

**NIEDERSCHRIFT**

**über die 9. öffentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Großenkneten am Donnerstag, 08.11.2018 , im Rathaus, Markt 1, 26197 Großenkneten**

---

**Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr**

**An der Sitzung haben teilgenommen:**

Vorsitzende/r

Herr Heiner Bilger

Stellv. Vorsitzende/r

Herr Dirk Faß

Mitglieder

Herr Uwe Behrens

Herr Rolf Breitenbach

Herr Michael Feiner

Herr Dierk Horstmann

Frau Andrea Oefler

Frau Dorothe Otte-Saalfeld

Herr Henning Rowold

hinzu gewählte Mitglieder

Herr Matthias Reinkober

Herr Eckhard Wendt

von der Verwaltung

Herr Klaus Bigalke

Herr Thorsten Schmidtke

Erster Gemeinderat

Bürgermeister

Protokollführer/in

Herr Sebastian Wedermann

Gäste

Herr Dipl.-Geograf Joachim Mrotzek

PlanForum Nord GmbH, Großenkneten - zu  
TOP 4 - 6

**Verhindert waren:**

hinzu gewählte Mitglieder

Herr Dr. Hubert Groten

## Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.11.2018

### 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 8. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 30.08.2018
- 3 Gegebenenfalls Pflichtenbelehrung eines hinzu gewählten Mitgliedes des Ausschusses
- 4 Bebauungsplan Nr. 127 "Huntlosen - Südlich Wilhelmstraße" - Annahme als Entwurf **BV/0526/2016-2021**
- 5 92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Sage - Sager Straße" - Aufstellungsbeschluss **BV/0527/2016-2021**
- 6 Bebauungsplan Nr. 129 "Sage - Sager Straße" - Aufstellungsbeschluss **BV/0528/2016-2021**
- 7 Veränderungssperre zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 129 "Sage - Sager Straße" **BV/0529/2016-2021**

#### Einwohnerfragestunde

- 8 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 8.1 Städtebauförderung - Programm "Soziale Stadt"/Finanzierungsfestsetzung 2018 **MV/0547/2016-2021**
- 9 Anfragen und Anregungen
- 9.1 Private Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 127 "Huntlosen - Südlich Wilhelmstraße"

Öffentlicher Teil

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

Vorsitzender Bilger eröffnet um 17:00 Uhr die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit des Planungs- und Umweltausschusses fest.

Ratsherr Behrens **beantragt**, aufgrund der zahlreichen EinwohnerInnen nach Behandlung des Tagesordnungspunktes 7 „Veränderungssperre zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Sage – Sager Straße“ eine weitere Einwohnerfragestunde aufzunehmen.

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

Der Antrag wird mit 4 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung abgelehnt.

Ratsfrau Andrea Oefler **beantragt** daraufhin, anstatt einer weiteren Einwohnerfragestunde diese nach dem TOP 7 durchzuführen.

Der Antrag wird mit 6 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen angenommen.

Die geänderte Tagesordnung wird daraufhin festgestellt.

**zu 2      Genehmigung der Niederschrift über die 8. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 30.08.2018**

Die Niederschrift über die 8. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 30.08.2018 wird einstimmig genehmigt.

**zu 3      Gegebenenfalls Pflichtenbelehrung eines hinzu gewählten Mitgliedes des Ausschusses**

Eine Pflichtenbelehrung ist nicht erforderlich.

**zu 4      Bebauungsplan Nr. 127 "Huntlosen - Südlich Wilhelmstraße" - Annahme als Entwurf  
Vorlage: BV/0526/2016-2021**

**mehrheitlich beschlossen  
Ja 7 Nein 0 Enthaltung 2**

**Beschluss:**

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

**Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden entsprechend der beigefügten Entscheidungsvorschläge berücksichtigt und zu Eigen gemacht.**

**Sowohl die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.**

**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 (L 871)/ Brookweg erfolgen.

Gleichzeitig sollen die beiden Schulbushaltestellen an der Straße „Ziegelhof“ (L 871) umgelegt werden. Eine ausreichende Fläche ist hierfür nördlich des neuen Feuerwehrhauses vorgesehen. Auf den Grundsatzbeschluss des Verwaltungsausschusses vom 15.06.2017 wird entsprechend verwiesen. Die Lage der vorgesehenen Bushaltestelle im Planungsgebiet ist mit dem Landkreis Oldenburg und dem Zweckverband Verkehrsbund Bremen/Niedersachsen abgestimmt. Die geplante Maßnahme wird begrüßt und unterstützt.

