

NIEDERSCHRIFT

über die 16. öffentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Großenkneten am Donnerstag, 12.09.2024, im Rathaus, Markt 1, 26197 Großenkneten

---

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

**An der Sitzung haben teilgenommen:**

Vorsitzende/r

Herr Eckhard Wendt

Mitglieder

Herr Heiner Bilger

Herr Rolf Breitenbach

Herr Dirk Faß

Herr Eduard Hüasers

Frau Andrea Naber

Herr Niklas Reineberg

Stellv. Mitglied/er

Frau Astrid Grotelüsch

Frau Imke Haake

in Vertretung des Rats Herrn Samuel Stoll

in Vertretung des Rats Herrn Jannis Behrens

nicht stimmberechtigtes Mitglied

Herr Harm Rykena

in Vertretung des Rats Herrn Andreas Altergott

hinzu gewählte Mitglieder

Herr Dipl.-Ing. Matthias Reinkober

Herr Timm-Dierk Reise

Frau Nicole Ziegler

von der Verwaltung

Herr Christian Fuhler

Herr Horst Looschen

Herr Thorsten Schmidtke

Bauleitplanung und Protokollführung

Erster Gemeinderat und Kämmerer

Bürgermeister

**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 15. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 15.08.2024
- 3 Gegebenenfalls Pflichtenbelehrung eines hinzu gewählten Mitgliedes des Ausschusses

**Einwohnerfragestunde**

- 4 Bebauungsplan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“ – Annahme als Vorentwurf **BV/0746/2021-2026**
- 5 Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn Westerholtkamp" - Satzungsbeschluss **BV/0745/2021-2026**
- 6 Bebauungsplan Nr. 109/I A „Gewerbepark Ahlhorn“ - Satzungsbeschluss **BV/0747/2021-2026**
- 7 Bebauungsplan Nr. 109/II A „Flug-, Logistik- und Gewerbe-park Ahlhorn“, 1. Änderung - Satzungsbeschluss **BV/0748/2021-2026**
- 8 97. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Hagel“ – Annahme als Entwurf **BV/0749/2021-2026**
- 9 Bebauungsplan Nr. 5 „Hagel“, 1. Änderung – Annahme als Entwurf **BV/0750/2021-2026**
- 10 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 11 Anfragen und Anregungen
- 11.1 Telekom-Leitungen im Gemeindegebiet
- 11.2 Kreuzungsbereich Überwegung "Zum Kuhberg"
- 11.3 Kanal an der Straße "In den Rieden"

**Öffentlicher Teil**

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

Der Ausschussvorsitzende Wendt eröffnet um 17:00 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 15. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 15.08.2024**

Die Niederschrift über die 15. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 15.08.2024 wird bei 6 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen genehmigt.

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

Eine Pflichtenbelehrung war nicht erforderlich.

## **Einwohnerfragestunde**

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

Es wurden keine Fragen von EinwohnerInnen gestellt.

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung um 17:06 Uhr wieder.

**zu 4      Bebauungsplan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“ – Annahme  
als Vorentwurf  
Vorlage: BV/0746/2021-2026**

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

**Beschluss:**

**Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“  
wird angenommen.**

**Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch  
(BauGB) sowie auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gem. § 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 Verdichtungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“ angenommen und damit die Grundlage für den Vorentwurf geschaffen.

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

Im MI wird eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie zwei Vollgeschosse bei einer offenen Bauweise vorgeschrieben. Im MI 1 sind höchstens sechs, im MI 2 höchstens vier Wohneinheiten zulässig.

Nördlich angrenzend an die „Wildeshauser Straße“ (Hausnummer 32 bis 36), westlich und östlich der „Schulstraße“ sowie zwischen „Sandkamp“ und „Wildeshauser Straße“ wird MI 1 und MI 2 festgesetzt.

