

NIEDERSCHRIFT

über die 19. öffentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Großenkneten am Donnerstag, 06.03.2025, im Rathaus, Markt 1, 26197 Großenkneten

---

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

**An der Sitzung haben teilgenommen:**

Vorsitzende/r

Herr Eckhard Wendt

Stellv. Vorsitzende/r

Frau Andrea Naber

Mitglieder

Herr Jannis Behrens

Herr Heiner Bilger

Herr Rolf Breitenbach

Herr Niklas Reineberg

Herr Samuel Stoll

Stellv. Mitglied/er

Herr Uwe Behrens

Frau Heidi Schilberg

in Vertretung des Rats Herrn Hüser

in Vertretung des Beigeordneten Faß

nicht stimmberechtigtes Mitglied

Herr Andreas Altergott

hinzu gewählte Mitglieder

Herr Dipl.-Ing. Matthias Reinkober

Herr Timm-Dierk Reise

Frau Nicole Ziegler

von der Verwaltung

Herr Hendrik Behrends

Herr Christian Fuhler

Herr Horst Looschen

Herr Thorsten Schmidtke

Leiter des Bauamtes

Gemeindeobersekretär - Protokollführer

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 18. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 13.02.2025
- 3 Gegebenenfalls Pflichtenbelehrung eines hinzu gewählten Mitgliedes des Ausschusses

**Einwohnerfragestunde**

- 4 Dorfentwicklungsplan Dorfgregion "Beidseits der Lethe" - Annahme des Entwurfs **BV/0853/2021-2026**
- 5 Kommunale Wärmeplanung - Vorstellung des Entwurfs **BV/0852/2021-2026**
- 6 Bebauungsplan Nr. 131 "Sannum - Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord" - Erneute Annahme als Entwurf **BV/0860/2021-2026**
- 7 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Huntlosen - Heidkämpe" - Annahme als Vorentwurf **BV/0854/2021-2026**
- 8 Bebauungsplan Nr. 141 "Huntlosen - Heidkämpe" - Annahme als Vorentwurf **BV/0855/2021-2026**
- 9 105. Änderung des Flächennutzungsplanes "Steuerung Nachverdichtung" - Aufstellungsbeschluss und Annahme als Vorentwurf **BV/0856/2021-2026**
- 10 Bebauungsplan Nr. 135 "Ahlhorn - Wildeshäuser Straße Süd" - Annahme als Entwurf **BV/0857/2021-2026**
- 11 Bebauungsplan Nr. 136 "Großenkneten - Ortskern" - Annahme als Entwurf **BV/0858/2021-2026**
- 12 Bebauungsplan Nr. 145 "Östlich Ahlhorner Straße" - Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Beteiligung **BV/0859/2021-2026**
- 13 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 14 Anfragen und Anregungen
- 14.1 Schäden im Belag der Straße "Am Forst", Hosüne

**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 die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und Beschlussfähigkeit des Planungs- und Umweltausschusses sowie die Tagesordnung fest.

**zu 2      Genehmigung der Niederschrift über die 18. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 13.02.2025**

Die Niederschrift über die 18. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 13.02.2025 wird bei 7 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen genehmigt.

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

Eine Pflichtenbelehrung ist nicht erforderlich.

**Einwohnerfragestunde**

Der Ausschussvorsitzende Wendt unterbricht um 17:02 Uhr die Sitzung für eine Einwohnerfragestunde.

*Wolfgang Nohse, Huntlosen:*

Ich möchte wissen, wie der zeitliche Ablaufplan zum Bebauungsplan Nr. 131 „Sannum – Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord“ ist.

*Bürgermeister Schmidtke:*

Der Ablauf wird beim Tagesordnungspunkt 6 mitgeteilt.

*Gerrit Schröder, Huntlosen:*

Derzeit wird in Huntlosen eine Befragung zu Spielplätzen durchgeführt. Ich möchte wissen, ob diese auch auf Veranstaltungsstätten für Erwachsene erweitert werden kann.

*Bürgermeister Schmidtke:*

Zu gegebener Zeit könnte die Befragung erweitert werden.

*Gerrit Schröder, Huntlosen:*

Die Volksbank in Huntlosen hat ihren Schalter geschlossen und evtl. könnte der Schalter auch abgebaut werden. Ich möchte wissen, ob die Verwaltung hierzu eine Lösung hat, damit man nicht von Huntlosen in einen anderen Ort zur Volksbank fahren muss.

*Bürgermeister Schmidtke:*

Die Entscheidung, den Schalter zu schließen, ist eine hausinterne Entscheidung der Volksbank. Nach unseren Informationen sollen die Bankautomaten erhalten bleiben.

*Gerrit Schröder, Huntlosen:*

Ich möchte wissen, ob am nächsten Volkstrauertag ein Vertreter der Verwaltung an der Kriegsgräberstätte in Sannum anwesend sein kann. Die letzten Male war kein Vertreter anwesend.

