

NIEDERSCHRIFT

**über die 25. öffentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde
Großenkneten am Donnerstag, 04.06.2026 , im Rathaus, Markt 1, 26197 Großenkneten**

Beginn der Sitzung: 17:02 Uhr

An der Sitzung haben teilgenommen:

Vorsitzende/r

Herr Eckhard Wendt

Stellv. Vorsitzende/r

Frau Andrea Naber

Mitglieder

Herr Jannis Behrens

Herr Heiner Bilger

Herr Dirk Faß

Herr Eduard Hüasers

Herr Niklas Reineberg

Herr Guido Schmidtke

Herr Samuel Stoll

nicht stimmberechtigtes Mitglied

Herr Andreas Altergott

hinzugewählte Mitglieder

Frau Antje Reimann

Herr Timm-Dierk Reise

Frau Nicole Ziegler

von der Verwaltung

Herr Hendrik Behrends

Frau Saskia Brand

Herr Christian Fuhler

Herr Horst Looschen

Herr Thorsten Schmidtke

Leiter des Bauamtes

stellv. Leiterin des Bauamtes

Gemeindehauptsekretär - Protokollführung

Erster Gemeinderat und Kämmerer

Bürgermeister

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 24. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 07.05.2026
- 3 Gegebenenfalls Pflichtenbelehrung eines hinzu gewählten Mitgliedes des Ausschusses

Einwohnerfragestunde

- 4 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Huntlosen - Heidkämpe" - Feststellungsbeschluss **BV/1151/2021-2026**
- 5 Bebauungsplan Nr. 141 "Huntlosen - Heidkämpe" - Satzungsbeschluss **BV/1152/2021-2026**
- 6 106. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Amelhausen - Moorbeker Straße" - Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung **BV/1155/2021-2026**
- 7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 147 "Amelhausen - Moorbeker Straße" - Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung **BV/1156/2021-2026**
- 8 Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Windpark Döhlen" und seiner 1. Änderung - Satzungsbeschluss **BV/1153/2021-2026**
- 9 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Sondergebiet Energiepark Steinloge", 1. Änderung zur Ausweisung als Beschleunigungsgebiet - Aufstellungsbeschluss **BV/1154/2021-2026**
- 10 "Bau-Turbo" - Änderung des Baugesetzbuches im Rahmen des beschleunigten Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung/Grundsatzbeschluss **BV/1147/2021-2026**
- 11 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 12 Anfragen und Anregungen
- 12.1 Entnahme und Rückschnitt von Bäumen im Rahmen der Verkehrssicherung

- 12.2** Rückschnitt der Bepflanzung "Im Sande" in Sage
- 12.3** Dorfgemeinschaftshaus Großenkneten
- 12.4** Bänke im Buchenwald Großenkneten
- 12.5** Lastkraftwagen "Krumlander Straße" - Höhe Mineralstoffdeponie

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 um 17:02 Uhr die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und Beschlussfähigkeit des Planungs- und Umweltausschusses sowie die Tagesordnung fest.

zu 2 Genehmigung der Niederschrift über die 24. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 07.05.2026

Die Niederschrift über die 24. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 07.05.2026 wird bei bei 9 Ja-Stimmen genehmigt.

zu 3 Gegebenenfalls Pflichtenbelehrung eines hinzu gewählten Mitgliedes des Ausschusses

Eine Pflichtenbelehrung ist nicht erforderlich.

Einwohnerfragestunde

Ausschussvorsitzender Wendt unterbricht um 17:03 Uhr die Sitzung für eine Einwohnerfragestunde.

Wolfgang Nohse, Huntlosen:

Ich habe zwei Fragen..

1. Wann kann mit der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Huntlosen – Heidkämpe“ gerechnet werden und
2. Wie ist der Sachstand zum Bebauungsplan Nr. 131 „Sannum – Gewerbegebiet Sannumer Straße Nord“?

Bürgermeister Schmidtke:

Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 141 ist noch nicht genau vorhersehbar. Eventuell wird dieser in 2 Abschnitten erfolgen. Erst wird wohl das Gewerbe und dann die restliche Fläche erschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 131 ist weiterhin ein laufendes Verfahren, woran sich nichts derzeit geändert hat. Verwaltung und Vorhabenträger halten an der Planung weiterhin fest.

Da keine weiteren Fragen gestellt werden, beendet Ausschussvorsitzender Wendt die Einwohnerfragestunde um 17:05 Uhr und eröffnet wieder die Sitzung.

**zu 4 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Huntlosen -
Heidkämpe" - Feststellungsbeschluss
Vorlage: BV/1151/2021-2026**

**einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0**

Beschluss:

Die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Huntlosen – Heidkämpe“ 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:

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.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.03.2026 die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Huntlosen – Heidkämpe“, als Entwurf angenommen und die Veröffentlichung des Planungsentwurfs beschlossen. Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 16.03.2026 bis einschließlich 17.04.2026. Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Veröffentlichung des Planentwurfs in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme bis zum 17.04.2026 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/1151/2021-2026 beigefügt und werden 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 100. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Huntlosen – Heidkämpe“, wird festgestellt.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 04.06.2026

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. Die Tagesordnungspunkte 4 und 5 sollen en bloc abgestimmt werden. Dem wird nicht widersprochen.