Im WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bei zwei Vollgeschossen und offener Bauweise festgesetzt. Die Wohneinheiten betragen im WA 1 sechs und im WA 2 vier. Im WA 3 werden zwei Wohneinheiten bei einer Grundflächenzahl von 0,3, zwei Vollgeschossen und einer Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern festgelegt.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 12.09.2024**

Das WA 1 Gebiet befindet sich teilweise in der Zone I des Nachverdichtungskonzeptes. WA 2 und WA 3 werden in den Zonen II und III des Nachverdichtungskonzeptes aufgeteilt.

Die Gebiete WR 1 bis WR 6 unterscheiden sich lediglich in der Anzahl der zulässigen Wohnungen und im WR 1 ist eine abweichende Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser geregelt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 bei zwei Vollgeschossen, offener Bauweise und Einzelhäuser. Im WR 1 sind zwei Wohneinheiten, im WR 2 vier Wohneinheiten, im WR 3 acht Wohneinheiten, im WR 4 zehn Wohneinheiten, im WR 5 zwölf Wohneinheiten und im WR 6 vierzehn Wohneinheiten zulässig. Diese orientieren sich hauptsächlich an dem vorhandenen Bestand.

Die WR Gebiete befinden sich in der Zone III und Zone IV des Nachverdichtungskonzeptes.

Der Bebauungsplan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0746/2021-2026 als Vorentwurf beigelegt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durch Frau M. Sc. Stephanie Geelhaar, Planungsbüro Diekmann Mosebach und Partner, Rastede, vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“ wird angenommen.

Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Frau M. Sc. Stephanie Geelhaar, Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner stellt die Planungen vor.

Die Präsentation ist der Beschlussvorlage BV/0746/2021-2026 beigelegt.

Beigeordnete Grotelüschen möchte wissen, warum die Bebauung entlang der Hebbelstraße nicht mit in den Bebauungsplan Nr. 134 aufgenommen wurde.

Frau Geelhaar entgegnet, dass zunächst die älteren Bebauungspläne untersucht wurden.

Beigeordnete Grotelüschen teilt mit, dass dies ein älteres Baugebiet sei, in welchem Grundstücke schon geteilt werden würden.

Ratsherr Hüfers entgegnete, dass Herr Wedermann zusammen mit der Politik seinerzeit beschlossen habe, erst die Nachverdichtung abzuschließen, um dann die weiteren älteren Bebauungspläne anzugehen.

Ratsherr Bilger merkt an, dass im Bereich „Händelstraße“ zur Straße „Am Lemsen“ zwei Grundstücke sich im WR 4 und in der Mozartstraße drei Grundstücke im WR 5 befinden.



## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 12.09.2024**

Dadurch würde man auf den Grundstücken eine Bebauung von 10 bzw. 12 Wohneinheiten je Wohngebäude zulassen. Hier müsste in beiden Fällen ein WR 2 ausgewiesen werden, da der Bestand auf den Grundstücken je zwei Wohneinheiten betrage.

Frau Geelhaar teilt mit, dass man dies planerisch anpassen werde.

Ratsherr Rykena möchte wissen, warum im Plan die Straßen gelb und rot eingezeichnet sind.

Frau Geelhaar antwortet, dass es sich bei der gelben Fläche um Verkehrsflächen und bei den roten Flächen um nicht überbaubare Flächen handele, auf der evtl. Nebenanlagen zugelassen werden könnten.

Mitglied Reinkober möchte wissen, wie die in der Planzeichnung dargestellten WR (reines Wohngebiet) 1, WR2, WR 3, WR 4 usw. zu identifizieren seien oder ob sich dies auf das Nachverdichtungskonzept beziehe.

Frau Geelhaar bejaht dies.

Mitglied Reinkober merkt an, dass Festsetzungen von reinen Wohngebieten zu einer erheblichen Konfliktsituation im Bereich der Lärmbelastung führen könne. Eine Festsetzung von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) halte er für sinnvoller. Zudem möchte er wissen, warum Flachdächer ausgeschlossen würden und eine textliche Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien aufgenommen werde, um eine Überschreitung von Nebenanlagen zuzulassen. Eine Überprüfung bei der Umsetzung von wasserdurchlässigen Materialien halte er für schwierig und sei zudem auch nicht zeitgemäß. Zudem gebe es ohnehin die Möglichkeit der Überschreitung mit Nebenanlagen.

