

**NIEDERSCHRIFT**

**über die 22. öffentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde  
Großenkneten am Donnerstag, 13.11.2025 , im Rathaus, Markt 1, 26197 Großenkneten**

---

**Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr**

**An der Sitzung haben teilgenommen:**

Vorsitzende/r

Herr Eckhard Wendt

Stellv. Vorsitzende/r

Frau Andrea Naber

Mitglieder

Herr Heiner Bilger

Herr Eduard Hüsers

Herr Niklas Reineberg

ab einschl. Tagesordnungspunkt 4

Herr Guido Schmidtke

Herr Samuel Stoll

Stellv. Mitglied/er

Herr Sven Wilke

in Vertretung des Rats Herrn Jannis Behrens

nicht stimmberechtigtes Mitglied

Herr Andreas Altergott

hinzu gewählte Mitglieder

Herr Dipl.-Ing. Matthias Reinkober

Herr Timm-Dierk Reise

Frau Nicole Ziegler

von der Verwaltung

Herr Hendrik Behrends

Leiter des Bauamtes

Herr Christian Fuhler

Gemeindehauptsekretär - Protokollführer

Herr Horst Looschen

Erster Gemeinderat und Kämmerer

Herr Thorsten Schmidtke

Bürgermeister

**Verhindert waren:**

Mitglieder

Herr Dirk Faß

## Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 13.11.2025

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit, der Beschlussfähigkeit des Planungs- und Umweltausschusses und der Tagesordnung
- 2 Genehmigung der Niederschrift über die 21. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 04.09.2025
- 3 Gegebenenfalls Pflichtenbelehrung eines hinzu gewählten Mitgliedes des Ausschusses

#### Einwohnerfragestunde

- 4 105. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Steuerung Nachverdichtung" - Feststellungsbeschluss **BV/1025/2021-2026**
- 5 Bebauungsplan Nr. 134 "Ahlhorn - Wildeshäuser Straße Nord" - Satzungsbeschluss **BV/1026/2021-2026**
- 6 Bebauungsplan Nr. 137 "Huntlosen-West" - Satzungsbeschluss **BV/1027/2021-2026**
- 7 Bebauungsplan Nr. 140 "Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße" - Annahme als Entwurf **BV/1028/2021-2026**
- 8 Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Windpark Döhlen" und seiner 1. Änderung - Annahme als Vorentwurf **BV/1029/2021-2026**
- 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51b "Ahlhorn - Wildeshäuser Straße" - Aufstellungsbeschluss **BV/0985/2021-2026**
- 10 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 11 Anfragen und Anregungen
- 11.1 Dartclub in Großenkneten

**Öffentlicher Teil**

**zu 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit, der Beschlussfähigkeit des Planungs- und Umweltausschusses und der Tagesordnung**

Ausschussvorsitzender Wendt eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit des Planungs- und Umweltausschusses sowie die Tagesordnung fest.

**zu 2      Genehmigung der Niederschrift über die 21. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 04.09.2025**

Der Ausschussvorsitzende Wendt lässt zu Beginn der Sitzung darüber abstimmen, dass die Einwohnerfragestunde zwischen Tagesordnungspunkt 3 und Tagesordnungspunkt 4 verlegt wird. Die Abstimmung wurde mehrheitlich mit 4 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen angenommen.

Die Niederschrift über die 21. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 04.09.2025 wird bei 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung genehmigt.

**zu 3      Gegebenenfalls Pflichtenbelehrung eines hinzu gewählten Mitgliedes des Ausschusses**

Eine Pflichtenbelehrung ist nicht erforderlich.

## **Einwohnerfragestunde**

Der Ausschussvorsitzende Wendt unterbricht um 17:04 Uhr die Sitzung für eine Einwohnerfragestunde.

Es gibt keine Einwohnerfragen.

Die Einwohnerfragestunde wird um 17:05 Uhr beendet. Der Ausschussvorsitzende Wendt eröffnet die Sitzung wieder.

**zu 4      105. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Steuerung  
Nachverdichtung" - Feststellungsbeschluss  
Vorlage: BV/1025/2021-2026**

**einstimmig beschlossen  
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0**

**Beschluss:**

**Die 105. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich „Steuerung Nachverdichtung“ wird festgestellt.**

**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:**

Zurzeit werden in der Gemeinde Großenkneten Nachverdichtungskonzepte erarbeitet. Hierzu zählen unter anderem der Bebauungsplan Nr. 136 „Großenkneten - Ortskern“ und der Bebauungsplan Nr. 137 „Huntlosen-West“. Die genannten Bebauungspläne wurden als Entwurf angenommen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zum Teil parallel mit der Veröffentlichung der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Steuerung Nachverdichtung“ durchgeführt.

Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Die im Entwurf dargestellten Bereiche werden im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan abweichend dargestellt.

In Großenkneten wird die gekennzeichnete Fläche im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 „Großenkneten - Ortskern“ soll dieser Bereich als ein „Mischgebiet“ ausgewiesen werden.

Für den in Huntlosen dargestellten Bereich ist diese Fläche ebenfalls im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Auch hier soll nach den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 137 „Huntlosen-West“ ein „Mischgebiet“ dargestellt werden.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.09.2025 die 105. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Steuerung Nachverdichtung“ 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.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 13.11.2025**

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/1025/2021-2026 beigefügt und werden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von Frau Stephanie Geelhaar, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung, Planungsbüro Diekmann Mosebach & Partner, Rastede, vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Die 105. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Steuerung Nachverdichtung“ wird festgestellt.

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.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Frau M. Sc. Geelhaar, Planungsbüro Diekmann Mosebach & Partner, Rastede, erläutert die Abwägungsempfehlungen anhand einer Präsentation.

*Die Präsentation ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1025/2021-2026 beigefügt.*

**zu 5      Bebauungsplan Nr. 134 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord" -  
Satzungsbeschluss  
Vorlage: BV/1026/2021-2026**

**einstimmig beschlossen  
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0**

**Beschluss:**

**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 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.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 13.11.2025**

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.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Frau M. Sc. Geelhaar, Planungsbüro Diekmann Mosebach & Partner, Rastede, erläutert die Abwägungsempfehlungen anhand einer Präsentation.

*Die Präsentation ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1026/2021-2026 beigefügt.*

Mitglied Reinkober weist daraufhin, dass die Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan einer Klarstellung bedürfe, sollte man eine Überschreitung der in § 17 Baunutzungsverordnung festgesetzten Grundflächenzahl zulassen. Hier sei eine Überschreitung von 50 % möglich.

Frau M. Sc. Geelhaar entgegnet, dass die Festsetzung der Überschreitung sich lediglich auf die Nebenanlagen beziehe.

Mitglied Reinkober teilt weiter mit, dass § 17 Baunutzungsverordnung keine Grundflächenzahl von 0,75 in Wohngebieten zulasse.

Gemeindehauptsekretär Fuhler entgegnet, dass § 19 Baunutzungsverordnung sich auf § 17 Baunutzungsverordnung beziehe und eine Überschreitung für Garagen und Stellplätze nach § 12 Baunutzungsverordnung sowie Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung eine Überschreitung zulasse. Zudem handele es sich bei den angegebenen Werten aus § 17 Baunutzungsverordnung um Orientierungswerte, die bei guter Begründung auch eine Überschreitung zuließen.

**zu 6      Bebauungsplan Nr. 137 "Huntlosen-West" - Satzungsbeschluss  
Vorlage: BV/1027/2021-2026**

**einstimmig beschlossen  
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0**

**Beschluss:**

**Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 137 „Huntlosen-West“ 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. 137 „Huntlosen - West“ 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.

Es wurde ein privater Einwand vorgebracht.

Die im Verfahren von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die seitens Privaten vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit Entscheidungsvorschlag einschließlich einer Begründung der Beschlussvorlage Nr. BV/1027/2021-2026 beigefügt 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.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 13.11.2025**

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 137 „Huntlosen-West“ 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.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Frau M. Sc. Geelhaar, Planungsbüro Diekmann Mosebach & Partner, Rastede, erläutert die Abwägungsempfehlungen anhand einer Präsentation.

*Die Präsentation ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1027/2021-2026 beigefügt.*

Beigeordneter Wilke möchte wissen, was mit den Flächen entlang der Straße „An der Bäke“ sei, sollten diese nicht mit in die Planung einbezogen werden.

Frau M. Sc. Geelhaar weist darauf hin, dass man sich bereits in vorherigen Sitzungen darauf geeinigt habe, diese Flächen in Zukunft zu betrachten.