*Bürgermeister Schmidtke:*

Es sollte im Grunde immer ein Vertreter vor Ort gewesen sein. Ich werde am nächsten Volkstrauertag selbst anwesend sein, sofern nicht etwas Unaufschiebbares dazwischenkommen sollte.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 06.03.2025**

Die Einwohnerfragestunde wird um 17:10 Uhr beendet. Der Ausschussvorsitzende Wendt eröffnet die Sitzung wieder.

**zu 4      Dorfentwicklungsplan Dorfregion "Beidseits der Lethe" - Annahme des Entwurfs  
Vorlage: BV/0853/2021-2026**

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

**Beschluss:**

**Der Entwurf des Dorfentwicklungsplanes Dorfregion „Beidseits der Lethe“ wird angenommen.**

**Sach- und Rechtslage:**

Neben der städtebaulichen Entwicklung in den größeren Ortsteilen Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen stellt die Stärkung des ländlichen Raums eine wichtige Aufgabe dar.

Die Dorfregion „Beidseits der Lethe“ wurde im Jahr 2022 in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems hat mit Schreiben vom 19.10.2023 einem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt (MV/0528/2021-2026).

Im November 2023 begann dann mit dem Planungsbüro regionalplan & uvp Planungsbüro Stelzer GmbH, Freren, die Erstellung des Dorfentwicklungsplanes. In zwei Dorfgesprächen und sieben Arbeitskreissitzungen wurden mit zahlreichen Teilnehmern aus der Dorfregion Projektskizzen für den Dorfentwicklungsplan erstellt.

Von Mitte Dezember 2024 bis Mitte Januar 2025 befand sich der Entwurf des Dorfentwicklungsplanes in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro ausgewertet und gegebenenfalls im Dorfentwicklungsplan angepasst. Die in dem vierwöchigen Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage Nr. BV/0853/2021-2026 beigelegt.

Der Entwurf des Dorfentwicklungsplanes Dorfregion „Beidseits der Lethe“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0853/2021-2026 ebenfalls beigelegt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durch das Planungsbüro regionalplan & uvp Planungsbüro Stelzer GmbH, Freren, vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Entwurf des Dorfentwicklungsplanes Dorfregion „Beidseits der Lethe“ wird angenommen.

**Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.



## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 06.03.2025**

Frau Dr. Carla Schmidt, regionalplan & uvp, Planungsbüro Peter Stelzer GmbH, Freren, stellt den Dorfentwicklungsplanentwurf für die Dorfregion „Beidseits der Lethe“ vor und erläutert die Abwägungsempfehlungen anhand einer Präsentation.

Die Präsentation ist der Beschlussvorlage BV/0853/2021-2026 beigelegt.

Ausschussvorsitzender Wendt möchte wissen, ob der Dorfentwicklungsplanentwurf nach Genehmigung noch geändert werden könnte oder dann fix sei.

Frau Schmidt entgegnet, dass dies nach Genehmigung noch jederzeit möglich sei.

Ausschussvorsitzender Wendt möchte zudem wissen, ob für eine Haussanierung eine Doppelförderung möglich sei.

Frau Schmidt antwortet, dass eine Doppelförderung nur möglich sei, wenn es sich um zwei verschiedene Sanierungsmaßnahmen an einem Haus handle. Eine Doppelförderung für ein und dieselbe Sanierungsmaßnahme sei nicht möglich.

Ausschussvorsitzender Wendt erkundigt sich weiter, wie die Außengestaltung der Hofanlagen zu berücksichtigen sei.

Frau Schmidt rät hier zu einer Beratung mit dem Planungsbüro, welches die Umsetzungsbegleitung betreue.

Ratsherr Jannis Behrens informiert über die Fortbildung zum Dorfmoderator und das dort vermittelt wird, nicht zu viel Euphorie in die Dorfentwicklung zu stecken. Er merkt aber zusätzlich an, dass die Planung im Fall „Beidseits der Lethe“ super wäre.

Bürgermeister Schmidtke lobt das Planungsbüro und merkt an, dass man froh sei, dass dieses den Zuschlag für die Erstellung des Dorfentwicklungsplanes erhalten habe.

zu 5 **Kommunale Wärmeplanung - Vorstellung des Entwurfs**  
Vorlage: BV/0852/2021-2026

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

**Beschluss:**

**Die Vorstellung zur kommunalen Wärmeplanung der Gemeinde Großenkneten der Mobilitätswerk GmbH, Dresden, wird zur Kenntnis genommen.**

**Sach- und Rechtslage:**

Die kommunale Wärmeplanung nimmt eine erhebliche Rolle dabei ein, dass Deutschland bis zum Jahr 2045 klimaneutral werden kann. Die Wärmeversorgung verursacht mehr als 50 % des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland.