Frau Geelhaar entgegnet auf die Anmerkung zur Festsetzung von reinen Wohngebieten, dass ein solcher Konflikt überwiegend in der Nähe zu Gewerbegebieten entstehe. Dies sei hier nicht der Fall. Zudem sei kein großes Verkehrsaufkommen in den reinen Wohngebieten zu erwarten.

Bürgermeister Schmidtke merkt zudem an, dass man in den reinen Wohngebieten Arbeitnehmerunterkünfte ausschließen wolle.

Mitglied Reinkober merkt an, dass dies auch in allgemeinen Wohngebieten möglich sei.

Bürgermeister Schmidtke entgegnet, dass eine entsprechende Festsetzung als WR vom Landkreis Oldenburg angeraten wurde.

Frau Geelhaar merkt zusätzlich an, dass vom Landkreis vermittelt wurde, dass im WR der Ausschluss von Arbeitnehmerwohnungen eher realisierbar sei, als in einem WA. Dies werde man aber im Verfahren weiter beobachten müssen. Auf die örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung wurde sich in vorherigen Besprechungen geeinigt. Eine Überschreitung von bis zu 0,5 könne in Plänen grundsätzlich zugelassen werden. Durch Festsetzung diese Überschreitung anhand von wasserdurchlässigen Materialien zu ermöglichen, finde man bereits häufiger in Bebauungsplänen wieder und werde mittlerweile zur gängigen Praxis.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 12.09.2024**

Mitglied Reinkober teilt mit, dass der Landkreis Vechta diesbezüglich eine andere Auffassung vertrete. Man würde mit Freiflächen und Rigolen einen höheren Effekt bei der Versickerung erzielen, als mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. Rasengittersteine.

Frau Geelhaar antwortet daraufhin, dass man sich im ohnehin zulässigen Rahmen bewegen würde. Zudem gäbe es Landkreise, die diese Art der Versickerung als Lösung ansehen.

Ratsherr Bilger möchte wissen, warum die Fläche östlich des Grundstückes „Wildeshauser Straße 36 und 36a“ als Baufläche dargestellt werde. Auf der Fläche befinde sich ein alter Baumbestand. Eine Darstellung als Grünfläche würde er begrüßen.

Frau Geelhaar sagt eine Anpassung der Planzeichnung zu.

Ratsherr Bilger möchte zudem wissen, warum die Fläche der Ev. Hans-Roth-Kindertagesstätte als Fläche für die Gemeinschaft dargestellt werde und die der Ev. Kinderkrippe Hans-Roth nicht. Eine Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf sollte man für beide darstellen. Dies würde sonst zu Irritationen führen.

Frau Geelhaar entgegnet, dass eine Kinderkrippe im WA zulässig sei.

Bürgermeister Schmidtke führt mit an, dass man die Fläche als Ganzes für den Allgemeinbedarf darstellen werde.

**zu 5      Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn Westerholtkamp“ - Satzungsbeschluss  
Vorlage: BV/0745/2021-2026**

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

**Beschluss:**

**Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn – Westerholtkamp“, als Satzung beschlossen. Die angefügte Begründung inkl. Umweltbericht 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:**

Um eine langfristige Wohnbauentwicklung im Ortsteil Ahlhorn sicherstellen zu können, soll für eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Straße „Westerholtkamp“, östlich der „Oldenburger Straße“ (L870) sowie westlich der Straße „Am Lemsen“ der Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn – Westerholtkamp“ aufgestellt werden.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Eine Änderung ist daher nicht notwendig.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.06.2024 den Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn - Westerholtkamp“ als erneuten Entwurf angenommen und die Veröffentlichung des Planentwurfs beschlossen. Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgt in der Zeit vom 11.07.2024 bis einschließlich 25.07.2024. Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Veröffentlichung des Planentwurfs in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme bis zum 25.07.2024 gebeten.