**zu 7      Bebauungsplan Nr. 140 "Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße" -  
Annahme als Entwurf  
Vorlage: BV/1028/2021-2026**

**einstimmig beschlossen  
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0**

**Beschluss:**

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

**Der Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ wird als Entwurf angenommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.**

**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 Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1028/2021-2026 als Entwurf beigefügt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durch Herrn Dipl. – Geograph Thomas Aufleger, Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, vorgestellt.

In der Zeit vom 07.02.2025 bis einschließlich 07.03.2025 konnte sich die Öffentlichkeit über die Planung informieren. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange bezüglich der Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme bis zum 07.03.2025 gebeten. Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit einem Entscheidungsvorschlag der Beschlussvorlage Nr. BV/1028/2021-2026 beigefügt.

Private Einwendungen zu dieser Bauleitplanung wurden nicht vorgebracht.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Entwurf in verschiedenen Bereichen geändert und angepasst.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 13.11.2025**

Der Geltungsbereich wurde geändert. Das Flurstück westlich der Bahnstrecke wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Für das Flurstück liegt derzeit noch keine Freistellung gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) von den Bahnbetriebszwecken vor. Zur Sicherung einer Linksabbiegespur wurde ein weiterer Teil der Cloppenburger Straße mit aufgenommen.

Der Grünstreifen zwischen Gewerbegebiet „Zeppelinring“ und dem Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ wurde von 25 m auf 5 m reduziert. Der Baumbestand unmittelbar entlang der Cloppenburger Straße wurde im Entwurf aufgenommen und soll dauerhaft als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben. Der Wald innerhalb des Geltungsbereiches soll teilweise im südlichen Bereich erhalten bleiben. Hier befinden sich mehrere alte gut erhaltene Eichen, welche textlich festgesetzt werden und bei Abgang artengleich zu ersetzen sind.

Für den wegfallenden Wald ist ein Waldersatz vorzunehmen und vor Satzungsbeschluss vertraglich abzuschließen. Die Waldumwandlung, welche sich auf 19.850 m<sup>2</sup> bemisst, soll auf einer Fläche der Landesforsten erfolgen. Die Fläche für die Umwandlung wurde von der Gemeinde bereits reserviert und ein Vertragsentwurf liegt inzwischen vor. Diese befindet sich in Regente, Nähe der Straße „Rulfshoop“, angrenzend an ein Waldgebiet.

Der weitere Ausgleich für das Gewerbegebiet beläuft sich auf 112.424 Werteinheiten und wird aus dem Kompensationsflächenpool beim OOWV vorgenommen.

Im Entwurf sollen die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur im GEE1 ermöglicht werden. Im GEE2 werden diese ausgeschlossen, um höhere Lärmkontingente zu ermöglichen.

Die Anbindung des Gewerbegebietes an die Cloppenburger Straße soll im Entwurf auf 18 m aufgeweitet werden. In diesem Bereich sollen Werbeanlagen zugelassen werden. Die übrigen Planstraßen werden auf 12 m verringert. Die Planstraße 4 - ebenfalls mit einer Breite von 12 m - wurde in der Planzeichnung neu aufgenommen. Aus planungsrechtlicher Sicht kann eine Anbindung an der Straße „Am Bahnhof“ gesichert werden, damit eine direkte Anbindung an den Bahnhof erfolgen kann.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

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

Der Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ wird als Entwurf angenommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

**Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Frau Dipl.-Ing. Landespflege Susanne Spille und Herr M. Sc. Landschaftsökologie Kevin Menke, Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, stellen den Entwurf vor und erläutern die Abwägungsempfehlungen anhand einer Präsentation.

*Die Präsentation ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1028/2021-2026 beigelegt.*

Ausschussvorsitzender Wendt möchte wissen, warum ein Hinweis zur Beleuchtung aufgenommen werde.

Frau Dipl.-Ing. Spille entgegnet, dass es sich hier um eine insektenfreundliche Beleuchtung handle.

Ratsherr Stoll teilt mit, dass die Formulierung der textlichen Festsetzung zu Betriebsleiterwohnungen nicht eindeutig sei und keinen Aufschluss über die Anzahl der zulässigen Wohnungen gebe.

Frau Dipl.-Ing. Spille entgegnet, dass eine Wohnung pro Betrieb zulässig sei und diese sich unterordnen müsse.

Ratsherr Hülers möchte wissen, ob es tatsächlich so sei, dass nur eine Wohnung zugelassen werde.

