

NIEDERSCHRIFT

über die 7. öffentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Großenkneten am Donnerstag, 17.05.2018, im Rathaus, Markt 1, 26197 Großenkneten

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

An der Sitzung haben teilgenommen:

Vorsitzende/r

Herr Heiner Bilger

Mitglieder

Frau Andrea Oefler

Frau Dorothe Otte-Saalfeld

Herr Henning Rowold

Stellv. Mitglied/er

Herr Hartmut Giese

Herr Carsten Grallert

Frau Imke Haake

Herr Herbert Sobierei

Herr Herbert Wilke

stellv. Bürgermeister - in Vertretung des
Rats Herrn Dirk Faß

in Vertretung des Rats Herrn Uwe Behrens

in Vertretung des Rats Herrn Michael Feiner

in Vertretung des Rats Herrn Heinrich Rykena

in Vertretung des Rats Herrn Rolf Breitenbach

hinzu gewählte Mitglieder

Herr Eckhard Wendt

Stellv. hinzu gewähltes Mitglied

Frau Vera Palme

in Vertretung des hinzu gewählten Mitgliedes
Matthias Reinkober

von der Verwaltung

Herr Klaus Bigalke

Herr Horst Looschen

Herr Thorsten Schmidtke

Herr Sebastian Wedermann

Erster Gemeinderat

Kämmerer

Bürgermeister

Protokollführer/in

Herr Erhard Schröder

Gäste

Frau Matthes

Herr Dipl.-Geograf Joachim Mrotzek

Frau Sonja Vianden

zu TOP 5 - Firma BauBeCon

zu TOP 6 bis 11 - Büro PlanForum Nord
GmbH

zu TOP 4 - Landkreis Oldenburg

Verhindert waren:

hinzu gewählte Mitglieder

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.05.2018

Frau Elke Free

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit, der Beschlussfähigkeit des Planungs- und Umweltausschusses und der Tagesordnung
- 2 Genehmigung der Niederschrift über die 6. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 15.02.2018
- 3 Gegebenenfalls Pflichtenbelehrung eines hinzu gewählten Mitgliedes des Ausschusses

Einwohnerfragestunde

- 4 Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Oldenburg (RROP) - Festlegung der Zentralen Orte **BV/0406/2016-2021**
- 5 Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" - Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ahlhorn - Wildeshauser Straße" **BV/0405/2016-2021**

Einwohnerfragestunde

- 6 Bebauungsplan Nr. 71 "Großenkneten-Rieskamp", 4. Änderung - Aufstellungsbeschluss und Annahme als Entwurf **BV/0407/2016-2021**
- 7 90. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Ahlhorn - Nördlich Triftweg" - Annahme als Entwurf **BV/0408/2016-2021**
- 8 Bebauungsplan Nr. 125 "Ahlhorn - Nördlich Triftweg" - Annahme als Entwurf **BV/0409/2016-2021**
- 9 91. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Sage-Haast - südlich Heideweg" - Annahme als Entwurf **BV/0410/2016-2021**
- 10 Bebauungsplan Nr. 126 "Sage-Haast - südlich Heideweg" - Annahme als Entwurf **BV/0411/2016-2021**
- 11 Bebauungsplan Nr. 127 "Huntlosen - Südlich Wilhelmstraße" - Annahme als Vorentwurf **BV/0412/2016-2021**
- 12 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 13 Anfragen und Anregungen
- 13.1 Fahrradständer an der "Ladestraße" in Ahlhorn

13.2 Wilde Müllentsorgung

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit, der Beschlussfähigkeit des Planungs- und Umweltausschusses und der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Bilger eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit, die Beschlussfähigkeit des Planungs- und Umweltausschusses sowie die Tagesordnung fest.

zu 2 Genehmigung der Niederschrift über die 6. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 15.02.2018

Die Niederschrift über die 6. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 15.02.2018 wird bei 4 Enthaltungen genehmigt.

zu 3 Gegebenenfalls Pflichtenbelehrung eines hinzu gewählten Mitgliedes des Ausschusses

Eine Pflichtenbelehrung findet nicht statt.

Einwohnerfragestunde

Ausschussvorsitzender Bilger unterbricht um 17:03 Uhr die Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses für eine Einwohnerfragestunde.

Herr Schröder, Sannum:

Auf einer Fläche an der „Sannumer Straße“ wurden Sondierungsarbeiten an einer alten Oberflächenentwässerungsleitung vorgenommen. Gibt es hier irgendwelche Planungen für ein Baugebiet?

Bürgermeister Schmidtke:

Es gibt Überlegungen, im betreffenden Bereich eine gewerbliche Fläche auszuweisen.

Herr Spreckelmeyer, Huntlosen:

Gibt es schon konkrete Planungen zu einer neuen Bushaltestelle an der „Wilhelmstraße“ in Huntlosen? Wurden Alternativen geprüft?

Bürgermeister Schmidtke:

Es gibt einen politischen Auftrag und auch entsprechende Notwendigkeiten, die Bushaltestellen im betreffenden Bereich zu verlegen. Zum Bebauungsplan Nr. 127 findet am 07.06.2018 eine Bürgerversammlung statt.

Ausschussvorsitzender Bilger:

Meine Kenntnisse sind auch nicht weitergehend als die des Bürgermeisters.

Frau Brockmann, Ahlhorn:

Wie wurden die Grenzen des geplanten Sanierungsgebietes in Ahlhorn festgelegt?

Bürgermeister Schmidtke:

Hierzu möchte ich auf den Beratungspunkt verweisen. Ich bitte Sie, diesen Tagesordnungspunkt abzuwarten. Ihre Frage wird dann beantwortet.

Frau Deichmann, Huntlosen:

Ich kritisiere, dass keine ausreichende Beteiligung der Anlieger zur geplanten Bushaltestelle an der „Wilhelmstraße“ in Huntlosen stattgefunden hat.

