

NIEDERSCHRIFT

über die 3. öffentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde  
Großenkneten am Donnerstag, 08.09.2022 , im Rathaus, Markt 1, 26197 Großenkneten

---

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

**An der Sitzung haben teilgenommen:**

Vorsitzende/r

Frau Andrea Naber

Stellv. Vorsitzende/r

Herr Eckhard Wendt

Mitglieder

Herr Heiner Bilger

Herr Dirk Faß

Herr Eduard Hülers

Herr Niklas Reineberg

Herr Samuel Stoll

Stellv. Mitglied/er

Frau Melanie Jähnke

in Vertretung des Rats Herrn Rolf Breitenbach

Herr Sven Wilke

in Vertretung des Rats Herrn Jannis Behrens

hinzu gewählte Mitglieder

Herr Dipl.-Ing. Matthias Reinkober

Herr Timm-Dierk Reise

Frau Nicole Ziegler

von der Verwaltung

Frau Henrieke Grotelüschchen

Gemeindeamtfrau

Herr Thorsten Schmidtke

Bürgermeister

Herr Sebastian Wedermann

Bauamtsleiter

Gäste

Frau Stephanie Geelhaar

Planungsbüro Diekmann Mosebach & Partner,  
Rastede - zu den TOP 5, 10 und 11

Frau Bea Kunzmann

Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft  
mbH, Oldenburg - zu TOP 4

**Verhindert waren:**

nicht stimmberechtigtes Mitglied

Herr Dierk Horstmann

## Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.09.2022

### 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 2. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 19.05.2022
- 3 Gegebenenfalls Pflichtenbelehrung eines stellv. hinzu gewählten Mitgliedes des Ausschusses

#### Einwohnerfragestunde

- 4 Bebauungsplan Nr. 64 "Sportanlage Ahlhorn Nord" 1. Änderung - Satzungsbeschluss **BV/0195/2021-2026**
- 5 Planungsrechtliche Steuerung der Nachverdichtung in den Ortslagen Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen - Annahme des Planungskonzeptes **BV/0196/2021-2026**
- 6 Bebauungsplan Nr. 134 "Ahlhorn - Wildeshäuser Straße Nord" - Satzung über die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung **BV/0197/2021-2026**
- 7 Bebauungsplan Nr. 135 "Ahlhorn - Wildeshäuser Straße Süd" - Satzung über die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung **BV/0198/2021-2026**
- 8 Bebauungsplan Nr. 136 "Großenkneten - Ortskerne" - Satzung über die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung **BV/0199/2021-2026**
- 9 Bebauungsplan Nr. 137 "Huntlosen - West" - Satzung über die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung **BV/0201/2021-2026**
- 10 96. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Huntlosen - Hatter Straße" - Annahme als Vorentwurf **BV/0202/2021-2026**
- 11 Bebauungsplan Nr. 139 "Huntlosen - Gewerbeflächen Hatter Straße" - Annahme als Vorentwurf **BV/0203/2021-2026**
- 12 Beauftragung einer Vertiefungsstudie zum Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Oldenburg **BV/0204/2021-2026**
- 13 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 14 Anfragen und Anregungen

- 14.1** Querungshilfen an der Wildeshauser Straße
- 14.2** Anpflanzungen an der Wildeshauser Straße
- 14.3** Beschilderung an den Bahnübergängen
- 14.4** Defekte Telefonmasten in Sage
- 14.5** Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen
- 14.6** Errichtung von Photovoltaik-Überdachungen auf größeren Stellplatzflächen
- 14.7** Plakatierung "Letzte Generation"
- 14.8** Pflege des alten Kreisels in Huntlosen
- 14.9** Bauschild in Döhlen

Öffentlicher Teil

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

Ausschussvorsitzende Naber eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit des Planungs- und Umweltausschusses fest.

Ratsherr Eduard Hüfers **beantragt**, am Ende der Ausschuss-Sitzung eine 2. Einwohnerfragestunde durchzuführen.

Der Antrag wird mit 3 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung abgelehnt.

Sodann wird die Tagesordnung festgestellt.

**zu 2      Genehmigung der Niederschrift über die 2. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 19.05.2022**

Die Niederschrift über die 2. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 19.05.2022 wird mit 7 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung genehmigt.

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

Eine Pflichtenbelehrung war nicht erforderlich.

## **Einwohnerfragestunde**

Ausschussvorsitzende Naber unterbricht um 17:05 Uhr die Sitzung für eine Einwohnerfragestunde.

### ***Erweiterung des Nachverdichtungskonzepts***

*Herr Roland Zewuhn, Huntlosen:*

Ich habe festgestellt, dass in Huntlosen nur wenige Bereiche in das Nachverdichtungskonzept aufgenommen wurden. Ich bitte um eine Begründung.

*Bürgermeister Schmidtke:*

Wir sind nicht in der Lage, das gesamte Gemeindegebiet gleichzeitig neu zu überplanen. Es wird sich daher zunächst auf die Kernbereiche konzentriert. Bereits jetzt sind 37 Bebauungspläne von der Änderung betroffen. Ein Arbeitskreis hat sich intensiv mit der Erstellung des Konzeptes beschäftigt.

*Herr Roland Zewuhn, Huntlosen:*

Ich bin anderer rechtlicher Auffassung, was die Definition von Einzelhäusern in den Bebauungsplänen aus den 90er Jahren betrifft. Viele weitere Bereiche, die bisher nicht überplant werden sollen, bieten ein hohes Konfliktpotential.