Bürgermeister Schmidtke fügt hinzu, dass man von Seiten der Verwaltung einen Blick darauf haben werde, was die Anzahl der Wohnungen betreffe.

Gemeindehauptsekretär Fuhler erläutert nochmal die textliche Festsetzung zu Betriebsleiterwohnungen und erklärt, dass die Baugenehmigungsbehörde darauf achten müsse, ob sich eine Betriebsleiterwohnung dem Unternehmen unterordne.

Mitglied Reinkober hält die Festsetzung für Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet für konfliktbehaftet und würde selbst diese Festsetzung so im Bebauungsplan nicht aufnehmen.

Ratsherr Hülers weist auf die Stellungnahme des Landkreises Oldenburg zum Waldersatz hin, dass dieser ortsnah zu erfolgen habe.

Herr M. Sc. Menke entgegnet, dass der Ausgleich im gleichen Naturraum zu erfolgen habe und hier der Ausgleich auf einer Fläche in Regente erfolge.

**zu 8      **Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Windpark Döhlen" und seiner 1. Änderung - Annahme als Vorentwurf**  
**Vorlage: BV/1029/2021-2026****

**einstimmig beschlossen**

**Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0**

**Beschluss:**

**Der Vorentwurf zur Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Windpark Döhlen“ einschließlich seiner 1. Änderung wird angenommen.**

**Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Windpark Döhlen“ ist mit Bekanntmachung vom 08.01.2007 rechtsverbindlich geworden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können innerhalb des Geltungsbereiches maximal 6 Windkraftanlagen mit einer Gesamthöhe von je 150 m errichtet werden.

Mit Bekanntmachung vom 21.11.2009 wurde der Bebauungsplan Nr. 97 „Windpark Döhlen“, 1. Änderung, rechtskräftig. Mit dieser Änderung können Tierhaltungsanlagen im Geltungsbereich ausnahmsweise zugelassen werden.

Repowering von Windkraftanlagen gewinnt im Rahmen der Energiepolitik immer mehr an Bedeutung. Der Vorhabenträger beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das repowern mehrerer Windkraftanlagen. Dazu sollen die derzeit vorhandenen Anlagen zurückgebaut und durch neue größere Anlagen ersetzt werden. Die Windkraftanlagen, die im Regelfall heute errichtet werden, haben eine Gesamthöhe von weit mehr als 150 m. Die Gesamthöhe ist im rechtverbindlichen Bebauungsplan jedoch auf diese Höhe begrenzt.

Mit der damaligen beabsichtigten Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Windpark Döhlen“ wurde die Herausnahme der Höhenbegrenzung beraten.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes gelten die allgemeinen gesetzlichen Regelungen für die Errichtung von Windkraftanlagen. Entsprechend ist die Errichtung von Windkraftanlagen ohne Höhenbegrenzung innerhalb des Geltungsbereichs der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sonderbauflächen Windenergie“ und zukünftig auch in ausgewiesenen Flächen der regionalen Raumordnung des Landkreises Oldenburg zulässig.

Beabsichtigt ist daher die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Windpark Döhlen“ einschließlich seiner 1. Änderung. Die Aufhebung des Bebauungsplanes wurde vorab mit dem Landkreis Oldenburg abgestimmt. Dieser befürwortet die Einleitung des Bauleitplanverfahrens.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 13.11.2025**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Windpark Döhlen“ einschließlich seiner 1. Änderung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelungen ausgelöst. Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Der Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Windpark Döhlen“ einschließlich seiner 1. Änderung ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1029/2021-2026 als Anlage beigefügt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von Herrn Dipl.-Geograph Thomas Aufleger, Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Vorentwurf zur Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Windpark Döhlen“ einschließlich seiner 1. Änderung wird angenommen.

Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Herr Dipl.-Geograph Thomas Aufleger, Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, stellt den Vorentwurf anhand einer Präsentation vor.

*Die Präsentation ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1029/2021-2026 beigefügt.*

**zu 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51b "Ahlhorn - Wildeshauser Straße" - Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: BV/0985/2021-2026**

**einstimmig beschlossen  
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0**

**Beschluss:**

**Für den im Kartenausschnitt gekennzeichneten Bereich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51b „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) soll gefasst werden.**

**Das Verfahren ist nach dem BauGB durchzuführen.**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51b „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“ überlagert Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 51 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“ und Nr. 51a „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“, 1. Änderung.

