

Gemeinde Wardenburg
Bebauungsplan Nr. 110 „Zum Fladde“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1a	Landkreis Oldenburg Delmenhorster Straße 6 27793 Wildeshausen 13.08.2025	<p>Sie haben uns gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Aufstellung zum o. g. Bauleitplan beteiligt.</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der vorgelegten Unterlagen erhalten Sie zur vorliegenden Planung folgende Anregungen und Hinweise:</p> <p>Brandschutz</p> <p>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 (Hydranten-Abstand max. 150 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.</p> <p>Abfallwirtschaft</p> <p>Eine ordnungsgemäße Abfallsortung wird u.a. dadurch gewährleistet, dass im Rahmen der Aufstellung / Änderung von F-Plänen und B-Plänen die Belange der Entsorgungswirtschaft berücksichtigt werden.</p> <p>Dazu gehört bei der Ausgestaltung der Verkehrsflächen die Voraussetzungen für den Einsatz der dreiachsigen Müllfahrzeuge zu berücksichtigen und Flächen für die Bereitstellung der Abfallbehälter vorzusehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung wird in der Erschließungsplanung geregelt. Die Begründung wird um die Anforderungen an den Brandschutz ergänzt.</p> <p>Der Hinweis zur Abfallsortung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Anforderungen an die Abfallsortung ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p>Bei der Planaufstellung soll 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 Dt. Gesetzlichen Unfallversicherung beachtet werden. Die darin ausgesprochenen Empfehlungen sollten im Plan berücksichtigt werden.</p> <p>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.</p> <p>Straßen müssen so angelegt werden, dass das Aufstellen von Abfallbehältern parallel zum Fahrweg des Entsorgungsfahrzeugs möglich ist.</p> <p>Bei der Anlage von Sammelplätzen bzw. Stellplätzen zur Entsorgung sollten folgende Vorgaben berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um Interessenskonflikte mit künftigen Anwohnerinnen und Anwohnern zu vermeiden, sollen großzügige Sammel- und Stellplätze vorgesehen werden. • Es wird eine einseitige Bereitstellung angestrebt, damit der 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.) 	<p>Der Hinweis zu den Bemessungsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Straßen sind mit 6,50 m Breite ausreichend bemessen. Die Einmündungsradien für Müllfahrzeuge werden bei der Erschließung berücksichtigt.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Siehe oben</p> <p>Die Hinweise zu den Sammelplätzen bzw. Stellplätzen zur Entsorgung werden zur Kenntnis genommen und in Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um diese Vorgaben ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<ul style="list-style-type: none">• Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Abfallbehältern abzustimmen. Insbesondere der westliche Zeig der Erschließungsstraße muss deutlich mehr Stellfläche zur Bereitstellung der Abfallbehälter vorhalten als der östliche Zweig.• Ausgewiesene Parkplätze und Pflanzbeete dürfen die Bereitstellung und Erreichbarkeit der Abfallbehälter nicht behindern. Das Entsorgungsfahrzeug muss sich in seiner ganzen Länge parallel zu den bereitgestellten Abfallbehältern positionieren können.• 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 gleichen Platz) nicht überschritten werden.• Da teilweise Rest-/Bioabfälle mit Papier- bzw. Verpackungsabfällen an einem Tag abgefahrene werden könnten, ist zusätzlicher Platz für die Papiertonne bzw. Gelbe Tonne zu berücksichtigen. Ebenso sollte Platz für die Bereitstellung von Sperrmüll eingeplant werden.	Siehe oben

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p><u>Hinweis:</u></p> <p>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.</p> <p>Im Gebiet WA3 ist eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen. Sofern dort Abfallbehälter von 1.100 L zum Einsatz kommen sollen, ist sowohl auf den Grundstücken, als auch an der Straße ausreichend Platz vorzusehen.</p> <p>Auf folgende Literatur möchten wir in diesem Zusammenhang verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) <p>Planentwurf</p> <p>Die Angabe „Abweichende Bauweise (a)“ gem. § 22 Abs. 4 S. 1 BauNVO soll lt. textlicher Festsetzung Nr. 3 für alle drei Wohngebiete festgesetzt werden. Die Angabe der abweichenden Bauweise (a) sollte in der Nutzungsschablone mit aufgeführt werden. Dies ist ebenfalls in der Planzeichenerklärung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweis werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Straßen sind mit 6,50 m Breite ausreichend bemessen. Die Einmündungsradien für Müllfahrzeuge werden bei der Erschließung berücksichtigt.</p> <p>Die Schleppkurven berücksichtigen das 3achsige Müllfahrzeug.</p> <p>Der Hinweis zur Abfallentsorgung im WA 3 wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt; die Planzeichenerklärung wird ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p>Wir möchten darüber hinaus anregen, in der textlichen Festsetzung 2 die Bezugspunkte hinsichtlich unterer sowie oberer Bezugspunkt zu unterscheiden, um eine verständlichere Festsetzung zu ermöglichen.</p> <p>Bei den für diesen Bebauungsplan maßgeblichen Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung ist zu berücksichtigen, dass die niedersächsische Bauordnung mit Rechtskraft am 01.07.2025 erneut geändert wurde, die Rechtsgrundlage ist daher wie folgt zu fassen: Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GBVI. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass die örtliche Bauvorschrift 1. mit der entsprechenden Nummerierung des B-Planes zu ergänzen ist.</p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben und durch entsprechende Festsetzungen im Baubereich geschützt werden, um damit zur Förderung des Lebensraums für viele Arten beizutragen.</p> <p>Die Aussagen zu einem möglichen Konflikt mit der Feldlerche sind hier noch sehr vage. Diese sind zum Entwurfsstand zu konkretisieren. Sollten mögliche Konflikte entstehen, können Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.</p>	<p>Der Hinweis zu den Firsthöhen wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung enthält bereits Aussagen zum unteren und oberen Bezugspunkt. Die Festsetzung wird zur Klarstellung redaktionell überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt; die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p> <p>Die Nummerierung des B-Planes ist bereits in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 enthalten. Die Formulierung wird zur Klarstellung angepasst.