

NIEDERSCHRIFT

über die 10. öffentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde
Großenkneten am Donnerstag, 16.11.2023, im Rathaus, Markt 1, 26197 Großenkneten

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

An der Sitzung haben teilgenommen:

Vorsitzende/r

Frau Andrea Naber

Mitglieder

Herr Heiner Bilger

Herr Rolf Breitenbach

Herr Dirk Faß

Herr Eduard Hüser

Herr Niklas Reineberg

Herr Samuel Stoll

Stellv. Mitglied/er

Frau Astrid Grotelüsch

in Vertretung des Rats Herrn Eckardt Wendt

Herr Linus Küther

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 Grotelüsch

Gemeindeinspektorin und Protokollführerin

Herr Horst Looschen

Erster Gemeinderat und Kämmerer

Herr Thorsten Schmidtke

Bürgermeister

Gäste

Herr Dipl.-Ing. Bert Diekmann

Planungsbüro Diekmann • Mosebach &
Partner, Rastede - zu Tagesordnungspunkt 4
Planungsbüro Diekmann • Mosebach &
Partner, Rastede - zu Tagesordnungspunkten
4, 6, 7 und 8

Frau M. Sc. Monique Droste

Frau M. Sc. Stephanie Geelhaar

Planungsbüro Diekmann • Mosebach &
Partner, Rastede - zu Tagesordnungspunkten
6, 7 und 8

Frau Dr. Dipl.-Ing. Ulrike Schneider

Planungsbüro P3 Planungsteam GbR mbH,
Oldenburg - zu Tagesordnungspunkt 5

Verhindert waren:

nicht stimmberechtigtes Mitglied

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.11.2023

Herr Andreas Altergott

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.11.2023

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 9. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 07.09.2023
- 3 Gegebenenfalls Pflichtenbelehrung eines hinzu gewählten Mitgliedes des Ausschusses

Einwohnerfragestunde

- 4 98. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Sonderbauflächen Windenergie" - Feststellungsbeschluss **BV/0532/2021-2026**
- 5 Bebauungsplan Nr. 110 "Einkaufsmarkt Huntlosen", 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss und Annahme als Entwurf **BV/0533/2021-2026**
- 6 92. Flächennutzungsplanänderung, Bereich "Sage - Sager Straße" - Annahme als Entwurf **BV/0526/2021-2026**
- 7 Bebauungsplan Nr. 129 "Sage - Sager Straße" - Annahme als Entwurf **BV/0527/2021-2026**
- 8 Bebauungsplan Nr. 137 "Huntlosen West" - Annahme als Vorentwurf **BV/0525/2021-2026**
- 9 Veränderungssperre zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung **BV/0530/2021-2026**
- 10 Städtebauförderung Ahlhorn - Anpassung der Förderrichtlinie für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen **BV/0539/2021-2026**
- 11 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 11.1 Dorfregion "Beidseits der Lethe" - Genehmigung vorzeitiger Vorhabenbeginn **MV/0528/2021-2026**
- 12 Anfragen und Anregungen
- 12.1 B-Plan Nr. 139 "Huntlosen - Gewerbeflächen Hatter Straße"
- 12.2 Feuerwehrgerätehaus Sage
- 12.3 Behälter für Sträucher am Friedhof Großenkneten

12.4 Schlagloch in der Oldenburger Straße

Öffentlicher Teil

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

Die Ausschussvorsitzende Naber eröffnet um 17:01 Uhr die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit des Planungs- und Umweltausschusses sowie die Tagesordnung fest.

zu 2 Genehmigung der Niederschrift über die 9. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 07.09.2023

Die Niederschrift über die 9. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 07.09.2023 wird mit 6 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen angenommen.

zu 3 Gegebenenfalls Pflichtenbelehrung eines hinzu gewählten Mitgliedes des Ausschusses

Eine Pflichtenbelehrung war nicht erforderlich.

Einwohnerfragestunde

Die Ausschussvorsitzende Naber unterbricht um 17:03 die Sitzung für eine Einwohnerfragestunde.

Herr Udo Ritterhoff, Hagel:

Ich möchte mich nach dem aktuellen Planungstand im Baugebiet Hagel erkundigen. Ist es weiterhin geplant, dass der Bebauungsplan geändert wird?

Bürgermeister Schmidtke:

Ja, es ist weiterhin das Ziel, die Planung dort umzusetzen. Wir benötigen hierzu allerdings noch etwas Zeit, daher wollen wir in der heutigen Sitzung auch die Veränderungssperre verlängern lassen.