Die Gemeinde hat vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz eine Förderung (90 %) zur Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung erhalten. Die Projektlaufzeit endet am 30.04.2025. Der Auftrag wurde an die Mobilitätswerk GmbH, Dresden, nach einer öffentlichen Ausschreibung vergeben.

Seit März 2024 erfolgte von der Mobilitätswerk GmbH die Datenerhebung und Analyse für den Bereich der Gemeinde Großenkneten. Diese Datenerhebung beinhaltet eine Bestandsanalyse mit allen Informationen sowie eine Potentialanalyse, die in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 15.08.2024 erläutert wurde.

Vom 21.08.2024 bis 30.09.2024 erfolgte eine Online-Bürgerbefragung. Alle BewohnerInnen von Eigenheimen aber auch von Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Wohngemeinschaften waren aufgerufen, an dieser Befragung teilzunehmen. Leider war das Interesse hier nicht besonders hoch, sodass die Befragung verlängert wurde.

Auf der Projekt-Homepage <https://waermeplanung-grossenkneten.de/> sind Informationen und Ergebnisse zur Wärmeplanung veröffentlicht.

Bei einer Info-Veranstaltung am 22.10.2024 im Dorfgemeinschaftshaus in Ahlhorn informierten sich ca. 50 Bewohner aus der Gemeinde Großenkneten zum Thema Wärmeplanung.

Darüber hinaus veranstaltete die Gemeinde Großenkneten zusammen mit dem Landkreis Oldenburg am 09.01.2025 im Dorfgemeinschaftshaus Großenkneten eine Info-Veranstaltung zum Thema Wärmepumpen. Diese Infoveranstaltung stieß bei den Bewohnern des gesamten Landkreises Oldenburg auf starkes Interesse, sodass die Platzverhältnisse nicht ausreichend waren.

Das Mobilitätswerk führte im Rahmen der Wärmeplanung Akteursgespräche mit Gewerbetreibenden aber insbesondere auch mit Betreibern von Biogasanlagen durch, um Bedarfe aber insbesondere Interessen abzufragen. Diese Ergebnisse werden ebenfalls in die Wärmeplanung mit aufgenommen.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 06.03.2025**

VertreterInnen der Mobilitätswerk GmbH werden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses den Entwurf der kommunalen Wärmeplanung vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen. Die Fraktionen/Gruppe haben darüber hinaus die Möglichkeit, sich die Planung nochmals präsentieren zu lassen.

Nach der Vorstellung des ersten Entwurfes ist eine öffentliche Auslegung der kommunalen Wärmeplanung vorgesehen.

Der Rat soll in seiner Sitzung am 30.06.2025 die kommunale Wärmeplanung dann abschließend beschließen.

Der Bürgermeister schlägt vor, den ersten Entwurf der kommunalen Wärmeplanung anzunehmen und eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Herr René Pessier und Herr Pascal Klons, Mobilitätswerk GmbH, Dresden, stellen den derzeitigen Sachstand zum Entwurf der kommunalen Wärmeplanung vor.

Die Präsentation ist der Beschlussvorlage BV/0852/2021-2026 beigelegt.

Ratsherr Stoll möchte wissen, wie hoch die Kosten für Fernwärme seien.

Herr Klons entgegnet, dass die Kosten in Großenkneten noch gering seien, da sich die meisten Biogasanlagen noch in der Förderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes befänden. Nach Auslauf der Förderung dürften die Kosten dann voraussichtlich 14 Cent pro Kilowattstunde betragen.

Ausschussvorsitzender Wendt möchte wissen, ob es nicht wirtschaftlicher sei, neue Bohrlöcher zu bohren anstatt die bereits vorhandenen zu nutzen. Für die vorhandenen Bohrlöcher bedürfe es sicherlich längerer Leitungen.

Herr Pessier entgegnet, dass der Ausbau von neuen Bohrlöchern intensiv geprüft werden müsste, da dies ein sehr teures Verfahren mit wirtschaftlichen Risiken sei. Zudem könnten die Bohrungen und die Nutzung von Fernwärme ohne Erfolg sein.

Ratsherr Stoll möchte wissen, warum der Bereich Mozartstraße – Händelstraße – Schubertstraße in Ahlhorn kein Fokusgebiet sei. Hier wären viele Wohneinheiten.

Herr Klons teilt mit, dass dieser Bereich als Fokusgebiet mit aufgenommen sei, aber man nicht feststellen könne, woher für die Wohneinheiten die Wärme kommen solle.

Ratsfrau Schilberg merkt an, dass die Fläche Ahlhorn – Westerholtkamp in der Präsentation grün dargestellt sei.