</p> <p>Die Anregung wird überwiegend berücksichtigt. Die nördliche und südliche Strauch-Baumhecken werden erhalten, und soweit innerhalb des Plangebietes, durch Festsetzungen zum Erhalt gesichert. Die Planung wurde zum Entwurf angepasst, die Baufenster im Osten wurden verkleinert und die Begrenzung der überbaubaren Fläche wurde außerhalb der Kronentraufe der Gehölze gezogen.</p> <p>Die Stieleichen der zentralen Baumhecke werden nach Möglichkeit in die Bebauung integriert und erhalten. Dies wird jedoch nicht auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt, sondern erst im Rahmen der konkreten Bauausführung angestrebt. Eine Festsetzung ist hier nicht sinnvoll, da erst im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geprüft werden kann, ob der Erhalt möglich ist. Vorsorglich werden im Plangebiet entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 d auf den privaten Grundstücken insgesamt 33 Bäume festgesetzt, sodass auf alle Fälle ein Ausgleich im Plangebiet sichergestellt ist. Die Festsetzung eines durchgängigen Erhaltungsstreifens für die zentrale Baumhecke würde dazu führen, dass das städtebauliche Konzept in der jetzigen Form nicht umsetzbar ist. Letztendlich wäre der projektierte Wohnraum nicht in dem gewünschten Umfang umsetzbar und würde zu einer weiteren Inanspruchnahme von Freiflächen führen.</p> <p>Die Aussagen zur Feldlerche wurden dahingehend konkretisiert, dass von einer möglichen erheblichen Beeinträchtigung Abstand genommen wird. Die Lage und Habitatausstattung einerseits und die eher geringe Populationsdichte der Art in dem Bereich von Wardenburg andererseits führt zu dem Schluss, dass ein Reviovorkommen unwahrscheinlich ist und, sollte es zu einer Verdrängungswirkung kommen, das Revier geringfügig auf benachbarte Flächen verlagert werden kann.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p>Durch die fehlende Biotoptypenkartierung, die zum Entwurfsstand erstellt wird, können zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließenden Aussagen zur Eingriffsregelung gemacht werden. Die bisher angesetzten Wertstufen sind jedoch nachvollziehbar.</p> <p>Abstimmung für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs können vorab gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.</p> <p>Hinsichtlich des Schutzzutes Landschaftsbild halten wir es für erforderlich, das Baugebiet z. B. durch Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur freien Landschaft hin einzugründen.</p> <p>Schließlich möchten wir noch den redaktionellen Hinweis geben, dass die aufgeführte RAS-LP 4 mittlerweile durch die R SBB abgelöst wurde.</p> <p>Planbegründung</p> <p>Ausweislich der Aussagen in der Begründung „Inhalte und Ziele des Bauleitplanes“ (Ziff. 1.1) handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Art und Umfang der Planunterlagen im Übrigen geben jedoch Rückschlüsse darauf, dass es sich um eine Angebotsplanung handeln dürfte. Wir möchten daher anregen, den genannten Passus entsprechend anzupassen.</p> <p>Gemäß Änderung der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat sich die Pflicht zur Deckung des Bedarfes an Einstellplätzen durch den durch Wohnungen verursachten Mehrbedarf erneut geändert.</p> <p>Ausweislich der neuen Rechtsfassung des § 47 Abs. 1 S. 3 NBauO braucht der durch eine (zusätzlich geschaffene Wohnung oder) durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Einstellplätzen nur dann nicht gedeckt zu werden, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - für die die Wohnnutzung schaffende Baumaßnahme der Bauantrag auf Zustimmung gem. § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 30. Juni 2024 übermittelt wird oder 	<p>Die Biotoptypenkartierung wird zum Entwurfsstand im Umweltbericht ergänzt, wie auch die entsprechend angepasste Eingriffsbilanzierung.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen wurden vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Hierfür steht das Flurstück 93/11, Flur 40, Gemarkung Wardenburg anteilig zur Verfügung.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Es erfolgt eine Eingrünung des Plangebietes in südwestlicher Richtung zur freien Landschaft hin. Aufgrund der städtebaulichen Konzeption, mit kleinen Grundstücken und geringer Grundstückstiefe ist die Hecke auf einem Streifen von 1 m Breite vorgesehen. Ein breiterer Pflanzstreifen lässt sich bei der derzeitigen Konzeption nicht umsetzen. Eine Änderung der Konzeption würde dazu führen, dass Wohnraum nicht in dem gewünschtem Umfang umsetzbar ist.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Hinweise auf der Planzeichnung entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt; die Aussagen in Kapitel 1.1 des Umweltberichtes werden angepasst.</p> <p>Die Hinweise zur Stellplatzpflicht werden zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept ist darauf ausgerichtet, bedarfsgerecht ausreichend Stellplätze im Quartier anzubieten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<ul style="list-style-type: none"> - eine zusätzliche Wohnung durch eine verfahrensfreie Nutzungsänderung gem. § 60 Abs. 2 geschaffen wird und die Nutzungsänderung nach dem 30. Juni 2024 vorgenommen wird. <p>Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Wir möchten darüber hinaus anregen, verbal-argumentativ genauer und umfassender zum entsprechenden Wohnraumbedarf (Bedarfsanalyse) in der Begründung auszuführen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt, die Begründung wird um folgende Aussagen zum Wohnraumbedarf ergänzt.</p> <p>Nach der Prognose der 1. Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts für die Gemeinde Wardenburg sind von 2025 bis 2030 insgesamt 200 Wohnungen erforderlich. Davon sollen anteilig 72 Mitwohnungen und 104 Eigentumswohnungen entstehen. Als preisgünstiger bzw. geförderter Wohnraum sollen 33 Wohnungen geschaffen werden. Zudem wurde die Schaffung kleiner Wohnungen bis 70 m² und die Schaffung barrierefreier Wohnungen in den Handlungsempfehlungen aufgeführt.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung werden 24 Wohnungen in Reihenhäusern oder alternativ in kleinen Mehrfamilienhäusern geschaffen. Damit werden bereits 12 % des prognostizierten Wohnraumbedarfs abgedeckt. Davon sind 6 Wohnungen barrierefrei und geförderter Wohnraum, so dass diesbezüglich ein Bedarf von 18 % abgedeckt wird. Im angrenzenden Baugebiet Stapelriede sollen 20 dieser Wohnungen geschaffen werden, sodass insgesamt fast 80 % des Bedarfs von 2025 bis 2030 abgedeckt sind.