

# Gemeinde Großenkneten

## Bebauungsplan Nr. 79 „Westlich Am Rieskamp“ 2. Änderung

### Begründung

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch –



# INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                            |           |
|----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b> | <b>3</b>  |
| 1.1      | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....          | 3         |
| 1.2      | GELTUNGSBEREICH .....                      | 3         |
| <b>2</b> | <b>PLANERISCHE VORGABEN.....</b>           | <b>4</b>  |
| 2.1      | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....                   | 4         |
| 2.2      | BEBAUUNGSPLAN NR. 79.....                  | 4         |
| <b>3</b> | <b>BESTAND .....</b>                       | <b>6</b>  |
| 3.1      | STÄDTEBAULICHE SITUATION.....              | 6         |
| 3.2      | VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG.....            | 6         |
| 3.3      | LÄRMIMMISSIONEN.....                       | 6         |
| <b>4</b> | <b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>     | <b>8</b>  |
| 4.1      | GEWERBEGEBIET GEE.....                     | 8         |
| 4.2      | BEGRÜNUNG .....                            | 8         |
| 4.3      | GLIEDERUNG MIT EMISSIONSKONTINGENTEN ..... | 9         |
| 4.4      | FLÄCHENBILANZ.....                         | 10        |
| <b>5</b> | <b>UMWELTBELANGE .....</b>                 | <b>11</b> |
| 5.1      | VERSIEGELUNG.....                          | 11        |
| 5.2      | SCHUTZGÜTER.....                           | 11        |
| 5.2.1    | <i>Biotope</i> .....                       | 11        |
| 5.2.2    | <i>Tiere</i> .....                         | 12        |
| 5.2.3    | <i>Boden</i> .....                         | 12        |
| 5.2.4    | <i>Wasser</i> .....                        | 12        |
| 5.2.5    | <i>Klimaauswirkungen, Luft</i> .....       | 13        |
| 5.2.6    | <i>Landschaftsbild</i> .....               | 13        |
| 5.2.7    | <i>Biologische Vielfalt</i> .....          | 13        |
| 5.2.8    | <i>Mensch und Gesundheit</i> .....         | 13        |
| 5.2.9    | <i>Kultur- und Sachgüter</i> .....         | 14        |
| 5.2.10   | <i>Artenschutz</i> .....                   | 14        |
| 5.3      | FAZIT .....                                | 14        |
| <b>6</b> | <b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>            | <b>15</b> |
| 6.1      | OBERFLÄCHENWASSER.....                     | 15        |
| 6.2      | SCHMUTZWASSER.....                         | 15        |
| 6.3      | ABFALLENTSORGUNG .....                     | 15        |
| 6.4      | WASSERVERSORGUNG .....                     | 15        |
| 6.5      | ENERGIEVERSORGUNG.....                     | 15        |
| 6.6      | TELEKOMMUNIKATION .....                    | 15        |
| <b>7</b> | <b>HINWEISE.....</b>                       | <b>16</b> |
| 7.1      | BAUNUTZUNGSVERORDNUNG .....                | 16        |
| 7.2      | BODENFUNDE .....                           | 16        |
| 7.3      | ALTLASTEN .....                            | 16        |
| 7.4      | KAMPFMITTEL .....                          | 16        |
| 7.5      | ARTENSCHUTZ.....                           | 16        |
| 7.6      | AUßENBELEUCHTUNG.....                      | 17        |
| 7.7      | DIN- VORSCHRIFTEN.....                     | 17        |
| 7.8      | BAHNANLAGEN .....                          | 17        |
| 7.9      | ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN .....      | 17        |
| <b>8</b> | <b>VERFAHRENSABLAUF.....</b>               | <b>18</b> |

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Für eine Fläche westlich an der Straße „Am Kirchholz“ soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Westlich Am Rieskamp“ durchgeführt werden. Auf der Fläche befinden sich an der Hauptstraße / Am Kirchholz das Grundstück des GS Raiffeisenmarkt mit einer Tankstelle. Südlich schließt sich ein Grundstück mit Hallengebäude an, das vormals durch den GS Raiffeisenmarkt genutzt wurden. Nach Erwerb dieser Fläche durch die Gemeinde soll der Bauhof der Gemeinde auf diese Fläche „Am Kirchholz“ umziehen. Derzeit wird die Fläche bereits teilweise vom Bauhof genutzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 „Westlich Am Rieskamp“ ist das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da mit ihm eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt werden soll. Es kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zu betragen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung kaum erhöht. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich. Der zusätzliche Versiegelungsgrad liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, somit wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung angewandt. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt westlich der Straße „Am Kirchholz“.