*Bürgermeister Schmidtke:*

Ihre Bedenken sind nachvollziehbar. In den letzten Jahrzehnten hat ein großer Wandel stattgefunden. Große Gärten, in denen eine Selbstversorgung erfolgte, sind heute nicht mehr zeitgemäß. Hinzu kommt ein enormer Wohnungsfehlbedarf, der insbesondere in den Ortskernen zu decken ist, um eine weitere Versiegelung des Außenbereichs zu verhindern.

*Herr Roland Zewuhn, Huntlosen:*

Ein gerade im Bau befindlicher Wohnkomplex in der Straße „An der Bäke“ in Huntlosen passt nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur.

*Bürgermeister Schmidtke:*

Mit den Nachverdichtungs-Bebauungsplänen soll begonnen werden, eine einheitliche Struktur in den Ortschaften zu schaffen.

### ***Infrastruktur in Huntlosen***

*Herr Gerrit Schröder, Sannum:*

In Huntlosen fehlt es weiterhin an einer Postfiliale, zudem sollten öffentliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge geschaffen werden. Wie ist der Sachstand?

*Bürgermeister Schmidtke:*

Grundsätzlich ist die Deutsche Post bereit, eine Filiale im Ortsteil Huntlosen einzurichten. Allerdings hat sich bisher kein Betreiber hierfür gefunden.

Ein Antrag auf Aufstellung von zusätzlichen Ladesäulen wurde bereits gestellt. Bisher gab es noch keine Entscheidung.

### ***Schließung der Gaststätte Meyer in Huntlosen***

*Herr Gerrit Schröder, Sannum:*

Die Gaststätte Meyer, Bahnhofstraße, in Huntlosen, ist derzeit geschlossen. Hierdurch fehlt eine Versammlungsmöglichkeit im Ort. Ich habe zudem Gerüchte gehört, dass die Gebäude abgerissen werden sollen. Bestehen Bestrebungen der Gemeinde, das Grundstück zu erwerben?

*Bürgermeister Schmidtke:*

Ein Ankauf der Immobilie ist nicht vorgesehen. Derzeit prüft die Verwaltung, verschiedene Räumlichkeiten auf ihre Eignung zur Durchführung von Versammlungen der örtlichen Vereine.

*Herr Gerrit Schröder, Sannum:*

Ich finde es erschreckend, dass die örtlichen Ratsmitglieder die Entwicklung auf dem Gelände stillschweigend hinnehmen.

*Ratsfrau Naber:*

Die Entscheidung der Betreiberfamilie finde ich bedauerlich. Die örtlichen Vereine versuchen sich derzeit untereinander auszuhelfen. Wir mussten ebenfalls mit Veranstaltungen auf andere Räumlichkeiten ausweichen.

*Ratsherr Hüasers:*

Ich selbst bin aktiv geworden und habe mögliche Betreiber angesprochen. In der aktuellen Situation möchte niemand das Risiko einer Betriebsübernahme eingehen. Wir als Gruppe sind ebenfalls von der Schließung betroffen und suchen nach geeigneten Räumlichkeiten für Veranstaltungen. Ich bitte diesbezüglich um eine schnelle Prüfung von Alternativen.

*Mitglied Reinkober*

Ein Ankauf der Immobilie durch die Gemeinde ist nicht erforderlich, um die weitere Entwicklung zu begleiten. Ich mache mir Sorgen um den Erhalt der historischen und

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.09.2022**

ortsbildprägenden Bebauung. Der Schutz ist über eine Erhaltungssatzung möglich. Ein entsprechender Antrag wird in Kürze eingereicht.

*Bürgermeister Schmidtke:*

Ich sehe den Erlass einer Erhaltungssatzung kritisch, wenn dadurch eine Gebäudebrache mitten im Ort entsteht.

### ***Lärmbelästigungen beim Kunstrasenplatz in Ahlhorn***

*Herr Jürgen Dolata, Ahlhorn:*

Ich bin direkter Anwohner vom Kunstrasenplatz in Ahlhorn. Durch die Schüsse gegen den Ballfangzaun werde ich erheblich gestört. Mir liegen mehrere Schreiben der Verwaltung vor, die ein Problem zugestehen, jedoch ist bisher keine Besserung eingetreten. Der Ballfangzaun ist zudem zu niedrig, so dass Bälle in meinen Garten fliegen.

Den dadurch entstehenden Schaden muss ich selbst tragen. Ich fordere daher folgende Maßnahmen:

1. Der Ballfangzaun aus Metall soll mit einem zusätzlichen Fangnetz versehen werden.
2. Das fest installierte Fußballtor im Norden ist durch ein mobiles Tor zu ersetzen, welches nach der Vereinsnutzung entfernt wird.
3. Der Ballfangzaun ist zu erhöhen, so dass keine Bälle in meinen Garten fliegen.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, beendet Ausschussvorsitzende Naber um 17:25 Uhr die Einwohnerfragestunde und eröffnet die Sitzung wieder.

zu 4 **Bebauungsplan Nr. 64 "Sportanlage Ahlhorn Nord" 1. Änderung -  
Satzungsbeschluss  
Vorlage: BV/0195/2021-2026**

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

**Beschluss:**

**Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 64 „Sportanlage Ahlhorn Nord“, 1. Änderung, als Satzung beschlossen. Die angefügte Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.**

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

**Sach- und Rechtslage:**

In den Sitzungen des Infrastrukturausschusses am 29.10.2019 und Verwaltungsausschusses am 21.11.2019 wurden die Maßnahmen zur Umgestaltung der Freisportanlage in Ahlhorn, Zum Schulzentrum, vorgestellt und beschlossen. Auf die Beschlussvorlage Nr. BV/0762/2016-2021 wird verwiesen.