Die im Verfahren von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit Entscheidungsvorschlag einschließlich einer Begründung der Beschlussvorlage Nr. BV/0745/2021-2026 beigefügt und werden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von M. Sc. Raphael Bachmann, Büro planungsgruppe puche, Northeim, vorgetragen und erläutert.

Private Einwendungen zu dieser Bauleitplanung wurden im Rahmen der erneuten Auslegung nicht vorgebracht.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn - Westerholtkamp“, als Satzung beschlossen. Die angefügte Begründung inkl. Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 12.09.2024**

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

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Sachbearbeiter Fuhler, Bauleitplanung Gemeinde Großenkneten, erläutert die Abwägungsergebnisse anhand einer Präsentation

Die Präsentation ist der Beschlussvorlage BV/0745/2021-2026 beigefügt.

Nachfragen der Ausschussmitglieder werden beantwortet. Die Kosten für eine mögliche Prospektion können nicht beziffert werden. Es werde geprüft, ob über den Kaufvertrag die Errichtung von Parkplätzen gefordert werden könne. Im Rahmen des Wettbewerbes für die Mehrparteienhäuser können Parkplatzkonzepte verlangt werden. Der Wettbewerb beziehe sich auf alle WA1-Flächen.

Ratsherr Bilger weist erneut darauf hin, dass er den Abstand beim Durchgang beim Seniorenwohnen zu den Verbrauchermärkten mit 3 m für zu gering halte. Hier hätte er sich 5 m vorgestellt. Er bittet auf den Investor einzuwirken, dass ein größerer Abstand eingehalten werde.

Beigeordnete Grotelüschen unterstützt dies.

zu 6 **Bebauungsplan Nr. 109/I A „Gewerbepark Ahlhorn“ - Satzungsbeschluss**  
Vorlage: BV/0747/2021-2026

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

**Beschluss:**

**Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 109/I A „Gewerbepark Ahlhorn“ als Satzung beschlossen. Die angefügte Begründung inkl. Umweltbericht 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:**

Die Metropolpark Hansalinie GmbH konnte kurz vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens für den ehemaligen Fliegerhorst zum Flug-, Logistik- und Gewerbepark ein angrenzendes Grundstück erwerben, welches nunmehr bauplanungsrechtlich aufgenommen werden soll. Diese Betriebsfläche von rund 8.000 m<sup>2</sup> soll zur Abrundung des Areals dem Gewerbepark zugeordnet werden. Im Parallelverfahren wird die 102. Flächennutzungsplanänderung, Bereich „Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung durchgeführt, da diese Fläche derzeit als „Landwirtschaftliche Fläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Um eine größtmögliche Bebaubarkeit zu schaffen, soll ein großer Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109/I „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“ sowie die Erweiterungsfläche südöstlich des Geltungsbereiches mit dem Bebauungsplan Nr. 109/I A „Gewerbegebiet Ahlhorn“ überplant werden. Die Art der Nutzung soll als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) festgesetzt werden.

Die Endfassung des Bebauungsplanes Nr. 109/I A „Gewerbepark Ahlhorn“ sieht keine Hindernisbegrenzungsflächen vor. Ebenfalls entfällt die festgesetzte „Privatstraße“ innerhalb des Plangebietes. Somit kann eine offene und attraktive Fläche für Gewerbeansiedlungen ermöglicht werden. Mit dem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes soll keine Erschließung über die „Visbeker Straße“ (L880) ermöglicht werden. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die innere Erschließung des Metropolparks, welche in die „Vechtaer Straße“ (L870) einmündet.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.06.2024 den Bebauungsplan Nr. 109/I A „Gewerbepark Ahlhorn“ als erneuten Entwurf angenommen und die Veröffentlichung des Planentwurfs beschlossen. Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgt in der Zeit vom 12.07.2024 bis einschließlich 29.07.2024. Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Veröffentlichung des Planentwurfs in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme bis zum 29.07.2024 gebeten.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 12.09.2024**

Die im Verfahren von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit Entscheidungsvorschlag einschließlich einer Begründung der Beschlussvorlage Nr. BV/0747/2021-2026 beigefügt und werden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von M. Sc. Jan Bunje, Planungsbüro regionalplan & uvp, Freren, vorgetragen und erläutert.

