

NIEDERSCHRIFT

über die 4. öffentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Großenkneten am Donnerstag, 17.11.2022, 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 Jannis Behrens

Herr Heiner Bilger

Herr Rolf Breitenbach

Herr Dirk Faß

Herr Eduard Hüsters

Herr Samuel Stoll

Stellv. Mitglied/er

Herr Hartmut Giese

stellv. Bürgermeister - in Vertretung des
Rats Herrn Niklas Reineberg

nicht stimmberechtigtes Mitglied

Herr Andreas Altergott

hinzu gewählte Mitglieder

Herr Timm-Dierk Reise

Stellv. hinzu gewähltes Mitglied

Herr Horst Hilsemer

Frau Antje Reimann

in Vertretung des Mitglieds Nicole Ziegler
in Vertretung des Mitglieds Matthias Reinko-
ber

von der Verwaltung

Herr Klaus Bigalke

Frau Henrieke Grotelüsch

Herr Thorsten Schmidtke

Herr Sebastian Wedermann

Erster Gemeinderat

Gemeindeamtsfrau und Protokollführerin

Bürgermeister

Bauamtsleiter

Gäste

Herr Dipl.-Geograf Joachim Mrotzek

PlanForum Nord GmbH, Großenkneten - zu
TOP 5 + 6

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.11.2022

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 3. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 08.09.2022
- 3 Gegebenenfalls Pflichtenbelehrung von stellv. hinzu gewählten Mitgliedern des Ausschusses

Einwohnerfragestunde

- 4 Bebauungsplan Nr. 129 "Sage - Sager Straße" - Aufstellungsbeschluss **BV/0281/2021-2026**
- 5 95. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Großenkneten - Am Schoolpad" - Annahme als Vorentwurf **BV/0282/2021-2026**
- 6 Bebauungsplan Nr. 138 "Großenkneten - Am Schoolpad" - Annahme als Vorentwurf **BV/0283/2021-2026**
- 7 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 7.1 Planungsrechtliche Steuerung der Nachverdichtung in den Ortslagen Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen - Überprüfung der Geltungsbereiche **MV/0286/2021-2026**
- 7.2 Erschließung des Baugebietes "Ahlhorn - Westerholtkamp" **MV/0287/2021-2026**
- 7.3 Überprüfung gemeindeeigener Einrichtungen für PV-Anlagen **MV/0288/2021-2026**
- 8 Anfragen und Anregungen
- 8.1 Kindergarten "Am Lemsen" - Zuwegung
- 8.2 Straßenbenennung Baugebiet "Am Schoolpad"
- 8.3 Tempo 30 in Sage
- 8.4 Sperrmüllhaufen "Breslauer Straße 14"

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

zu 2 Genehmigung der Niederschrift über die 3. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 08.09.2022

Die Niederschrift über die 3. öffentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 08.09.2022 wird mit 7 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen genehmigt.

zu 3 Gegebenenfalls Pflichtenbelehrung von stellv. hinzu gewählten Mitgliedern des Ausschusses

Eine Pflichtenbelehrung war nicht erforderlich.

Einwohnerfragestunde

Die Ausschussvorsitzende Naber unterbricht um 17:05 Uhr die Sitzung für eine Einwohnerfragestunde. Da es keine Wortmeldungen gibt, eröffnet sie um 17:06 Uhr die Sitzung wieder.

**zu 4 Bebauungsplan Nr. 129 "Sage - Sager Straße" - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: BV/0281/2021-2026**

**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 der Gaststätte „Lounge B69“ mehrere Hallen einer LKW-/Kfz-Werkstatt. Das Gelände ist großflächig asphaltiert. 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 Abstufung 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. Da sich die Fläche nach einer ersten schalltechnischen Untersuchung, bei der erhebliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt wurden, nicht als allgemeines Wohngebiet ausweisen lässt, soll eine Ausweisung als Dorfgebiet (MD) mit der Erweiterung des Geltungsbereiches erfolgen.

Ein Übersichtsplan ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0281/2021-2026 beigelegt.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.11.2022

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 Erweiterung des Geltungsbereiches werden umliegende landwirtschaftliche Betriebe mit in die Planung aufgenommen. Für diese ergeben sich durch die Erweiterung des Geltungsbereichs keine Änderungen. 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.