Die Errichtung einer Bushaltestelle ist innerhalb einer „öffentlichen Verkehrsfläche“ möglich. Eine detaillierte Planung kann in einem Bebauungsplan nicht erfolgen. Gleichwohl sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt durch das Büro itap GmbH die aus dem Busverkehr resultierenden Geräuschbelastungen ermittelt und bewertet worden. Demnach werden alle Richtwerte eingehalten.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen, soll entlang der Straße „Ziegelhof“ (L 871) die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten ermöglicht werden. Zudem wird in dem mit „WA<sup>2</sup>“ gekennzeichneten Bereich die Möglichkeit geschaffen, eine Häusergruppe (Reihenhaus) oder Doppelhäuser zu errichten. Die Mindestgrundstücksgröße wurde in diesem Bereich entsprechend herabgesetzt.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.11.2018**

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

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 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Übungsfläche Feuerwehr“ ausgewiesen und der Feuerwehr Huntlosen zur Verfügung gestellt.

Damit der Verkehr eines gegebenenfalls zukünftig entstehenden Baugebietes im Westen ebenfalls über den Kreisverkehr abgewickelt werden kann, sind aus Gründen der Transparenz bereits jetzt zwei öffentliche Verkehrsflächen zu den westlich befindlichen landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt worden.

Herr Joachim Mrotzek, PlanForum Nord GmbH, Großenkneten, wird den der Beschlussvorlage Nr. BV/0526/2016-2021 beigefügten Entwurf in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vorstellen und erläutern.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde am 07.06.2018 eine Informationsveranstaltung im „Meyers Gasthaus“ in Huntlosen durchgeführt. Zudem wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit Entscheidungsvorschlägen der Beschlussvorlage Nr. BV/0526/2016-2021 beigefügt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

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

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden entsprechend der beigefügten Entscheidungsvorschläge berücksichtigt und zu Eigen gemacht.

Sowohl die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke trägt zur Beschlussvorlage vor.

Anschließend erläutert Herr Dipl.-Geograf Mrotzek die Planung. Er geht hierbei auf die erfolgten Planänderungen ein. Zudem erläutert er kurz die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise. Er hebt hervor, dass weder das Schallgutachten der Firma Itap GmbH noch das Gewerbeaufsichtsamt durch den entstehenden Busverkehr hervorgerufene Immissionsbeeinträchtigungen feststellen konnten.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.11.2018**

Ratsherr Feiner möchte wissen, ob es möglich sei, die Bushaltestelle an der Landesstraße zu belassen oder ob dies aufgrund der vorgesehenen Fläche für die Buswendeschleife nur mit einer Planänderung des Bebauungsplanes möglich sei.

Herr Dipl.-Geograf Mrotzek antwortet, dass im Bebauungsplan lediglich eine Verkehrsfläche festgelegt werde. Keineswegs erfolge die Festlegung einer Bushaltestelle.

Ratsherr Feiner zeigt sich darüber hinaus verwundert, dass die Anwohner einen Brief an die Verwaltung geschrieben haben, welcher der Sitzungsvorlage nicht beigelegt sei. In dem Schreiben werden diverse Fragen und Bedenken zur zukünftigen Bushaltestelle vorgebracht.

Ausschussvorsitzender Bilger entgegnet, dass es im vorliegenden Fall um die Aufstellung eines Bebauungsplanes gehe und keineswegs um die detaillierte Auseinandersetzung mit einer Buswendeschleife.

Erster Gemeinderat Bigalke fügt hinzu, dass im Bebauungsplan lediglich die Verkehrsfläche für eine mögliche Umlegung der Bushaltestelle vorgehalten werde. Die Beratung über die Verlegung der Schulbushaltestellen an der Straße „Ziegelhof“ (L 871) erfolge zu einem späteren Zeitpunkt.