Private Einwendungen zu dieser Bauleitplanung wurden nicht vorgebracht.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 109/I A „Ahlhorn Gewerkepark“ als Satzung beschlossen. Die angefügte Begründung inkl. Umweltbericht 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.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Die Tagesordnungspunkte 6 und 7 sollen en’bloc abgestimmt werden.

Herr Diplom-Geograph Peter Stelzer, Planungsbüro Peter Stelzer GmbH, erläutert die Abwägungsergebnisse anhand einer Präsentation.

Die Präsentation ist den Beschlussvorlagen BV/0747/2021-2026 und BV/0748/2021-2026 beigefügt.

Mitglied Reinkober findet es schade, dass keine Gespräche mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, bzgl. einer potenziellen Zuwegung von der L880 geführt wurden, auch wenn später eine Änderung des Bebauungsplanes durchaus möglich sei.

Herr Stelzer entgegnet, dass man intensive Gespräche geführt habe. Führt dies aber nicht weiter aus.

zu 7 **Bebauungsplan Nr. 109/II A „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“, 1. Änderung - Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: BV/0748/2021-2026**

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

**Beschluss:**

**Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 109/II A „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“, 1. Änderung als Satzung beschlossen. Die angefügte Begründung inkl. Umweltbericht 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:**

Die Sondererlaubnis zum Flugbetrieb auf dem Gelände des Metropolparks Hansalinie wurde aufgegeben. Eine fliegerische Nutzung auf dem Gelände ist nicht mehr möglich. Aus diesem Grund soll die Fläche künftig gewerblich genutzt werden und in die bestehenden Strukturen des Metropolpark integriert werden. Die Art der Nutzung soll überwiegend als Industriegebiet (GI) festgesetzt werden. Im nordwestlichen Bereich soll ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Eine größtmögliche Bebaubarkeit soll geschaffen werden.

Im Parallelverfahren wird die notwendige 102. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung durchgeführt.

Aufgrund der nicht mehr vorhandenen fliegerischen Nutzung entfallen die Hindernisbegrenzungsflächen. Ebenfalls sieht der Bebauungsplan keine Anbindung an die „Visbeker Straße“ (L880) vor. Die Erschließung erfolgt über die innere Erschließung des Metropolparks, welche in die „Vechtaer Straße“ (L870) einmündet.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.06.2024 den Bebauungsplan Nr. 109/II A „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“, 1. Änderung als erneuten Entwurf angenommen und die Veröffentlichung des Planentwurfs beschlossen. Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgt in der Zeit vom 12.07.2024 bis einschließlich 29.07.2024. Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Veröffentlichung des Planentwurfs in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme bis zum 29.07.2024 gebeten.

Die im Verfahren von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit Entscheidungsvorschlag einschließlich einer Begründung der Beschlussvorlage Nr. BV/0748/2021-2026 beigefügt und werden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von M. Sc. Jan Bunje, Planungsbüro regionalplan & uvp, Freren, vorgetragen und erläutert.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 12.09.2024**

Private Einwendungen zu dieser Bauleitplanung wurden nicht vorgebracht.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 109/II A „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“, 1. Änderung als Satzung beschlossen. Die angefügte Begründung inkl. Umweltbericht 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.