Bürgermeister Schmidtke:

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.05.2018

Es liegt noch keine Detailplanung vor. Zunächst geht es um die Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen. Wie bereits erwähnt, ist eine Einwohnerinformation am 07.06.2018 vorgesehen.

Herr Deichmann, Huntlosen:

Liegen für den Neubau des Feuerwehrhauses Baugenehmigungen vor?

Erster Gemeinderat Bigalke:

Es liegen Teilbaugenehmigungen für Erd- und Gründungsarbeiten vor.

Frau Heitmann, Ahlhorn:

Welche Auswirkungen kann die Durchführung eines Sanierungsverfahrens in Ahlhorn auf Mieter haben?

Bürgermeister Schmidtke:

Ich bitte darum, zunächst den Tagesordnungspunkt zum geplanten Sanierungsgebiet Ahlhorn abzuwarten.

Herr Löschen, Ahlhorn:

Ich wurde von zahlreichen Bürgern als Vorsitzender des Bürgervereins angesprochen. Es gibt umfangreiche Bedenken insbesondere im Hinblick auf die Ausgleichsbeträge.

Stellv. Bürgermeister Giese:

Die SPD-Fraktion steht hinter dem geplanten Sanierungsprogramm. Letztendlich entscheidet der Rat darüber, welches Verfahren gewählt wird.

Ratsfrau Haake:

Seitens der FDP-Fraktion werde ich unter dem Tagesordnungspunkt eine Stellungnahme abgeben.

Ratsherr Grallert:

Ratsherr Grallert nimmt ausführlich zum geplanten Städtebauförderungsprogramm in Ahlhorn Stellung.

Beigeordneter Sobierei:

Seitens der AfD-Fraktion gibt es noch keine Fraktionsmeinung. Die Angelegenheit muss noch weiter diskutiert werden. Die AfD-Fraktion wird sich bei der Abstimmung zu dem Tagesordnungspunkt enthalten.

Herr Minx, Ahlhorn:

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.05.2018

Welche Einflussmöglichkeiten hat die Gemeinde bei den verschiedenen Varianten?

Bürgermeister Schmidtke:

Es muss darum gehen, möglichst weitgehend Einfluss auf die Ortsentwicklung nehmen zu können.

Ratsherr Grallert:

Ich beantrage, eine weitere Einwohnerfragestunde nach Behandlung des TOP 5 durchzuführen.

Ratsfrau Oefler:

Ich signalisiere die Zustimmung der SPD-Fraktion zum Antrag des Ratsherrn Grallert.

Sodann lässt Ausschussvorsitzender Bilger über den **Antrag** abstimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

**zu 4 Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Oldenburg (RROP) - Festlegung der Zentralen Orte
Vorlage: BV/0406/2016-2021**

mehrheitlich beschlossen
Ja 7 Nein 0 Enthaltung 2

Beschluss:

Der Vortrag über die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms und der Festlegung der Zentralen Orte mit den Auswirkungen wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Derzeit gibt es im Landkreis Oldenburg kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). Um die Raumordnung an die aktuellen Ansprüche sowie Entwicklungen anzupassen und den gesetzlichen Anforderungen Rechnung zu tragen, soll auf Grundlage des außer Kraft getretenen Programms ein neues Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Oldenburg aufgestellt werden. Den Beschluss dafür hat der Kreistag des Landkreises Oldenburg am 04.10.2011 gefasst.

Durch das Regionale Raumordnungsprogramm werden unter anderem die Zentralen Orte festgelegt. Die Zentralen Orte haben einen über den eigentlichen Ort hinausgehenden Versorgungsauftrag auf alle zentralörtlichen Funktionen (z. B. Bildung, medizinische Versorgung, Einzelhandelsversorgung). Bei der Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben müssen z. B. 70 % der Umsatzerlöse aus dem jeweiligen Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes erwirtschaftet werden.

Aufgrund eines Vorschlages des Landkreises Oldenburg hat sich die Verwaltung nochmals mit der Abgrenzung der grundzentralen Verflechtungsbereiche in der Gemeinde auseinandergesetzt.

Bei der Ausweisung von Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen als Grundzentrum würde die Kaufkraft der Einwohner auf die drei Grundzentren anhand des sogenannten Verflechtungsbereiches verteilt. Während Ahlhorn (50 % Kaufkraftanteil) sehr gut aufgestellt ist, wären für Großenkneten (30 %) und Huntlosen (20 %) die Einzugsbereiche sehr gering. Die Grundzentren Großenkneten und Huntlosen würden sich dementsprechend gegenseitig in Ihrer weiteren Entwicklung behindern.

Seitens des Landkreises Oldenburg wird aus fachlicher Sicht daher empfohlen, die Orte Ahlhorn und Großenkneten als Grundzentrum sowie Huntlosen als hervorgehobener Standort für die Nahversorgung mit einem Schwerpunkt für „Wohnen“ festzulegen. Ein Nahversorgungsstandort hat zwar ebenfalls einen festgelegten Verflechtungsbereich; dieser darf jedoch den Verflechtungsbereich eines anderen Zentralen Ortes in Teilen überlagern. Dementsprechend dürfte bei einer Ansiedelungsentscheidung die Kaufkraft eines Ortsteiles (z. B. Döhlen) sowohl für das Grundzentrum Großenkneten wie auch für das Nahversorgungszentrum Huntlosen herangezogen werden. Beide Bereiche würden dadurch deutlich gestärkt.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.05.2018

Auf die gewerbliche Entwicklung hat die Festlegung eines Nahversorgungszentrums keine Auswirkungen. So ist eine moderate Ausweisung von Gewerbeflächen im Ortsteil Huntlosen weiterhin möglich. Die Festlegung des Schwerpunktes „Wohnen“ hebt zudem die besondere Bedeutung des Ortes bei der Ausweisung von Wohngebieten sowie für die Bereitstellung von zum Wohnen gehörenden Versorgungsstrukturen (Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Grundschule) hervor.