Herr Klons antwortet, dass die Fläche noch nicht bebaut sei, man diese aber in den Entwurf mit aufnehmen werde.

## Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 06.03.2025

Mitglied Reinkober möchte wissen, wo das Fokusgebiet Hosüne sei.

Aus dem Ausschuss wurde gemeinschaftlich geantwortet, dass dies das Gebiet an der Straße „Am Forst“ sei.

Erster Gemeinderat Looschen teilt mit, dass ein Beschluss über den Entwurf im Verwaltungsausschuss am 13.03.2025 nicht gefasst werden könne, da bisher kein Entwurf vorläge. Der Beschluss müsse einen Monat später im Verwaltungsausschuss erfolgen.

Mitglied Reinkober möchte noch wissen, ob es sich bei dem Netzbetreiber um die EWE-Netz handele.

Herr Klons bejaht dies.

Beigeordneter Uwe Behrens merkt ebenfalls an, dass kein Entwurf zum Planungs- und Umweltausschuss vorgelegen habe und somit keine Gesprächsgrundlage gegeben sei. Er möchte wissen, da kein Entwurf vorliege, ob die Kommunale Wärmeplanung lediglich zur Kenntnis genommen werden solle.

Erster Gemeinderat Looschen bejaht dies.

Herr Pessier merkt an, dass der Fehler bei der Mobilitätswerk GmbH liege.

Bürgermeister Schmidtke möchte vom Planungsbüro wissen, ob die Vorstellung des Entwurfs den Fraktionen virtuell präsentiert werden könne.

Herr Pessier entgegnet, dass dies sowohl virtuell als auch in Präsenz möglich sei.

Ratsherr Bilger merkt an, dass, sollte die Auslegung des Entwurfs erst im Mai erfolgen, ein Ratsbeschluss am 30.06.2025 fraglich sei.

Erster Gemeinderat Looschen teilt mit, dass dies evtl. so passieren könnte.

Beigeordneter Uwe Behrens möchte wissen, ob der Entwurf nochmal im Planungs- und Umweltausschuss vorgestellt werde oder direkt dem Verwaltungsausschuss.

Erster Gemeinderat Looschen antwortet, dass der Entwurf über die Fraktionen dann im Verwaltungsausschuss beraten werden würde.

Ausschussvorsitzender Wendt lässt wie folgt darüber abstimmen, ob der Tagesordnungspunkt 5 lediglich zur Kenntnis genommen werden solle:

9 Ja-Stimmen

0 Enthaltungen

0 Nein-Stimmen

Der Tagesordnungspunkt wird somit nicht beschlossen, sondern nur zur Kenntnis genommen.

zu 6            **Bebauungsplan Nr. 131 "Sannum - Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord" -  
Erneute Annahme als Entwurf  
Vorlage: BV/0860/2021-2026**

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

**Beschluss:**

**Der Bebauungsplan Nr. 131 „Sannum – Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord“ wird als erneuter Entwurf angenommen.**

**Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB soll durchgeführt werden.**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 28.06.2021 die zum Bebauungsplan Nr. 131 „Sannum – Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord“ eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den Bebauungsplan als Satzung mit Begründung beschlossen.

Am 17.12.2021 ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt gemacht worden.

Am 15.12.2022 wurde beim Oberverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg durch Anwohner Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan erhoben.

Mit Entscheidung vom 07.03.2024 hat das OVG Lüneburg den vom Rat als Satzung beschlossenen Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Die Entscheidungsgründe für die Unwirksamkeit werden nachfolgend aufgezählt:

- Bekanntmachungsmangel im Bekanntmachungstext in der Nordwest-Zeitung vom 17.12.2021. Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN-Norm 45691 fehlt.
- Erneute Auslegung bzw. erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hätte durchgeführt werden müssen, da der Bebauungsplan nach Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geändert wurde (Änderung textliche Festsetzung Nr. 4.2; Baummischung und Verbreiterung südlicher Waldrand von 5 m auf 20 m).
- Fehlende Rechtsgrundlage für die Festsetzung eines Lärmkontingents.

Ferner hat das OVG noch auf folgendes hingewiesen:

- Planbegründung könnte nicht den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB hinsichtlich des Standortes genügen.
- Fehlende Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung Nr. 3 – Ausschluss von fossilen Energieträgern.
- Abwägungsbegründung gegen einen Lärmschutzwall.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 06.03.2025**

In der eingeschränkten Beteiligung können sich die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nur zu den zuvor genannten Punkten äußern.

Die vorgenannten Verfahrensmängel sollen in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB geheilt werden. Der Bebauungsplan soll durch das ergänzende Verfahren zur Behebung von Fehlern rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

Der Entwurf nebst Begründung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Sannum – Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0860/2021-2026 beigelegt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von Dipl.-Geogr. Joachim Mrotzek, Planungsbüro PlanForum Nord GmbH, Großenkneten, vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Bebauungsplan Nr. 131 „Sannum – Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord“ wird als erneuter Entwurf angenommen.