Ratsherr Feiner verliest das Schreiben der Anwohner vom 03.08.2018. Er stellt daraufhin die Verlegung in Frage und regt an, kritisch zu prüfen, ob die Bushaltestellen nicht an der Landesstraße verbleiben können.

Ratsherr Behrens stellt klar, dass der Zweck des damaligen Antrages der Fraktion Kommunale Alternative/Unabhängige die Verbesserung der Sicherheit der Schulkinder gewesen sei. Der jetzt ins Auge gefasste Standort verbessere die Sicherheit jedoch keineswegs. Zudem seien Alternativstandorte im Bebauungsplan nicht vorgesehen wodurch diese von vornherein ausgeschlossen werden. Die Fraktion Kommunale Alternative/Unabhängige begrüße die gelungene Planung des Baugebietes. Aufgrund des Standortes des Buswendeplatzes könne er der Planung jedoch nicht zustimmen.

Erster Gemeinderat Bigalke teilt diese Bedenken nicht. Sowohl der Zweckverband Bremen/Niedersachsen wie auch der Landkreis Oldenburg als Träger der Schülerbeförderung befürworten die Verlegung der Bushaltestelle in die Wilhelmstraße. Er führt weiter aus, dass die Schulkinder nicht mehr die Landesstraße queren müssten und sich die Situation dadurch erheblich verbessere. Zudem sei die Planung mit der Feuerwehrunfallkasse abgestimmt. Diese habe aus feuerwehrtechnischer Sicht ebenfalls keine Bedenken geäußert.

Ratsfrau Oefler möchte wissen, ob es an der Landesstraße keine Möglichkeit gebe, die vorhandenen Bushaltestellen zu verändern.

Verwaltungsfachwirt Wedermann trägt vor, dass sich hier neben einer geschützten Wallhecke diverse schützenswerte Bäume befinden. Eine Verlegung der östlichen Bushaltestelle parallel zum Feuerwehrhaus sei daher nicht möglich.

Erster Gemeinderat Bigalke hebt nochmals hervor, dass diverse Standortalternativen mit den verantwortlichen Behörden besprochen wurden. Aufgrund des mehrfachen Abbiegevorgangs und der Einfahrt in das Wohngebiet seien diese generell abgelehnt worden.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.11.2018**

Ratsherr Behrens kritisiert, dass die Alternativen nicht transparent vorgelegt wurden.

Ratsherr Rowold entgegnet daraufhin, dass sehr wohl über die Problempunkte informiert wurde. Neben zahlreichen schützenswerter Bäume sei eine Verbesserung der Situation insbesondere am Flächenerwerb gescheitert.

Ratsherr Faß erkundigt sich über die geplante Ableitung des Regenwassers. Er führt an, dass es in Huntlosen generell ein Problem mit Ton im Boden gebe.

Dipl.-Geograf Mrotzek erklärt, dass ein Regenrückhaltebecken vorgesehen sei, welches das gesamte Oberflächenwasser aufnehmen könne. Es sei bekannt, dass eine Versickerung in Huntlosen nicht funktioniere.

Ratsherr Behrens bekräftigt erneut, dass die Verwaltung alle möglichen Alternativen zur Bushaltestelle transparent aufzeigen müsse.

Ratsherr Feiner fordert ein Signal nach außen, dass die Verwaltung Einwendungen ernst nehme.

Bürgermeister Schmidtke erwidert, dass es eine Einwohnerinformationsveranstaltung gegeben habe. Die hier vorgebrachten Einwendungen seien dokumentiert und bei der weiteren Planung berücksichtigt worden.

Mitglied Wendt spricht sich für einen Buswendeplatz aus. Es sei dringend notwendig, die Schulkinder von der Landesstraße zu nehmen.

Mitglied Reinkober bemängelt, dass die Verkehrsflächen mit einem Querschnitt von 10 Metern recht groß dimensioniert seien. Weiter regt er an, die Maßnahmenflächen entlang der Wilhelmstraße auf 3 – 5 Meter zu reduzieren. Hierdurch können mehr Bauplätze geschaffen werden.