Frau Vianden vom Landkreis Oldenburg wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses zu dem komplexen Thema vortragen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Oldenburg sollen die Orte Ahlhorn und Großenkneten als Grundzentrum sowie der Ort Huntlosen als hervorgehobener Standort für die Nahversorgung mit einem Schwerpunkt für „Wohnen“ vorgeschlagen werden.

Sitzungsbeiträge:

Bürgermeister Schmidtke trägt zur Sitzungsvorlage vor. Er geht dabei insbesondere auf die Gründe für die vorliegende Beschlussempfehlung ein.

Weiter weist Bürgermeister Schmidtke auf den Antrag der Fraktion Kommunale Alternative/Unabhängige hin. Der Antrag ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0406/2016-2021 beigelegt.

Sodann erläutert Frau Vianden, Landkreis Oldenburg, anhand einer Präsentation die rechtlichen Grundlagen des Landesraumordnungsprogramms als auch des Regionalen Raumordnungsprogramms insbesondere im Hinblick auf den Einzelhandel.

Die Präsentation ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0406/2016-2021 beigelegt.

Beigeordneter Sobierei erinnert daran, dass sich der Arbeitskreis auf Kreisebene für 3 Grundzentren in der Gemeinde Großenkneten stark gemacht habe. Die Entscheidung treffe letztendlich der Kreistag.

Ratsherr Grallert möchte wissen, ob es Einschränkungen für die gewerbliche Entwicklung gebe, falls Huntlosen nicht Grundzentrum werde.

Die Frage wird von Frau Vianden verneint.

Ratsherr Grallert verweist auf die Zuständigkeit der Kreisgremien.

Stellv. Bürgermeister Giese möchte wissen, ob eine Entwicklung des Einzelhandels in Huntlosen möglich sei, wenn Huntlosen als vorgehobener Standort für die Nahversorgung ausgewiesen werde.

Die Frage wird von Frau Vianden bejaht.

Ratsfrau Haake möchte wissen, warum die Verwaltung von ihrer ursprünglichen Auffassung abgewichen sei.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.05.2018

Bürgermeister Schmidtke erläutert noch einmal ausführlich die Gründe.

Ratsherr Grallert erkundigt sich nach den Grenzen der Grundzentren im alten regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg.

Frau Vianden erklärt, dass das alte regionale Raumordnungsprogramm außer Kraft sei. Grenzen seien dort nicht festgesetzt gewesen.

Ratsherr Grallert kritisiert die Vorgehensweise der Verwaltung.

Ratsfrau Oefler bemerkt, dass man bei neuen Erkenntnissen auch seine Auffassung ändern könne und müsse.

Frau Vianden weist noch einmal darauf hin, dass es insbesondere in Bezug auf den Einzelhandel entsprechende Regelungen im Landesraumordnungsprogramm gebe. Dies sei erst in 2017 in Kraft getreten.

Stellv. Bürgermeister Giese möchte wissen, welche Empfehlung der Landkreis geben könne.

Frau Vianden erklärt, dass der Landkreis Oldenburg keine Empfehlungen abgebe sondern ausschließlich informiere.

Ratsherr Rowold ist der Auffassung, dass man den Vortrag heute zur Kenntnis nehmen solle, um dann weiter in den Fraktionen beraten zu können. Er stellt einen entsprechenden Antrag.

Ratsherr Grallert spricht sich für eine Vertagung des Tagesordnungspunktes aus. Er zitiert noch einmal den Antrag der Kommunalen Alternative/Unabhängige.

Sodann lässt Ausschussvorsitzender Bilger über den **Antrag** des Ratsherrn Grallert **auf Vertagung** abstimmen.

Der Antrag wird bei

2 Ja-Stimmen und
7 Nein-Stimmen

abgelehnt.

Der **Antrag** des Ratsherrn Rowold, **die Sachlage zunächst zur Kenntnis zu nehmen und dann weiter in den Fraktionen zu beraten**, wird bei

2 Enthaltungen und
7 Ja-Stimmen

angenommen.

**zu 5 Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" - Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ahlhorn - Wildeshauser Straße"
Vorlage: BV/0405/2016-2021**

mehrheitlich beschlossen
Ja 5 Nein 0 Enthaltung 4

Beschluss:

Die beigefügte Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ahlhorn-Wildeshauser Straße“ wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

I. Vorbereitende Untersuchungen

Die Gemeinde Großenkneten hat Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB in einem ca. 62 ha großen Untersuchungsgebiet im Bereich der Wildeshauser Straße im Ortsteil Ahlhorn durchgeführt. Auch im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) wurde dieses Gebiet als städtebaulicher Problembereich benannt. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung wurden bestimmt:

- Die Stärkung bzw. Wiederherstellung Ahlhorns als lebendiger, beliebter und gesunder Wohn- und Lebensort,
- die Beseitigung der wohnungswirtschaftlichen, baulichen und städtebaulichen Missstände insb. in den von Mehrfamilienhäusern geprägten Teilräumen,
- die Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders unterschiedlicher Generationen und Kulturen sowie die Schaffung, Ergänzung und Vernetzung dafür erforderlicher Treff- und Begegnungsorte mit entsprechenden Angeboten,
- die Verbesserung der Gesundheitsversorgung und insb. in Hinblick auf den gesundheitlichen Zustand von Kindern und Jugendlichen sowie gesundheitsbezogene Aufklärung und Verknüpfungen mit weiteren Fördersträngen,
- Stärkung und verbesserte räumliche-funktionale Einbindung der vorhandenen sozialen Infrastrukturen und Netzwerke und Behebung funktionaler Mängel sowie
- Stärkung der Ortsmitte durch Beseitigung funktionaler und städtebaulicher Mängel, Stabilisierung und Erweiterung der Angebotsvielfalt sowie gestalterische Aufwertung und bauliche Betonung der Ortsmitte.