</p> <p>Weiterer Wohnraum wird in Einzel- und Doppelhäusern geschaffen. Der Bedarf nach diesen Haustypen ist im Gemeindegebiet nach wie vor stark vorhanden. Im Baugebiet Stapelriede sind bereits mehrere Grundstücke bebaut und die übrigen Grundstücke weitestgehend vergeben. Daher sind zur Deckung des anstehenden Bedarfs weitere Bauplätze erforderlich. Durch den Bau von Einzelhäusern werden mindestens 5 Wohnungen und durch den Bau von Doppelhäusern 16 Wohnungen geschaffen. Mit diesen insgesamt 21 Wohnungen können weitere rd. 11 % des prognostizierten Wohnraumbedarfs abgedeckt werden.</p> <p>Insgesamt können mit der Umsetzung des Baugebietes „Zum Fladde“ 45 Wohnungen geschaffen und rd. Ein Drittel des von 2025 bis 2030 prognostizierten Bedarfs gedeckt werden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dez. 5 Dorfstraße 19 30519 Hannover 30.06.2025</p>	<p>Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.</p> <p>Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbilddauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Eine Kriegsluftbilddauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Eine Kriegsluftbilddauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeföhrter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.</p>	<p>Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Luftbilddauswertung wurde beauftragt. Mit Schreiben vom 09.10.2025 hat die LGLN mitgeteilt, dass kein Handlungsbedarf besteht.</p> <p>Siehe oben</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseiti- gungsdienst	<p>Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchge- führt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auf- tragerteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen kön- nen:</p> <p>https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informatio-nen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p>	
3	Bundesamt für Infra- struktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn 02.07.2025	<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage wer- den Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen da- her zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet/Vorhaben befindet sich im Interessengebiet des Standortübungsortes Oldenburg. Durch die militärische Nut- zung der Übungsorte ist mit Lärm - und Abgasimmissionen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung führen können. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche nicht aner- kannt werden können.</p>	<p>Der Hinweis, dass keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis zur Vorbelastung durch Lärm - und Abgasimmissionen infolge militäri- sche Nutzung der Übungsorte wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits auf der Planzeichnung vermerkt.</p>
4	EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg 08.07.2025	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öf- fentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befin- den 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 we- der beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anla- gen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beein- trächtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpas- sung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neu- herstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung be- rücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung be- rücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	EWE Netz GmbH	<p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungsstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.</p> <p>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 einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmotechnisches Versorgungskonzept umgesetzt 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 GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietser-schliessung</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	EWE Netz GmbH	<p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft.</p> <p>Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/geschaefskunden/service/leitungsplene-abrufen</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Löninger Straße 68 49661 Cloppenburg 09.07.2025	<p>Zu den o.g. Planungen erheben wir aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><i>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.“.</i></p>	<p>Der Hinweis, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Entwurfsstand wurden zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen sowie plangebietsinterne Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Für die externe Kompensation steht das Flurstück 93/11, Flur 40, Gemarkung Wardenburg anteilig zur Verfügung. Das Flurstück wurde schon vor etlichen Jahren für Kompensationszwecke erworben und wird als Grünland bewirtschaftet. Die Kompensation sieht eine Extensivierung der Bewirtschaftungsweise vor, jedoch keine Nutzungsaufgabe.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 11.07.2025	<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 wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung 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 Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuziegen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise zum Ausbau der Telekommunikation werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zur den Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 165-167 28195 Bremen 21.07.2025	<p>Wir haben grundsätzlich keine Einwände bezüglich der oben genannten Planungen, allerdings müssen wir darauf hinweisen, dass Teile des Gebietes nicht im fußläufigen Einzugsbereich der in der Begründung genannten Haltestelle „ZUH“ liegen. Wir sprechen von einer fußläufigen Erreichbarkeit bei einem Radius von 600m oder einem Laufweg von maximal 750m (10 Minuten Wegezeit). In diesem Fall beträgt der Radius teilweise über 600m und es ergeben sich längere Wegezeiten bis zur Haltestelle. Wir bitten die Begründung entsprechend anzupassen.</p>	Die Hinweise zur ÖPN-Versorgung werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird angepasst.
8a	Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG Am Küstenkanal 8 26131 Oldenburg 22.07.2025	<p>Vielen Dank für die Information, dass sich der Bebauungsplan in der Aufstellung befindet.</p> <p>Sobald dieser rechtskräftig ist und Ihnen alle benötigten Daten vorliegen, würden wir uns freuen, wenn Sie uns dies über unsere Homepage melden. (https://glasfaser-nordwest.de/leistungen/kommunen/neubaugebiet-melden/)</p> <p>Im Anschluss werden unsere Experten die Gebiete für eine Erschließung mit Glasfaser bewerten und Ihnen eine Rückmeldung geben.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.