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:

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Ratsherr Breitenbach meldet sich zu Wort und erklärt, dass, wenn es keine Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Betriebe, den Tennisverein und die anliegenden Gewerbebetriebe gäbe, sich die CDU-Fraktion für die Aufstellung des Bebauungsplans für den gekennzeichneten Bereich ausspreche.

Beigeordneter Faß meldet sich zu Wort und spricht sich für die Änderung im Geltungsbereich aus. Er führt zu den jetzigen Änderungen in Sage im Bereich der „Sager Straße 10“ aus und äußert sich positiv darüber und begrüßt eine ortsverträgliche Planung.

Ratsherr Hüasers fragt nach einer angepassten Bebauung. Zudem fragt er, wie die aktuelle Planung des Investors aussehe, d. h., wie dicht die Bebauung sein wird.

Bürgermeister Schmidtke teilt mit, dass eine ortsverträgliche Bebauung angestrebt werde, aber alles Weitere während der weitergehenden Planung festgelegt werde.

Mitglied Reimann meldet sich zu Wort und empfiehlt im Bereich der Straße „Unter den Buchen“ einen Pufferbereich zu dem nahegelegenen Wald, um Konfliktsituationen vorzubeugen.

Bürgermeister Schmidtke antwortet, dass ein 20 Meter Mindestabstand zum Wald einzuhalten sei.

**zu 5 95. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Großenkneten - Am Schoolpad" - Annahme als Vorentwurf
Vorlage: BV/0282/2021-2026**

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

Beschluss:

Die 95. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Großenkneten – Am Schoolpad“ 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:

Im vorhandenen Baugebiet „Großenkneten – Greve“ sind sämtliche Grundstücke erfolgreich vermarktet worden. Da die Nachfrage an Baugrundstücken weiterhin sehr hoch ist, soll die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Großenkneten ortsverträglich fortgeführt werden.

In zentraler Lage konnten zwei Flächen erworben werden, die ursprünglich als Erweiterungsflächen für den angrenzenden Friedhof vorgesehen waren. Um eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wurden die bisher im Flächennutzungsplan als „Grünfläche Friedhof“ dargestellten Flächen in „Wohnbauflächen“ umgewandelt. Mit der Flächennutzungsplanänderung wird zudem ein möglicher Lückenschluss zwischen der Straße „Grove“ und dem Schießstand des Schützenvereins Großenkneten vorbereitet. Der bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Bereich wurde daher ebenfalls in „Wohnbauflächen“ sowie im Bereich des Schießstandes in „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ geändert.

Der Vorentwurf ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0282/2021-2026 beigelegt.

Im Jahr 2006 wurde der Flächennutzungsplan mit der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes neu bekannt gemacht. Seitdem sind zahlreiche Änderungen wirksam geworden. Um eine aktuelle Gesamtübersicht zu erhalten, soll der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch diese Änderung erfährt, nach § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht werden.

Der Bürgermeister empfiehlt folgenden Beschluss zu fassen:

Die 95. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Großenkneten – Schoolpad“ 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:

Bürgermeister Schmidtke fasst die Tagesordnungspunkte 5 und 6 zusammen und führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Im Anschluss daran stellt Dipl.-Geograf Joachim Mrotzek, Planungsbüro Planforum Nord GmbH, die Planung vor. Außerdem verweist er auf die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs. 6 BauGB.

Mitglied Reise fragt hierzu, ob es korrekt sei, dass beim Wilhelm-Wellmann-Platz Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan vorgesehen ist.

Dipl.-Geograf Mrotzek bejaht dieses und verweist darauf, dass hier der Bestand ausgewiesen wurde.

Ratsherr Wendt fragt, ob im Bereich der Kindertagesstätte nicht auch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen sollte, da der Schießstand auch in die Planung aufgenommen wurde.

Bauamtsleiter Wedermann antwortet, dass eine Kindertagesstätte im allgemeinen Wohngebiet zulässig sei. Der Flächennutzungsplan sei nur eine Grobplanung. Zudem sei der Schießstand derzeit im Bestand und die Schalluntersuchungen hätten gezeigt, dass hier eine Verträglichkeit mit einem allgemeinen Wohngebiet bestehe.

Ratsherr Wendt erkundigt sich, ob etwaige Aktivitäten auf dem Wilhelm-Wellmann-Platz zukünftig dann schallmäßig noch zulässig seien.

Bauamtsleiter Wedermann antwortet, dass seltene Ereignisse durchaus zulässig seien, solange diese unter 18 x im Jahr geschehen. Diese seien allgemein verträglich.