Herr M. Sc. Wagenhuber, Büro für Stadtplanung, Oldenburg, erläutert die Abwägungsempfehlungen anhand einer Präsentation.

Im gleichen Zuge trägt er zu Tagesordnungspunkt 5 „Bebauungsplan Nr. 141 „Huntlosen – Heidkämpe“ – Satzungsbeschluss“ vor.

Die Präsentation ist den Beschlussvorlagen Nr. BV/1151/2021-2026 und BV/1152/2021-2026 beigefügt.

Ratsherr Hülers merkt an, dass man grundsätzlich der Planung seitens der Gruppe zustimmen werde. Er möchte dennoch gerne wissen, warum im MI 1 und im MI 2 unterschiedliche Höhen festgesetzt worden seien. Zudem sei bereits in einer letzten Sitzung angemerkt worden, dass mehr auf kleinere Wohnungen geachtet und eingegangen werden solle. Weiterhin habe man angeregt, dass die Zulassung von Reihenhäusern geprüft werde.

Herr M. Sc. Wagenhuber weist darauf hin, dass eine Änderung der Planzeichnung zur Zulässigkeit von Reihenhäusern eine erneute Auslegung zur Folge hätte. Die Höhe im MI 1 sei so angenommen worden, da sich im Bereich des MI 1 bereits Bebauung mit der Höhe befände und im MI 2 entlang der Sannumer Straße eine höhere Bebauung möglich sein solle.

Ratsherr Hülers entgegnet, dass eine Höhe wie im MI 2 geplant, entlang der Sannumer Straße sonst nicht vorhanden sei.

Bürgermeister Schmidtke fügt an, dass es Ziel der Nachverdichtung sei, entlang Hauptverkehrsstraßen eine höhere Bebauung zuzulassen.

Ausschussvorsitzender Wendt möchte wissen, wie viele Bauplätze entstehen.

Herr M. Sc. Wagenhuber antwortet, dass wahrscheinlich 30 Bauplätze entstehen könnten.

Bürgermeister Schmidtke ergänzt, dass dies über eine Protokollanmerkung beantwortet werde.

Protokollanmerkung:

Die Planung sieht bei einer Grundstücksgröße von ca. 700 qm 24 Wohnbaugrundstücke und 7 Mischgebietsgrundstücke vor. Eine Verringerung der Wohnbaugrundstücke auf 500 qm hätte zur Folge, dass die Wohnbaugrundstücke zu schmal für eine Bebauung werden würden.

Ratsherr Hülers bittet darum, dass bei zukünftigen Planungen kleinere Wohnungen zu berücksichtigen seien.

Ratsherr Bilger fügt an, dass im Rahmen der Nachverdichtung sämtliche größere Verkehrsstraßen betrachtet worden seien und entlang dieser eine höhere Bebauung zugelassen werden solle. Zudem sei festgelegt worden, dass in Wohngebieten weiterhin der Bau von Einfamilienhäusern und keine höhere Bebauung zugelassen werde. Die SPD-Fraktion halte somit diesen Bebauungsplan für richtig.

**zu 5 Bebauungsplan Nr. 141 "Huntlosen - Heidkämpe" - Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/1152/2021-2026**

**einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0**

Beschluss:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 141 „Huntlosen – Heidkämpe“ als Satzung beschlossen. Die angefügte Begründung inkl. Umweltbericht ist Bestandteil der Satzung.

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:

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 in 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“ entsteht eine Rückhaltung für die Oberflächenentwässerung.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.03.2026 den Bebauungsplan Nr. 141 „Huntlosen – Heidkämpe“ als Entwurf angenommen und die Veröffentlichung des Planentwurfs beschlossen. Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 16.03.2026 bis einschließlich 17.04.2026. Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Veröffentlichung des Planentwurfs in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme bis zum 17.04.2026 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/1152/2021-2026 beigefügt und werden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von Herrn M. Sc. Alexander Wagenhuber, Büro für Stadtplanung, Oldenburg, vorgestellt.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 04.06.2026

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 141 „Huntlosen – Heidkämpfe“ als Satzung beschlossen. Die angefügte Begründung inkl. Umweltbericht ist Bestandteil der Satzung.

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:

Auf die Sitzungsbeiträge zu Tagesordnungspunkt 4 wird verwiesen..

**zu 6 106. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Amelhausen -
Moorbeker Straße" - Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung
Vorlage: BV/1155/2021-2026**

mehrheitlich beschlossen
Ja 7 Nein 0 Enthaltung 2

Beschluss:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Amelhausen – Moorbeker Straße“ soll gefasst werden.

Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Nördlich der K 238 „Moorbeker Straße“ und westlich der K 242 „Amelhauser Straße“ befindet sich ein Hähnchenmaststall. Nach Anfechtung besteht hierfür keine Baugenehmigung.

Der vorherige Eigentümer hat den Hähnchenmaststall mittlerweile an einen Investor verkauft, der zukünftig beabsichtigt, den Stall als landwirtschaftliche Lagerhalle für Geräte, Maschinen sowie landwirtschaftliche Erzeugnisse zu nutzen.