8b	Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG Am Küstenkanal 8 26131 Oldenburg 29.08.2025	<p>Es gibt gute Nachrichten: Unsere Planer haben das Baugebiet „Wardenburg Baugebiet zum Fladde“ geprüft.</p> <p>Eine Anbindung an unser Glasfasernetz ist möglich.</p> <p>Wie Sie ggf. wissen, baut Glasfaser Nordwest eigenwirtschaftlich aus und nimmt keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch. Der Ausbau des Neubaugebietes ist also nur möglich, wenn die Ausbaukosten den angesetzten Rahmen nicht überschreiten. Bitte beachten Sie, dass diese Zusage zum Ausbau unter Vorbehalt gilt, bis eine finale Beauftragung eines Generalbauunternehmens vorliegt. Hierzu werden Sie in den kommenden Wochen eine weitere Mitteilung von uns erhalten.</p>	<p>Der Hinweis, dass eine Anbindung an das Glasfasernetz möglich ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu den Ausbaukosten werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG	<p>Wichtig: Sollten in diesem Baugebiet Mehrfamilienhäuser (mehr als zwei Wohneinheiten) entstehen, müssen diese Gebäude für die FTTH-Glasfasergebäudenetze vorbereitet werden. Über diesen Link finden Sie die technischen Vorgaben für Leitungswege, die von den Bauherren eigenständig vorzubereiten sind. Ohne diese Leerrohre kann Glasfaser Nordwest Mehrfamilienhäuser nicht an das Glasfasernetz anschließen.</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich an nbg@glasfaser-nordwest.de wenden.</p>	
9	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8 26122 Oldenburg 08.08.2025	<p>Im Zuge des Verfahrens sollte eine schalltechnische Bewertung bzgl. der angrenzenden Gewerbetriebe erfolgen.</p> <p>In den aktuellen Planunterlagen (Begründung) heißt es zum „Gewerbelärm“: „Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird von einer Verträglichkeit zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem vorhandenen Gewerbegebiet ausgegangen“.</p> <p>Diese Aussage sollte durch die vorgenannte Bewertung (hier: lärmtechnisches Gutachten) überprüft werden.</p> <p>Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Bewertung ist erst nach Vorliegen dieses Gutachtens möglich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt ist eine schalltechnische Stellungnahme ausreichend. Diese wurde vom TÜV Süd mit Stand vom 15.09.2025 mit folgendem Inhalt erstellt:</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 der Gemeinde Wardenburg soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, welches unmittelbar an das bestehende Allgemeine Wohngebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 15b anschließt. In diesem ist nordwestlich der Georg-Droste-Straße ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und auf der anderen Straßenseite ein Streifen eines Eingeschränkten Gewerbegebietes. Weiter südöstlich an dieses Eingeschränkte Gewerbegebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 22, welcher ein Gewerbegebiet ausweist. Durch die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen sind im bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm einzuhalten. Hier wird insbesondere auf die Reihenhäuser Am Schlatt 12, 12A und 12B verwiesen, deren Grundstück an das geplante Allgemeine Wohngebiet angrenzen. Wenn an diesen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden, dann ist davon auszugehen, dass im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes die Immissionsrichtwerte ebenso eingehalten werden, da sich die Entfernung zu den Gewerbegebietflächen dabei tendenziell eher vergrößert. Die nächstgelegenen Nutzungen im Eingeschränkten Gewerbegebiet Am Schlatt 14 und Am Schlatt 16 weisen außerdem eher einen Wohncharakter auf und die nächstgelegenen Nutzungen im Gewerbegebiet sind ein Lenkdrachen Shop und eine Sporthalle, deren Gebäude so angeordnet sind, dass Stellplatzbereiche tendenziell durch diese abgeschirmt werden, sodass von diesen Nutzungen keine nennenswerten Geräuschimmissionen im Bereich des geplanten Wohngebietes zu erwarten sind.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Staatl. Ge- werbeaufsichtsamt Oldenburg		<p>Aufgrund dieser örtlichen Gegebenheiten und der Abstandsverhältnisse zwischen dem bereits bestehenden Wohngebiet und den gewerblichen Nutzungen ist insgesamt von einer Verträglichkeit zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem vorhandenen Gewerbegebiet auszugehen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde vom TÜV Süd mit Stand vom 15.09.2025 erstellt und dem Gewerbeaufsichtsamt zur Abstimmung zugemait. Mit Schreiben vom 29.09..2025 hat das Gewerbeaufsichtsamt mitgeteilt, dass keine Anregungen bestehen.</p>
10	OOVV Georgstraße 4 26919 Brake 08.08.2025	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Versorgungsleitungen des OOVV. Angrenzend sind Leitungen vorhanden.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Versorgungssicherheit</p> <p>Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOVV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Wardenburg durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p>	<p>Der Hinweis, dass keine OOVV-Leitungen im Plangebiet vorhanden sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Leitungen des OOVV werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zur Versorgungssicherheit werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird hierzu ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p><u>Versorgungsdruck</u></p> <p>Der minimal anstehende Druck reicht im Regelfall aus, um die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG + 1OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.</p> <p>Der nächstgelegene Hydrant 036434 kann bei Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen. Über den Hydranten 036342 vor Am Schlatt 1 können bei Einzelentnahme 96 m³/h bereitgestellt werden.</p> <p><u>Hinweise nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung</u></p> <p>Im Rahmen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung begrüßen wir alle städtebaulichen Maßnahmen, die auf eine Reduzierung der Versiegelung abzielen.</p> <p>Anregen möchten wir die Festsetzung von Gründächern auf Haupt- und Nebenanlagen sowie die wasserdurchlässige Bauweise von Nebenflächen (Zufahrten und Wege). Andere nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Maßnahmen reduzieren die Versiegelung, sind ein Baustein in der Klimafolgenanpassung und helfen die Folgen von Starkregen und Hitzewellen abzumindern. Zudem begrüßen wir das Verbot von Kies- und Schottergärten.</p>	<p>Die Hinweise zum Versorgungsdruck werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird hierzu ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird hierzu ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen und werden durch örtliche Bauvorschriften und Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften ist festgesetzt, dass Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Dächer (Grasdächer) auszuführen sind. Zudem ist festgelegt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen sind. Darüber hinaus werden Baumbestände erhalten und die Pflanzung von Hecken festgesetzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Niederschlagswasser soll vor Ort versickern oder im Ausnahmefall direkt in ein offenes Gewässer eingeleitet werden. Die Anlage von RRB mit gedrosselter Einleitung in die vorhandenen Gräben trägt zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei, schützt vor Wärmeinseln und ist ein Element des Überflutungsschutzes.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Rump von unserer Betriebsstelle Hude, Tel: 04408 938111, vor Ort an.</p>	<p>Die Hinweise zur Versickerung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die schadlose Ableitung des Niederschlagswasser wird im Entwässerungskonzept des Büros Heinzelmann vom 15.09.2025 geregelt.</p> <p>Die anstehenden Bodenwerte zeigen auf, dass grundsätzlich eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers möglich ist. Da der Grundwasserstand mit 1,20 bis 1,40 m unter OK Gelände festgestellt wurde, und nicht sicher ist, ob in regenreichen Jahreszeiten dieser noch ansteigt, ist eine über das ganze Jahr funktionierende Versickerungsanlage jedoch nicht gesichert. Die Unterkante der Versickerungsanlage muss einen Abstand von mind. 1,0 m bis zum Grundwasserstand gewährleisten. Da dieses nicht garantiert werden kann, wird der hydraulische Nachweis für die Grundstücke komplett über die Speicherung in unterirdischen Rigolenkörpern als Speicher erbracht.</p> <p>Zusätzlich wird die Anlage von Mulden im Gartenbereich als Baustein der Entwässerung empfohlen. In den Zeiten, wo die Sickermulde funktioniert, trägt sie wesentlich zur Neubildung von Grundwasser vor Ort bei. Mulden sind sinnvolle Entwässerungseinrichtungen unter der Betrachtung des Klimawandels, der immer stärker werdenden Regenereignisse und tragen zur Entlastung des Kanalnetzes und nachfolgender Vorflut bei. Die Anlage von zusätzlichen Mulden wird nicht festgesetzt, sondern im Erschließungsvertrag geregelt.</p> <p>Die beobachteten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p> <p>Anlage 1 Lageplan TW Maßstab 1:1.000</p> 	<p>Siehe oben</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine Leitungen vorhanden.</p>
