

NIEDERSCHRIFT

**über die 23. öffentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde
Großenkneten am Donnerstag, 26.02.2026, im Rathaus, Markt 1, 26197 Großenkneten**

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

An der Sitzung haben teilgenommen:

Vorsitzende/r

Herr Eckhard Wendt

Mitglieder

Herr Heiner Bilger

Herr Dirk Faß

Herr Eduard Hülers

Herr Niklas Reineberg

Herr Guido Schmidtke

Herr Samuel Stoll

Stellv. Mitglied/er

Herr Torsten Deye

in Vertretung der Beigeordneten Andrea
Naber

hinzu gewählte Mitglieder

Herr Dipl.-Ing. Matthias Reinkober

Herr Timm-Dierk Reise

Frau Nicole Ziegler

von der Verwaltung

Frau Saskia Brand

stellv. Leiterin des Bauamtes -
Protokollführerin

Herr Horst Looschen

Erster Gemeinderat und Kämmerer

Herr Thorsten Schmidtke

Bürgermeister

Gäste

Frau Rita Abel

NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg -
zu Tagesordnungspunkt 4

Herr Thomas Aufleger

NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg -
zu Tagesordnungspunkt 5 und 6

Herr Alexander Wagenhuber

Büro für Stadtplanung Gieselmann und
Müller GmbH, Oldenburg - zu
Tagesordnungspunkt 7 und 8

Verhindert waren:

Mitglieder

Herr Jannis Behrens

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 26.02.2026

nicht stimmberechtigtes Mitglied

Herr Andreas Altergott

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 22. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 13.11.2025
- 3 Gegebenenfalls Pflichtenbelehrung eines hinzu gewählten Mitgliedes des Ausschusses

Einwohnerfragestunde

- 4 Bebauungsplan Nr. 140 "Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße" - Satzungsbeschluss **BV/1088/2021-2026**
- 5 Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Windpark Döhlen" und seiner 1. Änderung - Annahme als Entwurf **BV/1089/2021-2026**
- 6 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Sondergebiet Energiepark Steinloge" - Feststellungsbeschluss **BV/1090/2021-2026**
- 7 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Huntlosen - Heidkämpe" - Annahme als Entwurf **BV/1091/2021-2026**
- 8 Bebauungsplan Nr. 141 "Huntlosen - Heidkämpe" - Annahme als Entwurf **BV/1092/2021-2026**
- 9 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 10 Anfragen und Anregungen
- 10.1 Buswendeanlage in Hosüne, Am Forst
- 10.2 Glascontainer in Sage, Bereich "Sager Straße/Zur Sager Heide"
- 10.3 Fuß- und radläufiger Verbindungsweg in Ahlhorn zwischen den Baugebieten "Am Lemsen" und "Zum Findling"
- 10.4 Fuß- und Radweg zwischen der Straße "Zum Findling" bis einschließlich der Sportanlage und "Zum Sportzentrum" sowie zwischen der "Alma-Rogge-Straße" und der Straße "Am Findling"

10.5 Fremdwasser im Schmutzwasserkanal

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 22. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 13.11.2025

Die Niederschrift über die 22. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 13.11.2025 wird bei 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung genehmigt.

zu 3 Gegebenenfalls Pflichtenbelehrung eines hinzu gewählten Mitgliedes des Ausschusses

Eine Pflichtenbelehrung war nicht erforderlich.

Einwohnerfragestunde

Ausschussvorsitzender Wendt unterbricht um 17:03 Uhr die Sitzung für eine Einwohnerfragestunde. Seitens der Zuhörer wurden keine Fragen gestellt. Somit eröffnet Ausschussvorsitzender Wendt die Sitzung wieder um 17:04 Uhr.

**zu 4 Bebauungsplan Nr. 140 "Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße" -
Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/1088/2021-2026**

**mehrheitlich beschlossen
Ja 6 Nein 1 Enthaltung 1**

Beschluss:

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 Umweltausschusses 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

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 26.02.2026

gesichert. Die Ersatzaufforstung erfolgt auf einer Fläche in Regente, Nähe der Straße „Rulfshoop“.

Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsbedarf von rund 106.398 Werteinheiten. 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.

Sitzungsbeiträge:

Bürgermeister Schmidtke erläutert den Ausschussmitgliedern die Sach- und Rechtslage.

Im Anschluss stellt Frau Dipl.-Ing. Rita Abel, Büro NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, die Planung vor. Die Präsentation ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1088/2021-2026 beigefügt.

Mitglied Reinkober weist darauf hin, dass die Gehölze aufgrund der Klimaentwicklung erhalten bleiben sollten. In diesem Zuge würden sodann im Ergebnis die Kosten für die anteilige Kompensation und den Waldersatz entfallen.

Vorsitzender Wendt erkundigt sich nach der Erschließung zum angrenzenden Bahnhofsgelände im Hinblick des verkehrlichen Ausbaus.