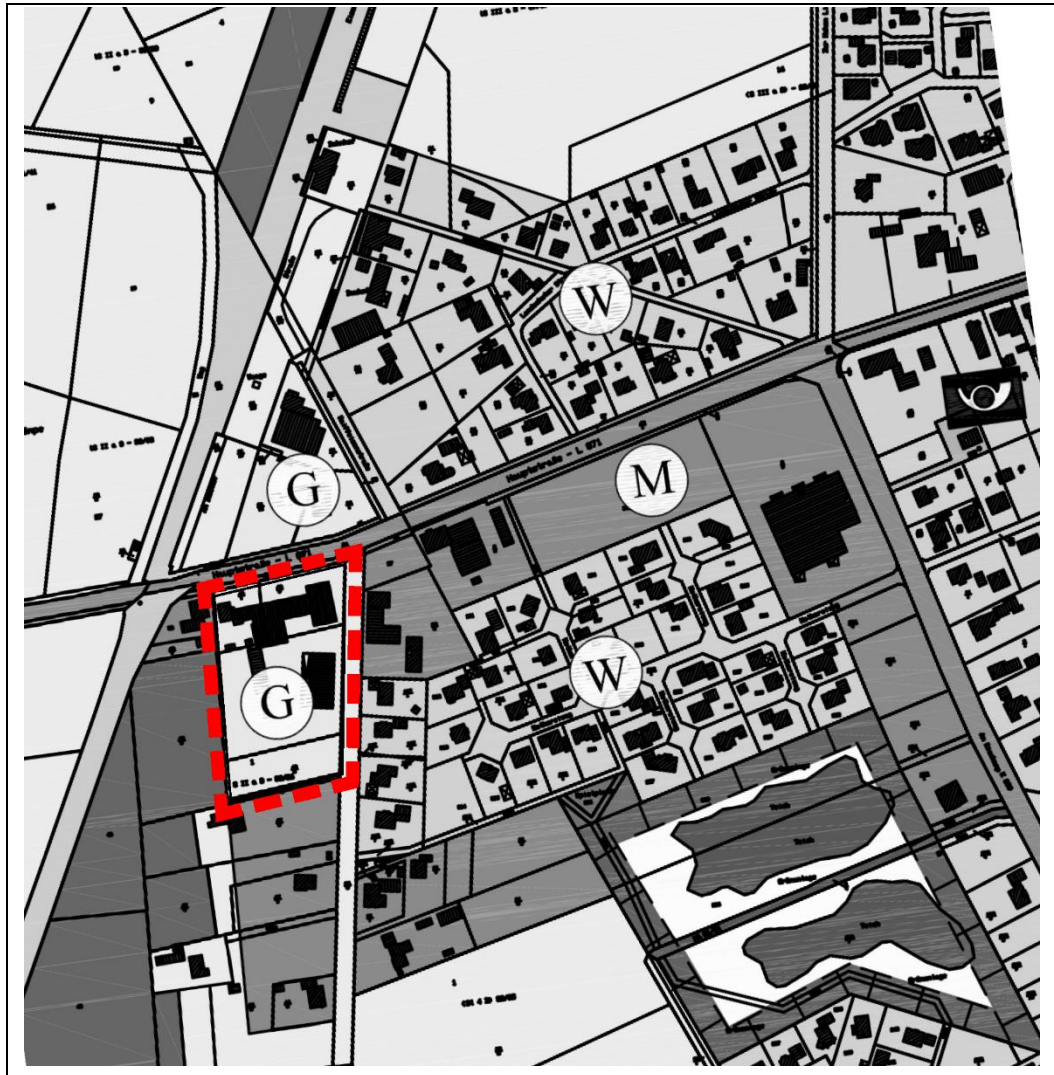
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

## 2 Planerische Vorgaben

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche (G) dar. Nördlich befindet sich eine weitere Gewerbefläche. Östlich der Straße „Am Kirchholz“ liegen gemischte Bauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) direkt gegenüber dem Plangebiet.