Dipl.-Geograf Mrotzek erklärt, dass die Reduzierung der Verkehrsfläche auf maximal 8 Meter denkbar wäre. Jedoch werde sowohl für die Versorger wie auch für die Straßengestaltung mit Parkplätzen, Straßenbeeten und Müllabstellflächen sehr viel Platz benötigt. Der großzügige Querschnitt biete daher mehr Gestaltungsfreiheit. Hinsichtlich der Reduzierung der Maßnahmenfläche gibt er zu bedenken, dass hierin diverse schützenswerte Bäume stehen, die einen großen Traufbereich aufweisen. Des Weiteren diene der wahrnehmbare Grüngürtel für eine interne Kompensation und eine naturnahe Entwicklung.

zu 5      **92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Sage - Sager Straße" -  
Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: BV/0527/2016-2021**

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

**Beschluss:**

**Für den im anliegenden Kartenausschnitt gekennzeichneten Bereich soll die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sage - Sager Straße“ aufgestellt werden.**

**Das Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist durchzuführen.**

**Sach- und Rechtslage:**

Auf dem Gelände der ehemaligen Raststätte „B69“ in Sage befinden sich neben dem Gebäude einer ehemaligen Gaststätte mehrere Hallen einer LKW-/Kfz-Werkstatt. Das Gelände ist großflächig asphaltiert. In dem teilweise leerstehenden Gaststättengebäude hat sich eine gewerbliche Zimmervermietung für erotische Dienste eingemietet. Insgesamt macht das Gelände, im direkten Ortseingang von Sage, einen negativen Eindruck.

Nördlich angrenzend hat der Sager Tennisverein sein Vereinsgelände mit Spielflächen und einem Vereinsheim. Entlang der Straße „Bei der Friedenseiche“ befinden sich Wohnhäuser.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich derzeit als „Sondergebiet Raststätte“ ausgewiesen. Lediglich zwei Grundstücke an der Straße „Bei der Friedenseiche“ sind als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Hier findet jedoch lediglich eine Wohnnutzung statt. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Nach der Herabstufung der Bundesstraße 69 zur Landesstraße 870 ist der Bedarf für eine Raststätte nicht mehr gegeben. Auch die weiteren Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind mit einem Sondergebiet „Raststätte“ nicht vereinbar. Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist in diesem Bereich deutlich erkennbar.

Im Zuge der Dorferneuerung Sage/Sage-Haast wurden im Bereich der Sager Straße (L 870) deutliche gestalterische Defizite festgestellt. Insbesondere die großflächig versiegelten Gewerbeflächen der ehemaligen Raststätte sorgen hier für eine Aufweitung des Straßenraumes und dadurch zu überhöhten Fahrgeschwindigkeiten.

Um der städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzutreten und gleichzeitig den südlichen Ortseingang von Sage weiter aufzuwerten, sollen mit der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sage - Sager Straße“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung geschaffen werden.

Ein Übersichtsplan ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0527/2016-2021 beigelegt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.11.2018**

Für den im anliegenden Kartenausschnitt gekennzeichneten Bereich soll die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sage - Sager Straße“ aufgestellt werden.

Das Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist durchzuführen.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke stellt die derzeitige Situation vor.

Herr Dipl.-Geograf Mrotzek erläutert den Geltungsbereich sowie das derzeitige Plankonzept.

Ratsherr Behrens erkundigt sich, ob der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages geplant sei.

Erster Gemeinderat Bigalke bejaht dies.

Ratsfrau Otte-Saafeld führt aus, dass der Bereich seit Jahren einen schlechten Eindruck mache. Die Planung stelle daher eine deutliche Verbesserung für den Ort dar.

Ratsherr Behrens pflichtet dem bei. Er betont nochmals, dass der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für die Gemeinde wichtig sei, um weiterhin einen Einfluss auf die Entwicklung zu haben.

Ratsfrau Oefler freut sich, dass der Investor endlich Geld in die Hand nehme, um das Gelände aufzuwerten.

Mitglied Reinkober regt an, an der viel befahrenen Landesstraße ein Mischgebiet für beispielsweise kleine Handwerksbetriebe vorzusehen.

