



21. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses Gemeinde Großenkneten

04.09.2025

TOP 8

B Plan Nr. 134

„Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



TOP 8

B Plan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“



Luftbild

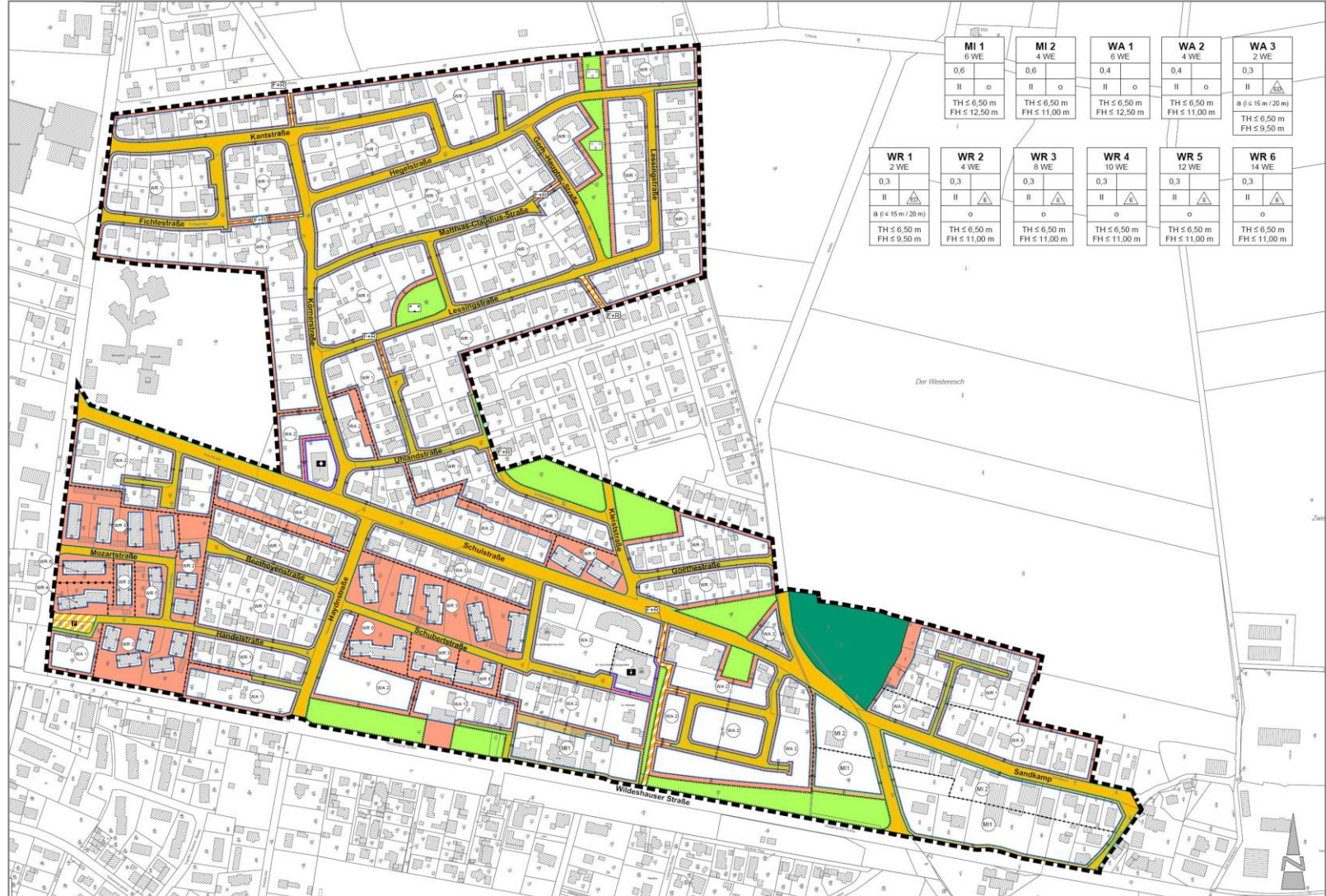


TOP 8

B Plan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshäuser Straße Nord“



Vorentwurf





Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen



Anregung	Abwägungsvorschlag
<p><u>Landkreis Oldenburg</u></p> <p><u>Naturschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Den Unterlagen ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung beizufügen ▪ Kompensationsmaßnahmen sind zu benennen. ▪ Die Belange von Natur und Landschaft sind zusätzlich in der Begründung zu beschreiben. ▪ Die artenschutzrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen. <p><u>Städtebau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen erhebliche Bedenken bezüglich der Steuerung von Wohngemeinschaft für Arbeitnehmer (Bestimmtheit, Rechtsgrundlage & Vollzug) und bezüglich der Ausweisung von Reinen Wohngebieten. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Anregung wird gefolgt. ▪ Aufgrund der vorhandenen Bebauung ergibt sich kein Wertdefizit. ▪ Der Umweltbericht ist Teil der Begründung. ▪ In den Umweltbericht wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung integriert. ▪ Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird auf die Regelungen und die Ausweisung von Reinen Wohngebieten verzichtet.



Anregung	Abwägungsvorschlag
<p><u>Brandschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweise zum Brandschutz <p><u>Waldschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb des Plangebietes befinden sich Waldflächen nach Landeswaldgesetz. ▪ Sofern Wald überplant wird, ist ein Waldgutachten vorzulegen und es sind Ersatzaufforstungen nachzuweisen. <p><u>Wasserschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Großenkneten. <p><u>Abfallwirtschaft</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist sicherzustellen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt. ▪ Die Ausführungen werden berücksichtigt und die Waldflächen im Bebauungsplan gesichert. ▪ Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt. ▪ Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung dient der Beordnung eines bereits bebauten Bereichs.