Der nicht genehmigte Hähnchenmaststall befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 119/2 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“, welcher keine rechtliche Nutzung des Stalls als landwirtschaftliche Lagerhalle zulässt. Um den Stall zukünftig bauplanungsrechtlich als landwirtschaftliche Lagerhalle nutzen zu können, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan soll als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden, mit der Ergänzung einer textlichen Darstellung, dass innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft ebenso die Nutzung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle inklusive Nebenanlagen zulässig ist.

Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 147 „Amelhausen – Moorbeker Straße“ aufgestellt.

Der Vorentwurf der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Amelhausen – Moorbeker Straße“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1155/2021-2026 beigelegt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von Frau M. Sc. Raumplanung Alina Tholen, NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Amelhausen – Moorbeker Straße“ soll gefasst werden.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 04.06.2026

Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Sitzungsbeiträge:

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein. Die Tagesordnungspunkte 6 und 7 sollen en bloc abgestimmt werden. Dem wird nicht widersprochen.

Frau M. Sc. Tholen, NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, stellt den Vorentwurf anhand einer Präsentation vor.

Im gleichen Zuge wird der Vorentwurf zu Tagesordnungspunkt 7 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 147 „Amelhausen – Moorbeker Straße“ – Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung“ vorgestellt.

Die Präsentation ist den Beschlussvorlagen Nr. BV/1155/2021-2026 und BV/1156/2021-2026 beigelegt.

Mitglied Reimann weist auf den Eingriff und Ausgleich, der im Zuge der Errichtung des Stalles hätte stattfinden müssen, hin. Zusätzlich sei noch Wald entlang der Moorbeker Straße entfernt worden. Dies müsse im Zuge der Planung berücksichtigt werden und auch an geeigneter Stelle ein Ausgleich vorgenommen sowie der Wald wieder aufgeforstet werden.

Frau M. Sc. Tholen antwortet, dass im Laufe des Verfahrens der Landkreis Oldenburg dies betrachten und den Ausgleich im Rahmen des Eingriffs festlegen solle.

Ratsherr Hüfers merkt an, dass der Investor kein Landwirt sei und man daher keine Planung für die Landwirtschaft vornehmen könne.

Ausschussvorsitzender Wendt weist darauf hin, dass der Investor Landwirt sei.

Mitglied Reise ist der Meinung, dass der kleine Streifen der Gemeinde südlich des Stalles mit veräußert werden solle. Zudem sei ihm nicht ganz klar, warum auf der Biotoptypenkarte ein Freizeitgrundstück dargestellt sei.

Frau M. Sc. Tholen teilt mit, dass das Freizeitgrundstück durch den Grünplaner kartiert worden sei. Eine weitere Aussage dazu könne sie nicht tätigen.

Ausschussvorsitzender Wendt möchte wissen, ob der Bebauungsplan Nr. 119 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ weiterhin Bestand habe.

Stellv. Bauamtsleiterin Brand teilt mit, dass durch diese Planung der Bebauungsplan „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ überplant werden würde.

Ratsherr Hüfers fügt an, dass ca. ein halber Hektar Wald entfernt worden sei und im Zuge der vorherigen Planung des Stalles ein Ausgleich hätte stattfinden müssen. Hier hätte um den Stall herum eine Anpflanzung von mehreren Bäumen vorgenommen werden müssen. Dieses sei nicht erfolgt. Aus seiner Sicht seien noch viele Dinge unklar, die vor einem heutigen

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 04.06.2026

Beschluss noch geklärt werden müssten. Zudem möchte er gerne wissen, was im Durchführungsvertrag geregelt werden solle. Für ihn sei die Beschlussempfehlung derzeit so nicht zustimmbar.

Beigeordnete Naber sieht dies anders. Es stehe dort zwar ein nicht mehr genehmigtes Gebäude, aber dies solle durchaus einer zukünftigen Nutzung zugeführt werden. Die CDU-Fraktion werde der Beschlussempfehlung zustimmen.

Mitglied Reimann ist es wichtig, dass zukünftig hier keine Tierhaltung vorgenommen werde.

Ratsherr Reineberg findet es richtig, das Gebäude einer zukünftigen Nutzung zuzuführen. Die notwendige Kompensation solle zunächst durch den Landkreis im Laufe des Verfahrens geklärt und beurteilt werden. Die bisher aufgetretenen Fragen stünden aus seiner Sicht einem Aufstellungsbeschluss nicht entgegen.

Bürgermeister Schmidtke merkt an, dass von Seiten der Verwaltung nicht beabsichtigt sei, hier auch nur ansatzweise in Zukunft Tierhaltung zu ermöglichen. Der Durchführungsvertrag stehe bereits im groben Entwurf fest, sei aber mit dem Vorhabenträger noch nicht abgestimmt und könne somit dem Fachausschuss noch nicht vorgelegt werden. Sobald der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgestimmt sei, werde dieser der Politik vorgelegt. Aus diesem werde klar ersichtlich sein, was zukünftig in diesem Stall umgesetzt werden dürfe.

Ratsherr Hüser fügt hinzu, dass man sich seitens der Gruppe bei der Abstimmung enthalten werde.

**zu 7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 147 "Amelhausen - Moorbeker Straße" - Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung
Vorlage: BV/1156/2021-2026**

**mehrheitlich beschlossen
Ja 7 Nein 0 Enthaltung 2**

Beschluss:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 147 „Amelhausen – Moorbeker Straße“ wird gefasst.

Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Nördlich der K 238 „Moorbeker Straße“ und westlich der K 242 „Amelhauser Straße“ befindet sich ein Hähnchenmaststall. Nach Anfechtung besteht hierfür keine Baugenehmigung.

Der vorherige Eigentümer hat den Hähnchenmaststall mittlerweile an einen Investor verkauft, der zukünftig beabsichtigt, den Stall als landwirtschaftliche Lagerhalle für Geräte, Maschinen sowie landwirtschaftliche Erzeugnisse zu nutzen.

Der nicht genehmigte Hähnchenmaststall befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 119/2 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“, welcher keine rechtliche Nutzung des Stalls als landwirtschaftliche Lagerhalle zulässt. Um den Stall zukünftig bauplanungsrechtlich als landwirtschaftliche Lagerhalle nutzen zu können, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 147 „Amelhausen – Moorbeker Straße“ ist zudem eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden in einem mit dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt. Der Durchführungsvertrag wird im Laufe des Verfahrens Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden.

Durch die Planung wird ein Eingriff vorbereitet. Gemäß der vorläufigen Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsbedarf von ca. 117 Werteinheiten. Der Ausgleich wird im weiteren Verfahrensverlauf geregelt.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 147 „Amelhausen – Moorbeker Straße“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1156/2021-2026 beigelegt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von Frau M. Sc. Raumplanung Alina Tholen, NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, vorgestellt.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 04.06.2026

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 147 „Amelhausen – Moorbeker Straße“ wird gefasst.

Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Sitzungsbeiträge:

Auf die Sitzungsbeiträge zu Tagesordnungspunkt 6 wird verwiesen.

zu 8 **Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Windpark Döhlen" und seiner 1. Änderung - Satzungsbeschluss**
Vorlage: BV/1153/2021-2026

einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Windpark Döhlen“ und seiner 1. Änderung als Satzung beschlossen. Die angefügte Begründung inkl. Umweltbericht ist Bestandteil der Satzung.

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:

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 rechtverbindlichen 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.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.03.2026 die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Windpark Döhlen“ einschließlich seiner 1.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 04.06.2026

Änderung als Entwurf angenommen und die Veröffentlichung des Planentwurfs beschlossen. Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 23.03.2026 bis einschließlich 24.04.2026. Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Veröffentlichung des Planentwurfs in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme bis zum 24.04.2026 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/1153/2021-2026 beigefügt und werden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von Frau M. Sc. Raumplanung Alina Tholen, NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Windpark Döhlen“ und seiner 1. Änderung als Satzung beschlossen. Die angefügte Begründung inkl. Umweltbericht ist Bestandteil der Satzung.

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. Tholen, NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, erläutert die Abwägungsempfehlungen anhand einer Präsentation.

Die Präsentation ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1153/2021-2026 beigefügt.

**zu 9 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Sondergebiet Energiepark Steinloge", 1. Änderung zur Ausweisung als Beschleunigungsgebiet - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: BV/1154/2021-2026**

**mehrheitlich beschlossen
Ja 7 Nein 2 Enthaltung 0**

Beschluss:

Die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sondergebiet Energiepark Steinloge“, 1. Änderung, soll aufgestellt werden. Eine Ausweisung als Beschleunigungsgebiet soll gem. § 249c Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Das Verfahren nach dem BauGB ist durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 16.03.2026 die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sondergebiet Energiepark Steinloge“ festgestellt. Die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sondergebiet Energiepark Steinloge“ wurde dem Landkreis Oldenburg am 17.03.2026 zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Oldenburg am 22.05.2026 rechtskräftig.

Mit der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit geschaffen, innerhalb des Geltungsbereiches Windkraftanlagen zu errichten. Vom Vorhabenträger (VR-Energieprojekte) ist die Errichtung von derzeit 11 Windkraftanlagen geplant.

Der Geltungsbereich teilt sich in zwei Teilbereiche auf. Der erste Teilbereich befindet sich zwischen der Wildeshäuser Straße und der Bundesautobahn A1. Der zweite Teilbereich befindet sich südlich der Bundesautobahn A1. Die Geltungsbereiche sind der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Am 12.08.2025 ist das Gesetz zur Umsetzung der RED III-Richtlinie in Kraft getreten. Mit dem Gesetz wurde die Grundlage für die Ausweisung von Beschleunigungsgebieten für Windenergie geschaffen.

Damit verbunden sind sowohl Änderungen zum Zulassungsverfahren von Windenergieanlagen auf Ebene des Bundesimmissionsschutzgesetzes als auch Änderungen und Ausweisungen von zusätzlichen Windgebieten durch die Gemeinde. Sinn und Zweck der Beschleunigungsgebiete ist es, den Ausbau erneuerbarer Energien zu beschleunigen. Grundsätzlich sollen dazu nach den Richtlinien alle neuen Windflächen in Flächennutzungsplänen als Beschleunigungsgebiete ausgewiesen werden. Zu beachten ist, dass bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine umfangreiche Umweltprüfung durchgeführt wurde.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 04.06.2026

Dadurch sind insbesondere in zukünftigen Zulassungsverfahren keine Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Prüfung in Bezug auf Natura 2000-Gebiete, keine artenschutzrechtliche Prüfung und keine Prüfung der Bewirtschaftungsziele des Wasserhaushaltsgesetzes durchzuführen. Anstelle dieser Prüfung führt die Genehmigungsbehörde lediglich eine Überprüfung der Umweltauswirkung des Vorhabens, auf der Grundlage vorhandener, räumlich genauer und ausreichend aktueller Daten.