#### Auszug aus dem Flächennutzungsplan

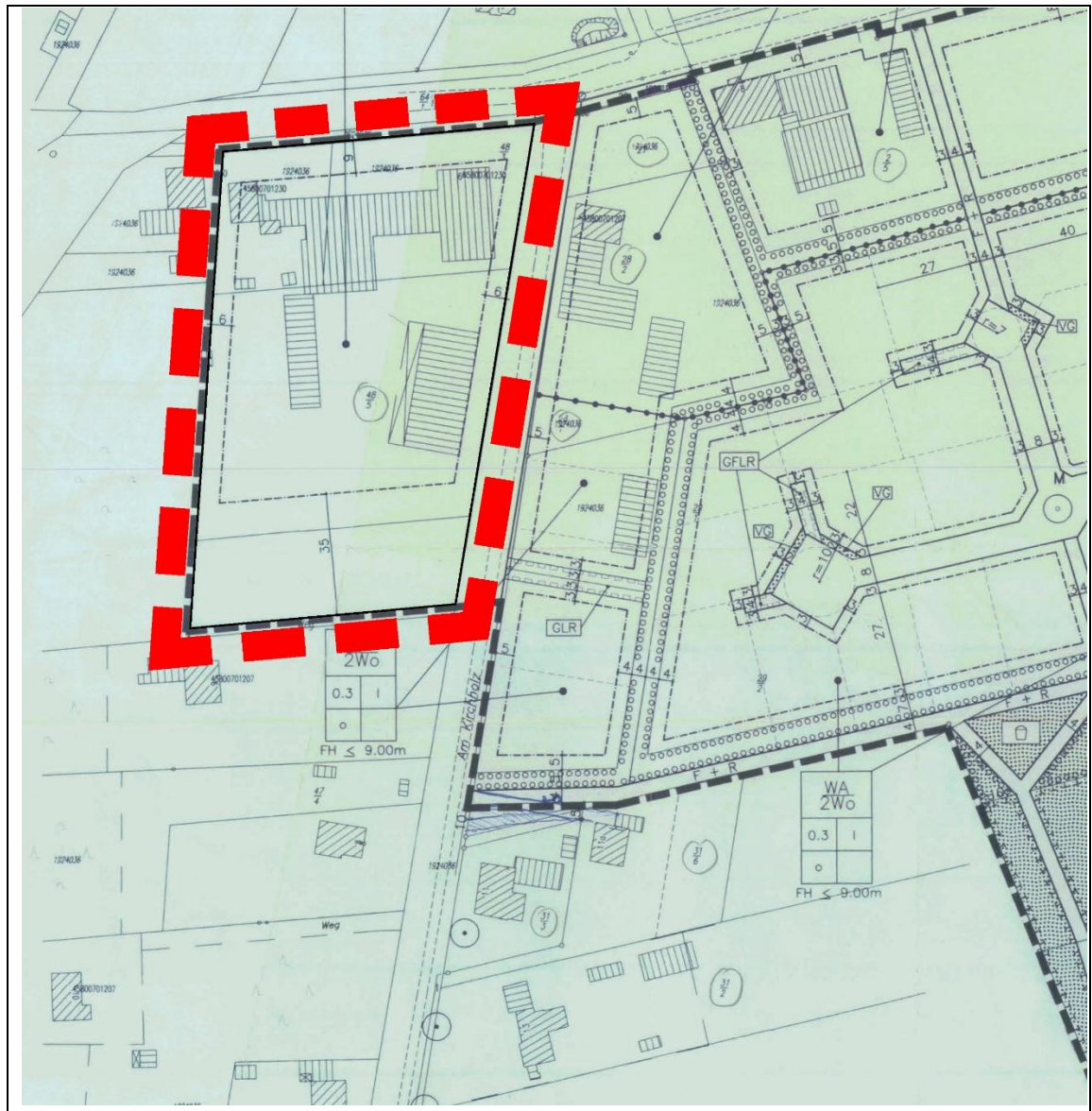


Die dargestellten gewerblichen Bauflächen stimmen mit dem Planungsziel überein, hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln.

### 2.2 Bebauungsplan Nr. 79

Der Bebauungsplan Nr. 79 setzt für den überdeckten Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) mit großer überbaubarer Fläche fest. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 bei eingeschossiger Bebauung und offener Bauweise festgesetzt.

**Bebauungsplan Nr. 79 (Auszug)**



### **3 Bestand**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

Auf der Fläche befinden sich Gebäude, die vormalig von dem GS Raiffeisenmarkt genutzt wurden. Derzeit wird die Fläche bereits teilweise vom Bauhof genutzt. Der südliche Teil stellt sich als Scherrasenfläche dar. Diese wird weitgehend von dem Kindergarten mit Wohncontainern temporär genutzt.

Westlich des Plangebietes grenzt eine kleine Gehölzfläche an.

#### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße und die Straße „Am Kirchholz“.

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestelle „Am Kirchholz“, die von den Linien 260, 265, 268 und 285 bedient wird; das Fahrtenangebot der Linien 265, 268 und 285 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Ebenfalls im fußläufigen Einzugsbereich liegt der Bahnhof Großenkneten, an dem der Regionalexpress RE 18 in Richtung Oldenburg bzw. Cloppenburg verkehrt. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist damit gegeben.

#### **3.3 Lärmimmissionen**

Im Plangebiet und nördlich der Hauptstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen. Für die Planung wurde daher ein Schallgutachten erstellt, um die Lärmemissionen der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und die Auswirkungen auf das Umfeld beurteilen zu können.

