

# GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

---

## **82 Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße, Wahnbek“**

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

und

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

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

05.03.2024



**Träger öffentlicher Belange**

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung Archäologie  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg
2. GASCADE Gastransport GmbH  
Kölnische Straße 108-112  
34119 Kassel, Germany
3. TenneT TSO GmbH  
Eisenbahnlängsweg 2 a  
31275 Lehrte
4. Amprion GmbH  
Asset Management  
Robert-Schuman-Straße 7  
44263 Dortmund
5. Gastransport Nord GmbH  
Cloppenburger Straße 363  
26133 Oldenburg
6. Gastransport Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Theodor-Tanzen-Platz 8  
26122 Oldenburg
7. ExxonMobil Production Deutschland GmbH  
Vahrenwalder Straße 238  
30179 Hannover
8. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Vahrenwalder Straße 236  
30179 Hannover
9. DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG (Im Auftrag von Avacon Netz GmbH / Avacon Wasser / WEVG GmbH & Co KG)  
Watenstedter Weg 75  
38229 Salzgitter

## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
3. Niedersächsische Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Stilleweg 2  
30655 Hannover
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Bezirksstelle OL-Nord  
Hermann-Ehlers-Straße-15  
26160 Bad Zwischenahn
5. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)  
Am Wall 165-167  
28195 Bremen
6. EWE Netz GmbH  
Cloppenburger Str. 302  
26133 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</b></p>	
<p>Ich nehme Bezug auf das Schreiben des Planungsbüros Diekmann, Mosebach &amp; Partner vom 06.07.2023 und teile zur vorgenannten 82. Flächennutzungsplanänderung folgendes mit:</p> <p>Aus stadtplanerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass das städtebauliche Erfordernis dieser Planung plausibel ist. Allerdings ist zur Auseinandersetzung mit dem aus § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB resultierenden Planungsauftrag (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen) die Begründung noch um diese Rechtsgrundlagen anzureichern.</p> <p>Weiter wird auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß § 146 Absatz 2 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung hingewiesen.</p> <p>Das Regionale Raumordnungsprogramm datiert aus dem Jahr 1996 und nicht 1994 (vgl. Begründung 3.2).</p> <p>Ich bitte, den Genehmigungsvermerk noch um den Zusatz "Die Landrätin" zu ergänzen (Landkreis Ammerland Die Landrätin Im Auftrag )</p> <p>Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. In Bezug auf mögliche Bodenfunde ist die Stellungnahme des NLD - Abteilung Archäologie - maßgeblich.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken. Verwiesen wird auf die Stellungnahme zur im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121.</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird davon ausgegangen, dass die Wallhecken, wie auch auf anderen Gewerbegrundstücken der Gemeinde, in ihrer Funktion erheblich beeinträchtigt werden. Diese Wertminderung ist bei der Bewertung der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Für einen wirksamen Wallheckenschutz wäre eine Auszäunung eines 5 m</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und die entsprechenden Hinweise in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die entsprechende Anpassung vorgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die entsprechende Anpassung vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 121 wird im parallelen Verfahren beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird im Rahmen des Umweltberichtes zum BP 121 bewertet. Entsprechende Schutzmaßnahmen und adäquate Kompensation wird in diesem Rahmen gewährleistet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>breiten Wallheckenschutzstreifens mit entsprechender planerischer Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.</p> <p>Da eine solche Sicherung nicht vorgesehen ist, wird vorgeschlagen, den Wallheckenschutz auf diesen Flächen aufzuheben und die Wallhecken im Verhältnis 1 : 1 durch Neuanlage oder Instandsetzungsmaßnahmen von Wallhecken auszugleichen. Der Gehölzbestand sollte dann im Bebauungsplan als zu erhalten dargestellt und als Maßnahmenfläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet werden. Die Ersatzmaßnahmen sind nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass die im Umweltbericht (5.22) aufgeführten Maßnahmen zum Artenschutz durch eine fachkundige Person durchgeführt werden.</p> <p>Aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen diese Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Dem Vorschlag wird gefolgt. Der Schutzstatus wird aufgehoben und die Wallhecken im Verhältnis 1:1 im Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Der vorhandene Gehölzbestand wird zukünftig in einer privaten Grünfläche zum Erhalt festgesetzt (Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).</p> <p>Der Umweltbericht wurde dahingehend ergänzt, dass die Maßnahmen durch eine fachkundige Person durchzuführen sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</b></p>	