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde nachgewiesen, dass städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet vorhanden sind und sich weiter verstärken könnten. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wurden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 11.05.2017 vorgestellt und vom Rat am 12.06.2017 gebilligt.

Der Bericht ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0165/2016-2021/1 beigefügt.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger wurde gemäß §§ 137 und 139 BauGB frühzeitig durchgeführt. Am 05.04.2017 hat in Ahlhorn eine

Informationsveranstaltung für alle interessierten EinwohnerInnen stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden formell beteiligt.

II. Programmaufnahme Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ / Finanzielle Auswirkungen

Zum 01.06.2017 wurde für das Gebiet „Ahlhorn, Wildeshäuser Straße“ eine Programmanmeldung für das Bund-Land-Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ eingereicht. Die Entscheidung/Presseinformation des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz über die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm wird im Herbst 2018 erwartet. Für das Programmjahr 2018 wurden Bund-Land-Mittel in Höhe von 1.400.000,- € beantragt. Im nächsten Programmjahr werden voraussichtlich weitere 1.200.000,- € Bund-Land-Mittel beantragt.

Der Rat hat beschlossen, den Eigenanteil (1/3 der Gesamtkosten) im Haushalt bereitzustellen. Die Städtebaufördermittel sollen vorrangig zur Verbesserung und Aufwertung der städtebaulichen und freiräumlichen Struktur und sowie der Schaffung zusätzlicher Kitaplätze eingesetzt werden. Darüber hinaus sollen - z. B. durch Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen - ökonomisch relevante Anstoßwirkungen erzielt werden.

Gemäß § 143 Abs. 1 S. 3 BauGB wird auf die Anwendung des 3. Abschnitts „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ hingewiesen (§§ 152 bis 156a BauGB), die u. a. die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreis, Umlegung (§ 153), den Ausgleichsbetrag des Eigentümers (§ 154) sowie die Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag und das Absehen vom Ausgleichsbetrag (§ 155) beinhalten.

Die Gemeinde ist somit verpflichtet, nach Abschluss der Sanierung den Ausgleichsbetrag, der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung entspricht, zu erheben. Die Bodenwerterhöhung wird gutachterlich ermittelt. Es ist dabei ausdrücklich beabsichtigt, Anrechnungstatbestände im Sinne des § 155 BauGB zu prüfen und den Grundstückseigentümern vorrangig Ablöseverträge auch mit einer großzügigen Ratenzahlungsmöglichkeit vor Ablauf der Sanierung anzubieten und abzuschließen.

III. Art des Verfahrens

Eine Abwägung zwischen den verschiedenen Verfahrensmodellen (umfassendes oder vereinfachtes Verfahren nach § 142 BauGB) hat im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen stattgefunden (vgl. Ergebnisbericht Vorbereitende Untersuchungen, Kap. 10). Der Gutachter empfiehlt, das Sanierungsverfahren im umfassenden Verfahren (also unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB) durchzuführen. Auch bei der Ortsbegehung haben die Vertreter des Nieders. Ministeriums für Umwelt, Energie Bauen und Klimaschutz sowie des Amtes für regionale Landesentwicklung sich für dieses Verfahren ausgesprochen.

IV. Abgrenzung

Das zukünftige Sanierungsgebiet ist räumlich weitestgehend auf die Bereiche reduziert worden, für die die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB zielführend sind.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.05.2018

Ein Plan des Sanierungsgebietes und damit auch die Satzung ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0405/2016-2021 beigelegt.

V. Durchführungszeitraum

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird die Laufzeit der Sanierung auf 10 Jahre begrenzt.

VI. Beschlussempfehlung

Der Bürgermeister schließt sich den Empfehlungen der Experten an und schlägt vor:

Die beigelegte Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ahlhorn-Wildeshauser Straße“ wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Sitzungsbeiträge:

Zunächst führt Bürgermeister Schmidtke zur Beschlussempfehlung aus.

Im Anschluss erläutert Frau Matthes von der Firma BauBeCon die möglichen Varianten im Bereich der Städtebauförderung. Des Weiteren stellt sie die Ziele heraus.

Ratsherr Grallert möchte wissen, ob es Grundstücke gibt, die ggfs. nur nach Bodenrichtwerten verkauft werden können.

Frau Matthes antwortet, dass bei möglichen Verkäufen überschlägig der Verkehrswert ermittelt werde.

Stellv. Mitglied Palme möchte wissen, wann die Bodenrichtwerte zuletzt erhöht wurden.

Dies ist nicht bekannt. Frau Matthes verweist noch einmal darauf, dass bei den Bodenrichtwerten kein Unterschied innerhalb eines Sanierungsgebietes und außerhalb eines Gebietes bestehe.

Die Frage des stellv. Mitglieds Palme, ob es in einem Sanierungsgebiet bessere Abschreibungsmöglichkeiten gebe, wird von Frau Matthes bejaht.

Ratsfrau Oefler erkundigt sich nach der Höhe der Ausgleichsbeträge, die derzeit mit rund 500.000,00 € diskutiert werden.

Frau Matthes antwortet, dass diese Summe auf Erfahrungswerten beruhe.

Mitglied Wendt will wissen, ob die Ausgleichsbeträge auch reduziert werden können.

Frau Matthes erwidert, dass dies nicht möglich sei. Es sei aber möglich, Ablösevereinbarungen und Ratenzahlungen abzuschließen.

Erster Gemeinderat Bigalke weist darauf hin, dass die Verwaltung derzeit eine Entlastung der Grundstückseigentümer bei den Ausgleichsbeträgen prüfe. Da auch kommunal- und haus-

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.05.2018

haltsrechtliche Fragen zu klären seien, wurde auch die Kommunalaufsicht um eine Stellungnahme gebeten. Die Antwort liege noch nicht vor.