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB soll durchgeführt werden.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Dipl.-Geogr. Mrotzek, PlanForum Nord GmbH, Großenkneten, stellt den erneuten Entwurf und das ergänzende Verfahren zur Heilung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Sannum – Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord“ anhand einer Präsentation vor.

Die Präsentation ist der Beschlussvorlage BV/0860/2021-2026 beigelegt.

Mitglied Reinkober merkt an, sollte die textliche Festsetzung Nr. 3 gestrichen werden, sei das Gebiet als ökologische Fläche hinfällig.

Dipl.-Geogr. Mrotzek entgegnet, dass dies dann so sei. Man folge dann dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg.

Mitglied Reinkober verweist auf das Lärmschutzgutachten, dass ein Lärmschutzwall nicht erforderlich sei und merkt zudem an, dass man die Niedersächsische Behörde für Straßenbau und Verkehr darauf hinweisen solle, ihre Stellungnahme ausführlicher zu formulieren. Zudem gibt Mitglied Reinkober den Hinweis, die Planbegründung hinreichend und ausführlich in der Begründung darzustellen.

Beigeordneter Uwe Behrens möchte wissen, ob der Bebauungsplan durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg nie wirksam gewesen sei.

Dipl.-Geogr. Mrotzek entgegnet, dass der Bebauungsplan erst mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts seine Wirksamkeit verloren habe und davor praktisch schwebend unwirksam gewesen sei.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 06.03.2025**

Beigeordneter Uwe Behrens hält eine nachträgliche Heilung des Bebauungsplanes im Augenblick für nicht gut und **beantragt** für die Gruppe Grüne – KA - Lahrman, den Beschluss zur Veröffentlichung des Entwurfs zu verschieben. Er halte die derzeitige Beratung noch für zu verfrüht.

Ausschussvorsitzender Wendt lässt über den Antrag der Gruppe, den Beschluss zur Veröffentlichung des Entwurfs zu verschieben, wie folgt abstimmen:

2 Ja-Stimmen  
7 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Sodann lässt Ausschussvorsitzender Wendt über die ursprüngliche Beschlussempfehlung abstimmen.

zu 7      **100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Huntlosen - Heidkämpe" - Annahme als Vorentwurf**  
**Vorlage: BV/0854/2021-2026**

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

**Beschluss:**

**Der Vorentwurf zur 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Huntlosen - Heidkämpe“ wird angenommen.**

**Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.**

**Sach- und Rechtslage:**

Die derzeit im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesene Fläche in Huntlosen, Bereich „Heidkämpe“, soll der Nachverdichtung von Wohnbebauung im südwestlichen Teil und der Gewerbeentwicklung im nordöstlichen Teil dienen.

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes soll ein Lückenschluss zwischen dem angrenzenden Gewerbegebiet „Heidkämpe“ und dem Wohngebiet „Fladderskamp“ erfolgen.

Die Fläche soll nach Änderung des Flächennutzungsplanes als „Gewerbliche Baufläche“ und als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Der Vorentwurf der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Huntlosen – Heidkämpe“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0854/2021-2026 beigelegt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom Büro für Stadtplanung, Oldenburg, vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Vorentwurf zur 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Huntlosen - Heidkämpe“ wird angenommen.

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

**Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Herr Wagenhuber, M. A. Architektur, Büro für Stadtplanung, Oldenburg, stellt den Vorentwurf anhand einer Präsentation vor.



## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 06.03.2025**

Die Präsentation ist der Beschlussvorlage BV/0854/2021-2026 beigelegt.

Beigeordnete Naber möchte wissen, ob ein Kindergarten im allgemeinen Wohngebiet möglich sei.

Herr Wagenhuber entgegnet, dass Kindergärten in allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig seien.

Mitglied Reinkober merkt an, dass ein Gewerbegebiet neben einem allgemeinen Wohngebiet städtebaulich schwierig zu begründen sei und schlägt vor, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen.

Herr Wagenhuber entgegnet, dass man zunächst das Lärmgutachten abwarten wolle.

Mitglied Reinkober teilt mit, dass man darüber nachdenken solle, im allgemeinen Wohngebiet mehr als zwei Wohneinheiten festzusetzen um somit flächensparend zu bauen. Zudem solle die Verwaltung darüber nachdenken, im allgemeinen Wohngebiet sozialen Wohnungsbau festzusetzen.

Bürgermeister Schmidtke entgegnet, dass es schwer sei, Investoren für sozialen Wohnungsbau zu finden. Die letzten Versuche seien hier fehlgeschlagen.

Beigeordnete Naber weist auf das Baugebiet hinter der Feuerwehr in Huntlosen hin. Hier sollten Beschlüsse geändert werden.

