



TOP...../ zur Drucksache

Abwägungen

Bauleitplanung / Projekt 24. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensstand	Grundlage	Zeitraum	Vorliegend
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	11.03.2025 – 11.04.2025	
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)	§ 4 Abs. 1 BauGB	11.03.2025 – 11.04.2025	
Veröffentlichung der Planung	§ 3 Abs. 2 BauGB	14.06.2026 - 14.07.2026	X
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB	14.06.2026 - 14.07.2026	X

Die Stellungnahmen wurden im Regelfall für beide Planstufen abgegeben. In den Abwägungen wurden die Auswirkungen auf die Planstufen jeweils benannt.

Inhalt

A	Öffentlichkeit - Stellungnahmen	2
B	Träger öffentlicher Belange – ohne Antwort.....	2
C	Träger öffentlicher Belange – ohne Hinweise	3
D	Träger öffentlicher Belange – mit Hinweisen	3
1	Avacon AG, 24.06.2026	3
2	Bundesnetzagentur, 29.06.2026.....	4
3	EWE Netz GmbH, 19.06.2026	4
4	Landkreis Oldenburg, 13.07.2026	5
5	Nds. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 25.06.2026	9
6	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Oldenburg), 14.07.2026	10
7	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 17.06.2026.....	11
8	Vodafone Deutschland GmbH, 14.07.2026	12
E	Änderungen / Ergänzungen durch Politik, Verwaltung, Planer	12
F	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Planung infolge aller Eingaben aus der Veröffentlichung .	12
G	Vermerk – Abstimmungsergebnis	12

**A Öffentlichkeit - Stellungnahmen**

Eingaben aus Datenschutzgründen anonymisiert

Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.

B Träger öffentlicher Belange – ohne Antwort

Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

	• Abwasserverband Stuhr / Weyhe / SG Harpstedt • Delmenhorst-Harpstedter-Eisenbahn GmbH • Deutsche Post AG – Filiale Harpstedt • Fernstraßen-Bundesamt • Finanzamt Delmenhorst • Gemeinde Beckeln • Gemeinde Colnrade • Gemeinde Dünsen • Gemeinde Gr. Ippener • Gemeinde Kirchseelte • Gemeinde Prinzhöfte • Gemeinde Stuhr • Gemeinde Winkelsett • Handwerkskammer Oldenburg • Kreiskirchenamt Syke • Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH • LGLN – Katasteramt Wildeshausen • Nds. Landesamt für Denkmalpflege • Oldenburgische Industrie- und Handelskammer • Samtgemeinde Harpstedt – der Samtgemeindebürgermeister • Samtgemeinde Harpstedt – der Gemeindebrandmeister • Samtgemeinde Harpstedt – die Gleichstellungsbeauftragte • Stadt Bassum • Stadt Delmenhorst • Stadt Twistringen • Stadt Wildeshausen • Telefonica Germany GmbH & Co. KG • Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen • Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Landkreis Oldenburg • Zweckverband Naturpark Wildeshauser Geest
Beschlussempfehlung	Es ist davon auszugehen, dass die Belange der obigen Träger nicht berührt oder bereits berücksichtigt sind.

**C Träger öffentlicher Belange – ohne Hinweise**

Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

	• Deutsche Telekom Technik GmbH 30.06.2026 • Ericsson Services GmbH 17.06.2026 • Gemeinde Dötlingen 29.06.2026 • Gemeinde Ganderkesee 29.06.2026 • Gemeinde Goldenstedt 16.06.2026 • Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg-Süd 02.07.2026 • Ochtumverband 17.06.2026 • Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch 18.06.2026 • Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg 09.07.2026
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.