Auf der Fläche des neu geplanten Bebauungsplanes Nr. 51b befindet sich südwestlich der EDEKA-Markt sowie südöstlich der ehemalige Combi-Markt. In dem Gebäude des ehemaligen Combi-Marktes befindet sich aktuell ein E-Bike-Center, eine Nähstube sowie Lagermöglichkeiten des Eigentümers. Nördlich zwischen der Bachstraße und dem Parkplatz des REWE-Marktes befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und ein Sondergebiet.

Zukünftig soll auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ein Drogeriemarkt entstehen. Der jetzige EDEKA-Markt sowie das Gebäude des ehem. Combi-Marktes sollen zurückgebaut werden. Auf dieser Fläche soll ein Einzelhandelsbetrieb mit rund 1.400 qm Verkaufsfläche entstehen. Auch soll in der Fläche eine neue Ortsmitte von rund 1.500 qm entstehen. Diese Fläche soll auch als öffentliche Parkfläche dienen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll geklärt werden, ob ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ oder ein „Kerngebiet“ entwickelt wird. Gemäß der derzeitigen Planung des Investors wird die Grundflächenzahl von 0,8 leicht überschritten. Dies resultiert aus dem standardmäßigen Bau der Märkte und auch aufgrund der Anzahl der benötigten Einstellplätze. In einem Kerngebiet ist die Ausweisung einer erhöhten Grundflächenzahl möglich. Weitere Schutzansprüche im Kerngebiet sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Bei dem weiteren Bauleitplanverfahren sollen die Planungsinteressen des Investors und auch die Schutzansprüche in Einklang gebracht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes kann abgesehen werden.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 13.11.2025**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51b „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0985/2021-2026 beigelegt. Das Planverfahren wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von der Verwaltung vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den im Kartenausschnitt gekennzeichneten Bereich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51b „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) soll gefasst werden.

Das Verfahren nach dem BauGB ist durchzuführen.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Gemeindehauptsekretär Fuhler, Sachbearbeiter Bauleitplanung, stellt die Planung vor.

Beigeordneter Sven Wilke möchte wissen, wo der Unterschied zwischen Kerngebiet und Sondergebiet liege.

Gemeindehauptsekretär Fuhler erläutert, dass innerhalb eines Kerngebietes andere Nutzungen zulässig seien, wie z. B. Vergnügungsstätten, die aber aufgrund der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages ausgeschlossen werden könnten.

Ratsherr Hüsters möchte wissen, ob die Dorfplatzstruktur erhalten bleiben solle.

Bürgermeister Schmidtke teilt mit, dass die Dorfplatzmitte der Gemeinde für vier Veranstaltungen im Jahr zur Verfügung stehe.

Ratsherr Stoll möchte wissen, ob man auf Parkplätze verzichten könne, da man in diesem Bereich mit Rewe auf ca. 300 Parkplätze komme.

Bürgermeister Schmidtke weist auf das Entwicklungspotenzial in Ahlhorn hin.

Mitglied Reinkober weist daraufhin, dass durch die Stellplätze sehr viel Fläche versiegelt werde und der Landkreis Oldenburg die Möglichkeit habe, die Anzahl der Stellplätze zu reduzieren. Zudem sollten Maßnahmen zur freiwilligen Kompensation in Betracht gezogen werden.

Bürgermeister Schmidtke entgegnet, dass die Parkplätze immer größer würden. Eine Begrünung des Dorfplatzes sei vorgesehen.

Erster Gemeinderat Looschen fügt an, dass nur noch 20 Parkplätze statt der zunächst 28 auf dem Dorfplatz für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen.

Ratsherr Bilger teilt mit, dass diese Parkplätze benötigt würden.

**zu 10      Mitteilungen des Bürgermeisters**

Mitteilungen des Bürgermeisters liegen nicht vor.

**zu 11      Anfragen und Anregungen**

**zu 11.1 Dartclub in Großenkneten**

*Beigeordneter Wilke:*

Der Vorsitzende des Dartclub's in Großenkneten sollte informiert werden, dass die Mitglieder des Dartclubs zu schnell durch den Ort fahren.

*Bürgermeister Schmidtke:*

Vielen Dank für den Hinweis.

**Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 13.11.2025**

**Ende der Sitzung: 18:27 Uhr**

gez. Eckhard Wendt  
Vorsitz

gez. Christian Fuhler  
Protokollführung