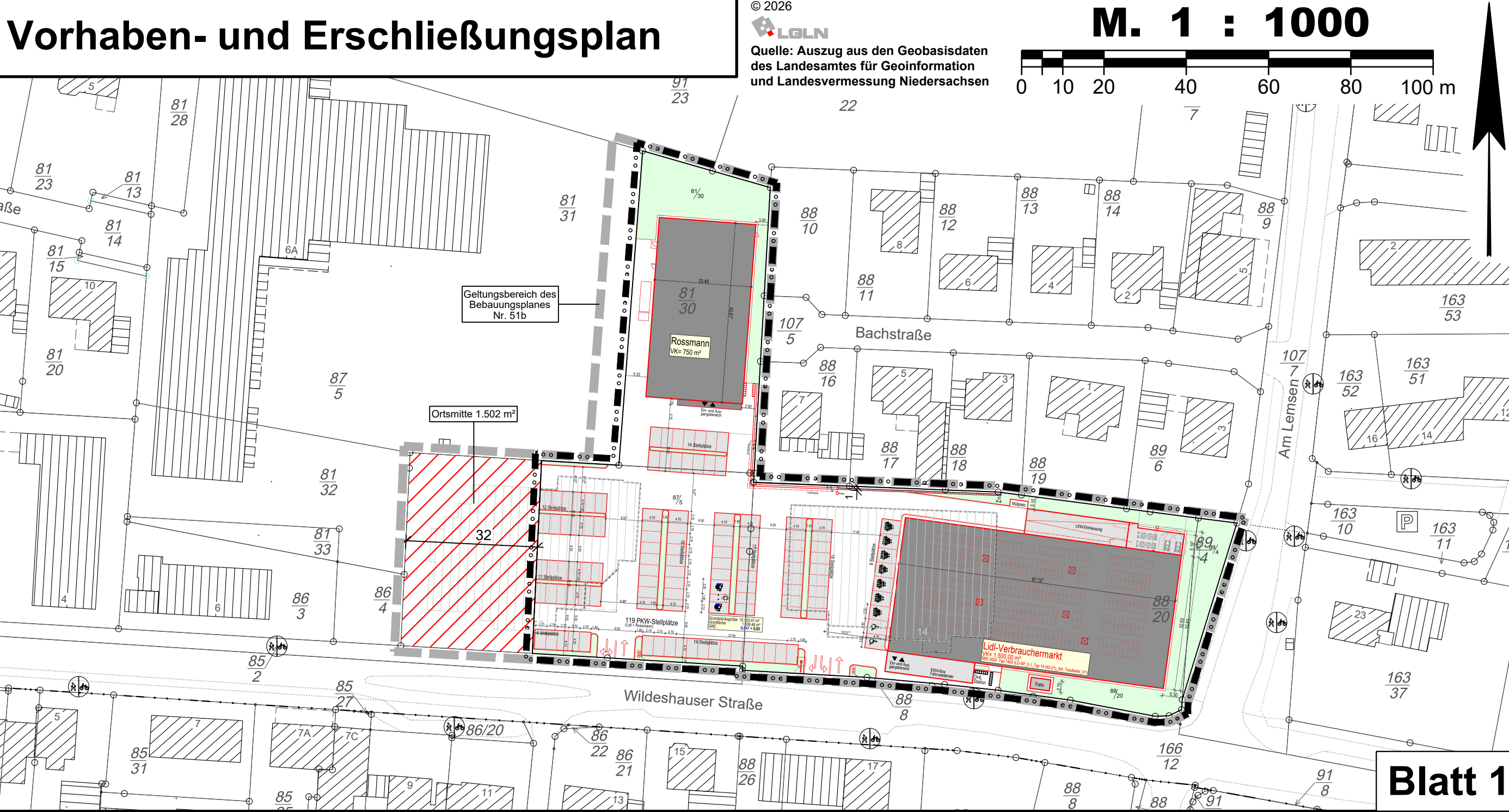
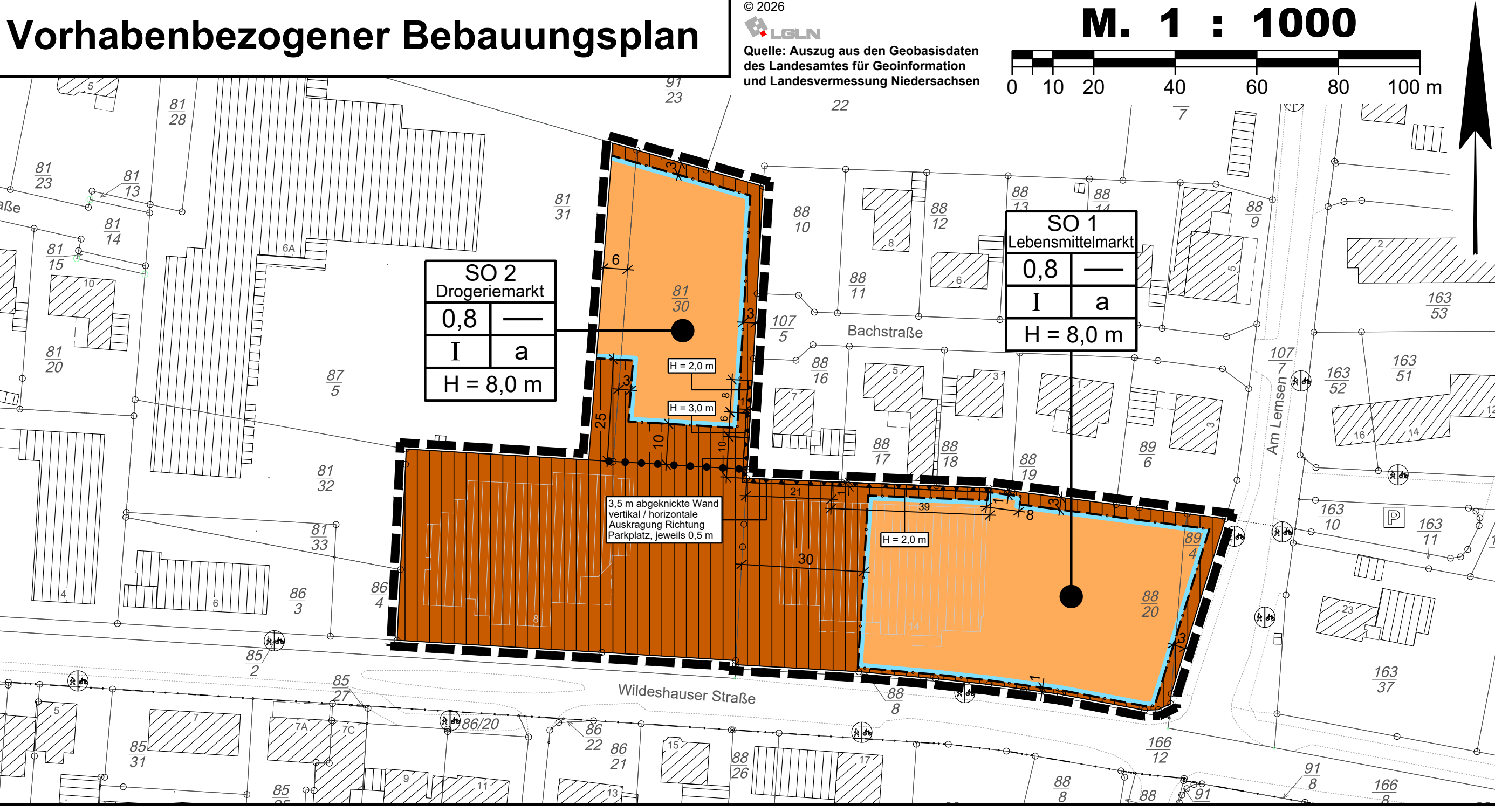
3.4 Artenschutz
Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehözen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.
Sollen innerhalb der genannten Zeiten Bauflächenvorbereitungen durchgeführt werden, ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3.5 Altlasten
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagierungen bzw. Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3.6 Kampfmittel
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