Dipl.-Geograf Mrotzek führt anschließend zum Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten - Am Schoolpad“ aus. Hier stellt er zunächst einige Varianten, die nicht in die engere Auswahl gekommen seien, vor.

Ratsherr Stoll erfragt die Anzahl der Grundstücke, und ob diese sich zwischen den Varianten unterscheiden würden.

Dipl.-Geograf Mrotzek sagt, dass die Anzahl der Grundstücke in allen Varianten ähnlich sei. Etwa 33 Baugrundstücke könnten entstehen.

Mitglied Reimann fragt, warum die Variante verworfen wurde, in der das Versickerungsbecken im nördlichen Teil des Plangebiets angelegt sei und erfragt, ob dieses ausschließlich ästhetische Gründe habe. Sie äußert bezüglich der Ringplanung naturschutzfachliche Bedenken im Hinblick auf die Amphibien, die sich derzeit gegebenenfalls auch im Pastorenwald befinden. Sie würde sich daher eher gegen ein Versickerungsbecken in der Mitte des nördlichen Bereichs aussprechen.

Bauamtsleiter Wedermann konkretisiert, dass es sich um ein Versickerungsbecken handle, das in einer Zeit von circa 95 % des Jahres kein Wasser führe. Daher sei das Versickerungs-

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.11.2022

becken durchaus naturschutzfachlich verträglich. Das Versickerungsbecken sei nicht dauerhaft wasserführend, auch wenn dies in der Planzeichnung gegebenenfalls den Anschein mache. Zudem sei das Versickerungsbecken aufgrund des Gefälles zwingend im Norden zu errichten. Darüber hinaus erleichtert ein Versickerungsbecken in der Mitte die Pflege und dadurch entstünden weniger Verkehrsflächen.

Mitglied Reimann bleibt überdies bei ihrer naturschutzfachlichen Empfehlung.

Dipl.-Geograf Mrotzek verweist zudem auf die Aufenthaltsqualität in dem Bereich, wenn ein Versickerungsbecken in der Mitte entstehe.

Ratsherr Wendt verweist auf die Wasserrahmenrichtlinie. In diesem Zuge soll eine vollständige Versickerung im Versickerungsbecken erfolgen. Darüber hinaus gibt er zu bedenken, dass durch die Nähe zu den Bäumen am Friedhof ein Schattenwurf der Bäume erfolge. Daher schlägt er vor, das Versickerungsbecken komplett an den Friedhof anzugliedern.

Dipl.-Geograf Mrotzek führt überdies weiter zu den Varianten aus.

Ratsherr Hüser spricht sich ebenfalls für eine Verlegung des Versickerungsbeckens in den Osten des nördlichen Teils aus. Zudem fragt er, warum nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden und keine anderen Wohnformen.

Dipl.-Geograf Mrotzek begründet dies mit der Wohnqualität und, dass die Festsetzung zu Einzel- und Doppelhäusern aus bereits vorhandenen Plänen übernommen wurden.

Ratsherr Wendt erkundigt sich nach der Nachfrage von Grundstücksgrößen und Wohnformen sowie, ob auch Mehrfamilienhäuser gefragt seien.

Bürgermeister Schmidtke weist auf die Wohn- und Lebensqualität in einem solchen Gebiet hin.

Erster Gemeinderat Bigalke teilt mit, dass es bereits zahlreiche Vormerkungen für das Gebiet gebe und, dass vermutet wird, dass klassische Einfamilienhäuser favorisiert werden.

Stellv. Bürgermeister Giese befürwortet dieses und spricht sich für eine gute Wohnqualität aus.

Dipl.-Geograf Mrotzek beendet seine Ausführungen zu den zeichnerischen Festsetzungen und geht zu den textlichen Festsetzungen über.

Stellv. Bürgermeister Giese spricht sich für eine Erdgeschoß-Fußbodenhöhe von maximal 0,3 m aus.

Ausschussvorsitzende Naber äußert ihre Bedenken bezüglich der Dachneigung. In den Nachverdichtungsplänen wäre es wichtig gewesen, eine Dachneigung festzulegen. Warum würden nun Flachdächer zugelassen?

Bauamtsleiter Wedermann führt aus, dass die Zulassung von Flachdächern zum einen naturschutzfachliche Gründe habe, zum anderen sei es bei Häusern mit wenig Südausrichtung dann möglich, Photovoltaikanlagen auf Flachdächern aufzustellen und diese dann noch zu begrün-

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.11.2022

nen. Einer Ortsunverträglichkeit solle mit der Höhenbegrenzung von 6,5 m entgegengewirkt werden.