Der Umbau des Naturrasenplatzes zu einem Kunstrasenplatz und die Neugestaltung der Sprintstrecke sind fertiggestellt.

Für die Freisportanlage wurde am 10.11.1989 der Bebauungsplan Nr. 64 „Sportanlagen Ahlhorn Nord“ aufgestellt. Dieser weist die Flächen des Spielfeldes und der Sprintstrecke als Grünfläche „Sportanlagen“ aus. Da beide Bereiche inzwischen mit einem Kunststoffbelag versehen sind, ist diese Darstellung nicht mehr zutreffend.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sportanlagen Ahlhorn Nord“ soll die Darstellung des Bebauungsplanes an die aktuelle Planung zur Umgestaltung der Freisportanlage angepasst werden.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Von dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen. Des Weiteren wurde keine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt.

In der Zeit vom 18.10.2021 bis einschließlich 17.11.2021 haben die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Private Einwendungen wurden vorgebracht. Diese wurden überprüft und abgewogen sowie in die Begründung aufgenommen oder durch organisatorische Maßnahmen ausgeräumt.

## Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.09.2022

Die privaten Einwendungen sowie von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit dem Entscheidungsvorschlag einschließlich einer Begründung der Beschlussvorlage Nr. BV/0195/2021-2026 beigelegt.

Das Schallgutachten anlässlich der privaten Einwände ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0195/2021-2026 beigelegt.

Frau Bea Kunzmann vom Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses den Planentwurf vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 64 „Sportanlage Ahlhorn Nord“, 1. Änderung, als Satzung beschlossen. Die angelegte Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

### Sitzungsbeiträge:

Ratsherr Hüser begrüßt grundsätzlich die Planaufstellung, da insbesondere im Jugendbereich ein hoher Bedarf an Trainingsmöglichkeiten besteht. Er habe sich die Situation selbst vor Ort angesehen. Die Nebengeräusche waren sehr störend, so dass ein verbesserter Nachbarnschutz zwingend erforderlich sei. Ein Schallgutachten gebe die tatsächliche Situation nicht wieder.

Er **beantragt** daher, die Beschlussempfehlung wie folgt zu ergänzen:

*Zur Verminderung der Lärmimmissionen werden im nördlichen Bereich des Plangebietes kurzfristig weitere Maßnahmen umgesetzt, wie z. B. ein schallabsorbierendes Fangnetz, um den Bolzplatz für die Jugendlichen zu erhalten.*

*Weiter wird den Jugendlichen zu jeder Zeit ein Zugang zu Toiletten gewährt.*

Abstimmungsergebnis:

2 Ja-Stimmen  
7 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Bürgermeister Schmidtke weist darauf hin, dass das Funktionsgebäude und damit erforderliche Sanitäreinrichtungen ab Ende Oktober wieder zur Verfügung stehen. Zudem sehe er die Gefahr bei Installation eines Fangnetzes, dass dieses zum Hochklettern verleite.

Ratsherr Samuel Stoll erkundigt sich nach anderen Möglichkeiten.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.09.2022**

Bürgermeister Schmidtke führt aus, dass der verwendete Ballfangzaun aus Metall standardmäßig auf den Sportplätzen verwendet werde.

Ratsherr Reineberg kritisiert die Kurzfristigkeit des Antrages der Gruppe. Die geforderten Ergänzungen seien zudem nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, so dass er der vorgelegten Beschlussempfehlung zustimmen werde.

Ratsherr Hülers erwidert, dass alle Parteien die Möglichkeit hatten, sich über die Situation vor Ort zu informieren.

Ratsherr Wendt erkundigt sich nochmals nach anderen technischen Möglichkeiten.

Bauamtsleiter Wedermann führt aus, dass der verwendete Ballfangzaun auf sämtlichen Sportanlagen zur Anwendung komme. Zudem seien schalldämpfende Befestigungen verwendet worden, um die Lärmbelästigung größtmöglich zu reduzieren. Ob die Installation eines Ballfangnetzes den gewünschten Erfolg bringe, sei zudem fraglich.

Beigeordneter Wilke wundert sich über die Diskussion zur technischen Ausführung des Ballfangzaunes. Alle Fraktionen hätten im Vorfeld diese Fragen direkt klären können.

**zu 5 Planungsrechtliche Steuerung der Nachverdichtung in den Ortslagen Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen - Annahme des Planungskonzeptes  
Vorlage: BV/0196/2021-2026**

**einstimmig beschlossen**

**Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0**

**Beschluss:**

**Das Planungskonzept (Nachverdichtungskonzept) als Grundlage für die Bebauungspläne Nr. 134 „Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord“, Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“, Nr. 136 „Großenkneten – Ortskern“ und Nr. 137 „Huntlosen-West“, wird angenommen.**

**Auf Grundlage des Konzeptes sind die Bebauungsplanentwürfe zu erarbeiten.**

**Sach- und Rechtslage:**

Die Fraktionen CDU, SPD und die FDP haben mit Schreiben vom 05.10.2020 beantragt:

*„Zur städtebaulich verträglichen Nachverdichtung des Wohnungsbaus in den Ortsteilen Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen wird auf der Grundlage eines zu erarbeitenden Konzeptes eine Bauleitplanung aufgestellt.“*

Auf Grund des Antrages hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 03.12.2020 nach der Beratung im Planungs- und Umweltausschuss am 26.11.2020 beschlossen, die Bebauungspläne Nr. 134 „Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord“, Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“, Nr. 136 „Großenkneten – Ortskern“ und Nr. 137 „Huntlosen-West“, aufzustellen.

Auf die Beschlussvorlage Nr. BV/1018/2016-2021 wird verwiesen.