D Träger öffentlicher Belange – mit Hinweisen

Stellungnahme im Originaltext vorweg

Verfahren § 4 Abs. 2 BauGB

1 Avacon AG, 24.06.2026

Eingabe - Avacon	Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 15.06.2026 geben wir zu der oben genannten Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes grundsätzlich unsere Zustimmung. Im Planbereich sind Versorgungsanlagen im Eigentum der Avacon Netz GmbH vorhanden und die bestehenden Gebäude mit Energie versorgt. Eine Gefährdung der vorhandenen Versorgungsanlagen und eine Gefährdung der gesicherten Versorgung mit Energie muss ausgeschlossen sein. Bitte beachten Sie unsere Leitungsschutzanweisung. Bestandspläne und die Leitungsschutzanweisung werden Ihnen für Ihre Planungen über das Portal unserer Leitungsauskunft https://meine-planauskunft.de oder über die Email: leitungsauskunft@avacon.de übersendet. Diese Unterlagen dürfen nicht weitergeleitet werden. Die Versorgung mit Energie werden wir an die Bedürfnisse unserer Kunden anpassen. Bitte planen sie genügend Raum für Verteilnetzanlagen ein. Je nach zukünftigen Leistungsanspruch sind Stationsplätze einzuplanen. Umbaumaßnahmen von Versorgungsanlagen, dazu zählen auch Demontagen, sind rechtzeitig bei und anzumelden und abzustimmen. Die Kosten trägt der Verursacher. Eine Stellungnahme zu unseren 110kV-Leitungen, Gas-Hochdrucktrassen oder Fernmeldenetzen wird ggf. gesondert über die zuständigen Fachabteilungen erfolgen. Vor geplanten Bautätigkeiten sind Leitungsauskünfte bei uns einzuholen. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin schriftlich an Ihrem Verfahren. Änderungen in der Planung bedürfen einer erneuten Prüfung. Anlagen: Anfragebestätigung / Karte Index / Legende, Zeichenerklärung / Leitungsschutzanweisung / Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen / Karte Strom Mittelspannung / Karte Strom Niederspannung / Karte Strom Beleuchtung
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Leitungsschutz wird in den nachfolgenden Ausbauplanungen berücksichtigt und die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.



2 Bundesnetzagentur, 29.06.2026

Eingabe - Bundesnetzagentur	Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme. Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach BauGB oder nach BImSchG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Die ersuchte Behörde braucht keine Hilfe nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte. In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Funkbetriebsauskunft“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt. Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist keine Untersuchung erforderlich.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf nachfolgender Planungsstufe. Die Gebäudehöhe liegt bei maximal 11 m, insoweit ist eine Betroffenheit des Richtfunks nicht zu erwarten.

3 EWE Netz GmbH, 19.06.2026

Eingabe - EWE	<u>Betroffenheit</u> - Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Hierfür beachten Sie unser "Merkheft für Baufachleute". <u>Leitungspläne</u> - Leitungspläne erhalten Sie nach Ihrer erfolgreichen Registrierung auf unserer Online-Planauskunft. <u>Auflagen</u> - Unsere Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.
---------------	---



	<u>Auflagen für Anpassung am Leitungsbestand</u> - Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. 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. <u>Abschließende Informationen</u> - Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Bei einer Erhöhung der elektrischen Leistung kann es erforderlich sein, den bestehenden Anschluss zu erweitern oder einen Mittelspannungsanschluss zu realisieren. Bitte berücksichtigen Sie hierfür in diesem Fall ausreichend Fläche für die Errichtung einer Transformatorstation in Ihrer Planung. Die EWE NETZ GmbH hat darüber hinaus keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf nachfolgender Planungsstufe. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Beachtung im Rahmen von Ausbauplanungen weitergeleitet.