Ratsfrau Haake erkundigt sich, ob es möglich sei, z. B. auch einen erhöhten Personalaufwand wie zusätzliche Quartiersmanager über das Städtebauförderprogramm zu finanzieren.

Die Frage wird von Frau Matthes bejaht. Dies sei letztendlich auch eine Entscheidung des Rates.

Stellv. Mitglied Palme regt an, alle betroffenen Grundstückseigentümer im geplanten Sanierungsgebiet an einen Tisch zu holen.

Frau Matthes entgegnet, dass eine entsprechende Informationsveranstaltung stattgefunden habe.

Ratsfrau Oefler möchte wissen, ob es in anderen Kommunen bereits positive Erfahrungen mit dem Städtebauförderprogramm gebe.

Frau Matthes zeigt anhand von einigen Beispielen auf, was mit einem Städtebauförderprogramm erreicht werden könne.

Ratsfrau Otte-Saalfeld kündigt an, dass sich die CDU-Fraktion bei der Abstimmung enthalten werde.

Ratsfrau Haake trägt vor, dass nach wie vor viele Fragen offen seien. Wichtig sei Transparenz. Sie spricht sich für die Beschlussempfehlung aus.

Auch Ratsfrau Oefler spricht sich für die Beschlussempfehlung aus. Grundstückseigentümer sollten soweit wie möglich entlastet werden.

Ratsherr Grallert signalisiert die Zustimmung zur Beschlussempfehlung.

Einwohnerfragestunde

Ausschussvorsitzender Bilger unterbricht um 19:30 Uhr die Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses für eine 2. Einwohnerfragestunde.

Herr Minx, Ahlhorn:

Wie wurde der Geltungsbereich des geplanten Sanierungsgebietes festgelegt?

Frau Matthes:

Für die Festlegung von Sanierungsgebieten gibt es rechtliche Grundlagen und entsprechende Kriterien. Diese wurden hier angewandt. Es erfolgt auch eine Prüfung durch das Land. Siedlungszusammenhänge dürfen nicht getrennt werden.

Frau Brockmann, Ahlhorn

Ich rege an, die Ausgleichsbeträge auf alle Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde umzulegen.

Herr Löschen, Ahlhorn:

Inwieweit wird der Rat der Gemeinde Großenkneten eine Unterstützung von Grundstückseigentümern bei den Ausgleichsbeträgen in seine Beschlussfassung aufnehmen?

Erster Gemeinderat Bigalke:

Zunächst ist die Stellungnahme der Kommunalaufsicht abzuwarten. Eine Entlastung muss auf jeden Fall getrennt von dem Förderprogramm erfolgen.

Ausschussvorsitzender Bilger eröffnet um 19.45 Uhr wieder die Sitzung.

**zu 6 Bebauungsplan Nr. 71 "Großenkneten-Rieskamp", 4. Änderung - Aufstellungsbeschluss und Annahme als Entwurf
Vorlage: BV/0407/2016-2021**

**einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0**

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Großenkneten-Rieskamp“, 4. Änderung, wird als Entwurf angenommen.

Sowohl die Beteiligung der Öffentlichkeit wie auch die Beteiligung der Behörden soll durchgeführt werden. Hierbei ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden.

Sach- und Rechtslage:

Das Steuerberatungsunternehmen in Großenkneten, Am Rieskamp, beabsichtigt die Erweiterung ihres Bürogebäudes. Aktuell werden bereits Mitarbeiter in einem benachbarten Gebäude untergebracht. Es besteht ein weiterer Bedarf an Büro- und Besprechungsräumen. Die optische Gestaltung soll an das vorhandene Gebäude angepasst werden.

Eine Erweiterung kann nur durch die Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen umgesetzt werden. Um die betriebliche Erweiterung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. 71 „Großenkneten-Rieskamp“, 4. Änderung, aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für das so genannte „beschleunigte Verfahren“ sind erfüllt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im „beschleunigten Verfahren“ ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Von dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange kann abgesehen werden. Etwaige Eingriffe in die Natur und Landschaft sind zu ermitteln und ggfs. auszugleichen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 „Großenkneten-Rieskamp“, 4. Änderung, ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0407/2016-2021 beigelegt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durch Herrn Dipl.-Geograf Mrotzek, PlanForum Nord GmbH, Großenkneten, vorgestellt und erläutert.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Großenkneten-Rieskamp“, 4. Änderung, wird als Entwurf angenommen.

Sowohl die Beteiligung der Öffentlichkeit wie auch die Beteiligung der Behörden soll durchgeführt werden. Hierbei ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden.

Sitzungsbeiträge:

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.05.2018

Bürgermeister Schmidtke trägt zur Beschlussempfehlung vor.

Im Anschluss erläutert Dipl.-Geograf Mrotzek die Planung.

**zu 7 90. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Ahlhorn - Nördlich Triftweg" - Annahme als Entwurf
Vorlage: BV/0408/2016-2021**

**einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0**

Beschluss:

Die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Ahlhorn – Nördlich Triftweg“ wird als Entwurf angenommen.

Die Offenlegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Sach- und Rechtslage:

Für eine städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Ahlhorn wurde eine ca. 1,47 ha große Fläche nördlich der Straße „Triftweg“ erworben.

Im Flächennutzungsplan ist das Gelände derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung zu ermöglichen, soll mit der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Ahlhorn – Nördlich Triftweg“, der nahezu gesamte Geltungsbereich als „gemischte Baufläche“ dargestellt werden.

Für eine optimale städtebauliche Abrundung werden zudem drei derzeit ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Wohnbaugrundstücke an der Straße „Triftweg“ in die Planung mit einbezogen und nutzungsgerecht als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Der Vorentwurf der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Ahlhorn – Nördlich Triftweg“ wurde den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zugeleitet. Des Weiteren wurden sie aufgefordert, sich zum Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Ferner wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bis zum 15.02.2018 durchgeführt.