Die Einwohnerfragestunde wird um 17:04 Uhr beendet. Die Ausschussvorsitzende Naber eröffnet die Sitzung wieder.

**zu 4 98. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Sonderbauflächen
Windenergie" - Feststellungsbeschluss
Vorlage: BV/0532/2021-2026**

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

Beschluss:

**Die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sonderbauflächen
Windenergie“ wird festgestellt.**

Sach- und Rechtslage:

Die 47. Flächennutzungsplanänderung „Sonderbauflächen Windenergie“, welche am 10.07.1999 in Kraft getreten ist, beinhaltet eine positive Standortzuweisung für die Errichtung von Windkraftanlagen. Da sich inzwischen aufgrund der energiepolitischen Neuausrichtung auf Bundes- und Landesebene zahlreiche gesetzliche Änderungen ergeben haben, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Mit der Aufstellung der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen in Bissel, Döhlen und am Grenzweg (Sannum/Hengstlage) planungsrechtlich als Sondergebiet für Windenergie ausgewiesen. Die Flächen eignen sich aufgrund der Potenzialanalyse und auch aufgrund der Vorbelastung durch bestehende Windparks sowie aufgrund umfangreicher Voruntersuchungen zum Arten- und Naturschutz für die Ausweisung als Windenergiefläche.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.08.2023 die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sonderbauflächen Windenergie“ als Entwurf angenommen und die Offenlegung des Planentwurfs beschlossen. Die Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 04.09.2023 bis einschließlich 04.10.2023. Des Weiteren wurden die Träger öffentlicher Belange über die Offenlegung des Planentwurfs in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten.

Die im Verfahren von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit dem Entscheidungsvorschlag einschließlich einer Begründung der Beschlussvorlage Nr. BV/0532/2021-2026 beigelegt und werden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom Planungsbüro Diekmann Mosebach und Partner, Rastede, vorgetragen und erläutert.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sonderbauflächen Windenergie“ wird festgestellt.

Sitzungsbeiträge:

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.11.2023

Herr Dipl.-Ing. Bert Diekmann, Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, stellt die Planung vor.

Ratsherr Hülers sagt, dass es ihn nicht verwundere, dass nur wenige Stellungnahmen der Behörden und keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gekommen seien, da man sich in der Ausweisung von Sonderbauflächen für Windenergie ausschließlich auf vorbelastete Bereiche beschränkt habe. Die Flächen in Bissel und Döhlen würden schon lange bestehen und am Grenzweg würden auf Seiten der Gemeinde Wardenburg ebenfalls Windkraftanlagen stehen. Ihn verwundere jedoch teilweise die Ausführlichkeit der Stellungnahme des Landkreises Oldenburg. Stellenweise sei dies zum Beispiel aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Döhler Wehe“ nachvollziehbar. Die Fläche sei aber nichtsdestotrotz rechtlich zulässig.

**zu 5 Bebauungsplan Nr. 110 "Einkaufsmarkt Huntlosen", 1. Änderung -
Aufstellungsbeschluss und Annahme als Entwurf
Vorlage: BV/0533/2021-2026**

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

Beschluss:

Für den Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“ soll die 1. Änderung aufgestellt werden. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird durchgeführt.

Gleichzeitig wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“ als Entwurf angenommen.

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

Sach- und Rechtslage:

Im Ortsteil Huntlosen soll im bestehenden Einkaufsmarkt EDEKA eine leichte Segments Veränderung zur Erhöhung der Kundenzufriedenheit und der Sicherung der vorhandenen Nahversorgung in Huntlosen vorgenommen werden.

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“ sind bereits durch die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bestandmarkt geschaffen worden. Zulässig sind demnach max. 1.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte, max. 300 m² Verkaufsfläche für Drogeriemärkte sowie max. 300 m² Verkaufsfläche für sonstige Shops bzw. Dienstleister.

Die Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nun zugunsten einer baulichen Erweiterung für eine Frischwaretheke (Fleisch-Wurst-Käse-Fisch) auf 1.400 m² erhöht werden. Die derzeit insgesamt zulässige Verkaufsfläche von 1.600 m² wird mit der Änderung nicht überschritten, da die Verkaufsfläche für Drogeriemärkte (300 m²) entfällt und jene für Shops und sonstige Dienstleister auf 200 m² reduziert wird. Es erfolgt damit nur eine Verschiebung der Nutzungen.