Anregung	Abwägungsvorschlag
<p><u>LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vor geplanten Bodeneingriffen sollte grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden <p><u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hunte Wasseracht, EWE Netz, Telekom, OÖV</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschließungstechnische Hinweise 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Klärung der Kampfmittelfreiheit liegt in der Verantwortung der Bauherrin / des Bauherrn. ▪ Die vorgebrachten Hinweise sind bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.



Anregung	Abwägungsvorschlag
<p><u>Bürger 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen Bedenken, ob sich die zulässigen Mehrparteienhäuser im Bereich Schulstraße / Sandkamp in die vorhandenen Strukturen einfügen. ▪ Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 wird als zu hoch angesehen. ▪ Es wird die Befürchtung geäußert, dass zu wenig Stellplätze geschaffen werden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits heute wären auf Grundlage des aktuell gültigen Bebauungsplans höhere Gebäude zulässig. Aus Sicht der Gemeinde sind die getroffenen Festsetzungen städtebaulich verträglich. ▪ Die Fläche wird wie im bisher gültigen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Die GRZ von 0,6 entspricht den Empfehlungen des Gesetzgebers. Generell ist ein geringerer Versiegelungsgrad zulässig, da die aktuelle BauNVO anzuwenden ist. ▪ Die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt dem Bauherrn. Aktuell bestehen innerhalb des Plangebietes keine Einschränkungen hinsichtlich der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten.



Anregung	Abwägungsvorschlag
<p><u>Bürger 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Es wird angeregt das Grundstück 76/9 als WA 3 auszuweisen. 	<ul style="list-style-type: none"> Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Flächen waren bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Ein Anlass, dies anzupassen, besteht aus Sicht der Gemeinde nicht. Die Planung wird allerdings dahingehend angepasst, dass die Fläche der Zone II (4 WE) zugeordnet wird. 