Ratsherr Hüser fragt, ob „Toskanahäuser“ nicht mehr möglich wären.

Dipl.-Geograf Mrotzek teilt mit, dass „Toskanahäuser“ möglich wären.

Dipl.-Geograf Mrotzek trägt zu der Grünordnung vor und teilt mit, dass die Erstbepflanzung durch die Gemeinde erfolgen solle.

Ratsherr Stoll erkundigt sich, ob auf einem Grundstück zwei Wohnungen in einem Baukörper erlaubt seien und ob es mit den vorgeschriebenen textlichen Festsetzungen ausgeschlossen sei, dass mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden.

Dipl.-Geograf Mrzotzek bejaht dieses.

Ratsherr Hüser erkundigt sich, ob neben der Grünfläche auf dem Dach auch eine Photovoltaikanlage zulässig sei. Dieses wird bejaht. Zudem gibt er zu bedenken, dass in der Baumliste Bäume seien, die eine große Höhe erreichen können, welche gegebenenfalls für den Einsatz von Photovoltaikanlagen problematisch sein könnten. Außerdem fragt er, ob die Pflanzung der Bäume durch die Besitzer der Grundstücke oder durch die Gemeinde passieren.

Bauamtsleiter Wedermann antwortet, dass die Gemeinde die Sträucher pflanzt und nicht die Bäume. Eine Problematik bezüglich der Verschattung von zu hoch gewachsenen Bäumen wäre aufgrund der Nachweisführung von einem Abstand zum Nachbarn nicht gegeben.

Ratsherr Wendt gibt zu bedenken, dass eine Errichtung von Photovoltaikanlagen auf mindestens 50 % der Dachfläche gegebenenfalls problematisch sei und ob es nicht möglich wäre, die Baumanpflanzung zu zentralisieren.

Beigeordneter Bilger fragt, ob Geothermie in dem Plangebiet möglich sei.

Bauamtsleiter Wedermann bejaht dies.

Beigeordneter Bilger äußert sich zudem positiv über den Ausschluss fossiler Energieträger, über den Ausschluss von Schottergärten und den Ausschluss von Metallzäunen.

Mitglied Hilsemer erkundigt sich, ob die Grünordnung die rot eingezeichneten Bereiche seien.

Dipl.-Geograf Mrotzek bejaht dieses.

Mitglied Hilsemer fragt, ob die Eigentümer der Grundstücke gezwungen werden können, pro 50 m² eine Bepflanzung durchzuführen.

Bauamtsleiter Wedermann konkretisiert, dass dies auf die Pflanzfläche gerechnet werde und, dass man den Eigentümern dies durch die textlichen Festsetzungen vorschreiben könne.

Ratsherr Hüser wundert sich, warum im südlichen Teil des Plangebiets eine Straßenbreite von 8 m vorgesehen sei, im nördlichen Teil des Plangebiets allerdings nur noch eine Straßenbreite von 6 m.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.11.2022

Dipl.-Geograf Mrotzek teilt mit, dass im südlichen Teil aufgrund der zwei Erschließungsstraßen mit mehr Verkehr gerechnet werde und, dass daher die Breite der Straße notwendig sei. Im Norden werde dagegen mit weniger Verkehrsaufkommen gerechnet. Zudem erfolge hier eine Umfahrung um das Versickerungsbecken. Die Wegeflächen dürften nicht zu schmal werden.

Ratsherr Wendt bejaht dieses und spricht sich ebenfalls dafür aus, dass die Wegeflächen nicht zu schmal geplant werden.

Mitglied Reimann fragt, ob das auf den Dachflächen gesammelte Regenwasser unterirdisch gesammelt werden könne und ein solches Vorhaben für die Vorhabenträger durch die Gemeinde honoriert werde.

Dipl.-Geograf Mrotzek teilt mit, dass es hierfür keine Rechtsgrundlage gebe.

Mitglied Reimann würde es begrüßen, wenn die Gemeinde so etwas fördern würde.

Mitglied Hilsemer erkundigt sich, ob ein Verstoß gegen die Grünordnung durch die Gemeinde geahndet werden würde.

Dipl.-Geograf Mrotzek teilt mit, dass nur das, was in den örtlichen Bauvorschriften vorgeschrieben sei, durch die Gemeinde geahndet werden könne.

