

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/1092/2021-2026
öffentlich
13.02.2026

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

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 141 "Huntlosen - Heidkämpe" - Annahme als Entwurf

Beschlussempfehlung:

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden beraten und die beigefügten Entscheidungsvorschläge zu Eigen gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 141 „Huntlosen – Heidkämpe“ wird als Entwurf angenommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 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 westlichen Teil sowie des Gewerbes im nordöstlichen Teil und einer Mischbebauung im südöstlichen Teil dienen.

Damit erfolgt ein Lückenschluss zwischen dem angrenzenden Gewerbegebiet „Heidkämpe“ und dem Allgemeinen Wohngebiet „Fladderskamp“.

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 sowie Mischgebiet über die Straßen „Fladderskamp“ und „Prechtweg“ erschlossen werden.

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

In der Zeit vom 23.06.2025 bis einschließlich 25.07.2025 konnte sich die Öffentlichkeit über die Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung informieren. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis zum 25.07.2025

gebeten.

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit einem Entscheidungsvorschlag der Beschlussvorlage Nr. BV/1092/2021-2026 beigelegt.

Private Einwendungen zu dieser Bauleitplanung wurden nicht vorgebracht.

Zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich östlich der gewerblichen Fläche erweitert sowie die noch im Vorentwurf an die „Sannumer Straße“ angrenzende Wohnbebauung in ein Mischgebiet geändert.

Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes erforderlich ist. Die Umweltprüfung wurde vorgenommen und ein Umweltbericht als Teil der Begründung angefertigt. Zudem wurde ein faunistisches Gutachten erstellt, welches im Umweltbericht als Anlage berücksichtigt wird.

Der zu erwartende Eingriff wurde in Form einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt. Innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff nicht gänzlich ausgeglichen werden. Hier entsteht ein Kompensationsdefizit von 28.132 Werteeinheiten, der extern ausgeglichen werden muss. Dieser Ausgleich erfolgt mit den Kompensationsflächen des OÖVV.

Für den Immissionsschutz wurde ein Schallgutachten erstellt und in die Planunterlage eingearbeitet.

Gegenüber dem Vorentwurf wurden der Gebietscharakter im östlichen Bereich in ein Mischgebiet geändert sowie entlang der K242 (Sannumer Straße) die nichtüberbaubare Fläche verändert und ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (ausgenommen sind die Bestandszufahrten) festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 141 „Huntlosen – Heidkämpfe“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1092/2021-2026 als Entwurf beigelegt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von Herrn M. Sc. Alexander Wagenhuber, Büro für Stadtplanung, Oldenburg, vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden beraten und die beigelegten Entscheidungsvorschläge zu Eigen gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 141 „Huntlosen – Heidkämpfe“ wird als Entwurf angenommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

B-Plan Nr. 141 Huntlosen - Heidkämpfe - Abwägungsempfehlungen frühzeitige Beteiligung

**B-Plan Nr. 141 Huntlosen - Heidkämpe - Begründung inkl. Umweltbericht,
Schallgutachten und Biologischer Fachbeitrag
B-Plan Nr. 141 Huntlosen - Heidkämpe - Orientierende Baugrunduntersuchung
Neue Version_ B-Plan Nr. 141 Huntlosen - Heidkämpe - Planzeichnung**