TOP 8

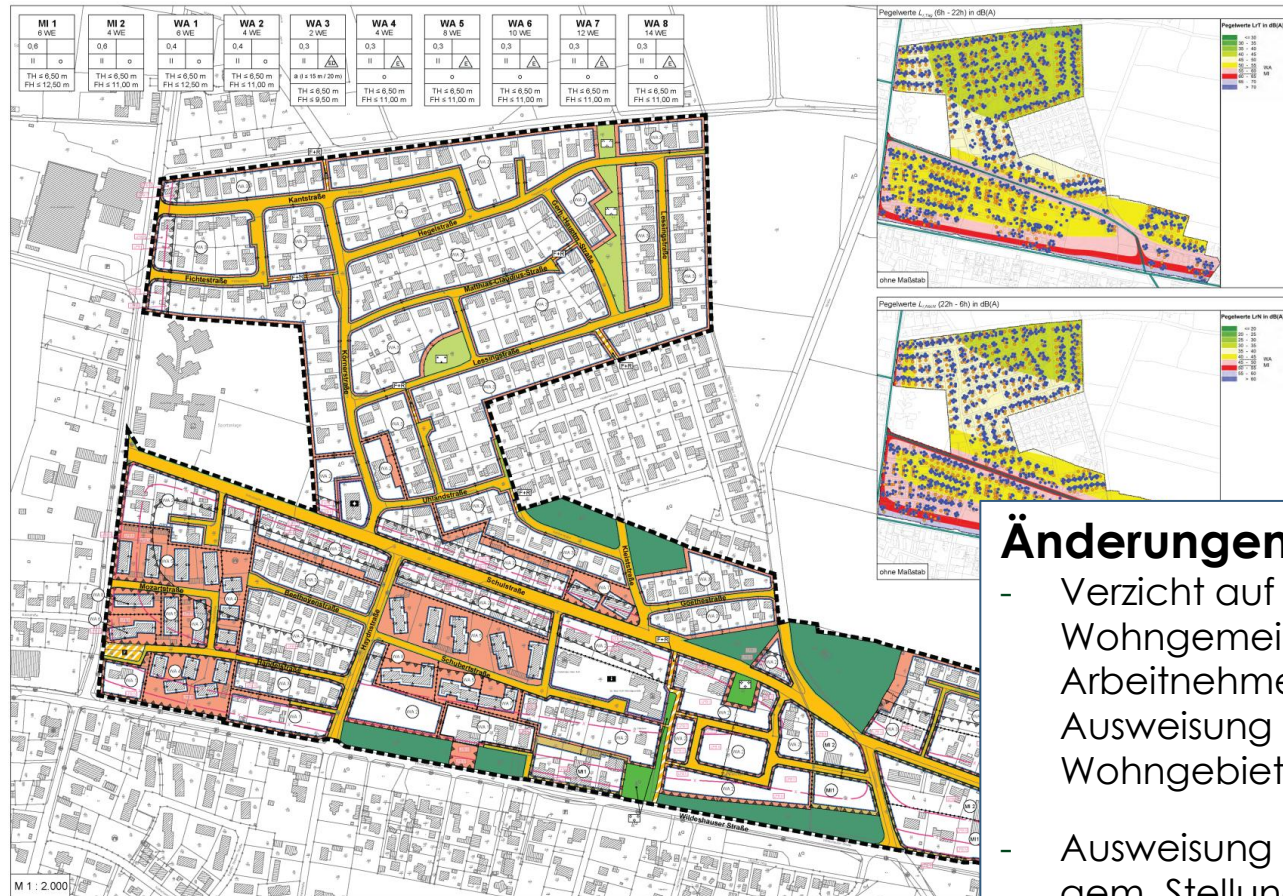
B Plan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“