4 Landkreis Oldenburg, 13.07.2026

Eingabe FNP 1 - Landkreis	Nach fachlicher Prüfung der vorgelegten Unterlagen erhalten Sie zur vorliegenden Planung folgende Anregungen und Hinweise: <u>Bauplanungsrecht</u> - Im Rahmen der Eingriffsregelung im Umweltbericht wird ein verbleibendes Defizit von ca. 800 WE errechnet. Wir bitten in Bezug hierauf ggf. mögliche Maßnahmen und Flächen zu beschreiben, mit denen dieses verbleibende Defizit ausgeglichen werden kann. Auch auf FNP-Ebene sollte dabei bereits erkennbar sein, dass die mit der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB verbundenen Folgen bewältigt werden können und der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen. Darüber hinaus sollte auf eine vollständige Kompensation aus Gründen der Planungssicherheit ohne tragfähige entgegenstehende Gründe nicht verzichtet werden.
Beschlussempfehlung	Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt nur die Grundzüge der städtebaulichen Ziele dar und löst kein unmittelbares Baurecht aus. In der Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dargelegt, dass die Gemeinde die Sicherung des Nahversorgungsstandortes in zentraler Siedlungslage hoch gewichtet und dass mit einer Modernisierung (geringe weitere Flächenversiegelung eines Scherrasens infolge eines Anbaus) kein Eingriff stattfindet, der unzulässig wäre und dessen Folgen nicht abgewogen oder bewältigt werden könnten. Insoweit ist sachgerecht der tatsächliche Eingriff auf Ebene des begleitend erstellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargelegt.



Eingabe FNP 2 – Landkreis	Naturschutz und Landschaftspflege - Im Umweltbericht wird derzeit formuliert, dass der Eingriff durch Anpflanzen von Bäumen ausgeglichen werden kann. Das ist nach den vorliegenden Berechnungen nicht der Fall. Aus unserer Sicht ist der Eingriff vollständig zu kompensieren. Wir bitten die Ausgleichsmaßnahmen des verbleibenden Kompensationsbedarfs zu beschreiben und in den Umweltbericht zu integrieren.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf nachfolgender Planungsstufe. Im Umweltbericht ist der Eingriff insbesondere auf Ebene des begleitend erstellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bilanziert. Die Kompensation wird um die fehlenden Wertpunkte ergänzt. In den Umweltbericht wird sinngemäß der nachfolgende Passus neu eingefügt: „<i>Das oben aufgezeigte Wertedefizit infolge der weiter erhöhten Versiegelungsrate kann durch die Pflanzung von fünf standortgerechten und klimaresilienten Bäumen (großkronig) im Bereich der vorhandenen randlichen Beete (Flächen für Anpflanzungen) entlang der Straße Amtsfreiheit sowie der Waldstraße nicht vollständig ausgeglichen werden. Der Landkreis Oldenburg hat eine Vollkompensation des Eingriffs empfohlen, so dass für die Kompensation der restlichen verbleibenden Wertpunkte (ca. 500) eine Aufforstungsfläche aus dem Flächenpool der Gemeinde in Vossmoor¹ in Anspruch genommen wird.</i>“
Eingabe FNP 3 – Landkreis	Denkmalschutz - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441-20576615 oder uns als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
Beschlussempfehlung	Der Hinweis ist bereits auf der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung enthalten.
Eingabe BPlan 4 – Landkreis	Bauplanungsrecht - Im Rahmen der Eingriffsregelung im Umweltbericht wird ein verbleibendes Defizit von ca. 500 WE ermittelt. Wir bitten Angaben zu ergänzen, mit denen dargelegt wird, wie das verbleibende Defizit ausgeglichen wird. Auf den Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfs sollte ohne tragfähige überragende Gründe nicht verzichtet werden. Naturschutz und Landschaftspflege - Im Umweltbericht wird derzeit formuliert, dass der Eingriff durch Anpflanzen von Bäumen ausgeglichen werden kann. Das ist nach den vorliegenden Berechnungen nicht der Fall.

¹ Siehe hierzu die Unterlagen des Flecken Harpstedt bezüglich ihres Kompensationsflächenpools mit einer Gesamtgröße von 77.312 m². In Vossmoor ist die Fläche insgesamt 12.819 m² groß. Das ehemalige Ackerland wird hier zu einem Eichen- und Buchengehölz aufgewertet. Es ist angestrebt hier die natürliche Eigenentwicklung des Waldes zu fördern und durch gezielte Pflegemaßnahmen (z.B. Entfernung des Kräuteraufwuchses) die Entwicklung zu fördern. Insgesamt stehen in Vossmoor Kompensationspunkte in Höhe von 31.000 Werteinheiten zur Verfügung. Von diesen Wertpunkten erfolgt der Abzug für die vorliegende Planung.