Bürgermeister Schmidtke erklärt, dass die Anbindung erst einmal in der Planung berücksichtigt worden sei. Die Planung für die Anbindung und Erschließung erfolge in einem separaten Verfahren.

Ratsherr Hüsters steht der Gewerbeentwicklung in Ahlhorn positiv gegenüber. Jedoch werde sich seine Gruppe aus klimapolitischen Gründen zu der Beschlussempfehlung enthalten bzw. nicht zustimmen. Die Klimaentwicklung müsse bei Planungen mehr Berücksichtigung finden. Zudem sollte der durch die Planung erforderliche Waldersatz und auch der Ausgleich und Ersatz mehr Bedeutung finden.

Ratsherr Stoll stimmt der Planung, auch wenn der Waldersatz notwendig sei, zu. Die nicht mehr erforderliche archäologische Prospektion und ggf. Ausgrabung sehe er positiv. Eine zeitnahe Erschließung und Vermarktung könne erfolgen, da Investoren auf Gewerbeflächen warten würden.

**zu 5 Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Windpark Döhlen" und seiner 1. Änderung - Annahme als Entwurf
Vorlage: BV/1089/2021-2026**

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

Beschluss:

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.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Windpark Döhlen“ und seiner 1. Änderung wird als Entwurf angenommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wie auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 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 bekommt 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 rechtsverbindlichen Bebauungsplan jedoch begrenzt.

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 des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Oldenburg zulässig.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Windpark Döhlen“ einschließlich seiner 1. Änderung werden keine Eingriffsregelungen vorbereitet. Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 26.02.2026

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Windpark Döhlen“ einschließlich seiner 1. Änderung ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1089/2021-2026 als Entwurf beigelegt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von Herrn Dipl.-Geograph Thomas Aufleger, Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, vorgestellt.

In der Zeit vom 08.12.2025 bis einschließlich 09.01.2026 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 09.01.2026 gebeten.

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit einem Entscheidungsvorschlag der Beschlussvorlage Nr. BV/1089/2021-2026 ebenfalls beigelegt.

Private Einwendungen zu dieser Bauleitplanung wurden nicht vorgebracht.

Der Landkreis Oldenburg wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die im Umweltbericht benannten Kompensationsflächen im weiteren Verfahren näher zu beschreiben seien. Dies bezieht sich auf die Lage, den Umfang und den Erhalt der Kompensationsfläche. Dies wurde im Umweltbericht angepasst. Der im Bebauungsplan Nr. 97 „Windpark Döhlen“ einschließlich seiner 1. Änderung beschriebene Kompensationsbedarf bleibt in der Aufhebungssatzung für die bestehenden Windkraftanlagen erhalten und wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

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.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Windpark Döhlen“ und seiner 1. Änderung wird als Entwurf angenommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wie auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Sitzungsbeiträge:

Bürgermeister Schmidtke erläutert den Ausschussmitgliedern die Sach- und Rechtslage.

Im Anschluss stellt Herr Dipl.-Geograph Thomas Aufleger vom Büro NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, die Planung vor.

Die Präsentation ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1089/2021-2026 beigelegt.

**zu 6 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Sondergebiet
Energiepark Steinloge" - Feststellungsbeschluss
Vorlage: BV/1090/2021-2026**

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

Beschluss:

Die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sondergebiet Energiepark Steinloge“ 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:

Mit Inkrafttreten der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbauflächen Windenergie“ am 30.01.2024, erfolgte eine Steuerung der Windenergieanlagen im Gemeindegebiet.

Der Landkreis Oldenburg befindet sich derzeit noch in der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP). Dieses soll voraussichtlich im März 2026 beschlossen werden. Im derzeitigen Planungsstand des RROP befinden sich im Gemeindegebiet mehrere mögliche Flächen für Windenergie. Die Vorranggebiete für Windenergie wurden dem Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 29.02.2024 vorgestellt (BV/0606/2021-2026). Die Potenzialanalyse zeigt in Steinloge, nördlich der „Wildeshäuser Straße“ zwei mögliche Flächen für Windenergie auf.

Die VR-Energieprojekte (Vorhabenträger) beabsichtigt die Errichtung eines Bürgerenergiewindparks. Hierzu sollen unter anderem auf den zuvor genannten Flächen nördlich der „Wildeshäuser Straße“ sowie südlich der „Wildeshäuser Straße“ mehrere Windenergieanlagen (WEA) errichtet werden. Geplant sind derzeit ca. 11 WEA.

Die Flächen sind im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Wald“ dargestellt.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.09.2025 die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sondergebiet Energiepark Steinloge“ 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.