Bürgermeister Schmidtke merkt an, dass man hier nach langer Suche erst einen Investor gefunden habe.

Ausschussvorsitzender Wendt möchte wissen, ob durch mehr Wohneinheiten auch höhere Gebäude entstehen würden.

Herr Wagenhuber teilt mit, dass die Höhe festgesetzt wurde und eventuell passive Schallschutzmaßnahmen notwendig seien.

Mitglied Reinkober merkt dazu an, dass Lärm aus Gewerbegebieten vor den Fenstern in allgemeinen Wohngebieten gemessen werden würde. Durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und der Festlegung von Lärmkontingente könnten Konflikte verhindert werden. Dies solle genau geprüft werden.

Ratsherr Reineberg merkt an, dass man das Lärmgutachten und die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung abwarten solle.

**zu 8            Bebauungsplan Nr. 141 "Huntlosen - Heidkämpe" - Annahme als Vorentwurf  
Vorlage: BV/0855/2021-2026**

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

**Beschluss:**

**Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 141 „Huntlosen - Heidkämpe“ wird angenommen.**

**Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.**

**Sach- und Rechtslage:**

Die derzeit im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesene Fläche in Huntlosen, Bereich „Heidkämpe“, soll der Nachverdichtung von Wohnbebauung im südwestlichen Teil und der Gewerbeentwicklung im nordöstlichen Teil dienen.

Damit soll ein Lückenschluss zwischen dem angrenzenden Gewerbegebiet „Heidkämpe“ und dem allgemeinen Wohngebiet „Fladderskamp“ erfolgen.

Die notwendige Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren mit der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Huntlosen – Heidkämpe“ erfolgen. Das Gewerbegebiet soll verkehrlich über die Straße „Heidkämpe“ und das allgemeine Wohngebiet über die Straßen „Fladderskamp“ und „Prechtweg“ erschlossen werden.

Auf der Fläche zwischen der Straße „Fladderskamp“ und der „Bullerbäke“ soll eine Rückhaltung für die Oberflächenentwässerung entstehen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 141 „Huntlosen – Heidkämpe“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0855/2021-2026 beigefügt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom Büro für Stadtplanung, Oldenburg, vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 141 „Huntlosen - Heidkämpe“ wird angenommen.

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

**Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 06.03.2025**

Herr Wagenhuber, Büro für Stadtplanung, Oldenburg, stellt den Vorentwurf anhand einer Präsentation vor.

Die Präsentation ist der Beschlussvorlage BV/0855/2021-2026 beigelegt.

Auf die Sitzungsbeiträge zu Tagesordnungspunkt 7 wird verwiesen.

Ausschussvorsitzender Wendt unterbricht die Sitzung nach der Abstimmung gegen 19:09 Uhr für eine kurze Pause.

Ausschussvorsitzender Wendt eröffnet die Sitzung gegen 19:19 Uhr wieder.

zu 9      **105. Änderung des Flächennutzungsplanes "Steuerung Nachverdichtung" - Aufstellungsbeschluss und Annahme als Vorentwurf**  
Vorlage: BV/0856/2021-2026

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

**Beschluss:**

**Die Aufstellung des im Vorentwurf zur 105. Änderung des Flächennutzungsplanes „Steuerung Nachverdichtung“ dargestellten Bereichs wird beschlossen.**

**Der Vorentwurf der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes „Steuerung Nachverdichtung“ 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:**

Zurzeit werden in der Gemeinde Großenkneten Nachverdichtungskonzepte erarbeitet. Hierzu zählen unter anderem der Bebauungsplan Nr. 136 „Großenkneten - Ortskern“ und der Bebauungsplan Nr. 137 „Huntlosen-West“. Die genannten Bebauungspläne wurden bereits als Vorentwurf angenommen und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange, sowie der Öffentlichkeit wurde durchgeführt.

Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Die im anliegenden Kartenausschnitt dargestellten Bereiche werden im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan abweichend dargestellt.

In Großenkneten wird die gekennzeichnete Fläche im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 „Großenkneten - Ortskern“ soll dieser Bereich als „Mischgebiet“ ausgewiesen werden.

Für den in Huntlosen dargestellten Bereich ist diese Fläche ebenfalls im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Auch hier soll nach den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 137 „Huntlosen-West“ ein „Mischgebiet“ dargestellt werden.

Ein Übersichtsplan für die Teilbereiche in Großenkneten und Huntlosen sowie der Vorentwurf sind der Beschlussvorlage Nr. BV/0856/2021-2026 beigelegt.

Der Vorentwurf wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durch Frau Stephanie Geelhaar, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung, Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner, Rastede, vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 06.03.2025**

Die Aufstellung des im Vorentwurf zur 105. Änderung des Flächennutzungsplanes „Steuerung Nachverdichtung“ dargestellten Bereich wird beschlossen.