Das Gutachten kommt zu folgender Bewertung:

*Bei Einhaltung der Vorgaben des Gutachtens ist der Betrieb der Genossenschaft mit SB-Tankstelle und Bauhof aus schalltechnischer Sicht zulässig, wenn folgende Auflagen beachtet werden:*

- *Nachts ist keine Nutzung zulässig, mit Ausnahme der SB-Tankstelle.*
- *Die Verladeaktivitäten des Bauhofes müssen direkt an der Westseite der Halle erfolgen, um eine Abschirmung zu den östlichen gelegenen Wohnhäusern zu gewährleisten.*
- *Der südliche Grundstücksbereich des Bauhofs darf nur für nicht lärmrelevante Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

#### Emissionskontingentierung

Die Wohnbebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes, insbesondere das allgemeine Wohngebiet östlich der Straße „Am Kirchholz“ werden über die Gliederung in Emissionskontingente vor übermäßigem Gewerbelärm geschützt. Das Plangebiet wird nach Emissionskontingenten gegliedert. Die Aufteilung der Emissionskontingente orientiert sich einerseits an der optimalen

Ausnutzung für eine gewerbliche Nutzung und wird andererseits durch die umliegende schutzbedürftige Bebauung begrenzt. (vgl. Anlage Schalltechnische Immissionsprognose – Bebauungsplan Nr. 79 „Westlich Am Rieskamp“ 2. Änderung Gemeinde Großenkneten vom 04.02.2026)

#### Schienenverkehr

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke 1502 Oldenburg – Osnabrück. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig; schutzbedürftige Wohn- oder vergleichbare Nutzungen werden durch die Planung somit nicht ermöglicht. Festsetzungen zum Schutz vor Schienenverkehrslärm oder Erschütterungen sind daher nicht erforderlich. Die aus dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen resultierenden Einwirkungen sind entschädigungslos hinzunehmen (vgl. Hinweis 8).