Bürgermeister Schmidtke entgegnet, dass hierdurch nicht gewollte Nebeneffekte hervorgerufen werden.

Mitglied Wendt erkundigt sich, ob die landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung die Ausweisung eines Wohngebietes immissionsrechtlich zulassen.

Bürgermeister Schmidtke erklärt, dass dies im laufenden Verfahren zu prüfen sei.

**zu 6      Bebauungsplan Nr. 129 "Sage - Sager Straße" - Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: BV/0528/2016-2021**

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

**Beschluss:**

**Für den im anliegenden Kartenausschnitt gekennzeichneten Bereich soll der Bebauungsplan Nr. 129 „Sage - Sager Straße“ aufgestellt werden.**

**Das Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist durchzuführen.**

**Sach- und Rechtslage:**

Auf dem Gelände der ehemaligen Raststätte „B 69“ in Sage befinden sich neben dem Gebäude einer ehemaligen Gaststätte mehrere Hallen einer LKW-/Kfz-Werkstatt. Das Gelände ist großflächig asphaltiert. In dem teilweise leerstehenden Gaststättengebäude hat sich eine gewerbliche Zimmervermietung für erotische Dienste eingemietet. Insgesamt macht das Gelände, im direkten Ortseingang von Sage, einen negativen Eindruck.

Nördlich angrenzend hat der Sager Tennisverein sein Vereinsgelände mit Spielflächen und einem Vereinsheim. Entlang der Straße „Bei der Friedenseiche“ befinden sich Wohnhäuser.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich derzeit als „Sondergebiet Raststätte“ ausgewiesen. Lediglich zwei Grundstücke an der Straße „Bei der Friedenseiche“ sind als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Hier findet jedoch lediglich eine Wohnnutzung statt. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Nach der Herabstufung der Bundesstraße 69 zur Landesstraße 870 ist der Bedarf für eine Raststätte nicht mehr gegeben. Auch die weiteren Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind mit einem Sondergebiet „Raststätte“ nicht vereinbar. Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist in diesem Bereich deutlich erkennbar.

Im Zuge der Dorferneuerung Sage/Sage-Haast wurden im Bereich der Sager Straße (L 870) deutliche gestalterische Defizite festgestellt. Insbesondere die großflächig versiegelten Gewerbeflächen der ehemaligen Raststätte sorgen hier für eine Aufweitung des Straßenraumes und dadurch zu überhöhten Fahrgeschwindigkeiten.

Um der städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzutreten und gleichzeitig den südlichen Ortseingang von Sage weiter aufzuwerten sollen mit der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sage - Sager Straße“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Gleichzeitig soll im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 129 „Sage - Sager Straße“ aufgestellt werden.

Ein Übersichtsplan ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0528/2016-2021 beigelegt.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.11.2018**

Das Planungskonzept sieht vor, die vorhandenen Werkstattgebäude und Nebenanlagen abzureißen und alle versiegelten Flächen zurückzubauen. Entsprechende Gespräche werden mit dem Eigentümer der Flächen bereits geführt.

Durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ sollen gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen werden, die das Wohnen in der Umgebung stören. Zusätzlich sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Planes. Durch die Festsetzungen soll sich der Bereich in die vorhandene dörfliche Umgebung optimal einfügen. Eine verkehrliche Erschließung des Geländes ist sowohl über die „Sager Straße (L 870)“ als auch über die Straße „Unter den Buchen“ möglich.

Die genehmigte Nutzung der ehemaligen Gaststätte „B 69“ als Schank- und Speisewirtschaft ist durch die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ weiterhin möglich.

Sowohl die Wohnnutzungen an den Straßen „Bei der Friedenseiche“ und „Unter den Buchen“ wie auch die Nutzung des Vereinsheimes und der Tennisplätze des Sager Tennisvereines werden planungsrechtlich abgesichert.

Zur Sicherung der Planung soll eine Veränderungssperre erlassen werden.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den im anliegenden Kartenausschnitt gekennzeichneten Bereich soll der Bebauungsplan Nr. 129 „Sage - Sager Straße“ aufgestellt werden.