Der Vorentwurf der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes „Steuerung Nachverdichtung“ 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 Geelhaar, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner, Rastede, stellt den Vorentwurf anhand einer Präsentation vor.

Die Präsentation ist der Beschlussvorlage BV/0856/2021-2026 beigelegt.

Ratsherr Bilger möchte wissen, warum die Fläche der ehemaligen Feuerwehr Großenkneten nicht mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden sei.

Frau Geelhaar entgegnet, dass die Fläche schon als Mischgebiet dargestellt sei.

zu 10      **Bebauungsplan Nr. 135 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd" - Annahme als Entwurf**  
Vorlage: BV/0857/2021-2026

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

**Beschluss:**

**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. Statt der reinen Wohngebiete sollen allgemeine Wohngebiete ausgewiesen 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 beigefügt.

Private Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 06.03.2025**

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 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.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Frau Geelhaar, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung, Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner, Rastede, stellt den Entwurf vor und erläutert die Abwägungsempfehlungen anhand einer Präsentation.

Die Präsentation ist der Beschlussvorlage BV/0857/2021-2026 beigefügt.

Beigeordneter Uwe Behrens möchte wissen, ob Kompensation für die Planung aufgrund einer eventuell höheren Versiegelung notwendig sei.

Frau Geelhaar entgegnet, dass Bebauungspläne von vor 1990 überplant würden und diese eine höhere Versiegelung aufgrund der gesetzlichen Regelung der Baunutzungsverordnung von vor 1990 zulassen würden.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 06.03.2025**

Ratsherr Stoll möchte wissen, ob eine Festlegung einer maximalen Personenzahl pro Wohneinheit im Bebauungsplan aufgenommen werden könnte.

Frau Geelhaar entgegnet, dass dies im Bebauungsplan nicht geregelt werden könne, da es sich hier um Bauordnungsrecht handele.

Mitglied Reinkober möchte wissen, ob das reine Wohngebiet wegfallen würde.

Frau Geelhaar entgegnet, dass ein reines Wohngebiet gewisse Schwächen aufweisen würde und dies zu diskutieren sei. Da die textliche Festsetzung der Regelung der Arbeitnehmerunterkünfte entfallen würde, sei reines Wohngebiet nicht mehr notwendig.

Mitglied Reinkober verweist auf die gewerbliche Entwicklung in Ahlhorn. Diese würde durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes eingeschränkt werden. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes würde zu weniger Konflikten in der Planung führen.

Frau Geelhaar antwortet, dass dies von der Lärmgutachterin ähnlich beurteilt werden würde.

Ausschussvorsitzender Wendt möchte wissen, ob eine Änderung so vorgenommen werden könne.

Ratsherr Stoll merkt an, dass man Eigentümern Tür und Tor öffnen würde, sollte die textliche Festsetzung des Ausschlusses von Arbeitnehmerunterkünften herausgenommen werden.

Mitglied Reinkober teilt hierzu mit, dass das Bauordnungsamt Möglichkeiten der Kontrolle von Wohnungen habe.

Frau Geelhaar entgegnet, dass man durch die Regelung der maximal zulässigen Wohneinheiten dies steuern könne.

Bürgermeister Schmidtke fügt an, dass durch das Wohnraumschutzgesetz die Gemeinde bereits tätig werden konnte. Zudem sei durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nicht einmal ein Nagelstudio in einer Wohnung zulässig.

Ratsherr Bilger möchte wissen, ob alle reinen Wohngebiete in allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden sollen.

Frau Geelhaar bejaht dies.

Ratsherr Bilger weist darauf hin, dass in der Kapitän-Strasser-Straße vier Wohneinheiten vorhanden und im Bebauungsplan sechs festgesetzt seien. Diese Festsetzung ermögliche es, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Frau Geelhaar antwortet, dass man dies nochmal prüfen werde.

Mitglied Reinkober möchte wissen, wie die Gehölzbestände an der Wildeshauser Straße festgesetzt würden.

Frau Geelhaar entgegnet, dass man diese mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ festsetzen würde.



## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 06.03.2025**

Erster Gemeinderat Looschen schlägt vor, die Beschlussempfehlung dahingehend zu ergänzen, dass in der weiteren Planung des Bebauungsplanes alle reinen Wohngebiete in allgemeine Wohngebiete geändert werden sollen.

zu 11      **Bebauungsplan Nr. 136 "Großenkneten - Ortskern" - Annahme als Entwurf**  
Vorlage: BV/0858/2021-2026

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

**Beschluss:**

**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. 136 „Großenkneten - Ortskern“ 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. Statt der reinen Wohngebiete sollen allgemeine Wohngebiete ausgewiesen 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 als auch ein wohnwirtschaftlicher Wandel stattgefunden, der in dieser Form nicht vorhersehbar war.