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit Entscheidungsvorschlag einschließlich einer Begründung der Beschlussvorlage Nr. BV/0408/2016-2021 beigefügt.

Private Einwendungen sind nicht vorgebracht worden.

Herr Dipl.-Geograf Mrotzek vom Büro PlanForum Nord GmbH, Großenkneten, wird den der Beschlussvorlage Nr. BV/0408/2016-2021 beigefügten Entwurf in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vorstellen und erläutern.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.05.2018

Die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Ahlhorn – Nördlich Triftweg“ wird als Entwurf angenommen.

Die Offenlegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Sitzungsbeiträge:

Bürgermeister Schmidtke trägt zur Beschlussempfehlung vor.

Im Anschluss stellt Dipl.-Geograf Mrotzek die Planung vor.

Ratsherr Grallert möchte wissen, ob ein Zaun als verputztes Mauerwerk erstellt werden könne.

Dipl.-Geograf Mrotzek antwortet, dass dies bei den jetzigen Festsetzungen nicht möglich sei. Verputzte Mauerwerke bei Zäunen seien in der Region auch nicht ortsbildprägend.

Ratsfrau Otte-Saalfeld befürwortet die Regelung hinsichtlich der Erstellung von Zäunen.

**zu 8 Bebauungsplan Nr. 125 "Ahlhorn - Nördlich Triftweg" - Annahme als Entwurf
Vorlage: BV/0409/2016-2021**

**einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0**

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 125 „Ahlhorn – Nördlich Triftweg“ wird als Entwurf angenommen.

Die Offenlegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Sach- und Rechtslage:

Für eine städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Ahlhorn wurde eine ca. 1,47 ha große Fläche nördlich der Straße „Triftweg“ erworben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 125 „Ahlhorn – nördlich Triftweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbaugebiet geschaffen werden. Drei südlich befindliche Wohnbaugrundstücke an der Straße „Triftweg“ sollen in die Planung mit einbezogen werden und erhalten eine Bestandsausweisung. Um den im Geltungsbereich befindlichen aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen Rechnung zu tragen, soll das gesamte Gebiet als „Dorfgebiet“ ausgewiesen werden. Ein Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ist dadurch möglich.

Die Haupteinschließung des Gebietes soll über eine bisher als private Hofzufahrt genutzte Wegeparzelle erfolgen. Im Gegenzug ist der Rückbau der gemeindeeigenen Zuwegung auf die Straße „Am Lemsen“ vorgesehen. Durch eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ entlang der Straße „Am Lemsen“ wird zusätzlich verhindert, dass Grundstücke direkt über die ohnehin stark frequentierte Straße erschlossen werden.

Für die geordnete Ableitung des Oberflächenwassers wird im südlichen Planbereich ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Dieses ist so bemessen, dass es das Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 „Ahlhorn – Lemsen-Süd“ mit aufnehmen kann.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 „Ahlhorn – Nördlich Triftweg“ wurde den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zugeleitet. Des Weiteren wurden Sie aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Ferner wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bis zum 15.02.2018 durchgeführt.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.05.2018

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit Entscheidungsvorschlag einschließlich einer Begründung der Beschlussvorlage Nr. BV/0409/2016-2021 beigelegt.

Private Einwendungen sind nicht vorgebracht worden.

Herr Dipl.-Geograf Mrotzek vom Büro PlanForum Nord GmbH, Großenkneten, wird den der Beschlussvorlage Nr. BV/0409/2016-2021 beigelegten Entwurf in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vorstellen und erläutern.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Bebauungsplan Nr. 125 „Ahlhorn – Nördlich Triftweg“ wird als Entwurf angenommen.

Die Offenlegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Sitzungsbeiträge:

Es wird auf die Sitzungsbeiträge zu Tagesordnungspunkt 7 verwiesen.

**zu 9 91. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Sage-Haast - südlich Heideweg" - Annahme als Entwurf
Vorlage: BV/0410/2016-2021**

**einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0**

Beschluss:

Die 91. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sage-Haast – Südlich Heideweg“ wird als Entwurf angenommen.

Die Offenlegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Sach- und Rechtslage:

Um eine moderate Baulandentwicklung im Ortsteil Sage-Haast zu ermöglichen, wurde die 2,8 ha große Fläche des ehemaligen Campingplatzes „Sager Heide“ an der Garreler Straße (L871) erworben.

Im Flächennutzungsplan ist das Gelände derzeit als „Sondergebiet Campingplatz“ ausgewiesen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung zu ermöglichen, soll mit der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sage-Haast – Südlich Heideweg“, der gesamte Geltungsbereich als „Wohnbauflächen“ dargestellt werden. Für eine optimale städtebauliche Abrundung wird zudem ein an der Straße „Im Sande“ befindliches Wohnbaugrundstück in die Planung mit einbezogen und zukünftig ebenfalls als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Der Vorentwurf der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sage-Haast – Südlich Heideweg“ wurde den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zugeleitet. Des Weiteren wurden sie aufgefordert, sich zum Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Ferner wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bis zum 15.02.2018 durchgeführt.

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit Entscheidungsvorschlag einschließlich einer Begründung der Beschlussvorlage Nr. BV/0410/2016-2021 beigelegt.

Private Einwendungen sind nicht vorgebracht worden.

Herr Dipl.-Geograf Mrotzek vom Büro PlanForum Nord GmbH, Großenkneten, wird den der Beschlussvorlage Nr. BV/0410/2016-2021 beigelegten Entwurf in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vorstellen und erläutern.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.05.2018

Die 91. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sage-Haast – Südlich Heideweg“ wird als Entwurf angenommen.