11	<p>Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p> <p>06.08.2025</p>	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt.</p> <p>Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch oberflächig nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p> <p>Die darin enthaltene Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg wurde leider zwischenzeitlich geändert. Diese lautet nun 0441 / 205766-15 und sollte entsprechend aktualisiert werden.</p>	<p>Der Hinweis, dass aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 04.08.2025	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>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>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001).</p> <p>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann.</p> <p>Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS-Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Die Hinweise zur Baugrundforschung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	<p>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>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Otto-von-Guericke-Str. 4 30104 Magdeburg 25.07.2025	<p>Mit der o. g. E-Mail haben Sie darüber informiert, dass der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wardenburg in seiner Sitzung am 18.06.2025 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Zum Fladde“ sowie für die Durchführung der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen hat. Ziel der Verfahren ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit einem Anteil für die soziale Wohnraumschaffung. In diesem Zusammenhang bitten Sie um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 „Zum Fladde“ sowie zum Entwurf der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen nimmt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wie folgt Stellung:</p> <p>Es wird festgestellt, dass BImA-eigene Liegenschaften von der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Zum Fladde“ sowie dem Entwurf der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht direkt betroffen sind.</p> <p>Jedoch wird darauf hingewiesen, dass die BImA-eigene Wirtschaftseinheit WE 143328 - Standortschießanlage Achternholt in 26203 Wardenburg, Zum Schießstand 40 in einer Entfernung von ca. 3,2 Km (Luftlinie) zum Betrachtungsgebiet belegen ist. Die WE ist nicht unmittelbar betroffen, so dass grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken bestehen.</p>	<p>Die Hinweise zum Planverfahren werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass bezüglich der Standortschießanlage keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	<p>Die Standortschießanlage ist in den Planungsunterlagen nicht erwähnt. Es ist bei der Planung und späteren Umsetzung zu berücksichtigen, dass es sich bei der Standortschießanlage um eine aktive militärische Liegenschaft handelt, bei der die BlmA Eigentümerin ist und die im Rahmen des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements an die Bundeswehr vermietet ist.</p> <p>Die Wahrnehmung der Aufgaben als Träger öffentlicher Belange für diese Liegenschaft erfolgt durch die Bundeswehr selbst. Ihrem Anschreiben kann nicht entnommen werden, ob das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) durch Sie beteiligt wurde. Der BlmA als Eigentümerin liegt bis dato keine Stellungnahme des BAIUDBw vor.</p> <p>Als Eigentümerin dieser Liegenschaft weist die BlmA an dieser Stelle jedoch vorsorglich auf Folgendes hin:</p> <p>Die von der Bundeswehr genutzten Liegenschaften dienen dem Zwecke der Landesverteidigung. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist ihrem Mieter Bundeswehr verpflichtet; es muss ausgeschlossen werden, dass die Funktionalität und Verwendungsfähigkeit der von der Bundeswehr genutzten Liegenschaften eingeschränkt werden.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes zur militärisch genutzten Fläche ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen zu rechnen. Ob die Lärmbelastung der innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten zulässigen 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts überschritten wird, kann nur durch das BAIUDBw beantwortet werden. Eine Beteiligung des BAIUDBw ist daher aus Sicht der Unterzeichnerin zwingend erforderlich. Vorsorglich sollte ein entsprechender Hinweis auf die Lärm- und Abgasemissionen durch militärische Liegenschaft in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 „Zum Fladde“ sowie den Entwurf der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.</p> <p>Bei Berücksichtigung des vorstehenden Hinweises bestehen seitens der BlmA ausschließlich aus Sicht als Eigentümerin nach derzeitigem Stand der Planungen keine Einwände zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 „Zum Fladde“ sowie zum Entwurf der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Die Planunterlagen werden um diesen militärischen Belang ergänzt.</p> <p>Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) wurde im Verfahren beteiligt.</p> <p>Die Planunterlagen zum Bebauungsplan enthalten bereits einen Hinweis zur die Vorbelaistung durch militärische Liegenschaften.</p> <p>Der Hinweis, dass keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
14	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 * 30179 Hannover 05.08.2025	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.06.2025.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	Die Hinweise zum möglichen Ausbau des Versorgungsnetzes werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 03.07.2025
2. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH mit Schreiben vom 04.07.2025
3. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Weser-Jade-Nordsee mit Schreiben vom 10.07.2025
4. Avacon Netz GmbH Lüneburg mit Schreiben vom 12.07.2025
5. PLEdoc GmbH Essen mit Schreiben vom 15.07.2025
6. Gemeinde Großenkneten mit Schreiben vom 10.07.2025
7. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 05.08.2025
8. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 04.08.2025
9. Nds. Landesforsten – Forstamt Neuenburg – mit Schreiben vom 28.07.2025
10. TenneT TSO GmbH Lehrte mit Schreiben vom 28.08.2025