Das Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist durchzuführen.

### **Sitzungsbeiträge:**

Es wird auf die Sitzungsbeiträge zu Tagesordnungspunkt 5 verwiesen.

**zu 7      Veränderungssperre zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 129 "Sage - Sager Straße"  
Vorlage: BV/0529/2016-2021**

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

**Beschluss:**

**Zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Sage - Sager Straße“ wird die anliegende Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen.**

**Sach- und Rechtslage:**

Für den Bereich der ehemaligen Raststätte „B 69“ in Sage ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Sage - Sager Straße“ beabsichtigt.

Nach der Herabstufung der Bundesstraße 69 zur Landesstraße 870 ist der Bedarf für eine Raststätte nicht mehr gegeben. Auch die weiteren Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind mit einem Sondergebiet „Raststätte“ nicht vereinbar. Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist in diesem Bereich deutlich erkennbar.

Im Zuge der Dorferneuerung Sage/Sage-Haast wurden im Bereich der Sager Straße (L 870) deutliche gestalterische Defizite festgestellt. Insbesondere die großflächig versiegelten Gewerbeflächen der ehemaligen Raststätte sorgen hier für eine Aufweitung des Straßenraumes und dadurch zu überhöhten Fahrgeschwindigkeiten.

Um der städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzutreten und gleichzeitig den südlichen Ortseingang von Sage weiter aufzuwerten, soll der Bebauungsplan Nr. 129 „Sage - Sager Straße“ aufgestellt werden.

Das Planungskonzept sieht vor, die vorhandenen Werkstattgebäude und Nebenanlagen abzureißen und alle versiegelten Flächen zurückzubauen. Entsprechende Gespräche werden mit dem Eigentümer der Flächen bereits geführt.

Durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ sollen gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen werden, die das Wohnen in der Umgebung stören. Zusätzlich sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Planes. Durch die Festsetzungen soll sich der Bereich in die vorhandene dörfliche Umgebung optimal einfügen. Eine verkehrliche Erschließung des Geländes ist sowohl über die „Sager Straße (L 870)“ als auch über die Straße „Unter den Buchen“ möglich.

Sowohl die Wohnnutzungen an den Straßen „Bei der Friedenseiche“ und „Unter den Buchen“ wie auch die Nutzung des Vereinsheimes und der Tennisplätze des Sager Tennisvereines werden planungsrechtlich abgesichert.

Für das Gebäude der ehemaligen Gaststätte „B 69“ liegen konkrete Bauvoranfragen vor, die dem gemeindlichen Planungsziel entgegenstehen. Die genehmigte Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft ist durch die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ weiterhin möglich.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.11.2018**

Um sicherzustellen, dass das vorgesehene Konzept durchgeführt und somit die gemeindlichen Planziele für diesen Bereich umgesetzt werden können, erscheint nach Rücksprache mit dem Landkreis Oldenburg der Erlass einer Veränderungssperre geboten. Dadurch wird der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, sich auch zeitlich mit allen eventuellen Erschließungs- und Nutzungsvarianten auseinanderzusetzen. Darüber hinaus erfordert die Ermittlung aller umweltrelevanten Informationen eine längere Vorlaufzeit.

Die Satzung über die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Sage - Sager Straße“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0529/2016-2021 beigelegt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplan Nr. 129 „Sage - Sager Straße“ wird die anliegende Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke trägt zur Beschlussempfehlung vor.

**Einwohnerfragestunde**

Ausschussvorsitzender Bilger unterbricht um 17:52 Uhr die Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses für eine Einwohnerfragestunde.

*Herr Werner Knoop, Huntlosen:*

Gegen die Bushaltestelle an der Wilhelmstraße haben nicht nur die betroffenen Anwohner sondern auch diverse Eltern Einwendungen vorgebracht. Ich möchte wissen, ob den Behörden zum Zeitpunkt ihrer Stellungnahme bekannt war, dass ein Kreisverkehr an der Ecke „Ziegelhof/Brookweg“ entstehen soll.

*Erster Gemeinderat Bigalke:*

Dies war den Behörden bekannt.