Ausschutsvorsitzende Naber spricht sich erneut dafür aus, dass an der „Ahlhorner Straße“ mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden. Im Hinblick auf das Nachverdichtungskonzept spricht sie sich für eine Bebauung von vier Wohneinheiten aus.

Dipl.-Geograf Mrotzek teilt mit, dass dies durchaus noch möglich wäre.

Ratsherr Hüsters teilt mit, dass er eine Änderung zum jetzigen Zeitpunkt begrüßen würde. Außerdem solle das Versickerungsbecken im nördlichen Bereich zum Friedhof hin ausgerichtet werden.

Stellv. Bürgermeister Giese spricht sich gegen eine Änderung zum jetzigen Zeitpunkt aus. Lieber würde er alle Fraktionsmitglieder beteiligen.

Erster Gemeinderat Bigalke teilt mit, dass der Verwaltungsausschuss die endgültige Entscheidung treffe und, dass der Planungs- und Umweltausschuss eine Empfehlung für den Verwaltungsausschuss aussprechen könne.

Dipl.-Geograf Mrotzek fragt, ob er die zwei Wohnungen und die Einzel- und Doppelhausbebauung im Bereich der „Ahlhorner Straße“ streichen solle.

Beigeordneter Bilger fragt, ob die Vorschrift zur Mindestgröße der Baugrundstücke dann problematisch wäre.

Bauamtsleiter Wedermann teilt mit, dass es sich hierbei um eine Mindestgröße handle. D. h., die Grundstücke können durchaus größer sein.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.11.2022

Ratsherr Stoll fragt, ob höchstens vier Wohneinheiten vorgeschrieben werden sollen.

Dipl.-Geograf Mrotzek teilt mit, dass man die Anzahl der Wohneinheiten gegebenenfalls ganz herausnehmen könnte.

Bauamtsleiter Wedermann gibt zu bedenken, dass dann auch zehn Wohneinheiten möglich wären. Wenn vier Wohneinheiten vorgeschrieben würden, sei eine maximale Anzahl von vier Wohneinheiten möglich. Es könnten dann aber auch weniger sein. Daher solle im Bereich der „Ahlhorner Straße“ eine Bebauung mit vier Wohneinheiten pro Gebäude vorgeschrieben sowie die Einzel- und Doppelhausbebauung gestrichen werden.

Beigeordneter Bilger gibt zu bedenken, dass dann auch der Abstand zu den Nachbargrundstücken berücksichtigt werden müsse, deckungsgleich zu den Nachverdichtungsplänen.

Ratsherr Wendt fragt, ob ein Eigenbezug in dem Bebauungsplan vorgeschrieben werde.

Bürgermeister Schmidtke teilt mit, dass ein Eigenbezug im Kaufvertrag vorgeschrieben werde.

Ratsherr Hüser spricht sich dafür aus, mehrere Wohneinheiten zuzulassen und verweist auf das Wohnraumversorgungskonzept, in dem darauf hingewiesen werde, dass auch kleinere Wohneinheiten benötigt werden.

Ratsherr Stoll teilt mit, dass auch er vier Wohneinheiten befürworten würde. Durch die First- und Traufhöhe kann eine ortsunverträgliche Bebauung verhindert werden.

Dipl.-Geograf Mrotzek hält fest, dass nunmehr vier Wohneinheiten entlang der „Ahlhorner Straße“ vorgeschrieben werden. Dafür werde die Einzel- und Doppelhausbebauung gestrichen.

Ausschussvorsitzende Naber schlägt vor, dies nun mit in die Beschlussfassung für den Bebauungsplan Nr. 138 aufzunehmen.

**zu 6 Bebauungsplan Nr. 138 "Großenkneten - Am Schoolpad" - Annahme als
Vorentwurf
Vorlage: BV/0283/2021-2026**

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

Beschluss:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“ wird mit der Änderung einer Mehrfamilienhausbebauung im Bereich an der „Ahlhorner Straße“ 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:

Im vorhandenen Baugebiet „Großenkneten – Greve“ sind sämtliche Grundstücke erfolgreich vermarktet worden. Da die Nachfrage an Baugrundstücken weiterhin hoch ist, soll die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Großenkneten ortsverträglich fortgeführt werden.

