

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/1088/2021-2026
öffentlich
12.02.2026

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Planungs- und Umweltausschuss	26.02.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	05.03.2026	Vorberatung
Rat	16.03.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:
Bebauungsplan Nr. 140 "Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße" - Satzungsbeschluss

Beschlussempfehlung:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich der Cloppenburger Straße“ 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:

In Ahlhorn stehen derzeit keine gemeindeeigenen Gewerbeflächen zur Verfügung. Zur Sicherung und Weiterentwicklung ortsnaher Arbeitsplätze ist die kommunale Entwicklung von gewerblichen Flächen ein enormer Standortvorteil.

Aus diesem Grund soll östlich des Gewerbe- und Industriegebiets „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“, südlich zur „Cloppenburger Straße“ und westlich zur Straße „Am Bahnhof“ der Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ aufgestellt werden.

Das Gebiet wird bereits als „gewerbliche Baufläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.11.2025 den Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich der Cloppenburger Straße“ als Entwurf angenommen und die Veröffentlichung des Planentwurfs beschlossen. Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 08.12.2025 bis einschließlich 09.01.2026. Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Veröffentlichung des Planentwurfs in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme bis zum 09.01.2026 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/1088/2021-2026 beigefügt und werden in der Sitzung des Planungs- und Unterausschusses von Frau Dipl.-Ing. Rita Abel, NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, vorgestellt.

Grundsätzliche Bedenken bestehen gegen die Bauleitplanung aus forstfachlicher Sicht nicht. Waldausgleich ist vor Satzungsbeschluss vertraglich zu sichern. Der Waldausgleich von 19.850 m² wurde mit der Niedersächsischen Landesforsten durch vertragliche Vereinbarung gesichert. Die Ersatzaufforstung erfolgt auf einer Fläche in Regente, Nähe der Straße „Rulfshoop“.

Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsbedarf von rund 106.398 Werteeinheiten. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Kompensationsflächenpool „Am Lemsen“ des OOWV ausgeglichen.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich der Cloppenburger Straße“ 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.

**B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Abwägungsempfehlungen
Entwurfsveröffentlichung**

**B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Abwägungsempfehlungen
frühzeitige Beteiligung**

**B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Begründung inkl.
Umweltbericht**

B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Biotoptypenkarte

**B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Brutvogel- und
Amphibienuntersuchung**

B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Erschließungskonzept

B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Fledermausuntersuchung

B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Forstfachliche Bewertung

B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Planzeichnung

B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Schallgutachten

PPT-Großenkneten-B-140-Satzungsbeschluss