	Aus unserer Sicht ist der Eingriff vollständig zu kompensieren. Wir bitten die Ausgleichsmaßnahmen des verbleibenden Kompensationsbedarfs zu beschreiben und in den Umweltbericht zu integrieren.
Beschlussempfehlung	Siehe hierzu die Abwägung oben unter Eingabe FNP 2.

Eingabe BPlan 5 – Landkreis	Wir bitten in der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu ergänzen in welcher Pflanzqualität und welche Arten bei Abgang von Bäumen nachgepflanzt werden.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf nachfolgender Planungsstufe. Der Hinweis wird auf Ebene des Bebauungsplane berücksichtigt. Es wird redaktionell noch nachfolgender Passus (unterstrichen) neu in die textliche Festsetzung zur Klarstellung eingefügt: „§ 7 - Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen sind insgesamt 5 Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Zusätzlich sind 4 Bäume an den im Plan bezeichneten Stellen mit Pflanzgebot als Hochstamm zu pflanzen. Für die Qualität der Baumpflanzungen ist ein Stammumfang von 16/18 cm (gemessen in 1 m Höhe) vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. <u>Gehölze mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm sind bei Abgang spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle artgleich zu ersetzen (Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm) und dauerhaft zu erhalten.</u> Zu verwenden sind klimaresiliente, großkronige Sorten. Es ist aus der nachfolgenden Artenliste zu wählen: Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Silberlinde (<i>Tilia tomentosa</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>). Die großkronige Volumenausbildung ist zu fördern. Rückschnitte sind ausschließlich zur Gewährleistung der Standsicherheit und der Verkehrssicherheit zulässig.“

Eingabe BPlan 6 – Landkreis	Es wurde das Planzeichen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) verwendet, jedoch gibt es keine entsprechende textliche Festsetzung, die die Anpflanzung beschreibt. Ebenfalls wurden in der Fläche für Bindung von Bepflanzungen Neuanpflanzungen von Bäumen verzeichnet. In der Planzeichnung wird weiterhin das Planzeichen mit einer gemischten Signatur verwendet. Wir gehen bei der Fläche im Süden des Geltungsbereichs von einer Erhaltung von Bepflanzungen aus, da dies bereits in der 2. Änderung des B-Plan 8a als Anpflanzflächen dargestellt worden sind. Sollten noch festgesetzte Anpflanzflächen des Bestands-Bebauungsplans überplant werden, sind diese entsprechend in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf nachfolgender Planungsstufe. Die Anpflanzung ist in § 7 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beschrieben. Es werden auch keine früheren Anpflanzflächen, die sich am westlich und südlichen Plangebietsrand befinden, überplant.

Eingabe BPlan 7 - Landkreis	<u>Immissionsschutz</u> - Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das oben genannte Planungsvorhaben Bedenken. Zwar werden die Immissionsrichtwerte rechnerisch eingehalten und die Vorgehensweise des schalltechnischen Gutachtens ist plausibel und nachvollziehbar. Dennoch kommt es in der Nachbarschaft wiederholt zu Beschwerden über nächtliche Anlieferungen, was auf ein fortbestehendes Konfliktpotenzial hinweist.
-----------------------------	---