Durch verschiedene Faktoren ist in den letzten Jahren eine allgemein steigende Bautätigkeit in den einzelnen Ortsteilen zu beobachten. Insbesondere der weiterhin hohe Bedarf an Mietwohnungen führt dazu, dass in den gewachsenen Ortslagen vermehrt größere Gebäudekomplexe entstehen, die zu einer ortsunüblichen und teilweise unverträglichen Nachverdichtung führen. Das Ortsbild wird hierdurch ungewollt erheblich verändert.

Die in den Ortskernen rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind überwiegend in den 60er, 70er und 80er Jahren aufgestellt worden. In der Zwischenzeit hat sowohl ein baurechtlicher wie auch ein wohnwirtschaftlicher Wandel stattgefunden, der in dieser Form nicht vorhersehbar war.

Die verbindliche Bauleitplanung soll auf Grundlage eines Planungskonzeptes aufgestellt werden. Das beauftragte Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner hat den Entwurf eines Nachverdichtungskonzeptes erarbeitet. Zur Vorbereitung der Beratung über das Konzept in den Gremien wurde ein Arbeitskreis eingerichtet, der sich mit dem Entwurf befasst. Auf

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.09.2022**

Grund des Austausches in dem Arbeitskreis und nach einer Ortsbegehung hat das Planungsbüro das Nachverdichtungskonzept angepasst.

Der Entwurf des Planungskonzeptes ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0196/2021-2026 beigelegt.

Das Konzept sieht vor, die Bebauung in unterschiedliche Zonen einzuteilen.

In der Zone I liegen die Gebäude an Ortsdurchfahrten oder Haupterschließungsstraßen. Derzeit herrscht dort eine Mischung aus Wohngebäuden und Gewerbebetrieben. Die vorhandene Bebauung ist ein- bis zweigeschossig. Als Höchstmaß für die Geschossigkeit werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf sechs Wohneinheiten beschränkt. Aus Gründen des Nachbarnschutzes wird zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ein erweiterter Grenzabstand berücksichtigt.

Die Übergangsbereiche werden in der Zone II dargestellt. Diese befinden sich entlang von Sammelstraßen deren Nutzungsstruktur einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die derzeitige Wohnbebauung ist ein- bis zweigeschossig, sodass als Höchstmaß für die Geschossigkeit zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf vier begrenzt. Aus Gründen des Nachbarnschutzes wird zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ein erweiterter Grenzabstand berücksichtigt.

In Zone III befindet sich eine kleinteilige Ein- und Zweifamilienhausbebauung. In diesem Gebiet sind nahezu ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Die Erschließung erfolgt über schmale Anwohnerstraßen. Es soll lediglich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Als Höchstmaß für die Geschossigkeit werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude wird auf zwei begrenzt.

Anhand von örtlichen Bauvorschriften sollen sich die zukünftigen Gebäude in das vorhandene Ortsbild einfügen. Hierfür werden in den einzelnen Zonen Festsetzungen zur First- und Traufhöhe sowie zur Gestaltung getroffen.

In der Zone IV erfolgt eine Bestandsausweisung.

Der Bürgermeister empfiehlt folgenden Beschluss zu fassen:

Das Planungskonzept (Nachverdichtungskonzept) als Grundlage für die Bebauungspläne Nr. 134 „Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord“, Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“, Nr. 136 „Großenkneten – Ortskern“ und Nr. 137 „Huntlosen-West“, wird angenommen.

Auf Grundlage des Konzeptes sind die Bebauungsplanentwürfe zu erarbeiten.

### **Sitzungsbeiträge:**

Ratsherr Stoll führt zu der Arbeit des eingerichteten Arbeitskreises aus. Es wurde ein guter Kompromiss zwischen dem Schutz von alten Siedlungen und notwendiger Förderung von Mietwohnungsbau erzielt. Ihm bereiten die vielen unberücksichtigten Bereiche Sorgen. Er befürchte einen Verdrängungseffekt in die Siedlungen außerhalb des Nachverdichtungskonzeptes. Er empfiehlt, sämtliche Bereiche ebenfalls in die Zone III aufzunehmen.

## Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.09.2022

Frau Geelhaar geht auf die Entwicklung der Geltungsbereiche ein. Zunächst seien nur Bebauungspläne betrachtet worden, die vor 1990 rechtskräftig geworden sind. Die weiteren Siedlungsstrukturen sind selbstverständlich ebenfalls kritisch zu beobachten.

Bauamtsleiter Wedermann erläutert den Grund der Planungskonzeption. Es handele sich um einen ersten Aufschlag zur einheitlichen Steuerung der Siedlungsstrukturen. Bei 179 Bebauungsplänen im Gemeindegebiet sei es zudem nicht leistbar, alle Bereiche gleichzeitig neu zu strukturieren.

Beigeordneter Bilger spricht den vorhandenen „Wildwuchs“ in den alten Siedlungsgebieten an. Es sei höchste Zeit, hier steuernd einzugreifen. Die Konzepte seien nur der Beginn. Weitere Steuerungen in anderen Gebieten seien zukünftig sicherlich erforderlich. Der Aufwand müsse jedoch auch leistbar sein.

Ratsherr Hüfers begrüßt grundsätzlich die Entwicklung von Nachverdichtungskonzepten. Hierdurch werde eine weitere Versiegelung der Außenbereiche verhindert und dadurch notwendige Ressourcen geschützt. Er kritisiert, dass der Arbeitskreis nicht öffentlich diskutiert hat. An vielen Stellen halte er die Erweiterung des Geltungsbereiches für zwingend erforderlich. Eine Auflistung werde er der Verwaltung zur Verfügung stellen. Grundsätzlich werde in der Öffentlichkeit eine Steuerung von Nachverdichtung positiv begleitet. Die Festsetzung von geneigten Dächern halte er jedoch nicht für zeitgemäß. Zudem sei der Schutz von Bäumen äußerst wichtig.