<p>das Plangebiet liegt östlich an der Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen an der Oldenburger Straße. Die Erschließung soll über eine neue Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, und zwar eine private Erschließung, an die Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ erfolgen. Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 131 „Oldenburger Straße“ direkt betroffen.</p> <p>Zustimmung der NLStBV - OL zum Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“: Laut dem § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch fällt die Aufstellung der Bebauungspläne in das Aufgabenfeld der jeweiligen Gemeinde, aber nicht nur die planrechtliche Federführung durch die Gemeinde ist sicherzustellen, auch die straßenrechtliche Federführung nach dem NStrG durch die Gemeinde für die Neuerschließung der Privatstraße ist zu ge-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde kann kein Verstoß gegen die Verwaltungsvorschriften feststellen. Die NLStBV wurde im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB beteiligt, woraufhin die nebenstehende Stellungnahme einging. Gemäß VV-BauGB ist es nicht erforderlich, neben dem Vorentwurf zum Bauleitplan dem Träger öffentlicher Belange Fachpläne oder Gutachten zu dem betroffenen öffentlichen Belang vorzulegen. Die technische Ausgestaltung der Straße</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>währleisten.</p> <p>Die NLStBV - OL verweigert die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 121 „Oldenburger Straße, Wahnbek“ im Beteiligungsverfahren nach dem § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), weil in der textlichen Begründung unter Punkt 5.4.1 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als eine private Erschließung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch festgesetzt wird und der private Erschließungsträger keine Aussagen/Angaben über die technische Ausgestaltung der Verkehrsfläche angibt. Damit liegt laut der VV-BauGB (Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch) nach 28.2.1 Beteiligungspflicht und 28.2.2 Stufen der Beteiligung, Unterlagen ein Abwägungsfehler vor.</p> <p>Ich bitte um die schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Ablehnung vor Veröffentlichung der Bauleitplanung. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Das Beilegen einer detaillierten Ausführungsplanung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist nicht erforderlich.</p> <p>Zum Entwurf hin, wird ein Verkehrskonzept ausgearbeitet, welches dem Entwurf der Bauleitplanung zu Grunde liegen wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gesamte Straße wird beim Eigentümer verbleiben. Die Gemeinde wird mit dem Eigentümer eine Erschließungsvereinbarung treffen, die die Einzelheiten zum Bau und Betrieb der Straße regelt.</p> <p>Eine Verkehrsplanung liegt der Ausarbeitung des Entwurfes zu Grunde und der Begründung als Anlage bei.</p> <p>Die Gemeinde stellt die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens zur Verfügung.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b>  <b>Stilleweg 2</b>  <b>30655 Hannover</b></p>	
<p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Hinweise</b>          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.</p>	<p>Die Hinweise des NLBEG werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<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><b>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 165-167 28195 Bremen</b></p>		
<p>wir haben keine Einwände bezüglich der oben genannten Planungen insbesondere zur Erweiterung eines bestehenden Automobilhändlers. Die Aussagen in der Begründung zur Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr werden von uns begrüßt. Beim Haltestellenamen sollte noch ein „e“ ergänzt werden.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>		<p>Der Anregung wird gefolgt und der Haltestellenname redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle OL-Nord Hermann-Ehlers-Straße-15 26160 Bad Zwischenahn</b></p>		
<p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Laut Umweltbericht sind zum Ausgleich bei Realisierung dieser Bauleitplanung einhergehende Eingriffe in den Naturhaushalt und dem Landschaftsbild auf externen Flächen zu kompensieren.</p> <p>Wir bitten im weiteren Bauleitverfahren die Lage der externen Kompensationsflächen sowie die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zu benennen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Kompensationsmaßnahmen werden zum Entwurf hin in den Unterlagen ergänzt</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p><b>Telekom Deutschland GmbH / Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>Hannoversche Str. 6-8</b>  <b>49084 Osnabrück</b></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 Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p><b>EWE Netz GmbH</b>  <b>Cloppenburger Str. 302</b>  <b>26133 Oldenburg</b></p>		
<p>vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt,</p>		<p>Der Hinweise der EWE wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>



<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>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 an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>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, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfah-</p>	

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>rens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:  <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a> und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.</p>	

## **Anregungen von Bürgern**

**von Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.**