In zentraler Lage konnten zwei Flächen erworben werden, die ursprünglich als Erweiterungsflächen für den angrenzenden Friedhof vorgesehen waren. Diese sind im Bebauungsplan Nr. 2a „Großenkneten – Mitte“ sowie im Bebauungsplan Nr. 40 „Großenkneten – Webskamp“ als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ planungsrechtlich abgesichert. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der 95. Änderung angepasst.

Die Erschließung des südlichen Plangebiets erfolgt über zwei Zufahrten über die Ahlhorner Straße. Der nördliche Teil wird über den südlichen Teil erschlossen. Eine Not-Zuwegung ist über den Weidenweg möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0283/2021-2026 als Vorentwurf beigefügt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durch das Planungsbüro PlanForum Nord, Großenkneten, vorgestellt.

Aufgrund des Antrages der SPD-Fraktion wurde am 16.06.2022 der Beschluss des Verwaltungsausschusses gefasst, dass Schotter- und Steingärten sowie die Verwendung fossiler Brennstoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB ausgeschlossen werden. Entsprechende Festsetzungen wurden im Vorentwurf aufgenommen. Die Begrünung der Dächer ist bis zu einer Dachneigung von 20 Grad vorgeschrieben. Damit werden Flachdächer zwar zugelassen, aber nur mit der Auflage, diese dann auch zu begrünen.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“ wird angenommen.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 17.11.2022

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:

Auf die Sitzungsbeiträge zum Tagesordnungspunkt 5 wird verwiesen.

Es gibt eine weiterführende Beschlussempfehlung. Diese lautet wie folgt:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“ wird mit der Änderung einer Mehrfamilienhausbebauung im Bereich der „Ahlhorner Straße“ angenommen.

zu 7 Mitteilungen des Bürgermeisters

**zu 7.1 Planungsrechtliche Steuerung der Nachverdichtung in den Ortslagen Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen - Überprüfung der Geltungsbereiche
Vorlage: MV/0286/2021-2026**

zur Kenntnis genommen

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.09.2022 das Nachverdichtungskonzept zur planungsrechtlichen Steuerung der Nachverdichtung in den Ortslagen Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen angenommen. Weiter wurde die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, auf welche Bereiche das Planungskonzept ausgeweitet werden sollte.

Aufgrund des Beschlusses wurde ein Abstimmungsgespräch mit dem Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner geführt. Das Planungsbüro wird anhand der gültigen Bebauungspläne weitere Bereiche prüfen. Dazu werden auch eine Bestandsaufnahme und Besichtigung vor Ort erfolgen.

Es ist vorgesehen, das Ergebnis dem Arbeitskreis „Nachverdichtung“ Anfang des Jahres 2023 vorzustellen.

Anschließend wird dem Planungs- und Umweltausschuss ein Vorschlag zur Erweiterung der Geltungsbereiche vorgelegt.

**zu 7.2 Erschließung des Baugebietes "Ahlhorn - Westerholtkamp"
Vorlage: MV/0287/2021-2026**

zur Kenntnis genommen

Das Planungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn – Westerholtkamp“ wurde hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, vorbesprochen. Nach der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen, Ausgabe 2012 (RAL 2012) sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit möglichst große Abstände zwischen zwei Knotenpunkten eingehalten werden. Das bisherige städtebauliche Planungskonzept beinhaltet zwei Zuwegungen über die Oldenburger Straße (L 870). Ein richtlinienkonformer Anschluss beider Erschließungsstraßen kann nicht erfolgen.

Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat zudem darauf hingewiesen, dass Wohngebiete grundsätzlich über vorhandene Gemeindestraßen zu erschließen sind und daher aus verkehrsrechtlicher Sicht eine Erschließung über die Straße „Westerholtkamp“ zu bevorzugen sei. Aufgrund der dortigen Vorbelastung durch das Schulzentrum sowie dem beengten Knotenpunktbereich „Westerholtkamp/Oldenburger Straße/Hemannshausen“ wird der richtlinienkonforme Anschluss von einer Erschließungsstraße an die Oldenburger Straße (L 870) in Aussicht gestellt.

Das beauftragte Planungsbüro wird nunmehr unter Beachtung der geänderten Erschließungsmöglichkeiten einen Bebauungsplan-Vorentwurf erstellen.

Im Übrigen weist die Landesbehörde darauf hin, dass ein notwendiges Lärmschutzhindernis außerhalb der 20-m-Bauverbotszone zu erfolgen hat. Im weiteren Bauleitplanverfahren ist die Behörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weiter zu beteiligen.