Entwurf





Entwurf

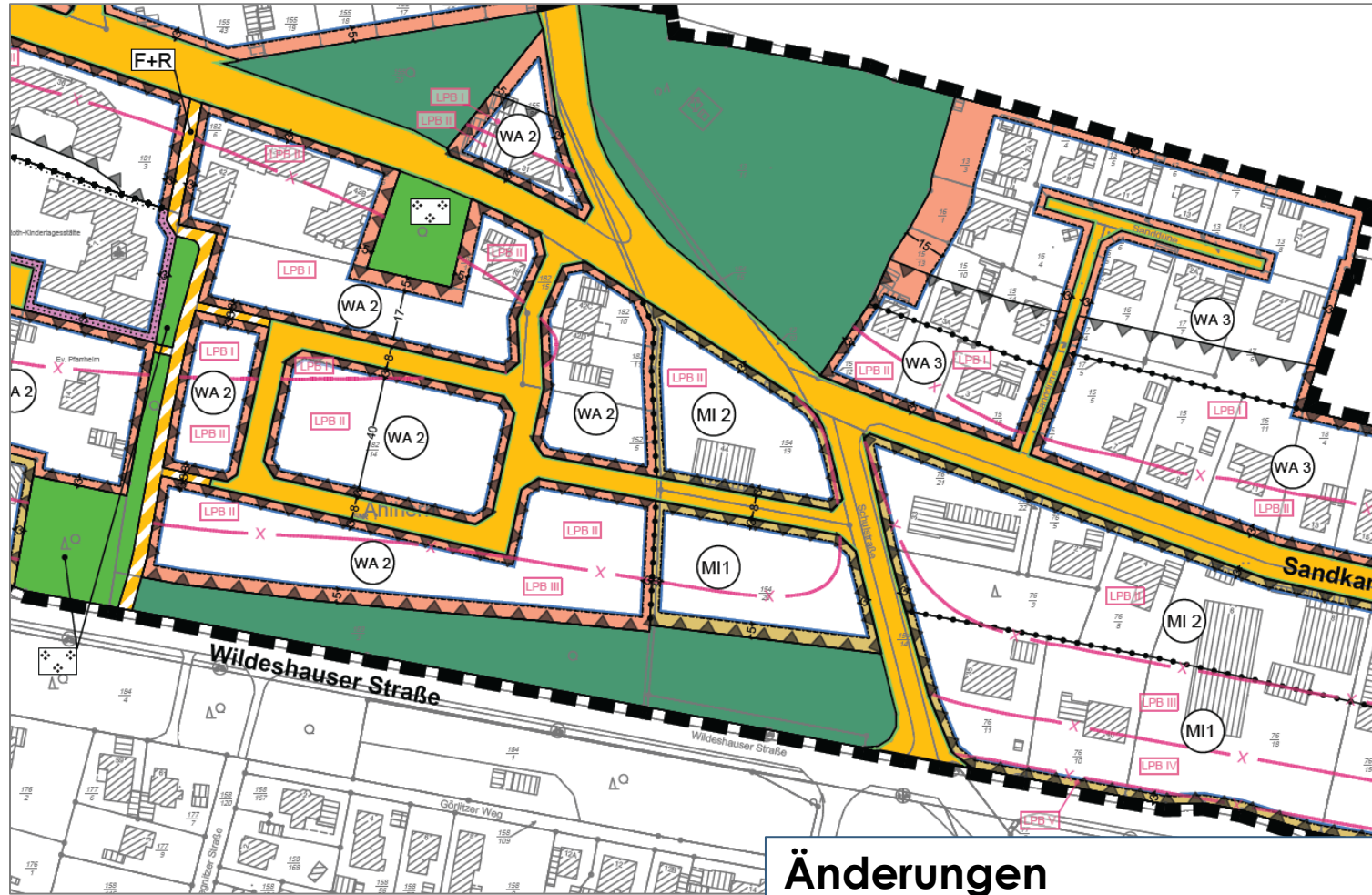


Änderungen

- Verzicht auf Regelungen zu Wohngemeinschaften für Arbeitnehmer, Verzicht auf die Ausweisung von Reinen Wohngebieten
- Ausweisung von Waldflächen gem. Stellungnahme LK Oldenburg
- Ergänzung der Schallschutzfestsetzungen



Entwurf



Änderungen
- Anpassung der Erschließungsstruktur

TOP 8

B Plan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**