

**Beschlussvorlage**  
**Vorlage Nr.: BV/0981/2021-2026**  
**öffentlich**  
**21.08.2025**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Planungs- und Umweltausschuss	04.09.2025	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	11.09.2025	Vorberatung
Rat	22.09.2025	Entscheidung

**Tagesordnungspunkt:**

**Bebauungsplan Nr. 135 "Ahlhorn - Wildeshäuser Straße Süd" - Satzungsbeschluss**

**Beschlussempfehlung:**

**Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshäuser Straße Süd“ als Satzung beschlossen. Die angefügte Begründung inkl. Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes.**

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

**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 Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.03.2025 den Bebauungsplan Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshäuser Straße Süd“ als Entwurf angenommen und die Veröffentlichung des Planentwurfs beschlossen. Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgt in der Zeit vom 23.06.2025 bis einschließlich 25.07.2025. Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Veröffentlichung des Planentwurfs in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme bis zum 25.07.2025 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/0981/2021-2026 beigelegt und werden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von Frau Stephanie Geelhaar, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung, Planungsbüro Diekmann Mosebach & Partner, Rastede, vorgestellt.

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.

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. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Süd“, als Satzung beschlossen. Die angefügte Begründung inkl. Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

**B-Plan Nr. 135 Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd - Abwägung frühzeitige Beteiligung**  
**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**  
**Präsentation B Plan Nr. 135 Ahlhorn Wildeshauser Straße Süd**