Das Verfahren soll als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da keine Umweltverträglichkeitsprüfpflicht infolge geringer Umweltauswirkungen besteht.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0533/2021-2026 beigelegt und wird durch Frau Schneider vom Planungsbüro P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg, vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.11.2023

Für den Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“ soll die 1. Änderung aufgestellt werden. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird durchgeführt.

Gleichzeitig wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“ als Entwurf angenommen.

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

Sitzungsbeiträge:

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Frau Dr. Dipl.-Ing. Schneider, Planungsbüro P3 Planungsteam GbR mbH, stellt die Planung vor.

Beigeordneter Bilger fragt, wie groß denn der Backshop im Einkaufsmarkt sei, wenn für diesen im Bebauungsplan 200 m² vorgesehen seien.

Frau Dr. Dipl.-Ing. Schneider teilt mit, dass der Backshop 50 m² groß sei. Die Festsetzung im Bebauungsplan würde sich auf sonstige Shops beziehen, die zum Beispiel einen Backshop darstellen würde.

Mitglied Reinkober begrüßt die Planung, wünscht allerdings, dass an den Investor herangetragen werde, dass er dort ein Café begrüßen würde. Für ihn stelle der Markt den Dorfmittelpunkt dar und in Huntlosen habe man derzeit keine wirkliche andere Möglichkeit um einen Kaffee trinken zu gehen. Außerdem begrüße er eine Photovoltaikanlage auf dem Einkaufsmarkt, da dies der heutigen Zeit entspreche und angemessen sei.

**zu 6 92. Flächennutzungsplanänderung, Bereich "Sage - Sager Straße" -
Annahme als Entwurf
Vorlage: BV/0526/2021-2026**

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

Beschluss:

Die 92. Flächennutzungsplanänderung, Bereich „Sage – Sager Straße“ wird als Entwurf angenommen.

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:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.11.2018 die Aufstellung der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Sage – Sager Straße“ beschlossen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Raststätte „B 69“ in Sage befanden 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 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.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.11.2023

Der vorher in der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Sondergebiet Raststätte“ ausgewiesene Bereich, soll zukünftig als „Gemischte Wohnbaufläche“ (M) dargestellt werden. Damit wird die Voraussetzung für das parallel im Bebauungsplan festzusetzende Dorfgebiet (MD) geschaffen.

Die Planzeichnung zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sage – Sager Straße“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0526/2021-2026 als Entwurf beigelegt.

In der Zeit vom 10.07.2023 bis einschließlich 07.08.2023 konnte sich die Öffentlichkeit über die Planung informieren. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten.

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit einem Entscheidungsvorschlag der Beschlussvorlage Nr. BV/0526/2021-2026 beigelegt.

Frau Stephanie Geelhaar, Planungsbüro Diekmann Mosebach und Partner, Rastede, wird die Planung im Planungs- und Umweltausschuss vorstellen.

Der Bürgermeister empfiehlt, folgenden Beschluss zu fassen:

Die 92. Flächennutzungsplanänderung, Bereich „Sage – Sager Straße“ wird als Entwurf angenommen.

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 führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Frau M. Sc. Geelhaar, Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, erläutert die Planung.

Beigeordnete Grotelüschen fragt, was es bedeuten würde, wenn man sonstiges Wohnen ausschließen würde.

Frau M. Sc. Geelhaar erläutert, dass damit jegliches Wohnen gemeint sei, welches nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet werden könne.

Ausschussvorsitzende Naber fragt, ob die Privilegierungen, wie zum Beispiel Altenteiler, für die landwirtschaftlichen Betriebe unberührt bleiben würden.

Frau M. Sc. Geelhaar bejaht dies. Es sei schließlich auch ausdrücklich für Dorfgebiete vorgesehen, dass auf landwirtschaftliche Betriebe vorrangig Rücksicht genommen werde.

Mitglied Reinkober fragt, ob bei der GRZ eine Überschreitung von 50 Prozent vorgesehen sei. Damit wäre dann bei einer GRZ von 0,6 eine Versiegelung von 80 Prozent zulässig.

Dies wird von Frau M. Sc. Geelhaar dahingehend korrigiert, als dass eine Überschreitung der GRZ von 50 Prozent nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig sei. Dies handhabe man

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.11.2023

genauso, wie in den anderen Bebauungsplänen, die derzeit in der Gemeinde gelten oder aufgestellt würden.