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Bürgerinitiative Libellenweg und Brachvogelweg 26203 Wardenburg Eingang: 10.07.2025	<p>Mit diesem Schreiben möchten wir als Anlieger der Straßen Libellenweg und Brachvogelweg unseren Einwand gegen die geplante Verlängerung der Bastraße an der Stapelriede zum Ausdruck bringen. Es gibt mehrere schwerwiegende Gründe, die aus unserer Sicht gegen diese Maßnahme sprechen und die Lebensqualität sowie die Sicherheit der Anwohner, der Lebewesen und der Umwelt erheblich beeinträchtigen würden.</p> <p>Gründe für den Einwand:</p> <p>Die geplante Verlängerung der Bastraße an der Stapelriede ist aus folgenden Gründen ungeeignet für die Nutzung als Bastraße:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spielende Kinder: Die angrenzenden Grundstücke zur Stapelriede sind eine vergleichsweise ruhige Umgebung, die von vielen Familien mit Kindern bewohnt wird. Diese nutzen die angrenzenden Bereiche regelmäßig zum Spielen. Eine erhöhte Frequenz von Baustellenfahrzeugen stellt eine erhebliche Gefahr für die Sicherheit unserer Kinder dar. Das Unfallrisiko würde drastisch steigen. Zudem wird die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken auch durch Spaziergänger häufig genutzt. • Gegenverkehr der Baustellenfahrzeuge: Die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken an der Stapelriede ist nicht für ein hohes Aufkommen an Gegenverkehr ausgelegt, wie er durch Baustellenfahrzeuge entstehen würde. Die Straßenbreite und die vorhandenen Ausweichmöglichkeiten sind unzureichend, was zu gefährlichen Situationen und ständigen Behinderungen führen würde. • Zufahrt Zum Fladde: Die Abbiegespur an der Stapelriede in die Straße Zum Fladde wäre durch das angrenzende Eckgrundstück zu eng und die Straße Zum Fladde ist für den Schwerlastverkehr nicht ausgelegt. 	<p>Bezüglich der Bastraße wurde verschiedene Varianten durch das Büro Heinzelmann aus Wiefelstede (Stand 05.08.2025) geprüft.</p> <p>Variante 1: Die provisorische Bastraße des Gebietes „Stapelriede“ wird genutzt. Über die Bastraße im Gebiet Stapelriede gelangt man dann zur Straße Zum Fladde, um von da aus in das Neubaugebiet zu gelangen.</p> <p>Variante 2: Die Anfahrt zum Neubaugebiet soll über den Kreisverkehrsplatz an der Oldenburger Straße / Rheinstraße erfolgen. Über die Rheinstraße und die Straße Am Schlatt geht es dann bis zur Einmündung der Georg-Droste Straße. Gegenüber, auf der westlichen Seite gibt es eine Stichstraße der Gemeinde, über die das Gebiet von der südlichen Seite angefahren werden kann.</p> <p>Variante 3: Die Anfahrt zum Neubaugebiet soll über den Kreisverkehrsplatz an der Oldenburger Straße / Rheinstraße erfolgen. Über die Rheinstraße und die Straße Am Schlatt und geht es dann bis zur Einmündung der Straße Zum Fladde, über die das Gebiet von Osten kommend angefahren werden kann.</p> <p>Variante 4: Die provisorische Bastraße des Gebietes „Stapelriede“ wird genutzt. Entgegen der Variante 1 wird statt über die Bastraße im Gebiet Stapelriede weiter entlang des Gewässers „Stapelriede, am Regenrückhaltebecken entlang gefahren. Dort wird eine Zufahrt von der Straße Zum Fladde für das Regenrückhaltebecken erstellt, die genutzt werden kann. Im weiteren Verlauf geht es dann über Zum Fladde bis zum Neubaugebiet.</p> <p>Variante 5: Die Anfahrt zum Neubaugebiet soll von der Litteler Straße über den vorm. Feldweg direkt auf die Straße Zum Fladde führen.</p> <p>Variante 6: Die Anfahrt zum Neubaugebiet soll von der Litteler Straße über die Fladerstraße direkt auf die Straße Zum Fladde führen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	<ul style="list-style-type: none"> Sichtung von Bibern: In der näheren Umgebung der Stapelriede wurden in letzter Zeit vermehrt Biber gesichtet. Dies weist auf ein sensibles Ökosystem hin, das durch den Baustellenverkehr und die damit verbundenen Emissionen (Lärm, Abgase) massiv gestört oder sogar zerstört werden könnte. Der Schutz der lokalen Fauna sollte hier Vorrang haben. Die Böschungen der Stapelriede sind teilweise durch die Bauten stark unterhöhlt und somit die Beschaffenheit des Untergrunds nicht gegeben. (Anhang Foto) <p>Fazit:</p> <p>Wir bitten Sie daher dringend, die Entscheidung zur Verlegung der Bastraße an der Stapelriede nochmals zu überdenken. Die genannten Punkte zeigen deutlich, dass diese Maßnahme mit erheblichen negativen Folgen für die Anwohner und die Umwelt verbunden wäre.</p> <p>Wir bitten Sie, alternative Lösungen wie die Zufahrt über das Gewerbegebiet / Rheinstr. / Am Schlatt zu prüfen, um die Sicherheit und Lebensqualität der Bürger sowie der Umwelt weniger zu beeinträchtigen.</p> <p>Vielen Dank für Ihr Verständnis.</p>	<p>Die Prüfung der Varianten führte zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Die Variante 1 ist problemlos durchführbar, hat aber den Nachteil für den Rückbau der Bastraße im Baugebiet, sowie den nicht möglichen Endausbau. Ebenso ist der Rückbau der prov. Bastraße für die Zeit bis zum Endausbau des Gebietes Zum Fladde nicht möglich. Die Variante 2 wird aufgrund der für die Bau- und Materialfahrzeuge schmalen Wegeparzelle, und den direkt anliegenden Nachbargrundstücken für ungünstig gehalten. Die Varianten 5 und 6 sind die ungünstigsten, da lange Strecken der vorhandenen Gemeindewege Fladdestraße, Feldweg und Zum Fladde anschließend sanierungsbedürftig sind. Die vorhandenen Fahrbahnbreiten sind unzureichend für Begegnungsverkehr. Die Variante 4 bietet den Vorteil, dass es nicht durch das Baugebiet Stapelriede geht, sondern direkt zur Straße Zum Fladde. Die Nähe zum Gewässer ist nicht optimal, da der Druck auf die Böschungen zu vermeiden ist. Die Straße Zum Fladde wird auf einer um rd. 100m größeren Länge beansprucht und muss anschließend erneuert werden.</p> <p>Favorisiert wird die Variante 3, da sie im Vergleich zu Variante 1 keine Nachteile für oder Einschränkungen für Dritte darstellt. Die Straße Zum Fladde wird von vielen Varianten in Anspruch genommen, und muss entsprechend wieder hergerichtet werden. Ein Ausbau der Straße Zum Fladde ist von der Gemeinde nach erfolgtem Endausbau Stapelriede vorgesehen. Somit wäre das eine Maßnahme die entsprechend der Bauzeit vom Gebiet Zum Fladde nach hinten verschoben werden müsste, aber keine zusätzlichen Kosten verursachen würde.</p> <p>Die Anregung wird damit berücksichtigt.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung																																																																																																			
	Fortsetzung Einwender 1	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Name</th><th>Vorname</th><th>Straße</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td></td><td></td><td>Brauhofgelände 22</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>" 14</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>" 4</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>- < 4</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Lisellenweg 3</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Lisellenweg 3</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Brachvogelweg 36</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>" 29</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>" 36</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Brachvogelweg 28</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Brachvogelweg 32</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Brachvogelweg 37</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Lisellenweg 5</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Brachvogelweg 39</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Brachvogelweg 48</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Lisellenweg 5</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Brachvogelweg 54</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Brachvogelweg 54</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Kopfholz 11</td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Name</th><th>Vorname</th><th>Straße</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td></td><td></td><td>Brachvogelweg 30</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Brachvogelweg 34</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Brachvogelweg 24</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Brachvogelweg 16</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Brachvogelweg 16</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Brachvogelweg 2</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Brachvogelweg 2</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Brachvogelweg 255</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Lisellenweg 7</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Lisellenweg 7</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Lisellenweg 2</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Lisellenweg 2</td></tr> </tbody> </table>	Name	Vorname	Straße			Brauhofgelände 22			" 14			" 4			- < 4			Lisellenweg 3			Lisellenweg 3			Brachvogelweg 36			" 29			" 36			Brachvogelweg 28			Brachvogelweg 32			Brachvogelweg 37			Lisellenweg 5			Brachvogelweg 39			Brachvogelweg 48			Lisellenweg 5			Brachvogelweg 54			Brachvogelweg 54			Kopfholz 11	Name	Vorname	Straße			Brachvogelweg 30			Brachvogelweg 34			Brachvogelweg 24			Brachvogelweg 16			Brachvogelweg 16			Brachvogelweg 2			Brachvogelweg 2			Brachvogelweg 255			Lisellenweg 7			Lisellenweg 7			Lisellenweg 2			Lisellenweg 2	