Der Bebauungsplan Nr. 136 „Großenkneten - Ortskern“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0858/2021-2026 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 19.12.2024 bis einschließlich 23.01.2025 konnte sich die Öffentlichkeit über die Planung informieren. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis zum 23.01.2025 gebeten.

Die von den Behörden und Privaten vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit einem Entscheidungsvorschlag der Beschlussvorlage Nr. BV/0858/2021-2026 beigefügt.

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.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 06.03.2025**

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, folgenden Beschluss 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 beigefügten Entscheidungsvorschläge zu Eigen gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 136 „Großenkneten - Ortskern“ 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.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Frau Geelhaar, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung, Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner, Rastede, stellt den Entwurf vor und erläutert die Abwägungsempfehlungen anhand einer Präsentation.

Die Präsentation ist der Beschlussvorlage BV/0858/2021-2026 beigelegt.

Ausschussvorsitzender Wendt möchte wissen, warum durch das Dorfgemeinschaftshaus eine Abgrenzung des Mischgebietes vorgenommen wurde.

Mitglied Reinkober entgegnet, dass es sich hierbei um eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches handele und nicht um eine Abgrenzung des Mischgebietes.

Auf Vorschlag des Planungsbüros wird die Beschlussempfehlung wie beim Bebauungsplan Nr. 135 dahingehend ergänzt, dass alle reinen Wohngebiete als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden.

zu 12 **Bebauungsplan Nr. 145 "Östlich Ahlhorner Straße" - Aufstellungsbeschluss  
und Frühzeitige Beteiligung  
Vorlage: BV/0859/2021-2026**

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

**Beschluss:**

**Für den im beigefügten Kartenausschnitt gekennzeichneten Bereich wird der Bebauungsplan „Östlich Ahlhorner Straße“ aufgestellt.**

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

**Sach- und Rechtslage:**

Die derzeit im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesene Fläche in Großenkneten, östlich der Straße „Ahlhorner Straße“, gegenüber dem Neubaugebiet „Schoolpad“ soll zukünftig der Wohnbebauung dienen. Südlich des Schießstandes könnte ein Kindergarten errichtet werden und die befristete Containerlösung westlich der Straße „Am Kirchholz“ ersetzen.

Auf der Fläche östlich angrenzend an die Straße „Ahlhorner Straße“ könnten mehrere Wohngebäude mit maximal 5 Wohneinheiten je Wohngebäude entstehen. Die Firsthöhe soll 10,5 m und die Grundflächenzahl 0,4 betragen. Es sollen II Vollgeschosse zugelassen werden. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straße „Ahlhorner Straße“.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig. Mit der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Großenkneten – Am Schoolpad“ ist eine Änderung der „Fläche für die Landwirtschaft“ als „Fläche für Wohnbebauung“ vorgesehen. Die 95. Änderung des Flächennutzungsplanes muss noch vom Landkreis genehmigt werden.

Das Planvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 145 „Östlich Ahlhorner Straße“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0859//2021-2026 beigefügt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von der Verwaltung vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sollte gefasst werden.

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

**Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 06.03.2025**

Gemeindeobersekretär Fuhler stellt die Planung vor.

Beigeordnete Naber möchte wissen, ob der Lärm eines Marktes auf dem Wilhelm-Wellmann-Platz problematisch sei.

Gemeindeobersekretär Fuhler entgegnet, dass dies zu keinem Konflikt führen würde.

Mitglied Reise möchte wissen, ob es Vorgespräche mit dem Marktausschuss bezüglich des Trecker-Trecks gegeben habe.

Gemeindeobersekretär Fuhler antwortet, dass keine Gespräche stattgefunden hätten.

Ratsherr Bilger weist darauf hin, dass für den Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten – Am Schoolpad“ bereits ein Lärmgutachten erstellt worden sei und dieses keine Konflikte aufweisen würde.

**zu 13      Mitteilungen des Bürgermeisters**

Mitteilungen des Bürgermeisters liegen nicht vor.

**zu 14      Anfragen und Anregungen**

zu 14.1 Schäden im Belag der Straße "Am Forst", Hosüne

*Mitglied Reinkober:*

Auf der Straße „Am Forst“ beim Reiterhof in der dortigen Wendeanlage befindet sich in der Teerdecke ein großes Loch. Dies könnte in der Dunkelheit für Fahrradfahrer gefährlich werden.

*Bauamtsleiter Behrends:*

Dies ist dem Bauamt bekannt und eine entsprechende Firma wurde bereits beauftragt.



**Ende der Sitzung: 20:10 Uhr**

gez. Eckhard Wendt  
Vorsitz

gez. Thorsten Schmidtke  
Bürgermeister

gez. Christian Fuhler  
Protokollführung