Beigeordneter Faß schlägt vor, dass bei dem Erhalt der Halle, welche auf dem ehemaligen Holtkemper Gelände stehe, das auf dieser Fläche gesammelte Oberflächenwasser in das Biotop auf der anderen Straßenseite geleitet werden könne.

Mitglied Reinkober stellt in Frage, ob die Geruchsimmissionen in dem nördlichen Plangebiet über 50 Prozent seien.

Dies wird von Frau M. Sc. Geelhaar bejaht.

Gemeindeinspektorin Grotelüschen fügt hinzu, dass diese auch teilweise deutlich diesen Wert überschreiten würden.

Mitglied Reinkober gibt zu bedenken, dass dies auch in einem Dorfgebiet problematisch sein könne. Er fragt, ob es für die Betriebe weitere Entwicklungsflächen gäbe, da diese in einem Dorfgebiet durch die Planung nicht eingeschränkt werden dürften.

Frau M. Sc. Geelhaar stellt klar, dass man die Baufenster sehr weit wähle und auch die GRZ angepasst habe. Daher sei eine Entwicklung durchaus weiterhin möglich. Zudem sei auch die Landwirtschaftskammer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um eine Stellungnahme gebeten worden. Diese habe gegen die gewählten Baufenster keine Einwände vorgebracht, sondern ebenfalls darauf hingewiesen, dass die bestehenden Betriebe in ihrer Bewirtschaftung und Entwicklung nicht beeinträchtigt werden dürften.

Gemeindeinspektorin Grotelüschen ergänzt, dass man außerdem in den Bebauungsplänen 119 zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen für einige Betriebe Entwicklungsflächen ausgewiesen habe.

Mitglied Reinkober bemängelt, dass die Lärmpegelbereiche auf der Planzeichnung nicht abgebildet seien.

Hierzu teilt Frau M. Sc. Geelhaar mit, dass es kleine Abbildungen am rechten Rand der Planzeichnung für die Lärmpegelbereiche gäbe, die eine Abbildung in der Planzeichnung ersetzen, da diese aufgrund der vielen Zeichen ohnehin schon unübersichtlich sei.

Ratsherr Hüfers fragt, ob die in den Bebauungsplänen der Gemeinde Großenkneten standardmäßig verwendeten textlichen Festsetzungen auch im B-Plan Nr. 129 verwandt würden.

Frau M. Sc. Geelhaar teilt mit, dass Festsetzungen zu Schottergärten und Einfriedungen getroffen wurden.

Nach einer Diskussion einigen sich die Mitglieder darauf, dass eine PV-Verpflichtung nicht aufgenommen werden müsse, da es ab 2024 ohnehin eine gesetzliche Verpflichtung gäbe.

**zu 7 Bebauungsplan Nr. 129 "Sage - Sager Straße" - Annahme als Entwurf
Vorlage: BV/0527/2021-2026**

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

Beschluss:

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 129 „Sage - Sager Straße“ wird angenommen.

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

Sach- und Rechtslage:

Auf dem Gelände der ehemaligen Raststätte „B 69“ in Sage befanden 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 und eine städtebauliche Fehlentwicklung ist deutlich erkennbar.

Im Flächennutzungsplan ist das Gelände im südlichen Plangebiet derzeit als Sondergebiet „Raststätte“ ausgewiesen. Da nach der Abstufung der Bundesstraße 69 zur Landesstraße 870 der Bedarf an der Raststätte nicht mehr gegeben ist und auch die weiteren Nutzungen innerhalb des südlichen Geltungsbereiches mit dem Sondergebiet „Raststätte“ nicht vereinbar sind, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der 92. Änderung angepasst.

Der nordöstliche Teil (MD 5 und MD 6) des Plangebiets wird aufgrund der Geruchsimmissionen durch die landwirtschaftlichen Betriebe in diesem Bereich nutzungsbeschränkt festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ erfolgt bestandsgerecht.

Der Bereich der ehemaligen Raststätte wird zur „Sager Straße“ (MD 1) bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und zwei möglichen Vollgeschossen auf vier Wohneinheiten begrenzt. Hierdurch soll die derzeit bestehende optische Aufweitung des Straßenraumes limitiert werden. Die dahinter liegende Fläche (MD 2) passt sich mit der Bebaubarkeit von zwei Wohneinheiten und einem Vollgeschoss an die bereits bestehende Bebauung an. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die „Sager Straße“. Derzeit wird die Zufahrt lediglich für den Tennisplatz genutzt. Die zwischen dem Plangebiet und dem Wald liegende Wallhecke im südlichen Plangebiet wird festgesetzt.