Der Landkreis Oldenburg wies in seiner Stellungnahme daraufhin, dass für die Flächennutzungsplanänderung eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 26.02.2026

vorzunehmen sei. Diese wurde im Umweltbericht nachträglich mit aufgenommen. Der Ausgleich erfolgt auf einer Fläche im Bereich Amelhausen.

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/1090/2021-2026 beigefügt und werden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von Herrn Dipl.-Geograph Thomas Aufleger, Planungsbüro NWP, Oldenburg, vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sondergebiet Energiepark Steinloge“ 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 erläutert den Ausschussmitgliedern die Sach- und Rechtslage.

Im Anschluss stellt Herr Dipl.-Geograph Thomas Aufleger, Büro NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, die Planung vor.

Die Präsentation ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1090/2021-2026 beigefügt.

Ratsherr Hüser begrüßt die Planung, auch dass diese Flächennutzungsplanänderung vor Abschluss des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Oldenburg erfolge. Er bedankt sich bei allen Beteiligten für die rechtzeitige Abwicklung des Bauleitplanverfahrens. Die Lage der Ersatzfläche in Amelhausen sei nach seiner Meinung gut getroffen. Nach seiner Auffassung wäre diese Fläche auch geeignet für Maßnahmen des Hochwasserschutzes.

zu 7 **100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Huntlosen - Heidkämpe" - Annahme als Entwurf**
Vorlage: BV/1091/2021-2026

einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss:

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.

Die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Huntlosen – Heidkämpe“ wird als Entwurf angenommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wie 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, des Gewerbes im nordöstlichen Teil und der Mischbebauung im südöstlichen Teil dienen.

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes soll ein Lückenschluss zwischen dem angrenzenden Gewerbegebiet „Heidkämpe“ und dem Wohngebiet „Fladderskamp“ erfolgen.

Die Fläche soll nach Änderung des Flächennutzungsplanes als „gewerbliche Baufläche“, „gemischte Baufläche“ und als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Huntlosen – Heidkämpe“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1091/2021-2026 als Entwurf beigefügt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von Herrn M. Sc. Alexander Wagenhuber, Büro für Stadtplanung, Oldenburg, vorgestellt.

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 BV/1091/2021-2026 beigefügt.

Private Einwendungen zu dieser Bauleitplanung wurden nicht vorgebracht.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 26.02.2026

Zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich östlich der gewerblichen Fläche erweitert sowie die noch im Vorentwurf an die „Sannumer Straße“ angrenzende „Wohnbaufläche“ in eine „gemischte Baufläche“ geändert.

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 beigefügten Entscheidungsvorschläge zu Eigen gemacht.

Die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Huntlosen – Heidkämpe“ wird als Entwurf angenommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wie auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Sitzungsbeiträge:

Bürgermeister Schmidtke erläutert den Ausschussmitgliedern die Sach- und Rechtslage.

Im Anschluss stellt Herr M.Sc. Alexander Wagenhuber, Büro für Stadtplanung, Oldenburg, die Planung vor. Im gleichen Zuge wird die Planung zu Tagesordnungspunkt 8 vorgestellt. Die Tagesordnungspunkte 7 und 8 sollen nach Beratung en bloc abgestimmt werden.

Die Präsentation ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1091/2021-2026 beigefügt.

Mitglied Reinkober weist auf den generellen Wohnraumangel, auch in Huntlosen, hin. Er regt an, die Bauweise weiter zu öffnen, sodass neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser (Hausgruppen) zugelassen werden könnten. Die Zulässigkeit dieser Bauweise solle auch in weiteren Bebauungsplänen Berücksichtigung finden. Er wünsche sich, dass mehr Wohneinheiten zugelassen würden. Ebenfalls teilt er mit, dass in der Begründung auf eine Wallhecke von 15m verwiesen werde, dies jedoch von der Planzeichnung abweiche.

Protokollanmerkung:

In der Begründung einschl. Umweltbericht gibt es keine Angaben über eine Breite von 15m, sondern nur in der Darstellung eines angehängten Gutachtens, welches seitens der Gemeinde nicht verändert werden kann.

Die dargestellten Grünflächen als Abgrenzung zum Randbereich und auch zum Gewerbegebiet sollten nach Auffassung des Mitglieds Reinkober im Eigentum der Gemeinde verbleiben und als öffentliche Grünflächen dargestellt werden. Die Pflege durch den Bauhof der Gemeinde stelle zwar einen erhöhten Aufwand dar, es werde jedoch verhindert, dass die Flächen nicht durch Private zweckentfremdet würden.

Bürgermeister Schmidtke weist auf Probleme mit Grünstreifen in Gemeindeeigentum hin.

Ratsherr Reineberg entgegnet, dass die Festsetzung zur Bauweise und Anzahl der Wohneinheiten die Siedlungspolitik aus dem Nachentwicklungskonzept widerspiegele. Im

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 26.02.2026

inneren Bereich seien Teile der Wohnraumphase 2 und an der straßenzugewandten Seite mehrere Wohneinheiten berücksichtigt.