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Gewerbegebiet GEE**

Es wird die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes beibehalten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. Es sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen für das Wohnen nicht wesentlich störend sind.

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig, um den Einzelhandel im Ortskern nicht zu gefährden.

Die geplante Nutzung als Bauhof wird eine hohe Ausnutzung des Grundstücks durch Hallen, Gebäude, Lager- und Verkehrsflächen erfordern. Daher wird eine hohe Grundflächenzahl von 0,8, bei 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig. Es gilt die abweichende Bauweise a. Es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig, da sich an der Hauptstraße bereits ein entsprechend langer Gebäudekomplex der Genossenschaft befindet.

Um künftig Hallen und Gebäude für den Bauhof zu ermöglichen, wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Die Höhe ist durch die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt. Bezugspunkt ist der Punkt auf den Fahrbahnnachsen der Hauptstraße bzw. der Straße Am Kirchholz, der in der kürzesten Entfernung vor der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade liegt.

Überschreitungen der festgesetzten Höhe können für untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungs- und Aufzugsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) bis zu einem Ausmaß von 1,50 m zugelassen werden.

Sockelhöhen: Die Oberkante der Erdgeschossfußböden von baulichen Anlagen muss mindestens 0,40 m über Oberkante der fertigen Fahrbahnnachse liegen.

### **4.2 Begrünung**

Südwestlich grenzt eine Gehölzfläche an. Der Kronentraufbereich reicht bis über die Grundstücksgrenze. Daher wird hier eine 5 m breite Pflanzbindungsfläche festgesetzt.

Es werden Pflanzgebote im Gehölzrandbereich festgesetzt:

- Auf den gekennzeichneten Pflanzbindungsflächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten. Lücken sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen aufzupflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen sowie sonstige Versiegelungen unzulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche hält zur westlichen Grenze einen Abstand von insgesamt 10 m ein. Damit werden der Kronentraufbereich und die ökologischen Funktionen des Waldrandes gesichert.

Es sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

#### Sträucher

|                         |                                          |
|-------------------------|------------------------------------------|
| Hasel                   | Corylus avellana                         |
| Faulbaum                | Frangula alnus (auf feuchten Standorten) |
| Schwarzer Holunder      | Sambucus nigra                           |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna                       |
| Besenginster            | Cytisus scoparius                        |
| Hundsrose               | Rosa canina                              |
| Schlehe                 | Prunus spinosa                           |
| Schw. Johannisbeere     | Ribes nigrum                             |
| Pfaffenhütchen          | Euonymus europaeus                       |
| Hartriegel              | Conus sanguinea                          |
| Schneeball              | Viburnum opulus u.ä.                     |

#### Qualitäten

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 0,7 bis 0,9 m

### 4.3 Gliederung mit Emissionskontingenten

Um die künftige schalltechnische Immissionsentwicklung im Plangebiet zu steuern, wird das Bebauungsplangebiet in Lärmkontingente gegliedert und somit jedem Grundstück ein bestimmtes Kontingent zugeteilt.

Es ergeben sich für das Plangebiet folgende Emissionskontingente (bezogen auf 1 m<sup>2</sup>):

*„Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche die festgesetzten Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw. nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten:*

- Emissionskontingent GEE  $L_{EK}'' = 62,5/48 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ tags/nachts}$
- Emissionskontingent GEE  $L_{EK}'' = 59/42 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ tags/ nachts}$
- Emissionskontingent GEE  $L_{EK}'' = 54/39 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ tags/nachts}$

*Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Emissionskontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellhöhe 5 m über Grund) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.“*

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>rJ</sub> den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).(vgl. TF. 5)

Das Plangebiet wird in unterschiedliche Flächen nach Emissionskontingenten gegliedert. Es wird in 4 Teilflächen aufgeteilt, wobei der Emissionskontingent 59/42 dB(A)/m<sup>2</sup> tags/ nachts 1. für den westlichen Bereich an der Hauptstraße und 2. den Kernbereich direkt an der Straße Am Kirchholz gilt.