### **Sitzungsbeiträge:**

Auf die Sitzungsbeiträge zu Tagesordnungspunkt 6 wird verwiesen.



zu 8      **97. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Hagel“ – Annahme als Entwurf**  
Vorlage: BV/0749/2021-2026

einstimmig beschlossen  
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

**Beschluss:**

**Beratung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und zu Eigen machen der beigefügten Entscheidungsvorschläge.**

**Die 97. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Hagel“ wird als Entwurf angenommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wie auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.**

**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. Mai 1963 der Bebauungsplan Nr. 5 „Hagel“ aufgestellt. Über die Jahrzehnte wurden von den ursprünglichen 32 Parzellen lediglich 14 bebaut.

Im aktuellen Flächennutzungsplan wird der Bereich als Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7,8 Hektar.

Mit der Bekanntmachung vom 17.12.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 97. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Geltungsbereich im Osten wieder seiner ursprünglichen Nutzung zugeführt werden. Um Siedlungssplittung und damit eine Zersiedelung der Landwirtschaft zu vermeiden, soll der unbebaute Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Im Parallelverfahren erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hagel“.

Die 97. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Hagel“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0749/2021-2026 als Entwurf beigefügt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durch Herrn M. Sc. Jan Bunje, Planungsbüro regionalplan & uvp, Freren, vorgestellt.

In der Zeit vom 17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 konnte sich die Öffentlichkeit über die Planung informieren. Gleichzeitig wurden die Behörden um Stellungnahme bis zum 19.07.2024 gebeten.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 12.09.2024**

Die von den Behörden und Privaten vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit einem Entscheidungsvorschlag der Beschlussvorlage Nr. BV/0749//2021-2026 beigefügt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Beratung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wie auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und zu Eigen machen der beigefügten Entscheidungsvorschläge.

Die 97. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Hagel“ wird als Entwurf angenommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wie auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslagen ein.

Die Tagesordnungspunkte 8 und 9 sollen en’bloc abgestimmt werden.

Herr M. Sc. Jan Bunje, Planungsbüro Peter Stelzer GmbH, erläutert die Abwägungsergebnisse anhand einer Präsentation und stellt die weitere Planung vor.

Die Präsentation ist den Beschlussvorlagen BV/0749/2021-2026 und BV/0750/2021-2026 beigefügt.

Ratsherr Bilger möchte wissen, warum in der Planzeichnung im nördlichen Bereich ein Bau- fenster ausgewiesen wurde, obwohl keine Bebauung vorhanden sei.

Herr Bunje beantwortet die Frage damit, dass man die Baufenster vom Ursprungsplan übernommen habe.

**zu 9      Bebauungsplan Nr. 5 „Hagel“, 1. Änderung – Annahme als Entwurf  
Vorlage: BV/0750/2021-2026**

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

**Beschluss:**

**Beratung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und zu Eigen machen der beigefügten Entscheidungsvorschläge.**

**Der Bebauungsplan Nr. 5 „Hagel“, 1. Änderung wird als Entwurf angenommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wie auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.**

**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. Mai 1963 der Bebauungsplan Nr. 5 „Hagel“ aufgestellt. Über die Jahrzehnte wurden von den ursprünglichen 32 Parzellen lediglich 14 bebaut.

Mit Bekanntmachung vom 17. Dezember 2021 wurde der Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hagel“ bekannt gemacht. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7,8 Hektar.

Mit der Änderung soll eine geordnete Entwicklung des bestehenden Wochenendhausgebietes erreicht werden. Ein Teil soll in seiner ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche umgewandelt werden.

Aufgrund der mangelnden Erschließung sowie der unverhältnismäßigen Beeinträchtigung der Natur und Zersiedelung der Landschaft soll eine weitere Verfestigung ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund soll der bisher unbebaute Bereich des oben genannten Bebauungsplanes entsprechend der tatsächlichen Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8a BauGB festgesetzt werden.