Mitglied Reinkober erwidert, dass es sich hier nicht um eine Nachverdichtung (besiedelter Bereich), sondern um Neubauvorhaben handele.

Herr Wagenhuber erkundigt sich, ob die Grünflächen veräußert werden sollen.

Bürgermeister Schmidtke teilt den Anwesenden mit, dass hier noch keine Regelung getroffen worden sei.

**zu 8 Bebauungsplan Nr. 141 "Huntlosen - Heidkämpe" - Annahme als Entwurf
Vorlage: BV/1092/2021-2026**

einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss:

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 beigefügt.

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.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 26.02.2026

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 Werteinheiten, der extern ausgeglichen werden muss. Dieser Ausgleich erfolgt mit den Kompensationsflächen des OOWV.

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 beigefügt 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 beigefügten 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.

Sitzungsbeiträge:

Auf die Sitzungsbeiträge zu Tagesordnungspunkt 7 wird verwiesen.

zu 9 Mitteilungen des Bürgermeisters

Mitteilungen des Bürgermeisters liegen nicht vor.

zu 10 Anfragen und Anregungen

zu 10.1 Buswendeanlage in Hosüne, Am Forst

Ratsherr Hüisers:

Vor wenigen Monaten ist im Bereich der Straße „Am Forst“ endlich Glasfaser verlegt worden. Die bauausführende Firma hat die Leitungen mit einem geringen Abstand zur Verkehrsfläche und mit einer geringen Tiefe verlegt.

In diesem Bereich befindet sich eine Buswendeanlage. Die Busse fahren die Straßenbermen aus. Ich habe festgestellt, dass bis zu zwei Busse diese Anlage nicht nur als Haltestelle und Wendeanlage nutzen, sondern auch regelmäßig dort parken. Der Platz ist für das Halten von zwei Bussen nicht ausgelegt. Ich bitte um Prüfung, ob die Straßenseitenräume besser ausgebaut werden können.

Bürgermeister Schmidtke:

Ich werde eine Überprüfung veranlassen.

zu 10.2 Glascontainer in Sage, Bereich "Sager Straße/Zur Sager Heide"

Beigeordneter Faß:

Der Zustand bei den Glascontainern an der Sager Straße gleicht einer Mülldeponie.

Ich selbst habe es bereits mit einigen Sager Bürgern gesäubert. Langfristig gibt es keine Besserung. Es besteht dringender Handlungsbedarf. Ich bitte um Prüfung, ob ein neuer Standort gefunden oder ggf. durch Sichtbarmachung der Fläche (Kürzung der Hecke) eine Besserung erwirkt werden kann.

Bürgermeister Schmidke:

Bereits in der gestrigen Bürgerversammlung Sage, Haast und Bissel wurde über den schlechten Zustand berichtet. Zusammen mit dem Bürgerverein soll eine Lösung gefunden werden.

zu 10.3 Fuß- und radläufiger Verbindungsweg in Ahlhorn zwischen den Baugebieten "Am Lemsen" und "Zum Findling"

Ratsherr Guido Schmidtke:

Der o.g. Verbindungsweg befindet sich in einem schlechten Zustand. Die Wegeseitenräume sind teilweise ausgefahren. Es wurde mir berichtet, dass Paketzusteller den Verbindungsweg als Abkürzung nutzen.

Ich bitte um Ausbesserung des Weges. Des Weiteren bitte ich zu prüfen, ob der Poller in diesem Bereich wieder eingesetzt werden kann.

Protokollanmerkung:

Aufgrund des Winterdiensteinsatzes wurde der Poller entfernt. Dieser wird durch den Bauhof wieder aufgestellt. Die Seitenräume werden hergerichtet.

zu 10.4 Fuß- und Radweg zwischen der Straße "Zum Findling" bis einschließlich der Sportanlage und "Zum Sportzentrum" sowie zwischen der "Alma-Rogge-Straße" und der Straße "Am Findling"

Ratsherr Guido Schmidtke:

Ich möchte gerne wissen, ob die wassergebundenen Decken der genannten Verbindungswege mit Pflastersteinen ausgebaut werden können.

Bauamtsleiter Behrends:

Ein Ausbau mit Pflastersteinen ist nicht beabsichtigt.

zu 10.5 Fremdwasser im Schmutzwasserkanal

Vorsitzender Wendt:

Ich wurde auf Nachfrage darüber informiert, dass bei Regen der Schmutzwasserkanal bis zu 1/3 mehr Abwasser enthält. Ich rege an, die Straßenbermen regelmäßig zu fräsen, damit kein Fremdwasser dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird.

Ende der Sitzung: 18:12 Uhr

gez. Eckhard Wendt
Vorsitz

gez. Saskia Brand
Protokollführung