Die Offenlegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Sitzungsbeiträge:

Bürgermeister Schmidtke erläutert die Planungsabsicht.

Im Anschluss stellt Dipl.-Geograf Mrotzek die Planung vor.

Ratsherr Grallert stellt fest, dass eine Bebauung der festgesetzten Grünflächen nicht möglich sei.

Ratsfrau Otte-Saalfeld fragt, ob ein Lärmschutzwall an der Landesstraße erforderlich sei?

Die Frage wird von Dipl.-Geograf Mrotzek verneint. Es sei jedoch passiver Schallschutz an den Gebäuden erforderlich.

Ratsherr Grallert erkundigt sich nach der Trasse einer vorhandenen Abwasserdruckleitung.

Ratsfrau Haake möchte wissen, wie viel Grundstücke in etwa entstehen können.

Dipl.-Geograf Mrotzek erklärt den Trassenverlauf und führt weiter aus, dass ca. 25 Grundstücke je nach Zuschnitt entstehen können.

zu 10 **Bebauungsplan Nr. 126 "Sage-Haast - südlich Heideweg" - Annahme als Entwurf**
Vorlage: BV/0411/2016-2021

einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 126 „Sage-Haast – Südlich Heideweg“ wird als Entwurf angenommen.

Die Offenlegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Sach- und Rechtslage:

Zum Zwecke der Einrichtung eines Campingplatzes im Ortsteil Sage-Haast, an der Garreler Straße (L871), wurde am 10.09.1971 der Bebauungsplan Nr. 23 „Campingplatz Sage-Haast“ rechtsverbindlich aufgestellt. Nach Einstellung des Betriebes wurde die 2,8 ha große Fläche des ehemaligen Campingplatzes „Sager Heide“ nunmehr von der Gemeinde erworben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 126 „Sage-Haast – Südlich Heideweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Baulandentwicklung im Ortsteil Sage-Haast ermöglicht werden. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 23 „Campingplatz Sage-Haast“ aufgehoben.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Im Sande“. Da für Müllfahrzeuge ein Rückwärtsfahrverbot besteht, wird eine 25 m breite Wendemöglichkeit vorgesehen. Im Bereich der Stichstraßen ist ein Befahren nicht möglich. Daher werden in der späteren Erschließungsplanung entsprechende Mülltonnensammelplätze berücksichtigt.

Zum vorhandenen Wald muss mit jeglicher Bebauung ein Abstand von 20 m eingehalten werden. Die Einhaltung des Waldabstandes wird durch die Ausweisung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sichergestellt. Durch eine Mischung aus einem extensiv genutzten Offenland-Biotop sowie einem Strauch und Gehölzstreifen erfolgt eine attraktive Waldrandgestaltung.

Ein Zugang zum Wald wird durch zwei jeweils nördlich und südlich befindliche Fuß-/ Radwege ermöglicht. Für eine optimale städtebauliche Abrundung werden die vorhandenen Wohngebäude in die Planung mit einbezogen und erhalten eine Bestandsausweisung.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 „Sage-Haast – Südlich Heideweg“ wurde den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zugeleitet. Des Weiteren wurden sie aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Ferner wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bis zum 15.02.2018 durchgeführt.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.05.2018

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit Entscheidungsvorschlag einschließlich einer Begründung der Beschlussvorlage Nr. BV/0411/2016-2021 beigelegt.

Private Einwendungen sind nicht vorgebracht worden.

Herr Dipl.-Geograf Mrotzek vom Büro PlanForum Nord GmbH, Großenkneten, wird den der Beschlussvorlage Nr. BV0411/2016-2021 beigelegten Entwurf in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vorstellen und erläutern.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Bebauungsplan Nr. 126 „Sage-Haast – Südlich Heideweg“ wird als Entwurf angenommen.

Die Offenlegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Sitzungsbeiträge:

Es wird auf die Sitzungsbeiträge zu Tagesordnungspunkt 9 verwiesen.

zu 11 **Bebauungsplan Nr. 127 "Huntlosen - Südlich Wilhelmstraße" - Annahme als Vorentwurf**
Vorlage: BV/0412/2016-2021

mehrheitlich beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 1

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 127 „Huntlosen – Südlich Wilhelmstraße“ wird als Vorentwurf angenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden. Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Im Ortsteil Huntlosen ist die Nachfrage nach Wohngrundstücken unverändert hoch. Um die städtebauliche Entwicklung fortzuführen, soll eine ca. 7,35 ha große gemeindeeigene Fläche südlich der Straße „Wilhelmstraße“ entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 127 „Huntlosen – Südlich Wilhelmstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen werden. Die verkehrliche Erschließung soll ausschließlich über einen Kreisverkehrsplatz im Bereich Ziegelhof (L871)/ Brookweg erfolgen. Gleichzeitig sollen die beiden Schulbushaltestellen an der Straße „Ziegelhof“ (L871) umgelegt werden. Eine ausreichende Fläche ist hierfür nördlich des neuen Feuerwehrhauses vorgesehen. Auf den Grundsatzbeschluss des Verwaltungsausschusses vom 15.06.2017 wird entsprechend verwiesen. Der für den öffentlichen Personennahverkehr zuständige Landkreis Oldenburg und auch Träger der Schülerbeförderung befürwortet in einer ersten Stellungnahme die vorgesehene Haltestelle. Für den Bau eines Kreisverkehrsplatzes hat die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als Straßenbaulastträger eine grundsätzliche Zustimmung gegeben.

Die Errichtung einer Bushaltestelle ist innerhalb einer „öffentlichen Verkehrsfläche“ möglich. Eine detaillierte Planung kann in einem Bebauungsplan nicht erfolgen. Gleichwohl sind im Laufe des Verfahrens die aus dem Busverkehr resultierenden Emissionen zu ermitteln und zu bewerten.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen, soll entlang der Straße „Ziegelhof“ (L871) die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten ermöglicht werden. Zudem wird in dem mit „WA²“ gekennzeichneten Bereich die Möglichkeit geschaffen, eine Häusergruppe (Reihenhaus) oder Doppelhäuser zu errichten. Die Mindestgrundstücksgröße wurde in diesem Bereich entsprechend herabgesetzt.