*Herr Werner Knoop, Huntlosen:*

Wenn der Kreisverkehr errichtet wird, befindet sich die Bushaltestelle zwar weiterhin an einer Landesstraße jedoch innerorts. Diese Situation gibt es vielfach im Ort Huntlosen. So beispielsweise an der Bahnhofstraße bei der ehemaligen AVIA-Tankstelle Wiese. Des Weiteren befindet sich die Bushaltestelle der Grundschule in Hohe Sand direkt an einer 70er-Zone. Hier gibt es keinerlei Probleme.

*Ratsherr Bilger:*

Selbstverständlich gibt es diverse weitere Beispiele, wie die von Ihnen genannten. Dennoch sollte jede Möglichkeit genutzt werden, die Risiken für Schulkinder zu minimieren. Solche Bushaltestellensituationen sind sehr unglücklich und daher sollte alles dafür getan werden, diese zu verbessern.

*Herr Werner Knoop, Huntlosen:*

Sowohl ich wie auch die Anwohner geben zu bedenken, dass eine Querungshilfe evtl. besser und zudem kostengünstiger sei.

*Herr Hans Schillmüller, Sage:*

Vor etwas mehr als 11 Jahren hat die Dorferneuerung Sage, Haast und Bissel begonnen. Der Arbeitskreis hat sich seitdem bemüht, den Ort zu verschönern. Leider musste man früh erkennen, dass man keinen Einfluss auf das Holtkempergelände hat. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite konnte ein hervorragender Dorfplatz errichtet werden. Ich bin daher froh, dass nun etwas passiert. Ich möchte in diesem Zuge wissen, wann der Zirkus endlich das Gelände verlässt.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.11.2018**

*Bürgermeister Schmidtke:*

Wir arbeiten zusammen mit dem Eigentümer und dem Landkreis Oldenburg mit Nachdruck daran, dass der Zirkus sein Quartier aufgibt. Realistisch kann man jedoch nicht davon ausgehen, dass der Zirkus spontan abzieht. Es werden wohl noch einige Monate „ins Land gehen“, bis sich hier etwas tut.

Da keine weiteren Fragen vorgetragen werden, eröffnet Ausschussvorsitzender Bilger um 18:01 Uhr wieder die Sitzung.

**zu 8      Mitteilungen des Bürgermeisters**

**zu 8.1 Städtebauförderung - Programm "Soziale Stadt"/Finanzierungsfestsetzung 2018  
Vorlage: MV/0547/2016-2021**

**zur Kenntnis genommen**

Mit Schreiben vom 29.10.2018 hat das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems mitgeteilt, dass im Rahmen der Städtebauförderung im Programm „Soziale Stadt“ für die Maßnahme „Ahlhorn, Wildeshauser Straße“ der Kostenrahmen im Programmjahr 2018 auf 2.200.000,00 € festgesetzt wird. Die Städtebaufördermittel betragen dabei 1,4 Mio. Euro und die Gemeinde muss einen Eigenanteil von 700.000,00 € tragen.

Ferner wurde mitgeteilt, dass Maßnahmen der Städtebauförderung ab dem 01.01.2018 berücksichtigt werden können.

Bei dem Schreiben vom 29.10.2018 handelt es sich lediglich um eine Mitteilung und um keinen Bewilligungsbescheid.

**zu 9      Anfragen und Anregungen**

**zu 9.1 Private Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 127 "Huntlosen - Südlich Wilhelmstraße"**

*Ratsherr Behrens:*

Ich bin verwundert, dass das Schreiben der Anwohner vom 03.08.2018 nicht der Sitzungsvorlage beigelegt ist.

*Erster Gemeinderat Bigalke:*

Das Schreiben ist außerhalb des Beteiligungsverfahrens eingegangen. Daher ist es nicht als offiziell vorgebrachte Einwendung zu bewerten. Selbstverständlich wurde das Schreiben beantwortet.

**Ende der Sitzung: 18:03 Uhr**

gez. Heiner Bilger  
Vorsitz

gez. Thorsten Schmidtke  
Bürgermeister

gez. Sebastian Wedermann  
Protokollführung