Da das Verfahren zur 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sondergebiet Energiepark Steinloge“ bei der Gesetzesänderung bereits eingeleitet wurde, hat man sich dazu entschlossen die Ausweisung als Beschleunigungsgebiet im Anschluss der Genehmigung der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, einzuleiten.

Für Flächennutzungspläne, die die Ausweisung von Sondergebieten für Windenergie vorsehen und für die vor dem 15.08.2025 ein Beschluss über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung gefasst wurde, sind diese als Beschleunigungsgebiete darzustellen. Dies gilt für Windenergiegebiete, die nach Ablauf des 19.05.2024 und vor dem 15.08.2025 ausgewiesen worden sind.

Für die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Windenergie“, die am 31.01.2024 in Kraft getreten ist, muss keine Ausweisung als Beschleunigungsgebiet erfolgen, da die Rechtsverbindlichkeit vor dem 15.08.2025 erfolgte.

Dadurch ergibt sich für die Gemeinde zur Umsetzung der RED III-Richtlinie nur für die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sondergebiet Energiepark Steinloge“ Handlungsbedarf.

Nach der Planzeichenverordnung wird die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sondergebiet Energiepark Steinloge“ und die Begründung um das Planzeichen für Beschleunigungsgebiete erweitert.

Das Verfahren nach dem BauGB kann nach Rücksprache mit dem Landkreis im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Es sind lediglich die Planzeichnung und Begründung mit dem neuen Planzeichen anzupassen.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Die 104. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich „Sondergebiet Energiepark Steinloge“, 1. Änderung soll aufgestellt werden. Eine Ausweisung als Beschleunigungsgebiet soll gem. § 249c Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Das Verfahren nach dem BauGB ist durchzuführen.

Sitzungsbeiträge:

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Ratsherr Hüsters teilt mit, dass er der Beschlussempfehlung nicht zustimmen könne, da der Landkreis auf Beschleunigungsgebiete verzichte. Zudem sehe er nicht die Notwendigkeit.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 04.06.2026

Außerdem sei eine Ausweisung erst nach Genehmigung des Regionalen Raumordnungsprogramms notwendig und möglich.

Bürgermeister Schmidtke fügt an, dass der Vorhabenträger „VR-Energieprojekte“ mitgeteilt habe, das Verfahren zur Errichtung der Windkraftanlagen vollständig durchzuführen.

Ausschussvorsitzender Wendt kann die Ausführungen des Rats Herrn Hüser nicht nachvollziehen, da einerseits ein zügiger Ausbau von Windkraftanlagen gewollt sei und in diesem Fall dann wiederum nicht.

zu 10 "Bau-Turbo" - Änderung des Baugesetzbuches im Rahmen des beschleunigten Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung/Grundsatzbeschluss
Vorlage: BV/1147/2021-2026

einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss:

Zur Anwendung des sogenannten „Bau-Turbo“ und hinsichtlich der Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a Baugesetzbuch (BauGB) wird folgender Grundsatzbeschluss gefasst:

1. Zustimmung zu Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB

Die Entscheidung über Anträge nach § 31 Abs. 3 BauGB liegt in der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

2. Zustimmungsbefreiungen gem. 34 Abs. 3 b BauGB

Die Entscheidung über Anträge nach § 34 Abs. 3 b BauGB liegt in der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

3. Anwendung der Sonderregelung des § 246 e BauGB

Der § 246 e BauGB soll nicht in beplanten Innenbereichen, welche den Regelungen nach § 30 BauGB unterliegen, angewandt werden. Hier gelten die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes.

In unbeplanten Innenbereichen, welche den Regelungen nach § 34 BauGB unterliegen, soll der Bau-Turbo nach § 246 e BauGB nur angewandt werden, wenn das Grundstück im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ oder „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist. Die Regelungen des BauGB sind zu berücksichtigen.

Im Außenbereich, welcher den Regelungen nach § 35 BauGB unterliegt, soll der Bau-Turbo nach § 246 e BauGB angewandt werden. Ein räumlicher Zusammenhang zum nächstliegenden Siedlungsgebiet muss gegeben sein. Die Regelungen des BauGB sind zu berücksichtigen.

Die grundsätzlichen Entscheidungen trifft der Verwaltungsausschuss.

Sach- und Rechtslage:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung „Bau-Turbo“ ist seit dem 30.10.2025 in Kraft getreten. Die Regelung des § 246 e Baugesetzbuch (BauGB) ist befristet bis zum 31.12.2030. Die neue Regelung ist eine Abweichung vom

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 04.06.2026

BauGB und dessen Vorgabe und dient als Experimentierklausel unter Wahrung öffentlicher und nachbarschaftlicher Interessen.

Die Kernstücke der Novelle sind

- Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes,
- Abweichungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3 b BauGB im unbeplanten Innenbereich,
- befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246 e BauGB und
- Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB.

