

**Beschlussvorlage**  
**Vorlage Nr.: BV/0857/2021-2026**  
**öffentlich**  
**21.02.2025**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Planungs- und Umweltausschuss	06.03.2025	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	13.03.2025	Entscheidung

**Tagesordnungspunkt:**

**Bebauungsplan Nr. 135 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd" - Annahme als Entwurf**

**Beschlussempfehlung:**

**Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch nach Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden beraten und die beigefügten Entscheidungsvorschläge zu Eigen gemacht.**

**Der Bebauungsplan Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Süd“ wird als Entwurf angenommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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.

Der Bebauungsplan Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Süd“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0857/2021-2026 als Entwurf beigefügt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durch Frau Stephanie Geelhaar, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung, Planungsbüro Diekmann Mosebach & Partner, Rastede, vorgestellt.

In der Zeit vom 27.06.2024 bis einschließlich 29.07.2024 konnte sich die Öffentlichkeit über die Planung informieren. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis zum 29.07.2024 gebeten.

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit einem Entscheidungsvorschlag der Beschlussvorlage Nr. BV/0857/2021-2026 beigelegt.

Private Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

Der Landkreis Oldenburg führt unter anderem in seiner Stellungnahme dazu aus, dass die textliche Festsetzung unter Ziffer 1 im Vorentwurf als gewählte Formulierung aus seiner Sicht fraglich ist, da das Bundesverwaltungsgericht Abgrenzungsmerkmale der Wohnnutzung im Beschluss vom 17.12.2007 – 4 B 54.07 klar definiert hat.

Die im Vorentwurf enthaltene textliche Festsetzung unter Ziffer 1 (*Innerhalb der gem. § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete WR sind Wohngemeinschaften für Beschäftigte als Unterart des Wohnens gem. § 3 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§1 (9) BauNVO)*) wurde im Entwurf nicht wieder aufgenommen.

In diesem Zusammenhang sollte auch die Ausweisung von „reinem Wohngebiet“ zu „allgemeinem Wohngebiet“ nicht nur wegen der Art der Nutzung, sondern auch im Hinblick des Immissionsschutzes, neu betrachtet werden. Die Gründe hierzu stellt das Planungsbüro in der Sitzung vor.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Das ist darin begründet, dass für nahezu alle Bereiche des Geltungsbereiches alte Bebauungspläne bestehen, in denen eine Versiegelung von 100% nach der damals geltenden BauNVO möglich war.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch nach Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden beraten und die beigelegten Entscheidungsvorschläge zu Eigen gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Süd“ wird als Entwurf angenommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

**B-Plan Nr. 135 Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd - Abwägungsempfehlungen**  
**B-Plan Nr. 135 Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd - Begründung**  
**B-Plan Nr. 135 Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd - Planzeichnung**  
**B-Plan Nr. 135 Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd - Schallgutachten**  
**B-Plan Nr. 135 Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd - Umweltbericht**