Bürgermeister Schmidtke erklärt, dass der Schutz von Bäumen Bestandteil der aufzustellenden Bebauungspläne sei. Zur Festsetzung der Dachneigung gebe es unterschiedliche Ansichten. Ziel sei es gewesen, dass vorhandene Ortsbild zu erhalten.

Mitglied Reinkober erwidert, dass in der Zone I auf eine Dachneigung grundsätzlich verzichtet werden könne.

Ratsherr Hüfers mahnt eine sofortige Beplanung weiterer Bereiche an. Schützenswerte Bäume seien bereits an mehreren Stellen gefällt worden. Zudem würden alte Gebäude abgerissen und durch ungewünschte Gebäudekomplexe ersetzt.

Bürgermeister Schmidtke stellte die Prüfung weiterer Bereiche grundsätzlich in Aussicht.

Beigeordneter Wilke begrüßt die vorrangige Überplanung der bisher kaum geregelten Bebauungsplanbereiche. Weitere Bereiche könnten in einem 2. Schritt geprüft werden.

Ratsherr Wendt verteidigt die Arbeit des Arbeitskreises. Es sei zunächst erforderlich gewesen, sich dem Thema grundsätzlich zu nähern. Schlussendlich sei ein guter Kompromiss aller Beteiligten gefunden worden.

Ratsherr Stoll weist erneut auf die Wichtigkeit hin, weitere Siedlungsbereiche zu prüfen.

**zu 6      Bebauungsplan Nr. 134 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord" - Satzung  
über die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung  
Vorlage: BV/0197/2021-2026**

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

**Beschluss:**

**Zur Planungssicherung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“ wird die angefügte Satzung über die Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen.**

**Von der Veränderungssperre sind die Bereiche, die innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Wildeshauser Straße“ liegen, nach § 14 Abs. 4 BauGB ausgenommen.**

**Sach- und Rechtslage:**

Für den Bebauungsplan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“ wurde am 03.12.2020 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, der am 15.01.2021 bekannt gemacht wurde.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die städtebauliche Entwicklung im Ortskern zu steuern und eine ortsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Durch die Festsetzung zur Anzahl von Wohneinheiten, zur Geschossigkeit sowie die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften soll einer Fehlentwicklung entgegengewirkt werden.

Eine Veränderungssperre kann beschlossen werden, wenn zu befürchten ist, dass durch tatsächliche Veränderungen im Plangebiet die Erreichung der städtebaulichen Ziele wesentlich erschwert wird.

In den letzten Jahren wird eine rege Bautätigkeit beobachtet. Aufgrund des vorherrschenden Wohnraum Mangels ist zu befürchten, dass weitere Vorhaben umgesetzt werden sollen, die mit den Zielen der Bauleitplanung nicht vereinbar sind. Aus diesem Grund ist es zwingend geboten, zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die Satzung über die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0197/2021-2026 beigelegt.

Der Rat hat am 18.06.2018 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Wildeshauser Straße" beschlossen. Für Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung gelten die besonderen Sicherungsmaßnahmen nach § 144 BauGB, sodass die Veränderungssperre für diesen Bereich nicht anzuwenden ist.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.09.2022**

Zur Planungssicherung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“ wird die angefügte Satzung über die Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen.

Von der Veränderungssperre sind die Bereiche, die innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Wildeshauser Straße“ liegen, nach § 14 Abs. 4 BauGB ausgenommen.

### **Sitzungsbeiträge:**

Ratsherr Stoll möchte wissen, wie der Ablauf bei der Prüfung von Baugenehmigungen im Bereich der Veränderungssperre sei.

Bauamtsleiter Wedermann erklärt das Vorgehen. Die Verwaltung prüfe zunächst, ob das beantragte Bauvorhaben mit dem Nachverdichtungskonzept vereinbar sei. Dann könne eine Ausnahme von der Veränderungssperre als Geschäft der laufenden Verwaltung erteilt werden. In den anderen Fällen sei das Bauvorhaben abzulehnen.

**zu 7      Bebauungsplan Nr. 135 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd" - Satzung über die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung  
Vorlage: BV/0198/2021-2026**

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

**Beschluss:**

**Zur Planungssicherung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Süd“ wird die angefügte Satzung über die Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen.**

**Von der Veränderungssperre sind die Bereiche, die innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Wildeshauser Straße“ liegen, nach § 14 Abs. 4 BauGB ausgenommen.**

**Sach- und Rechtslage:**

Für den Bebauungsplan Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Süd“ wurde am 03.12.2020 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, der am 15.01.2021 bekannt gemacht wurde.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die städtebauliche Entwicklung im Ortskern zu steuern und eine ortsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Durch die Festsetzung zur Anzahl von Wohneinheiten, zur Geschossigkeit sowie die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften soll einer Fehlentwicklung entgegengewirkt werden.

Eine Veränderungssperre kann beschlossen werden, wenn zu befürchten ist, dass durch tatsächliche Veränderungen im Plangebiet die Erreichung der städtebaulichen Ziele wesentlich erschwert wird.

In den letzten Jahren wird eine rege Bautätigkeit beobachtet. Aufgrund des vorherrschenden Wohnraum Mangels ist zu befürchten, dass weitere Vorhaben umgesetzt werden sollen, die mit den Zielen der Bauleitplanung nicht vereinbar sind. Aus diesem Grund ist es zwingend geboten, zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die Satzung über die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Süd“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0198/2021-2026 beigelegt.