	In der derzeitigen Ist-Situation ist die nächtliche Anlieferung nicht gestattet. Dennoch kommt es in regelmäßigen Abständen zu nächtlichen Lkw-Anlieferungen. Dies zeigt sich unter anderem in der wiederholten Nachbarbeschwerde (AZ.: 1473-2022) wegen Lärms durch Lieferverkehr außerhalb der genehmigten Zeiten (bezogen auf den im Geltungsbereich der Planung vorhandenen Lebensmitteldiscounter betreffend). Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte dauerhaft sicherzustellen, sollte das schalltechnische Gutachten dahingehend ergänzt werden, dass durch ein Schranken-system die nächtliche Zufahrt auf das Gelände des Lebensmittelmarktes wirksam unterbunden wird. Das System muss ein digitales Aufzeichnungsprotokoll enthalten.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf nachfolgender Planungsstufe. Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass die Richtwerte eingehalten werden. Für die Abwägung der Gemeinde ist der dargelegte Sachverhalt und das Ergebnis des Schallgutachtens maßgeblich. Die Gemeinde trifft im Rahmen eines Bauplanungsrechts darüber hinaus generell keine Regelungen zu Vorgängen außerhalb des Planungsrechts (z.B. Vorlage eines digitalen Aufzeichnungsprotokolls). Sie wird allerdings die Empfehlung des Landkreises zur Errichtung einer Schranke und zur Führung eines Aufzeichnungsprotokolls dem Vorhabenträger zur Kenntnis geben. Die Beachtung und Umsetzung bleibt Sache des Vorhabenträgers, ggf. auch weitere privatrechtliche Regelungen mit Anwohnern.
Eingabe BPlan 8 – Landkreis	Brandschutz - Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) bei GE über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 150 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf nachfolgender Planungsstufe. Der entsprechende Passus über den Brandschutz ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.
Eingabe BPlan 9 - Landkreis	Denkmalschutz - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441-20576615 oder uns als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
Beschlussempfehlung	Der Passus ist sowohl auf den Planzeichnungen zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes enthalten. Auch in den Begründungen zu beiden Planungen findet sich der Passus.



5 Nds. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 25.06.2026

Eingabe – LBEG

Hinweise - Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07 2024-0001).

Schreiben vom 04.03.2024 im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird von Ihnen regelmäßig im Rahmen von TÖB-Beteiligungen nach dem Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen in bestimmten Verfahrensgebieten gefragt. Nach interner Überprüfung der Prozessabläufe wurde festgestellt, dass die von Ihnen begehrten Informationen genauer und rechtssicherer bei den Grundbuchämtern vorliegen. Daher werden die folgenden Hinweise gegeben:

Salzabbaugerechtigkeiten - Ob in einem bestimmten Verfahrensgebiet Salzabbaugerechtigkeiten (SAG) vorhanden sind, ist dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) in den meisten Fällen nicht bekannt, da das Anzeige- und Bestätigungsverfahren für diese Rechte mit dem § 149 Abs. 2 a BBergG aufgehoben wurde. Diese Frage kann Ihnen von dem zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) beantwortet werden, da die SAG im Grundbuch oder in einem separaten Salzgrundbuch geführt werden. Das LBEG kann lediglich Auskunft darüber erteilen, ob sich im Verfahrensgebiet SAG befinden, die gem. § 149 Abs. 1 BBergG bestätigt wurden und somit in dem hier geführten sog. „Berechtsamsbuch“ verzeichnet sind.

Es erfolgt der Hinweis, dass Flurbereinigungsverfahren auf die Salzabbaugerechtigkeiten keine Auswirkungen haben, da es sich um eigenständige dingliche Gerechtigkeiten mit grundstücksgleichem Charakter handelt, die mit Ihrer Eintragung in das Grundbuch von dem weiteren rechtlichen Schicksal des Grundstücks, ja selbst von seinem Bestand unabhängig sind (Vgl. BGH Beschluss vom 13.12.2012, AZ: V ZB 49/12 RN 9).

Erdölaltverträge - Bei einem Erdölaltvertrag (EAV) handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Unternehmen und Grundstückseigentümer. Dem Unternehmen wird durch den Vertrag das Recht eingeräumt, einen bestimmten Bodenschatz auf dem Grundstück abzubauen. Ob für ein bestimmtes Flurstück ein Erdölaltvertrag bestellt worden ist, ergibt sich aus Abt. II des entsprechenden Grundbuches. Hier ist i. d. R. eine Dienstbarkeit für ein Bohr-, Schürf- und Ausbeuterecht für ein bestimmtes Bergbauunternehmen oder eine bergrechtliche Gewerkschaft verzeichnet. Die entsprechenden Verträge sollten den Grundbuchämtern vorliegen. Auf dem NIBIS-Kartenserver des LBEG können Sie sich unter <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2Kkt32xf> einen Überblick über die Lage dieser Verträge verschaffen (ab Maßstab 1:100.000).