3.7 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können beim Bauamt der Gemeinde Großenkneten (Markt 1, 26197 Großenkneten) eingesehen werden.

3.8 Planungsrechtliche Grundlagen
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der aktuellen Fassung.



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51b "Ahlhorn - Wildeshauser Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51b "Ahlhorn - Wildeshauser Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Großenkneten, den Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den Bürgermeister

Veröffentlichung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB.

Großenkneten, den Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Großenkneten, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51b "Ahlhorn - Wildeshauser Straße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Großenkneten, den Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51b "Ahlhorn - Wildeshauser Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. bekannt gemacht worden.
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51b ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, den Bürgermeister

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51b "Ahlhorn - Wildeshauser Straße" sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Großenkneten, den Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51b "Ahlhorn - Wildeshauser Straße" stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 31
Gemarkung: Großenkneten Auftrag: L 4 - 117 / 2026
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2026 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.05.2026). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen, den
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Siegel
RD Oldenburg-Cloppenburg, (Unterschrift)
Katasteramt Wildeshausen

Baugebiet	
Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 und der Baunutzungsverordnung 2017, zuletzt geändert am 03.07.2023

Art der baulichen Nutzung

SO1	Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel "Lebensmittelmarkt"
SO2	Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel "Drogeriemarkt"

Maß der baulichen Nutzung

0,8	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H = 8,0 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Sonstige Planzeichen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000

Plangebiet

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Gemeinde Großenkneten

Landkreis Oldenburg

Stand: 29.07.2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51b

" Ahlhorn - Wildeshauser Straße "

mit Aufhebung örtlicher Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Entwurf -