Der weitere Baumbestand im Plangebiet wird durch eine textliche Festsetzung geschützt. Im Bereich der Hofstellen wird auf eine Festsetzung von weiteren Wohneinheiten dahingehend verzichtet, dass eine Limitierung aufgrund des Ausschlusses von sonstigem Wohnen obsolet ist. Dem landwirtschaftlichen Betrieb angehörige oder zugehörige Wohnungen, z. B. für Betriebsleiter oder Angestellte sind weiterhin zulässig. Diese werden nur im Hinblick auf die GRZ gesteuert. Dem Ziel, die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Wachstum nicht zu behindern, wird damit Rechnung getragen.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.11.2023

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 129 „Sage – Sager Straße“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0527/2021-2026 als Entwurf beigelegt.

In der Zeit vom 10.07.2023 bis einschließlich 07.08.2023 konnte sich die Öffentlichkeit über die Planung informieren. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten.

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit einem Entscheidungsvorschlag der Beschlussvorlage Nr. BV/0527/2021-2026 beigelegt.

Frau Stephanie Geelhaar, Planungsbüro Diekmann Mosebach und Partner, Rastede, wird die Planung im Planungs- und Umweltausschuss vorstellen.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 129 „Sage - Sager Straße“ wird angenommen.

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

Sitzungsbeiträge:

Auf die Sitzungsbeiträge zu Tagesordnungspunkt 6 wird verwiesen.

**zu 8 Bebauungsplan Nr. 137 "Huntlosen West" - Annahme als Vorentwurf
Vorlage: BV/0525/2021-2026**

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

Beschluss:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 137 „Huntlosen West“ 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:

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.

In seiner Sitzung vom 26.09.2022 hat der Rat der Gemeinde Großenkneten das Nachverdichtungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 137 „Huntlosen-West“ angenommen und damit die Grundlage für den Vorentwurf geschaffen.

Das Plangebiet wird in ein Mischgebiet (MI) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) unterteilt.

Im MI wird eine Anzahl von höchstens acht Wohneinheiten zugelassen. Die GRZ liegt bei 0,6. Hiervon ist allerdings nur ein kleiner Bereich des Plangebietes betroffen, da die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ansonsten nicht gegeben ist. Das Allgemeine Wohngebiet wurde in drei Nutzungen unterteilt. Im WA1 sind acht Wohneinheiten zulässig, im WA2 sind vier Wohneinheiten zulässig und im WA3 sind zwei Wohneinheiten zulässig. Die GRZ ist an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und an die Bebauung in der Umgebung angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 137 „Huntlosen-West“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0525/2021-2026 als Vorentwurf beigefügt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durch Frau Geelhaar vom Planungsbüro Diekmann Mosebach und Partner, Rastede, vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.11.2023

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 137 „Huntlosen-West“ 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.

Sitzungsbeiträge:

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Frau M. Sc. Geelhaar erläutert die Planung.

**zu 9 Veränderungssperre zur Sicherung der Planung im Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung
Vorlage: BV/0530/2021-2026**

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

Beschluss:

Zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hagel“, 1. Änderung, wird die anliegende Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

In den 1960er Jahren gab es einen erhöhten Bedarf an Ferien-/Wochenendhäusern, die der zeitweisen Erholung dienen sollten. Um diesen Bedarf zu decken, wurde am 16.05.1963 der Bebauungsplan Nr. 5 „Hagel“ aufgestellt. Über die Jahrzehnte wurden von den ursprünglich 32 Parzellen lediglich 14 bebaut.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über unbefestigte Realverbandswege sowie Wege, die sich im Privateigentum befinden. Ein öffentlicher Kanalanschluss ist nicht vorhanden. Zudem befindet sich das Gebiet im direkten Nahbereich der besonders schützenswerten Wasserschutzzone II. Die bisherigen Festsetzungen sind aus heutiger Sicht unzureichend und entsprechen nicht mehr den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Insbesondere fehlen Vorgaben zum Ausgleich und Ersatz, zur Eingrünung und Abgrenzung zur offenen Landschaft sowie Gestaltung der Gebäude gänzlich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Hagel“ soll durch eine umfassende Überarbeitung der Festsetzungen eine Anpassung an die heutigen rechtlichen sowie städtebaulichen Anforderungen erfolgen.