#### **4.4 Flächenbilanz**

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Plangebiet        | 1,11 ha |
| Gewerbegebiet GEE | 1,06 ha |
| Pflanzfläche      | 0,05 ha |

## **5 Umweltbelange**

Das beschleunigte Verfahren ist nur möglich, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, als Ergebnis festgestellt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die nachfolgende Prüfung des Einzelfalles wird anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB durchgeführt.

### **5.1 Versiegelung**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 11.100 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die Planung ergibt sich eine Erhöhung der GRZ von 0,5 auf 0,8 und damit eine Neuversiegelung von ca. 3.330 m<sup>2</sup>. Die zusätzliche Versiegelung ist sehr gering und liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 13a BauGB.

Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die primäre Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist hinsichtlich der Einhaltung des zulässigen Versiegelungsgrades somit gegeben.

### **5.2 Schutzgüter**

Die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.

#### **5.2.1 Biotope**

Das Plangebiet ist bereits im Bereich des Raiffeisenmarktes fast vollständig mit Gebäuden und Verkehrsflächen überbaut bzw. versiegelt. Etwas abgeschwächt trifft dies auch für das südliche Grundstück mit 2 Hallen mit Nebenanlagen zu. Hier stellt sich der südliche Grundstücksbereich als Scherrasenfläche dar, die allerdings weitgehend von dem Kindergarten in Form von Wohncontainern temporär genutzt wird.

#### Gehölzbestand

Südwestlich grenzt eine Gehölzfläche an das Plangebiet. Der Kronentraufbereich reicht hier bis an die Grundstücksgrenze des südlichen Plangebietes heran. Daher wird hier eine 5 m breite Pflanzbindungsfläche festgesetzt. Der überbaubare Bereich hält zur Grundstücksgrenze einen Abstand von 10 m ein.

Zuvor war eine Bebauung bis 6 m an die Grundstücksgrenze bzw. Gehölzfläche sowie eine Versiegelung durch Verkehrsflächen bis direkt an die Gehölzfläche zulässig. Insofern ergibt sich hier eine Verbesserung.

Der Landkreis Oldenburg hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass es sich bei dem westlich angrenzenden Gehölzbestand um Wald im Sinne des Niedersächsischen Landeswaldgesetzes handelt, und einen Abstand von 25 bis 30 m zwischen Waldrand und zulässigen Versiegelungen angeregt.

Der Waldbestand liegt außerhalb des Geltungsbereiches auf einem Fremdgrundstück. Ein gesetzlich normierter Mindestabstand baulicher Anlagen oder versiegelter Flächen zum Wald besteht in Niedersachsen nicht. Maßstab der Abwägung ist das bisher geltende Planungsrecht: Der Ursprungsbebauungsplan lässt eine Bebauung bis auf 6 m an die westliche Grundstücksgrenze und Versiegelungen durch Verkehrs-, Lager- und Stellplatzflächen bis unmittelbar an die Grenze zu. Die 2. Änderung setzt demgegenüber erstmals einen 5 m breiten Streifen mit Pflanzbindung fest und rückt die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt 10 m von der westlichen Grenze ab; der Kronentraufbereich wird damit dauerhaft gesichert.

Ein von jeglicher Versiegelung freizuhaltender Streifen von 25 bis 30 m würde bei einer West-Ost-Tiefe des Plangebietes von rd. 80 m mehr als ein Drittel der Fläche der baulichen Nutzung entziehen. Die Fläche wäre für die vorgesehene Nutzung als Bauhof mit Hallen, Lager-, Abstell- und Verkehrsflächen nicht mehr geeignet; das Planungsziel der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung einer bereits gewerblich genutzten Fläche (§ 13a BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB) wäre nicht erreichbar. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung der Fläche, der Lage im Siedlungszusammenhang und der erstmaligen Sicherung des Gehölzrandes werden die ökologischen Funktionen des Waldrandes durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend berücksichtigt. Brandschutzrechtliche Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

#### **5.2.2 Tiere**

Das Plangebiet bietet kaum Lebensraumfunktionen für Vertreter verschiedener Tiergruppen. Es ist aufgrund der siedlungsbezogenen Lage nur mit solchen Arten zu rechnen, die keine speziellen Ansprüche an Ausprägung und Qualität ihrer Habitate stellen.