Zur Ableitung des im Gebiet anfallenden Regenwassers wird aufgrund der Bodenverhältnisse im südöstlichen Bereich eine Regenrückhaltung vorgesehen.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.05.2018

Um eine Eingrünung zur offenen Landschaft sicherzustellen, wird um das gesamte Plangebiet eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Hierdurch wird zudem eine Erschließung von Grundstücken über die „Wilhelmstraße“ ausgeschlossen. Die westlich des Feuerwehrgeländes befindliche Grünfläche wird der Feuerwehr Huntlosen als Übungsfläche zur Verfügung gestellt.

Herr Dipl.-Geograf Mrotzek, PlanForum Nord GmbH, Großenkneten, wird den der Beschlussvorlage Nr. BV/0412/2016-2021 beigefügten Vorentwurf in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vorstellen und erläutern.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Bebauungsplan Nr. 127 „Huntlosen – Südlich Wilhelmstraße“ wird als Vorentwurf angenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden. Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Sitzungsbeiträge:

Bürgermeister Schmidtke führt in die Thematik ein. Er verweist auf einen Antrag der Fraktion Kommunale Alternative/Unabhängige.

Der Antrag ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0412/2016-2021 beigefügt.

Ratsherr Grallert begründet ausführlich den Antrag der Fraktion.

Im Anschluss stellt Dipl.-Geograf Mrotzek die Planung vor. In den Planentwurf sind die im Antrag der Fraktion Kommunale Alternative/Unabhängige vorgebrachten Vorschläge aufgenommen.

Ratsfrau Oefler möchte wissen, ob das Regenrückhaltebecken grundsätzlich wasserführend sei.

Bauamtsleiter Schröder antwortet, dass bei den Bodenverhältnissen in Huntlosen davon auszugehen sei, dass das Regenrückhaltebecken auch ganzjährig Wasser führt. eine Folie werde nicht eingebaut.

Ausschussvorsitzender Bilger regt an, den geplanten Spielplatz im Hinblick auf eine Erweiterung der Wohnbauflächen in westlicher Richtung zu verlegen.

Ratsherr Grallert bedankt sich für die schnelle Umsetzung der von seiner Fraktion vorgeschlagenen Änderungen. Er befürwortet die Planung. Bezüglich der Grünflächen im Baugebiet sieht er einen hohen Pflegeaufwand.

Bauamtsleiter Schröder erklärt, dass es sich hierbei um extensive Grünflächen handle. Der Pflegeaufwand hierfür solle so gering wie möglich gehalten werden.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.05.2018

Dipl.-Geograf Mrotzek erläutert, dass durch die Auflockerung mit Grünflächen eine Aufwertung des Baugebietes stattfindet.

Ratsfrau Oefler hält die Planung für gelungen und möchte wissen, ob es bereits Interessenten für die Erstellung von Reihenhäusern gebe.

Die Frage wird von Bürgermeister Schmidtke verneint.

Auf die Frage von Ratsfrau Haake, wie breit der Grünstreifen südlich der Wilhelmstraße sei, gibt Dipl.-Geograf Mrotzek die Breite mit 10 m an. Er verweist ferner darauf, dass kein aktiver Lärmschutz erforderlich sei.

Ausschussvorsitzender Bilger bemerkt, dass die Firsthöhe im Bereich der möglichen Mehrfamilienhäuser auf 10 m gesetzt worden sei.

Mitglied Wendt erkundigt sich, wie die Kompensation durchgeführt werde.

Dipl.-Geograf Mrotzek erklärt, dass die Grünflächen, die im Baugebiet selbst entstehen, auf die Kompensation angerechnet werden. Die dann noch erforderliche Kompensation werde durch die Niedersächsischen Landesforsten durchgeführt.

Mitglied Wendt kritisiert, dass die Grundstücke in vielen Baugebieten stark versiegelt seien. Oftmals sei nur wenig Grün vorhanden. Hier werde die Chance vertan, etwas für die Natur zu tun.

Ratsherr Grallert hält die geplante Erschließung ausschließlich über den Kreisverkehr für gut. Kritik übt er an der Lage der geplanten Buswendeschleife. Seine Fraktion werde sich damit noch befassen. Aus diesem Grunde werde er sich bei der Abstimmung enthalten.

zu 12 Mitteilungen des Bürgermeisters

Mitteilungen des Bürgermeisters liegen nicht vor.

zu 13 Anfragen und Anregungen

zu 13.1 Fahrradständer an der "Ladestraße" in Ahlhorn

Ratsfrau Oefler:

An der „Ladestraße“ in Ahlhorn gibt es zu wenig Fahrradständer für die Bahnreisenden. Kann hier etwas getan werden?

Bürgermeister Schmidtke:

Wir werden uns die Situation ansehen und wenn eine Notwendigkeit besteht, nach Verbesserungen suchen.

zu 13.2 Wilde Müllentsorgung

Ratsfrau Otte-Saalfeld:

Ich stelle immer wieder fest, dass insbesondere Gartenabfälle in der Landschaft entsorgt werden. Ich bitte darum, noch einmal einen Hinweis auf die Saison-Biotonne in der Presse zu veröffentlichen.

Bürgermeister Schmidtke:

Wilde Müllentsorgung findet leider überall und auch vermehrt statt. Ich werde gerne einen Pressehinweis veröffentlichen.

Ende der Sitzung: 20:50 Uhr

gez. Heiner Bilger
Vorsitz

gez. Thorsten Schmidtke
Bürgermeister

gez. Erhard Schröder
Protokollführung