Der Rat hat am 18.06.2018 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wildeshauser Straße“ beschlossen. Für Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung gelten die besonderen Sicherungsmaßnahmen nach § 144 BauGB, sodass die Veränderungssperre für diesen Bereich nicht anzuwenden ist.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.09.2022**

Zur Planungssicherung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Süd“ wird die angefügte Satzung über die Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen.

Von der Veränderungssperre sind die Bereiche, die innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Wildeshauser Straße“ liegen, nach § 14 Abs. 4 BauGB ausgenommen.

### **Sitzungsbeiträge:**

Auf die Sitzungsbeiträge zu Tagesordnungspunkt 6 wird verwiesen.

**zu 8      Bebauungsplan Nr. 136 "Großenkneten - Ortskerne" - Satzung über die  
Veränderungssperre zur Sicherung der Planung  
Vorlage: BV/0199/2021-2026**

**einstimmig beschlossen**

**Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0**

**Beschluss:**

**Zur Planungssicherung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Großenkneten - Ortskerne“ wird eine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen.**

**Sach- und Rechtslage:**

Für den Bebauungsplan Nr. 136 „Großenkneten - Ortskerne“ wurde am 03.12.2020 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, der am 15.01.2021 bekannt gemacht wurde.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die städtebauliche Entwicklung im Ortskern zu steuern und eine ortsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Durch die Festsetzung zur Anzahl von Wohneinheiten, zur Geschossigkeit sowie die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften soll eine Fehlentwicklung entgegengewirkt werden.

Eine Veränderungssperre kann beschlossen werden, wenn zu befürchten ist, dass durch tatsächliche Veränderungen im Plangebiet die Erreichung der städtebaulichen Ziele wesentlich erschwert wird.

In den letzten Jahren wird eine rege Bautätigkeit beobachtet. Aufgrund des vorherrschenden Wohnraum Mangels ist zu befürchten, dass weitere Vorhaben umgesetzt werden sollen, die mit den Zielen der Bauleitplanung nicht vereinbar sind. Aus diesem Grund ist es zwingend geboten, zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die Satzung über die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung um Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 „Großenkneten – Ortskern“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0199/2021-2026 beigelegt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Zur Planungssicherung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Großenkneten - Ortskerne“ wird eine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen.

**Sitzungsbeiträge:**

Auf die Sitzungsbeiträge zur Tagesordnungspunkt 6 wird verwiesen.

**zu 9            Bebauungsplan Nr. 137 "Huntlosen - West" - Satzung über die  
Veränderungssperre zur Sicherung der Planung  
Vorlage: BV/0201/2021-2026**

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

**Beschluss:**

**Zur Planungssicherung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Huntlosen - West“ wird eine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen.**

**Sach- und Rechtslage:**

Für den Bebauungsplan Nr. 137 „Huntlosen - West“ wurde am 03.12.2020 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, der am 15.01.2021 bekannt gemacht wurde.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die städtebauliche Entwicklung im Ortskern zu steuern und eine ortsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Durch die Festsetzung zur Anzahl von Wohneinheiten, zur Geschossigkeit sowie die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften soll einer Fehlentwicklung entgegengewirkt werden.

Eine Veränderungssperre kann beschlossen werden, wenn zu befürchten ist, dass durch tatsächliche Veränderungen im Plangebiet die Erreichung der städtebaulichen Ziele wesentlich erschwert wird.

In den letzten Jahren wird eine rege Bautätigkeit beobachtet. Aufgrund des vorherrschenden Wohnraummangels ist zu befürchten, dass weitere Vorhaben umgesetzt werden sollen, die mit den Zielen der Bauleitplanung nicht vereinbar sind. Aus diesem Grund ist es zwingend geboten, zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die Satzung über die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 „Huntlosen – West“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0201/2021-2026 beigelegt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Zur Planungssicherung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Huntlosen - West“ wird eine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen.

**Sitzungsbeiträge:**

Auf die Sitzungsbeiträge zu Tagesordnungspunkt 6 wird verwiesen.

zu 10      **96. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Huntlosen - Hatter Straße" - Annahme als Vorentwurf**  
**Vorlage: BV/0202/2021-2026**

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

**Beschluss:**

**Die 96. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Huntlosen – Hatter Straße“ wird als Vorentwurf angenommen.**

**Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.**

**Sach- und Rechtslage:**

Nach der Fertigstellung und Inbetriebnahme der Sportanlage an der Bahnhofstraße im September 2014 wurde der ehemalige Sportplatz an der Hatter Straße vollständig zurückgebaut und zunächst als Brachfläche weiter bewirtschaftet.

Inzwischen haben zwei benachbarte Betriebe ihr Interesse an einer gewerblichen Entwicklung auf der Fläche bekundet.

Mit der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Huntlosen - Hatter Straße“ soll die bisher in der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Grünfläche Sportanlage“ dargestellte Fläche in eine „gewerbliche Baufläche“ geändert werden. Gleichzeitig wird für den Bereich des angrenzenden Tennisplatzes eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke“ ausgewiesen.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.09.2021 nach Beratung im Planungs- und Umweltausschuss am 16.09.2021 die Aufstellung der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Huntlosen – Hatter Straße“ beschlossen.

Der Vorentwurf der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes „Huntlosen - Hatter Straße“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0202/2021-2026 beigelegt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durch das Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner vorgestellt.