Allgemeine Voraussetzung für die Anwendung des § 246 e BauGB ist grundlegend die Schaffung von dauerhaftem Wohnraum.

Mit diesem Grundsatzbeschluss sollen Richtlinien zur Handhabung der Rechtsvorschrift geschaffen werden.

Während die Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie die Abweichung vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3 b BauGB unbefristet gelten, ist die Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246 e BauGB bis zum 31.12.2030 befristet.

Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sowie Abweichungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3 b BauGB im unbeplanten Innenbereich und Bauvorhaben nach § 246 e BauGB bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss sollten geringfügige Abweichungen im Rahmen des Geschäfts der laufenden Verwaltung zugestimmt werden. Alle übrigen Befreiungsanträge würden im Verwaltungsausschuss der Gemeinde behandelt.

Im beplanten Innenbereich sollte der Bau-Turbo nach § 246 e BauGB nicht angewandt werden. Es gelten die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes. Ein Bauvorhaben kann höchstens über einen Befreiungsantrag nach § 31 Abs. 3 BauGB realisiert werden.

Weiterhin ist generell eine städtebauliche Beurteilung des Grundstückes notwendig. Sofern kein Bebauungsplan gilt, wird ein Grundstück dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeteilt.

Sofern ein Grundstück nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt ist, kann der Bau-Turbo nach § 246 e BauGB nur angewandt werden, wenn im Flächennutzungsplan die Fläche als „Wohnbaufläche“ oder als „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist.

Sofern das Grundstück nach § 35 BauGB beurteilt wird, gibt es gesonderte Regelungen für die Realisierung eines Bauvorhabens. Diese sind im Einzelfall zu prüfen.

In beiden Bereichen muss der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt bleiben. Des Weiteren ist der Gebietscharakter zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die nachbarschaftlichen Interessen sowie die Interessen der Träger öffentlicher Belange zu würdigen.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 04.06.2026

Demnach kann auch nach einer städtebaulichen Beurteilung ein geplantes Bauvorhaben aufgrund der Würdigung der oben genannten Interessen scheitern.

Die Entscheidung, ob der Bau-Turbo gem. § 246 e BauGB angewandt werden kann, obliegt grundsätzlich dem Verwaltungsausschuss. Bei größeren Projekten, wie große komplexe Vorhaben, kann die Entscheidung dem Rat vorgelegt werden

Der Antragsteller muss eine Absichtserklärung zusammen mit seinen Antragsunterlagen einreichen. Weiterhin soll durch einen städtebaulichen Vertrag insbesondere folgende Bedingungen geregelt werden:

- Es besteht eine Anschlusspflicht an den öffentlichen Schmutzwasserkanal.
- Abweichend zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) müssen je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze (aufgerundet) nachgewiesen werden.
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 qm.
- Nach Erteilung der Baugenehmigung ist das Bauvorhaben spätestens nach 2 Jahren bezugsfertig fertigzustellen.
- Der Vorhabenträger (Bauherr/Bauherrin) übernimmt die Planungs- und Infrastrukturkosten

Die Präsentation der Ratsinformationsveranstaltung vom 21.05.2026 ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1147/2021-2026 beigelegt.

Der Bürgermeister schlägt folgenden Beschluss vor:

Zur Anwendung des sogenannten „Bau-Turbo“ und hinsichtlich der Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a Baugesetzbuch (BauGB) wird folgender Grundsatzbeschluss gefasst:

1. Zustimmung zu Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB

Die Entscheidung über Anträge nach § 31 Abs. 3 BauGB liegt in der Zuständigkeit der Verwaltung, sofern durch das Vorhaben mit allen seinen Teilen der „Grundgedanke des Bebauungsplanes“ erhalten bleibt. Dies ist in der Regel bei unwesentlicher Überschreitung z. B. Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 10 % oder Gebäudelänge um länger als 10 %. Alle übrigen Befreiungsanträge obliegen der Entscheidung des Verwaltungsausschusses.

2. Zustimmungsbefreiungen gem. 34 Abs. 3 b BauGB

Die Entscheidung über Anträge nach § 34 Abs. 3 b BauGB liegt in der Zuständigkeit der Verwaltung, sofern durch das Vorhaben mit allen seinen Teilen der „Grundgedanke zur innerörtlichen Bebauung“ erhalten bleibt. Dies sind in der Regel Abweichungen in geringem Maße zur Gebäudehöhe, Versiegelungsgrad oder vergleichbares. Alle übrigen Befreiungsanträge wie z. B. Klärung einer Bebauung in zweiter Reihe oder Überschreitung der Anzahl der Wohneinheiten sowie abweichende Gebäudegestaltung oder Abweichung von der Art der baulichen Nutzung obliegen der Entscheidung des Verwaltungsausschusses.

3. Anwendung der Sonderregelung des § 246 e BauGB

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 04.06.2026

Der § 246 e BauGB soll nicht in beplanten Innenbereichen, welche den Regelungen nach § 30 BauGB unterliegen, angewandt werden. Hier gelten die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes.

In unbeplanten Innenbereichen, welche den Regelungen nach § 34 BauGB unterliegen, soll der Bau-Turbo nach § 246 e BauGB nur angewandt werden, wenn das Grundstück im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ oder „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist. Die Regelungen des BauGB sind zu berücksichtigen.