Die Fragestellungen nach dem Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sollten zukünftig durch Sichtung der entsprechenden Grundbuchblätter beantwortet werden können. Diese genießen, anders als das beim LBEG geführte Berechtsamsbuch, öffentlichen Glauben.

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. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den



	NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als WMS (Web Map Service) 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. 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.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf nachfolgender Planungsstufe. Der NIBIS Kartenserver wurde bereits im Umweltbericht ausgewertet. Es liegen keine Hinweise auf Salzabbaugerechtigkeiten vor.

6 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Oldenburg), 14.07.2026

Eingabe – NLStBV	Der Geltungsbereich liegt südlich an der Landesstraße 338 „Amtsfreiheit“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes durch die Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche. Die Erschließung erfolgt über die Bestandszufahrt an der Landestraße 338 „Amtsfreiheit“ und der Stadtstraße „Waldstraße“. Das Land Niedersachsen ist, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 338 „Amtsfreiheit“ nicht betroffen. Folgendes ist mit einem Bezug zur Stellungnahme auf den Bebauungsplan Nr.54 „Sondergebiet Einzelhandel Harpstedt Ost“ zu beachten: Es sind an dieser Stelle keine Vorgaben, Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen. Ich bitte nach Abschluss des Verfahrens unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von einer digitalen Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.

**7 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 17.06.2026**

Eingabe 1 – OOWV	In unserer Stellungnahme vom 10.04.2025 -AP-LW-AWN/R3/04/25/ASc haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen. <u>Schreiben vom 10.4.2026</u> (1) Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung. Im Bereich des Plangebietes befinden sich, außer der Hausanschlussleitung, keine Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem sind 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. <u>Es kann bei der bisher getroffenen Abwägung bleiben. Sie lautete:</u> - Die Schutzbestimmungen betreffen die Ausführungsplanungen und werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Ausweisung eines gesonderten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan für das Privatgrundstück ist nicht erforderlich. (2) <u>Versorgungssicherheit</u> - Das Plangebiet ist bereits an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Ggf. notwendige Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB-WasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde durchgeführt werden. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1. <u>Es kann bei der bisher getroffenen Abwägung bleiben. Sie lautete:</u> - Kenntnisnahme. Die Schutzbestimmungen betreffen die Ausführungsplanungen und werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. (3) <u>Versorgungsdruck</u> - Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1. <u>Es kann bei der bisher getroffenen Abwägung bleiben. Sie lautete:</u> - Kenntnisnahme. (4) <u>Löschwasserversorgung</u> - Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. 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. Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Hilgefort unserer Betriebsstelle Wildeshausen, Tel: 04431 997911, vor Ort an. Anlage: OOWV Trinkwasserleitungen <u>Es kann bei der bisher getroffenen Abwägung bleiben. Sie lautete:</u> - Ein entsprechender Passus ist bereits in der Begründung zur Planung enthalten.
Beschlussempfehlung	Nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Behandlung auf nachfolgender Planungsstufe. Die Hinweise des OOWV aus der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits beachtet.

**8 Vodafone Deutschland GmbH, 14.07.2026**

Eingabe - Vodafone	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme.

E Änderungen / Ergänzungen durch Politik, Verwaltung, Planer für die 24. Änderung

Politik	Keine.
Verwaltung / Planer	Keine-
Beschlussempfehlung	-

F Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Planung infolge aller Eingaben aus der Veröffentlichung

FNP Planzeichnung	Keine.
FNP Begründung	Keine.
Umweltbericht zu beiden Planstufen	Kompensation von ca. 500 Wertpunkten im Kompensationspool (Vossmoor) des Flecken Harpstedt.
FAZIT	Die Ergänzungen sind redaktioneller Natur und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Der Feststellungsbeschluss für die 24. Änderung des FNP kann erfolgen.

G Vermerk – Abstimmungsergebnis

Entscheidung	Gremium	Datum	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enthaltung
	Ausschuss				
	VA				
	Rat				