

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/1026/2021-2026/1
öffentlich
19.11.2025

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Planungs- und Umweltausschuss		Vorberatung
Verwaltungsausschuss	27.11.2025	Vorberatung
Rat	08.12.2025	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:
Bebauungsplan Nr. 134 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord" - Satzungsbeschluss

Beschlussempfehlung:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“ 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 11.09.2025 den Bebauungsplan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“ als Entwurf angenommen und die Veröffentlichung des Planentwurfs beschlossen. Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 22.09.2025 bis einschließlich 24.10.2025. Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Veröffentlichung des Planentwurfs in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme bis zum 24.10.2025 gebeten.

Private Einwendungen zu dieser Bauleitplanung wurden nicht vorgebracht.

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/1026/2021-2026 beigefügt und wurden 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.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“ 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.

Aufgrund der Anmerkung des Landkreises Oldenburg wurden die Ausführungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. S 13 des Umweltberichtes) bezüglich der Fällung von Einzelgehölzen im Bereich der Haydnstraße umfassender formuliert.

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 13.11.2025 wurde über die Klarstellung berichtet. Der Umweltbericht wurde aktualisiert.

B-Plan Nr. 134 Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord - Abwägung frühzeitige Beteiligung

B-Plan Nr. 134 Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord - Abwägung Veröffentlichung

B-Plan Nr. 134 Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord - Begründung

B-Plan Nr. 134 Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord - Planzeichnung

B-Plan Nr. 134 Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord - Schallgutachten

Neu_B-Plan Nr. 134 Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord - Umweltbericht

Präsentation_251110_TOP 5_B Plan Nr. 134 Ahlhorn Wildeshauser Straße Nord