Durch die Planung ergeben sich gegenüber des bestehenden Planungsrechtes keine Veränderungen hinsichtlich der Auswirkungen auf den begrenzten Lebensraum. Da nicht mit dem Vorkommen gefährdeter bzw. an Sonderstandorte gebundene Tierarten zu rechnen ist, kann zugrunde gelegt werden, dass die vorkommenden Arten auf nahe gelegene Habitate mit vergleichbaren Standortbedingungen ausweichen werden.

#### **5.2.3 Boden**

Die Versiegelung des Bodens stellt eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt.

Der zulässige Versiegelungsgrad wird geringfügig verändert, somit ergibt sich durch die Planung keine Beeinträchtigung des Bodens.

#### **5.2.4 Wasser**

Die Versiegelung von Boden durch die Planung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen.

Der zulässige Versiegelungsgrad verändert sich geringfügig, somit ergibt sich durch die Planung keine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes.

#### **5.2.5 Klimaauswirkungen, Luft**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen überplanten und bebauten Bereich. Durch die Änderung werden keine bislang unbeplanten Bereiche in Anspruch genommen oder die Nutzungsziffern heraufgesetzt, sodass durch die Planung von keinen nennenswerten Klimaauswirkungen auszugehen ist.

Angesichts des vorherrschenden, windigen küstennah geprägten Klimas sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

#### **5.2.6 Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt im bebauten Bereich der Ortschaft Großenkneten.

Es werden Gewerbeflächen überplant. Im Südteil kann eine bisherige Gewerbefläche in Zukunft auch mit Hallen bebaut werden. Das Ortsbild wird durch die Planung geringfügig verändert.

#### **5.2.7 Biologische Vielfalt**

Es ist davon auszugehen, dass die begrenzte biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes aufgrund der Vornutzung kaum weiter beeinträchtigt wird.

#### **5.2.8 Mensch und Gesundheit**

Von der Planung sind gesundheitliche Belange nicht berührt, die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben werden eingehalten. Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE festgesetzt und das Plangebiet wird nach Emissionskontingenten gegliedert.

Gemäß des Schallgutachtens werden im Umfeld die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

#### Störfallbetrieb / Achtungsabstand

Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 16.07.2026 liegt das Plangebiet innerhalb des Achtungsabstandes von 1.000 m zum Betriebsbereich „EAA Großenkneten, Hauptbetriebsplatz Großenkneten“ der ExxonMobil Production Deutschland GmbH im Sinne der 12. BImSchV. Ein angemessener Sicherheitsabstand ist für diesen Betriebsbereich nicht festgelegt worden; die angegebene Reichweite entspricht der Auswirkung von Störfällen auf der Grundlage einer Wärmestrahlung von 1,6 kW/m<sup>2</sup>.

Mit der 2. Änderung wird kein schutzbedürftiges Gebiet im Sinne des § 50 BImSchG und des Leitfadens KAS-18 neu ausgewiesen oder an den Betriebsbereich herangerückt. Das Plangebiet ist seit 1998 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und wird bereits gewerblich genutzt; die Änderung betrifft im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Wohnnutzungen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sind aus-

geschlossen, so dass weder Wohnnutzungen noch Nutzungen mit größeren Menschenansammlungen oder besonders schutzbedürftigen Personengruppen ermöglicht werden. Der künftige Bauhof ist eine gewerbliche Nutzung mit einer begrenzten Zahl von Beschäftigten.

Der Betreiber des Betriebsbereiches hat im Verfahren mitgeteilt, dass seine Betriebsanlagen von der Planung nicht betroffen sind; das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg hat aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Zusätzliche Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

### **5.2.9 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

### **5.2.10 Artenschutz**

Das Plangebiet umfasst ein weitgehend versiegeltes Gewerbegrundstück, der südliche Scherrassenbereich war bis kürzlich von Containern des Kindergartens belegt.