Name	Vorname	Straße																																																																																																				
		Brauhofgelände 22																																																																																																				
		" 14																																																																																																				
		" 4																																																																																																				
		- < 4																																																																																																				
		Lisellenweg 3																																																																																																				
		Lisellenweg 3																																																																																																				
		Brachvogelweg 36																																																																																																				
		" 29																																																																																																				
		" 36																																																																																																				
		Brachvogelweg 28																																																																																																				
		Brachvogelweg 32																																																																																																				
		Brachvogelweg 37																																																																																																				
		Lisellenweg 5																																																																																																				
		Brachvogelweg 39																																																																																																				
		Brachvogelweg 48																																																																																																				
		Lisellenweg 5																																																																																																				
		Brachvogelweg 54																																																																																																				
		Brachvogelweg 54																																																																																																				
		Kopfholz 11																																																																																																				
Name	Vorname	Straße																																																																																																				
		Brachvogelweg 30																																																																																																				
		Brachvogelweg 34																																																																																																				
		Brachvogelweg 24																																																																																																				
		Brachvogelweg 16																																																																																																				
		Brachvogelweg 16																																																																																																				
		Brachvogelweg 2																																																																																																				
		Brachvogelweg 2																																																																																																				
		Brachvogelweg 255																																																																																																				
		Lisellenweg 7																																																																																																				
		Lisellenweg 7																																																																																																				
		Lisellenweg 2																																																																																																				
		Lisellenweg 2																																																																																																				



Gemeinde Wardenburg
Bebauungsplan Nr. 110 „Zum Fladde“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung																																																																																													
	Fortsetzung Einwender 1	<table border="1"> <tr> <td>Name</td> <td>Vorname</td> <td>Straße</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Hainländerweg 2</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Brachvogelweg 35</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Brachvogelweg 23</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>u 21</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>11</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Brachvogelweg 19a</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Brachvogelweg 17</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Brachvogel 15</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Brachvogelweg 15</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Brachvogelweg 13</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Brachvogelweg 15</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Brachvogelweg 20</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Brachvogelweg 20 Libellenweg 11</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Libellenweg 3</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Libellenweg 4</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Libellenweg 9</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>Name</td> <td>Vorname</td> <td>Straße</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Brachvogelweg 38</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Brachvogelweg 29</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Gitterweg 25</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Gitterweg 4</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Libellenweg 6</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Libellenweg 6</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Brachvogelweg 30</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Brachvogelweg 50</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Hornischerweg 9</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Hornischerweg 9</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Brachvogelweg 52</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Brachvogelweg 52</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Brachvogelweg 38</td> </tr> </table>	Name	Vorname	Straße			Hainländerweg 2			Brachvogelweg 35			Brachvogelweg 23			u 21			11			Brachvogelweg 19a			Brachvogelweg 17			Brachvogel 15			Brachvogelweg 15			Brachvogelweg 13			Brachvogelweg 15			Brachvogelweg 20			Brachvogelweg 20 Libellenweg 11			Libellenweg 3			Libellenweg 4			Libellenweg 9	Name	Vorname	Straße			Brachvogelweg 38			Brachvogelweg 29			Gitterweg 25			Gitterweg 4			Libellenweg 6			Libellenweg 6			Brachvogelweg 30			Brachvogelweg 50			Hornischerweg 9			Hornischerweg 9			Brachvogelweg 52			Brachvogelweg 52			Brachvogelweg 38	
Name	Vorname	Straße																																																																																														
		Hainländerweg 2																																																																																														
		Brachvogelweg 35																																																																																														
		Brachvogelweg 23																																																																																														
		u 21																																																																																														
		11																																																																																														
		Brachvogelweg 19a																																																																																														