Um die städtebaulichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet zu schaffen, wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 139 „Gewerbeflächen Hatter Straße“ aufgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Die 96. Änderung des Flächennutzungsplanes „Huntlosen - Hatter Straße“ wird als Vorentwurf angenommen.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.09.2022**

Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), wie auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

### **Sitzungsbeiträge:**

Mitglied Reinkober kritisiert die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Ein Mischgebiet sei an dieser Stelle besser geeignet. Zudem gebe es bessere Möglichkeiten, Flächen für Stellplätze zu schaffen. Die Firma A + B könne z. B. ein Parkhaus auf dem bisherigen Betriebsgelände bauen. Im Einmündungsbereich der Straße „Am Sportplatz“ befinde sich eine schützenswerte Eiche. Bei den Baumaßnahmen ist die Sicherung dieses Baumes besonders zu beachten.

Ratsherr Hüsters führt zur Radwegenovelle des Landkreises aus. Demnach sollen alle Radwege auf eine Breite von 3,15 m ausgebaut werden. Er hinterfragt, ob dieses trotz der Ausweisung einer Grünfläche weiterhin möglich sei.

Bürgermeister Schmidtke bejaht dieses.

Beigeordneter Bilger erklärt, dass die SPD-Fraktion bereits nach Aufgabe des Sportplatzes eine Nutzung als Wohngebiet gefordert habe. Diese Nutzung sei aufgrund der Lärmbelastung durch die Landesstraße nicht umsetzbar gewesen. Er begrüße, dass sich durch diese Planung zwei ortsansässige Betriebe erweitern können.

zu 11      **Bebauungsplan Nr. 139 "Huntlosen - Gewerbeflächen Hatter Straße" -  
Annahme als Vorentwurf  
Vorlage: BV/0203/2021-2026**

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

**Beschluss:**

**Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 139 „Huntlosen – Gewerbeflächen Hatter Straße“ wird angenommen.**

**Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.**

**Sach- und Rechtslage:**

Nach der Fertigstellung und Inbetriebnahme der Sportanlage an der Bahnhofstraße im September 2014 wurde der ehemalige Sportplatz an der Hatter Straße vollständig zurückgebaut und zunächst als Brachfläche weiter bewirtschaftet.

Inzwischen haben zwei unmittelbar benachbarte Betriebe ihr Interesse an einer ortsnahe gewerblichen Entwicklung bekundet.

Ein Zimmereibetrieb plant seinen Betriebssitz zu verlagern und beabsichtigt, eine Lagerhalle mit angrenzendem Büro- und Sozialtrakt sowie Außenlagerregale zu errichten.

Der ebenfalls bereits ansässige Systemlieferant für Elektronikbedarf benötigt bei einer betrieblichen Erweiterung weitere Mitarbeiterstellplätze. Um eine bauliche Entwicklung auf dem Betriebsgelände zu sichern, sollen diese Parkplätze auf der neu zu schaffenden Gewerbefläche entstehen.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.09.2021 nach Beratung im Planungs- und Umweltausschuss am 16.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Huntlosen – Gewerbeflächen Hatter Straße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 139 „Huntlosen - Gewerbeflächen Hatter Straße“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0203/2021/2026 als Vorentwurf beigefügt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durch das Planungsbüro Diekmann Mosebach & Partner vorgestellt.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen eine gewerbliche Nutzung.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Sportplatz“, welche westlich an das Plangebiet grenzt. Zur Fahrbahn der „Hatter Landstraße“ muss ein Abstand von 20 m eingehalten werden. Aus diesem Grund wird eine Baugrenze festgesetzt. Innerhalb der 20 m

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 08.09.2022**

erfolgt eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Aufgrund des westlich und nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiets und des südlich angrenzenden Mischgebiets wurden zwei Emissionskontingente festgelegt (GE1 und GE2). Auf dem Gelände des Gebiets GE1 sollen die Parkplätze für den ansässigen Systemlieferanten für Elektronikbedarf entstehen. Um mehr Flexibilität zu erhalten, wurde diese Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen. Die nördlich im Plangebiet liegende private Grünfläche wurde nicht kontingentiert, da dort keine emissionsrelevanten Tätigkeiten stattfinden. In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass Betriebsleiterwohnen nicht zulässig ist, da dies erfahrungsgemäß zu Nachbarschaftskonflikten führt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Bebauungsplan Nr. 139 „Huntlosen – Gewerbeflächen Hatter Straße“ wird als Vorentwurf angenommen.

Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

### **Sitzungsbeiträge:**

Auf die Sitzungsbeiträge zur Tagesordnungspunkt 10 wird verwiesen.

**zu 12      Beauftragung einer Vertiefungsstudie zum Wohnraumversorgungskonzept  
des Landkreises Oldenburg  
Vorlage: BV/0204/2021-2026**

**mehrheitlich beschlossen  
Ja 5 Nein 4 Enthaltung 0**

**Beschluss:**

**Eine Vertiefungsstudie zum Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Oldenburg ist in Auftrag zu geben.**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Landkreis Oldenburg hat eine Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes durchgeführt. Mit der Ausarbeitung wurden die Büros p+t Planung, Bremen, und HKP, Kassel, beauftragt.

Die Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Oldenburg wurden durch das Fachbüro in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 19.05.2022 ausführlich vorgestellt. Auf die Beschlussvorlage Nr. BV/0136/2021-2026 wird verwiesen.

Aufgrund des allgemein hohen Wohnraumbedarfes in der Gemeinde sollte auf Basis der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes eine vertiefende Analyse beauftragt werden, um die Ergebnisse der Studie auf die örtlichen Verhältnisse herunterzubrechen entwickeln. Wegen der unterschiedlichen örtlichen Strukturen sowie aus sozialen Aspekten eignet sich nicht jeder Ort für eine Entwicklung von Wohnraum. Eine Vertiefungsstudie soll daher Handlungsempfehlungen zu einer verträglichen Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes entwickeln.