**zu 7.3 Überprüfung gemeindeeigener Einrichtungen für PV-Anlagen
Vorlage: MV/0288/2021-2026**

zur Kenntnis genommen

Auf Antrag der SPD-Fraktion hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die gemeindeeigenen Gebäude auf ihre Eignung zur Installation von Photovoltaikanlagen fachlich zu überprüfen. Neben der Ausrichtung der Hauptdachfläche wird die Eignung insbesondere durch die statischen Reserven begrenzt. Neben den Kosten für die Photovoltaikmodule sind daher im Einzelfall weitergehende bauliche Maßnahmen erforderlich.

Es wurden alle 48 Liegenschaften auf Ihre Eignung überprüft. Auf 10 Liegenschaften werden bereits Photovoltaikanlagen betrieben. Weitere 16 Gebäude sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten oder aus statischen Gründen nicht geeignet. Somit werden 22 Objekte als potenziell geeignet eingestuft.

Sofern alle geeigneten gemeindlichen Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet werden sollen, würden sich die Kosten für die Photovoltaikmodule auf ca. 1,8 Mio. Euro belaufen. Nebenkosten und eventuelle zusätzliche bauliche Maßnahmen sind in dieser geschätzten Investitionssumme nicht enthalten. Der Einsatz von Batteriespeichern wurde zunächst nicht betrachtet, so dass hier im Einzelfall eine Überprüfung sowie Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgen muss.

Im nächsten Schritt werden weitergehende Überprüfungen der Statik sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt.

Ein weiterer Bereich kann die Schaffung von Solarüberdachungen auf gemeindeeigenen Parkflächen sein. Hier wird für einen Parkplatz beispielhaft die Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft.

Die Angelegenheit wird zur gegebenen Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Bürgermeister Schmidtke verweist zudem auf das Solar- und Gründachpotential-Kataster.

zu 8 Anfragen und Anregungen

zu 8.1 Kindergarten "Am Lensen" - Zuwegung

Ratsherr Stoll:

Es sind nunmehr zwei Bürger auf mich zugekommen und haben mitgeteilt, dass bei dem Kindergarten „Am Lensen“ die Zuwegung zu schmal sei, die Bordsteinabsenkung ist zu schmal und zu hoch. Wenn man auf das Gelände fährt, bleibt man mit den Reifen am Bordstein hängen. Dies betrifft ebenfalls die Ausfahrt. Dort ist eine Verkehrsinsel im Weg.

Bürgermeister Schmidtke:

Wir werden uns dieser Thematik annehmen. Diese Lösung dient aber gegebenenfalls dazu, dass der Verkehrsfluss entschleunigt wird. Dies trägt zur Sicherheit der Kinder bei. Nichts desto trotz werden wir uns dieser Angelegenheit annehmen.

zu 8.2 Straßenbenennung Baugebiet "Am Schoolpad"

Beigeordneter Faß:

Ich möchte für die zukünftige Straßenbenennung im Baugebiet „Am Schoolpad“ schon jetzt einen Vorschlag machen. Hier können ehemalige Pastoren gegebenenfalls als Namensgeber dienen.

zu 8.3 Tempo 30 in Sage

Beigeordneter Faß:

Ich bedauere, dass in Sage, das Tempolimit von 30 km. nicht realisiert wurde, obwohl 250 Unterschriften gesammelt wurden.

Bürgermeister Schmidke:

Hierfür ist eine Nebenanlage auf der anderen Straßenseite notwendig. Dies ist leider nicht gegeben. Ich kann eine Verkehrszählung anbieten, wenn diesbezüglich ein Bedarf besteht.

Beigeordneter Faß:

Diesbezüglich besteht ein Bedarf.

zu 8.4 Sperrmüllhaufen "Breslauer Straße 14"

Beigeordneter Bilger:

In der Breslauer Straße 14 liegt ein großer Sperrmüllhaufen. Dieser sollte eigentlich abgeholt werden. Allerdings stellen nunmehr mehrere Leute ihren Sperrmüll an die selbe Stelle. Ich möchte darum bitten, dass das Ordnungsamt sich dieser Sache annimmt.

Bürgermeister Schmidtke:

Wir werden uns dem Thema annehmen.

Ende der Sitzung: 18:39 Uhr

gez. Andrea Naber
Vorsitz

gez. Thorsten Schmidtke
Bürgermeister

gez. Henriette Grotelüschen
Protokollführung