Im Außenbereich, welcher den Regelungen nach § 35 BauGB unterliegt, soll der Bau-Turbo nach § 246 e BauGB angewandt werden. Ein räumlicher Zusammenhang zum nächstliegenden Siedlungsgebiet muss gegeben sein. Die Regelungen des BauGB sind zu berücksichtigen. Die grundsätzlichen Entscheidungen trifft der Verwaltungsausschuss.

Sitzungsbeiträge:

Bürgermeister Schmidtke führt in die Sach- und Rechtslage ein.

Stellv. Bauamtsleiterin Brand erläutert die Beschlussempfehlung und den „Bau-Turbo“ anhand einer Präsentation.

Die Präsentation ist der Beschlussvorlage Nr. BV/1147/2021-2026 beigelegt.

Ratsherr Stoll möchte wissen, ob die bisher nicht überplanten weißen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes – vor allem innerorts – nicht im Rahmen der Nachverdichtung überplant werden sollten. Dies würde seiner Meinung nach mit dem Bau-Turbo kollidieren.

Stellv. Bauamtsleiterin Brand entgegnet, dass es grundsätzlich einer Zustimmung zum Bau-Turbo bedürfe.

Ratsherr Hülers merkt an, dass beschlossen worden sei, die bisher nicht überplanten Innenbereiche im Zuge der Nachverdichtung zu beplanen. Seiner Meinung nach, widerspreche sich dies, vor allem in Bezug auf Struktur und Ordnung, die sich sonst aus Bebauungsplänen ergeben würden.

Stellv. Bauamtsleiterin Brand erläutert Bereiche im Gemeindegebiet, für die der Bau-Turbo anwendbar sei.

Ratsherr Hülers ist weiterhin der Meinung, dass diese im Rahmen der Nachverdichtung überplant werden sollten.

Bauamtsleiter Behrends fügt hinzu, dass der Bau-Turbo lediglich in den Bereichen Anwendung finden solle, wo bisher kein Bebauungsplan existiere.

Ratsherr Hülers merkt noch einmal an, dass diese Bereiche wie z. B. auch „An der Bäke“ in Huntlosen nach und nach überplant werden sollten und nicht jetzt für den Bau-Turbo freizugeben wären. Zudem sei er der Meinung, dass sich der Bereich „Birkenallee“ und „Hosüner Sand“ innerhalb der Ortschaft Huntlosen befinde, da sich dort ein Ortsschild befände.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 04.06.2026

Stellv. Bauamtsleiterin Brand entgegnet, dass ein Ortsschild oder auch ein OD-Stein nicht festlege, dass es sich um einen Innenbereich handle. Es sei dennoch möglich, die Gegebenheiten als Außenbereich anzunehmen.

Bauamtsleiter Behrends weist darauf hin, dass es sich bei dem Bebauungsplan „An der Bäke“ um einen alten Bebauungsplan handle, der im Zuge der Nachverdichtung überplant werden solle.

Stellv. Bauamtsleiterin Brand teilt mit, dass die Bereiche für den Bau-Turbo graphisch schwer darzustellen seien und z. B. für Döhlen der Bau-Turbo im Zusammenhang mit der Abrundungssatzung Anwendung finden könne.

Bauamtsleiter Behrends teilt nochmals mit, dass innerhalb von Bebauungsplänen der Bau-Turbo keine Anwendung finden solle.

Ausschussvorsitzender Wendt teilt mit, dass man durch den Bau-Turbo zusätzliche Möglichkeiten für Wohnflächen schaffen könne.

Ratsherr Hüsters sieht Chaos in der Zustimmung durch die Verwaltung oder Politik zu einem Bauantrag in Bezug auf den Bau-Turbo, da nach Eingang eines Bauantrages nur 3 Monate Zeit zur Zustimmung gegeben sei.

Ratsherr Bilger führt noch einmal auf, für welche Bereiche der Bau-Turbo gelten solle und dass dies in den Bebauungsplänen nicht der Fall sein werde. Zudem solle ja die Nachverdichtung auch weiter vorgenommen werden.

Beigeordneter Faß möchte wissen, woher die Zahl der 700 fehlenden Wohneinheiten komme, die zuvor im Ausschuss erwähnt worden sei.

Stellv. Bauamtsleiterin Brand antwortet, dass diese durch eine Vertiefungsstudie des Landkreises Oldenburg festgestellt worden sei.

Ausschussvorsitzender Wendt verlässt um 18:19 Uhr den Sitzungsraum und übergibt den Vorsitz an stellv. Ausschussvorsitzende Naber.

Ratsherr Reineberg sieht die Beschlussempfehlung zu 1. „Zustimmung zu Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauBG“ problematisch. Hier solle die Entscheidung zur Zustimmung grundsätzlich im Verwaltungsausschuss erfolgen. Zudem sehe er die Abgrenzung zur Beschlussempfehlung zu 1., 2. und 3. kritisch. Hier solle mehr konkretisiert werden, auch im Hinblick auf die Zuständigkeit zur Zustimmung.

Stellv. Bauamtsleiterin Brand äußert, dass keine Bedenken bestehen würden, wenn die Zustimmung grundsätzlich durch den Verwaltungsausschuss getroffen werden würde. Der Grundsatzbeschluss könne dementsprechend angepasst werden.