Der Bürgermeister schlägt vor, eine Vertiefungsstudie zum Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Oldenburg in Auftrag zu geben.

**Sitzungsbeiträge:**

Ratsherr Stoll erklärt für die CDU-Fraktion, dass sie der Beschlussempfehlung nicht zustimmen werde. Die vorhandenen Informationen seien ausreichend, um die weitere Rohbauentwicklung im Gemeindegebiet voranzubringen. Es würden keine weiteren Konzepte benötigt, sondern Investoren, die bereit seien, in weiteren Wohnraum zu investieren.

Mitglied Reinkober widerspricht vehement. Es sei zwingend erforderlich, eine aktuelle Datengrundlage zu ermitteln, um eine vernünftige Siedlungsentwicklung fortzusetzen.

Beigeordneter Wilke gibt zu bedenken, dass bereits vor mehreren Monaten angeregt wurde, eine Vertiefung durchzuführen.

Beigeordneter Bilger schließt sich seinen beiden Vorrednern an. Es wird dringend eine Vertiefung benötigt, um Wohnraum zu schaffen, der benötigt werde und zudem lebenswert sei.



**zu 13      Mitteilungen des Bürgermeisters**

Mitteilungen des Bürgermeisters liegen nicht vor.

**zu 14      Anfragen und Anregungen**

zu 14.1 Querungshilfen an der Wildeshauser Straße

*Beigeordneter Bilger:*

Bei der Sanierung der Ortsdurchfahrt Ahlhorn wurden farbliche Querungshilfen hergestellt. Die mittigen Fugen lösen sich heraus.

*Bürgermeister Schmidtke:*

Der Sachverhalt ist uns bekannt. Die Firma hat bereits mehrfach nachgebessert und arbeitet an einer Lösung.

zu 14.2 Anpflanzungen an der Wildeshauser Straße

*Beigeordneter Bilger:*

Die neu gepflanzten Hecken sind überwiegend abgestorben. Wie wird hiermit weiter umgegangen?

*Bürgermeister Schmidtke:*

Die Firma wird eine Ersatzanpflanzung im Herbst durchführen.

**zu 14.3 Beschilderung an den Bahnübergängen**

*Beigeordneter Faß:*

Ich beobachte zunehmend, dass Autofahrer an den Bahnübergängen ihre Motore nicht abstellen. Ich rege eine entsprechende Beschilderung „Bitte Motor abstellen“ an.

*Bürgermeister Schmidtke:*

Wir werden uns dem Thema im Sinne des Umweltschutzes annehmen.

zu 14.4 Defekte Telefonmasten in Sage

*Beigeordneter Faß:*

Beim Padd, der Richtung Kriete führt, liegt neben kaputten Telefonmasten sehr viel Müll herum.

*Bürgermeister Schmidtke:*

Vielen Dank für den Hinweis. Ich werde diesen entsprechend weiterleiten.

**zu 14.5 Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen**

*Mitglied Reinkober:*

Liegen der Verwaltung Anträge auf Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vor?

*Bürgermeister Schmidtke:*

Ein Antrag liegt vor.

*Mitglied Reinkober:*

Beabsichtigt die Verwaltung planerisch tätig zu werden?

*Bauamtsleiter Wedermann:*

Es ist vorgesehen, Kriterien zu entwickeln, welche Bereiche für die Überbauung mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen nicht geeignet sind. Dies können unter anderem wertvolle Ackerflächen seien.

**zu 14.6 Errichtung von Photovoltaik-Überdachungen auf größeren Stellplatzflächen**

*Beigeordneter Wilke:*

Gibt es von Supermärkten Anträge für die Überdachung von größeren Stellflächen mit Photovoltaik-Anlagen?

*Bürgermeister Schmidtke:*

Derartige Anträge liegen nicht vor.

zu 14.7 Plakatierung "Letzte Generation"

*Beigeordneter Wilke:*

In der Gemeinde wurde durch die Gruppierung „Letzte Generation“ Bushaltestellen, Wahlaufsteller und ähnliches beklebt. Wie wird die Verwaltung hiergegen vorgehen?

*Bürgermeister Schmidtke:*

Es ist schwierig, einen Verantwortlichen ausfindig zu machen. Der Bauhof hat bereits viele Stunden darin investiert, die Plakate zu entfernen. Die mutwillige Zerstörung von Eigentum kann ich nicht nachvollziehen.

**zu 14.8 Pflege des alten Kreisels in Huntlosen**

*Mitglied Reise:*

Der Pflegezustand des alten Kreisels in Huntlosen ist sehr schlecht. Hier ist ein dringender Handlungsbedarf erforderlich.

*Bürgermeister Schmidtke:*

Die Pflege wird durch eine externe Firma übernommen. Ich werde diese auffordern, tätig zu werden.

zu 14.9 Bauschild in Döhlen

*Ratsherr Wendt:*

Im Zuge der Sanierung des Bahnüberganges Döhlen wurde im Kurvenbereich ein Warnschild aufgestellt, welches in den Straßenraum ragt. Dieses sollte umgestellt werden, um Verkehrsteilnehmer nicht zu gefährden.

*Bürgermeister Schmidtke:*

Ich werde Ihren Hinweis an die zuständige Stelle weiterleiten.

**Ende der Sitzung: 19:17 Uhr**

gez. Andrea Naber  
Vorsitz

gez. Thorsten Schmidtke  
Bürgermeister

gez. Sebastian Wedermann  
Protokollführung