Aufgrund der mangelnden Erschließung sowie der unverhältnismäßigen Beeinträchtigung der Natur und Landschaft soll eine weitere Verfestigung ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund soll der bisher unbebaute Bereich entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB) festgesetzt werden.

Um dieses Plankonzept – insbesondere die Freihaltung der bisher unbebauten Bereiche – zu sichern, wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen. Diese soll nun für ein Jahr verlängert werden.

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hagel“, 1. Änderung, ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0530/2021-2026 beigelegt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hagel“, 1. Änderung, wird die anliegende Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.11.2023

Sitzungsbeiträge:

Der Bürgermeister führt in die Sach- und Rechtslage ein.

**zu 10 Städtebauförderung Ahlhorn - Anpassung der Förderrichtlinie für
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
Vorlage: BV/0539/2021-2026**

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

Beschluss:

**Die neue Modernisierungs- und Instandhaltungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet
„Ahlhorn – Wildeshauser Straße“ wird beschlossen.**

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge des städtebaulichen Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ können private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert werden. Dazu hat der Rat am 17.06.2019 eine Förderrichtlinie beschlossen.

Mit Veröffentlichung im Niedersächsischen Ministerialblatt am 14.12.2022 ist rückwirkend zum 01.01.2022 eine neue Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie) in Kraft getreten. Die Änderung dieser Richtlinie erfordert aufgrund der geänderten Förderbedingungen eine Anpassung der gemeindlichen Förderrichtlinie für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Insbesondere ist nach einer Übergangsfrist ab 01.01.2024 nur noch ein pauschalierter Zuschuss von höchstens 35.000 € pro Objekt förderfähig.

Die geänderte Förderrichtlinie ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0539/2021-2026 beigelegt. Die Änderungen gegenüber der bisherigen Richtlinie sind gelb markiert.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Die neue Modernisierungs- und Instandhaltungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“ wird beschlossen.

Sitzungsbeiträge:

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Ausschussvorsitzende Naber bietet an, dass die Neuerungen durch die Gemeindeinspektorin und Protokollführerin Frau Grotelüschchen vorgestellt werden könnten.

Beigeordnete Grotelüschchen empfindet einen Vortrag als nicht notwendig. Sie bittet allerdings darum, dass die Änderungen dem Protokoll angefügt würden. Außerdem bittet sie um eine Auflistung, welche privaten Eigentümer von der Förderung bisher Gebrauch gemacht hätten.

Ratsherr Hüters sagt, dass eine Zustimmung nunmehr alternativlos sei. Er bittet darum, dass auch die Höhe der Förderungen aufgezeigt würden.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.11.2023

Erster Gemeinderat Looschen zeigt auf, dass in der Schubert- und in der Mozartstraße schon sehr viel Erfreuliches passiert sei. Nicht jeder der Eigentümer habe eine Förderung erhalten und trotzdem stark investiert. In der Kapitän-Strasser-Straße wünsche er sich noch mehr Sanierungsaktivität. Es sei allerdings problematisch, dass es ab 2024 weniger Fördergelder gäbe. Er sagt zu, dass die Zahlen dem Protokoll angefügt würden.

Bürgermeister Schmidtke ergänzt, dass die Grundstückseigentümer bzw. die Hausverwaltung von Mehrfamilienhäusern von der Gemeinde Großenkneten angeschrieben und darauf aufmerksam gemacht wurden, dass ab 2024 eine geringere Fördersumme zur Verfügung stehe und eine Antragstellung in 2023 vorteilhafter ist.

Ratsherr Stoll fragt, ob sich die Bezeichnung der Sanierung pro Gebäude auf einen Block oder auf eine Wohnung beziehen würde.

Erster Gemeinderat Looschen sagt, dass dies pro Block gelte.

Ratsherr Stoll erwidert, dass vorher 66 % gefördert wurden.

Erster Gemeinderat Looschen erläutert, dass bei gemeindlichen Vorhaben 2/3 gefördert werden und bei privaten Sanierungsmaßnahmen 30 %. Ab 2024 sei der Höchstbetrag wesentlich geringer.