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

#### Bäume

Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

#### Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und nur mit insektenfreundlichen und insektendichten Lampengehäusen, mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel mit Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit dem Orientierungswert einer Farbtemperatur von 1600 – 2400 Kelvin. Als Richtwerte der Beleuchtungsstärken sind max. 5 -10 Lux anzuwenden und möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen zur Erreichung der technisch notwendigen Ausleuchtung anzustreben.

### **5.3 Fazit**

Durch die Überplanung ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Der Artenschutz wird beachtet.

Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenwasser**

Durch die Planung kommt es planungsrechtlich zu keiner relevanten Erhöhung der Versiegelung. Eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist gewährleistet.

Eine Ableitung von Dach-, Oberflächen- oder sonstigem Wasser auf oder über Bahngrund sowie eine Versickerung in Gleisnähe erfolgt nicht.

### **6.2 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird in die Abwasserkanalisation der Gemeinde Großenkneten eingeleitet.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Oldenburg.

### **6.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

Im Plangebiet verlaufen Versorgungsleitungen des OOWV. Die Leitungen dürfen nicht mit einer geschlossenen Fahrbahndecke – außer in Kreuzungsbereichen – oder mit Hochbauten überbaut und nicht überpflanzt werden.

Die Löschwasserversorgung ist nicht Bestandteil der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Der Grundschutz obliegt gemäß § 2 NBrandSchG der Gemeinde. Der erforderliche Löschwasserbedarf nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird im Zuge der Objektplanung festgelegt.

### **6.5 Energieversorgung**

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der EWE NETZ GmbH angeschlossen.

Sofern für die künftige Nutzung eine Erhöhung der elektrischen Leistung erforderlich wird, kann eine Transformatorenstation als Anlage der Versorgung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO – auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO – zugelassen werden. Innerhalb des Plangebietes stehen hierfür ausreichende Flächen zur Verfügung.

### **6.6 Telekommunikation**

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Baunutzungsverordnung**

#### Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### **7.2 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und 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 Nds. 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 ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

### **7.3 Altlasten**

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### **7.4 Kampfmittel**

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

Die Gemeinde hat eine Kriegsluftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beauftragt.

### **7.5 Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

## **7.6 Außenbeleuchtung**

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und nur mit insektenfreundlichen und insektendichten Lampengehäusen, mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel mit Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit dem Orientierungswert einer Farbtemperatur von 1600 – 2400 Kelvin. Als Richtwerte der Beleuchtungsstärken sind max. 5 -10 Lux anzuwenden und möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen zur Erreichung der technisch notwendigen Ausleuchtung anzustreben. Blendwirkungen gegenüber der westlich verlaufenden Bahnstrecke sowie Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern sind auszuschließen.

## **7.7 DIN- Vorschriften**

Die DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Großenkneten während der Dienststunden eingesehen werden.

## **7.8 Bahnanlagen**

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke 1502 Oldenburg – Osnabrück. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (u. a. Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, elektrische und magnetische Felder). Diese Einwirkungen sind entschädigungslos hinzunehmen; Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn bestehen nicht. Erforderliche Schutzvorkehrungen für empfindliche technische Geräte obliegen dem Bauherrn.

## **7.9 Überdeckung von Bebauungsplänen**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Westlich Am Rieskamp“ überdeckt einen Teilbereich des Ursprungsplanes Nr. 79.

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 tritt der überdeckte Teilbereich des v.g. Ursprungsbebauungsplanes außer Kraft.

## 8      **Verfahrensablauf**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten in seiner Sitzung am 20.02.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Westlich Am Rieskamp“ beschlossen. Der Verwaltungsausschuss hat am 21.05.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB zusammen mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am .. .. 2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2026 bis 17.07.2026 öffentlich ausgelegen und parallel im Internet veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB parallel beteiligt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Großenkneten in seiner Sitzung am .. .. 2026 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den .. .. ....

Bürgermeister

.....

## **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Großenkneten

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 / 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 24.08.2026

Dipl.-Ing. M. Lux