

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/1132/2021-2026
öffentlich
23.04.2026

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Planungs- und Umweltausschuss	07.05.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	21.05.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 145 „Östlich Ahlhorner Straße“-Annahme als Entwurf

Beschlussempfehlung:

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

Der Bebauungsplan Nr. 145 „Östlich Ahlhorner Straße“ 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 Wohnbebauung sowie Fläche für Sport- und Spielanlagen ausgewiesene Fläche in Großenkneten, östlich der Straße „Ahlhorner Straße“ soll zukünftig der Wohnbebauung dienen, wobei südlich des Schießstandes ein Kindergarten errichtet werden soll. Der Kindergarten befindet sich derzeit befristet als Containerlösung westlich der Straße „Am Kirchholz“. Um den Neubau des Kindergartens realisieren zu können, soll ein neuer Bebauungsplan entstehen.

Auf der Fläche östlich angrenzend an die Straße „Ahlhorner Straße“ sollen mehrere Wohngebäude mit maximal 5 Wohneinheiten je Wohngebäude entstehen. Die Höhe der Gebäude beträgt 10,5 m und die Grundflächenzahl 0,4. Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die „Ahlhorner Straße“.

Der Bebauungsplan Nr. 145 „Östlich Ahlhorner Straße“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1132/2021-2026 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 24.11.2025 bis einschließlich 29.12.2025 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 29.12.2025 gebeten.

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit einem Entscheidungsvorschlag der Beschlussvorlage Nr. BV/1132/2021-2026 beigelegt.

Private Einwendungen zu dieser Bauleitplanung wurden nicht vorgebracht.

Der Landkreis Oldenburg wies in seiner Stellungnahme daraufhin, dass eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zur Entwurfsveröffentlichung vorzulegen sei. Die notwendige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht enthalten und sieht ein Kompensationsdefizit von 7.516 Werteinheiten vor. Die Kompensationsfläche des OOWV „Am Lemsen“ soll hierfür genutzt werden.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, von denen Emissionen ausgehen können, im Umfeld des Plangebietes befinden. Es wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben, welches zum Ergebnis kommt, dass die geplante Planung die landwirtschaftlichen Betriebe nicht einschränkt. Somit ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht (Geruch) die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Östlich Ahlhorner Straße“ uneingeschränkt möglich.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

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

Der Bebauungsplan Nr. 145 „Östlich Ahlhorner Straße“ 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.

Bebauungsplan Nr. 145 Östlich Ahlhorner Straße - Abwägungsempfehlungen
Bebauungsplan Nr. 145 Östlich Ahlhorner Straße - Begründung inkl. Umweltbericht
Bebauungsplan Nr. 145 Östlich Ahlhorner Straße - Biologischer Fachbeitrag
Bebauungsplan Nr. 145 Östlich Ahlhorner Straße - Immissionsschutzfachliche Stellungnahme
Bebauungsplan Nr. 145 Östlich Ahlhorner Straße - Planzeichnung
Bebauungsplan Nr. 145 Östlich Ahlhorner Straße - Schalltechnische Stellungnahme