		Brachvogelweg 17																																																																																														
		Brachvogel 15																																																																																														
		Brachvogelweg 15																																																																																														
		Brachvogelweg 13																																																																																														
		Brachvogelweg 15																																																																																														
		Brachvogelweg 20																																																																																														
		Brachvogelweg 20 Libellenweg 11																																																																																														
		Libellenweg 3																																																																																														
		Libellenweg 4																																																																																														
		Libellenweg 9																																																																																														
Name	Vorname	Straße																																																																																														
		Brachvogelweg 38																																																																																														
		Brachvogelweg 29																																																																																														
		Gitterweg 25																																																																																														
		Gitterweg 4																																																																																														
		Libellenweg 6																																																																																														
		Libellenweg 6																																																																																														
		Brachvogelweg 30																																																																																														
		Brachvogelweg 50																																																																																														
		Hornischerweg 9																																																																																														
		Hornischerweg 9																																																																																														
		Brachvogelweg 52																																																																																														
		Brachvogelweg 52																																																																																														
		Brachvogelweg 38																																																																																														

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1		
2	Einwender 2 24.07.2025	<p>Die Anwohner der Grundstücke Wardenburg, Am Schlatt 2-12 (Flurstück 55/2 - 55/7), namentlich</p> <p>[REDACTED]</p> <p>haben sich zwecks Interessenvertretung zusammengeschlossen.</p> <p>Wir nehmen zur öffentlichen Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplanes der Gemeinde Wardenburg wie folgt Stellung:</p>	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 2	<p>1.</p> <p>Gegen den o.a. Bebauungsplan Nr. 110 haben wir keine Einwände</p> <p>Anfängliche Bedenken gegen die Führung der geplanten Ringstraße direkt hinter den o.a. Grundstücken Am Schlatt 2-12 konnten in einem persönlichen Treffen mit den Vertretern der Kuhlmann Unternehmensgruppe Herrn Meyer, Herrn Schipper und den betroffenen Anwohnern ausgeräumt werden.</p> <p>2.</p> <p>Der Führung der sogenannten Baustraße für den o.a. Bebauungsplan - auch wenn sie nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist - durch vorhandene reine Wohngebiete, wie es in der Bauausschusssitzung vom 05.6.25, thematisiert worden ist, widersprechen wir entschieden.</p> <p>Wir schließen uns den Ausführungen von Frau Abel von der NWP Planungsgesellschaft mbH in der Bauausschusssitzung vom 05.6.25 an, die Baustraße über das Gewerbegebiet Emsstraße einzurichten, womit einer Führung der Baustraße über die z.T. tonnenbegrenzten Straßen durch die Wohngebiete Am Schlatt einschließlich des sog. Straßenstummels neben dem Flurstück 55/7 (Am Schlatt 12), Zum Fladder, Schulweg und der bereits vorhandenen Baustraße hinter dem Brachvogelweg nicht erforderlich macht, auch nicht per Ausnahmegenehmigungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bezüglich der Baustraße wurde verschiedene Varianten durch das Büro Heinzelmann aus Wiefelstede (Stand 05.08.2025) geprüft.</p> <p>Variante 1: Die provisorische Baustraße des Gebietes „Stapelriede“ wird genutzt. Über die Baustraße im Gebiet Stapelriede gelangt man dann zur Straße Zum Fladder, um von da aus in das Neubaugebiet zu gelangen.</p> <p>Variante 2: Die Anfahrt zum Neubaugebiet soll über den Kreisverkehrsplatz an der Oldenburger Straße / Rheinstraße erfolgen. Über die Rheinstraße und die Straße Am Schlatt geht es dann bis zur Einmündung der Georg-Droste Straße. Gegenüber, auf der westlichen Seite gibt es eine Stichstraße der Gemeinde, über die das Gebiet von der südlichen Seite angefahren werden kann.</p> <p>Variante 3: Die Anfahrt zum Neubaugebiet soll über den Kreisverkehrsplatz an der Oldenburger Straße / Rheinstraße erfolgen. Über die Rheinstraße und die Straße Am Schlatt und geht es dann bis zur Einmündung der Straße Zum Fladder, über die das Gebiet von Osten kommend angefahren werden kann.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 2	<p>3. Zur Straßengestaltung im Baugebiet 110 halten die o.a. Anwohner die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone im Sinne des Verkehrszeichens (VZ) 325.1 StVO im gesamten betroffenen Neubaugebiet aufgrund von Verkehrssicherheit und Lärmminderung für erforderlich.</p>	<p>Variante 4: Die provisorische Baustraße des Gebietes „Stapelriede“ wird genutzt. Entgegen der Variante 1 wird statt über die Baustraße im Gebiet Stapelriede weiter entlang des Gewässers „Stapelriede, am Regenrückhaltebecken entlang gefahren. Dort wird eine Zufahrt von der Straße Zum Fladde für das Regenrückhaltebecken erstellt, die genutzt werden kann. Im weiteren Verlauf geht es dann über Zum Fladde bis zum Neubaugebiet.</p> <p>Variante 5: Die Anfahrt zum Neubaugebiet soll von der Litteler Straße über den vorh. Feldweg direkt auf die Straße Zum Fladde führen.</p> <p>Variante 6: Die Anfahrt zum Neubaugebiet soll von der Litteler Straße über die Fladderstraße direkt auf die Straße Zum Fladde führen.</p> <p>Die Prüfung der Varianten führte zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Die Variante 1 ist problemlos durchführbar, hat aber den Nachteil für den Rückbau der Baustraße im Baugebiet, sowie den nicht möglichen Endausbau. Ebenso ist der Rückbau der prov. Baustraße für die Zeit bis zum Endausbau des Gebietes Zum Fladde nicht möglich. Die Variante 2 wird aufgrund der für die Bau- und Materialfahrzeuge schmalen Wegeparzelle, und den direkt anliegenden Nachbargrundstücken für ungünstig gehalten. Die Varianten 5 und 6 sind die ungünstigsten, da lange Strecken der vorhandenen Gemeindewege Fladderstraße, Feldweg und Zum Fladde anschließend sanierungsbedürftig sind. Die vorhandenen Fahrbahnbreiten sind unzureichend für Begegnungsverkehr. Die Variante 4 bietet den Vorteil, dass es nicht durch das Baugebiet Stapelriede geht, sondern direkt zur Straße Zum Fladde. Die Nähe zum Gewässer ist nicht optimal, da der Druck auf die Böschungen zu vermeiden ist. Die Straße Zum Fladde wird auf einer um rd. 100m größeren Länge beansprucht und muss anschließend erneuert werden.</p> <p>Favorisiert wird die Variante 3, da sie im Vergleich zu Variante 1 keine Nachteile für oder Einschränkungen für Dritte darstellt. Die Straße Zum Fladde wird von vielen Varianten in Anspruch genommen, und muss entsprechend wieder hergerichtet werden. Ein Ausbau der Straße Zum Fladde ist von der Gemeinde nach erfolgtem Endausbau Stapelriede vorgesehen. Somit wäre das eine Maßnahme die entsprechend der Bauzeit vom Gebiet Zum Fladde nach hinten verschoben werden müsste, aber keine zusätzlichen Kosten verursachen würde.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>