Protokollanmerkung:

Im Rahmen der Städtebauförderung wurden für 17 Wohnhäuser Investitionen von Privaten in Höhe von 3 Millionen Euro getätigt. Hiervon konnten Zuschüsse in Höhe von 540.000 Euro bewilligt werden.

Eine Änderungsübersicht ist der Beschlussvorlage Nr. BV/053972021-2026 beigefügt.

zu 11 Mitteilungen des Bürgermeisters

**zu 11.1 Dorfgregion "Beidseits der Lethe" - Genehmigung vorzeitiger
Vorhabenbeginn
Vorlage: MV/0528/2021-2026**

zur Kenntnis genommen

Das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems hat mit Schreiben vom 19.10.2023 einem vorzeitigen Vorhabenbeginn für die Dorfgregion „Beidseits der Lethe“ zugestimmt. Die Genehmigung umfasst die Erarbeitung eines Dorfgentwicklungsprogramms bzw. die damit verbundene Beauftragung des Planungsbüros Regionalplan & UVP Stelzer, Freren. Mit der Durchführung des Vorhabens muss innerhalb von drei Monaten nach Bekanntgabe der Ausnahmegenehmigung begonnen werden. Die Vertragsunterzeichnung mit dem Planungsbüro sowie ein erstes Auftaktgespräch waren für den 10. November 2023 terminiert. Der Auflage aus der Genehmigung wird mit der Erteilung des Auftrages Rechnung getragen.

Das Amt für regionale Landesentwicklung wurde von der federführenden Gemeinde Garrel von der Terminierung informiert.

zu 12 Anfragen und Anregungen

zu 12.1 B-Plan Nr. 139 "Huntlosen - Gewerbeflächen Hatter Straße"

Beigeordneter Bilger:

Die SPD-Fraktion hatte einen Antrag für die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung und einen Bebauungsplan im Bereich des Sportplatzes an der Hatter Straße gestellt. Wie ist dort der aktuelle Sachstand?

Bürgermeister Schmidtke:

Diese Planung wird nicht fortgeführt. Das Unternehmen, welches sich dort ansiedeln wollte, hat sich, wie man der Tagespresse entnehmen konnte, mittlerweile an einem anderen Standort niedergelassen. Damit wird für das Verfahren keine Erforderlichkeit gesehen. Wir werden dort weiterhin eine Blümmischung einsähen.

zu 12.2 Feuerwehrrätehaus Sage

Ratsherr Hüisers:

Ich habe nun mehrfach gehört, dass es bezüglich des Feuerwehrrätehauses in Sage Probleme wegen der Standortwahl gibt. Einige Kameraden ziehen es vor, im Ortskern Sage zu verbleiben und nicht an einen anderen Standort in Sage-Haast zu gehen.

Bürgermeister Schmidtke:

Nach erneuten Gesprächen innerhalb der Feuerwehr wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass der Standort in Sage-Haast weiterhin gewollt ist.

zu 12.3 Behälter für Sträucher am Friedhof Großenkneten

Beigeordneter Faß:

Am Friedhof in Großenkneten gibt es einen großen Behälterkorb für Sträucher und Laub. Mittlerweile ist auch ein Großteil der Allgemeinheit dazu übergegangen, die Gartenabfälle dort abzuladen. Die Kirche findet dies verständlicherweise nicht gut, da dort eigentlich nur die Gartenabfälle der Grabpflege abgeladen werden sollen. Gibt es nicht die Möglichkeit, dass auch die Gemeinde einen solchen Behälter für die Allgemeinheit zur Verfügung stellt? Hierfür würde sich der Wilhelm-Wellmann-Platz als Standort sicher gut eignen.

Bürgermeister Schmidtke:

Am 25.11.2023 findet die Laubsammelaktion statt. Dann haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit ihr Laub abzugeben. Zudem können Gartenabfälle zum Teil auch in der Biotonne entsorgt werden.

zu 12.4 Schlagloch in der Oldenburger Straße

Ratsherr Stoll:

An der Fußgängerampel bei der Oldenburger Straße in Ahlhorn ist ein sehr großes Schlagloch. Es wäre wichtig, dieses zeitnah zu beheben.

Bürgermeister Schmidtke:

Wir werden es weitergeben.

Protokollanmerkung:

Der Sachverhalt wurde an die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weitergegeben.

Ende der Sitzung: 18:26 Uhr

gez. Andrea Naber
Vorsitz

gez. Thorsten Schmidtke
Bürgermeister

gez. Henrieke Grotelüschen
Protokollführung