Die bereits vorhandenen Wochenendhäuser verbleiben in der Nutzung als Sondergebiet, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO). Die textlichen Festsetzungen, u. a. auch Art und Maß der baulichen Nutzung, werden gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Baugrenzen wurden ebenfalls übernommen. In einigen Teilbereichen werden Baufenster aufgeweitet, da Gebäudeteile tatsächlich außerhalb der Baugrenzen vorhanden sind. Die Bestimmungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben grundsätzlich unverändert. Die

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 12.09.2024**

Dachflächen können für die Erzeugung erneuerbarer Energien genutzt werden. Ebenfalls wurden die gestalterischen Festsetzungen/örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Hagel“, 1. Änderung ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0750/2021-2026 als Entwurf beigelegt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durch Herrn M. Sc. Jan Bunje, Planungsbüro regionalplan & uvp, Freren vorgestellt.

In der Zeit vom 17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 konnte sich die Öffentlichkeit über die Planung informieren. Gleichzeitig wurden die Behörden um Stellungnahme bis zum 19.07.2024 gebeten.

Die von den Behörden und Privaten vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit einem Entscheidungsvorschlag der Beschlussvorlage Nr. BV/0750//2021-2026 beigelegt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Beratung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wie auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und zu Eigen machen der beigelegten Entscheidungsvorschläge.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Hagel“, 1. Änderung wird als Entwurf angenommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wie auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

### **Sitzungsbeiträge:**

Auf die Sitzungsbeiträge zu Tagesordnungspunkt 8 wird verwiesen.

**zu 10      Mitteilungen des Bürgermeisters**

Es liegen keine Mitteilungen des Bürgermeisters vor.

**zu 11      Anfragen und Anregungen**

**zu 11.1 Telekom-Leitungen im Gemeindegebiet**

*Beigeordneter Faß:*

Längs der Döhler Straße wurde die Leitung der Telekom runtergerissen und dort liegen gelassen. Dies ist ebenfalls an den Straßen „An der Lethe“ und „Haschenbrocker Weg“ geschehen. Die Telekom soll dies bitte an den Stellen entfernen.

*Bürgermeister Schmidtke:*

Wir werden uns darum kümmern.

**zu 11.2 Kreuzungsbereich Überwegung "Zum Kuhberg"**

*Ratsfrau Haake:*

Im Kreuzungsbereich „Zum Kuhberg/Hauptstraße“ in Höhe der Ampelanlage müsste die Straße bitte einmal ausgebessert werden.

*Bürgermeister Schmidtke:*

Das Bauamt wird sich darum kümmern.



**zu 11.3 Kanal an der Straße "In den Rieden"**

*Ausschussvorsitzender Wendt:*

Der Kanal an der Straße „In den Rieden“ läuft bei Regen voll, sodass es Stunden dauert, bis das Wasser wieder abgelaufen ist. Der Kanalquerschnitt ist dafür, dass Sage und Döhlen mit am Kanal angeschlossen sind, zu gering. Dadurch kommt das Abwasser in den Gebäuden der Straße „In den Rieden“ in den Toiletten nach oben. Zudem „gluggern“ die Toiletten. Ich möchte das ein Haushaltsansatz für das kommende Jahr mit aufgenommen wird, damit der Kanal ausgebessert wird.

*Bürgermeister Schmidtke:*

Es wurde mit Fachpersonal über die Situation gesprochen. Ein Überlauf der Toiletten kann nur entstehen, wenn sich diese unterhalb der Geländeoberfläche befinden und die Rückstauklappe defekt ist. In den weiteren Geschossen der Gebäude kann es aufgrund von kommunizierenden Röhren nicht zu einem Überlauf der Toiletten kommen. Das „gluggern“ der Toiletten liegt an der Entlüftung über den Syphon und stellt kein Problem dar. Sollte es nochmal zu einem Überlauf kommen, bitte ich darum, dies auf Video oder Foto festzuhalten und uns zukommen zu lassen.

**Ende der Sitzung: 18:25 Uhr**

gez. Eckhard Wendt  
Vorsitz

gez. Thorsten Schmidtke  
Bürgermeister

gez. Christian Fuhler  
Protokollführung