Ratsherr Reineberg möchte wissen, ob sich der Landkreis zur Beratung der Antragsteller geäußert habe und wer die Entscheidung im Bauantrag treffe, auf welcher Rechtsgrundlage der Bau-Turbo angewendet werde.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 04.06.2026

Bauamtsleiter Behrends antwortet, dass der Landkreis festlege, welche Rechtsgrundlage greife.

Ausschussvorsitzender Wendt betritt um 18:22 Uhr wieder den Sitzungsraum und übernimmt den Vorsitz.

Ratsherr Hüasers teilt mit, dass die Gemeinde Wardenburg festgelegt habe, den Bau-Turbo nicht anzuwenden. Zudem möchte er wissen, ob die Gemeindeverwaltung wisse, wie viele Anträge kommen könnten und ob diese auch zeitlich bearbeitet werden würden. Seiner Meinung nach, solle so verfahren werden, wie bei der Gemeinde Wardenburg.

Stellv. Bauamtsleiterin Brand weist darauf hin, dass es sich bei dem Bau-Turbo um ein Bundesgesetz handle. Es sei eine Experimentierklausel sowie Neuland und man müsse hier erst einmal schauen, wie viele Anträge überhaupt eingingen.

Beigeordnete Naber merkt an, dass sie nicht einschätzen könne, ob der Bau-Turbo nur positiv sei. Sie sehe diesen als sehr kompliziert an und wisse nicht, ob das auch alles so geleistet werden könne.

Bürgermeister Schmidtke fügt an, dass Wohnungen dringend gebraucht würden und der Verwaltungsausschuss als Kontrollinstanz wirken könne.

Ratsherr Reineberg entgegnet, dass der Bau-Turbo sehr komplex aber er grundsätzlich nicht gegen die Anwendung des Bau-Turbo's sei. Für Anfragen seitens des Bau-Turbo's solle nur eine Instanz für die Zustimmung zuständig sein. Unterschiedliche Zuständigkeiten würde die Anwendung des Bau-Turbo's nur verkomplizieren.

Ratsherr Bilger möchte wissen, ob grundsätzlich die 3-Monats-Frist gelte.

Stellv. Bauamtsleiterin Brand antwortet, dass diese Frist um 1 Monat auf 4 verlängert werden könne.

Ratsherr Bilger erkundigt sich, ob dies nur bei dem § 246 e zutreffe.

Stellv. Bauamtsleiterin Brand bejaht dies. Für die §§ 31 und 34 des BauGB würden grundsätzlich die 3-Monats-Fristen gelten.

Bürgermeister Schmidtke teilt mit, dass das Baurecht durchaus sehr komplex sei, das Bauamt aber imstande sei, dieses zu leisten. Zudem regt er an, mit dem Instrument des Bau-Turbo's zu arbeiten, um somit Bauwilligen die Möglichkeit zu geben, Wohnraum zu schaffen.

Ratsherr Hüasers ist der Meinung, Flächen im Verfahren eines Bebauungsplanes auszuweisen, der richtig Weg sei.

Ratsherr Bilger möchte wissen, ob der Rat öffentlich oder nicht öffentlich zu größeren Verfahren nach § 246 e entscheiden solle.

Erster Gemeinderat Looschen teilt mit, dass dies im nicht öffentlichen Teil des Rates entschieden werden würde.

Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 04.06.2026

Beigeordneter Faß ist der Meinung, dass Wohnraum nicht bezahlbar sei und Investoren zu viel Geld für Wohnraum verlangten. Er habe mit dem Bauamtsleiter der Gemeinde Wardenburg gesprochen und sehe dies genauso wie er, dass der Bau-Turbo nicht angewendet werden solle. Der Bau-Turbo sei für die Verwaltung und auch für die Politik eine zu hohe Belastung, daher solle dieser Tagesordnungspunkt im nächsten Fachausschuss behandelt oder gänzlich von der Tagesordnung genommen werden.

Bürgermeister Schmidtke bittet darum, in Zukunft solche Punkte mit dem Bauamtsleiter oder dem Ersten Gemeinderat der Gemeinde Großenkneten zu besprechen.

Ratsherr Reineberg teilt mit, dass er der Beschlussempfehlung so nicht zustimmen könne. Die Entscheidung zur Zustimmung sollte lediglich vom Verwaltungsausschuss getroffen werden.

Ratsherr Stoll teilt mit, dass der Wohnungsbedarf groß sei und der Bau-Turbo sowohl Pro- als auch Contra-Seiten mit sich bringen würde. Er sehe es so, der Bau-Turbo solle zur Erprobung angewandt werden, zudem sei die Rechtsgrundlage für den Bau-Turbo befristet.

Um 18:48 Uhr unterbricht der Ausschussvorsitzende Wendt die Sitzung für 10 Minuten.

Die Sitzung wird um 18:58 Uhr wieder aufgenommen.

Ratsherr Hüser stellt den **Antrag** auf Verschiebung des Tagesordnungspunktes um ein halbes Jahr.

Ausschussvorsitzender Wendt lässt daraufhin über den Antrag wie folgt abstimmen.

Ja-Stimmen:	2
Nein-Stimmen:	7
Enthaltungen:	0

Der Antrag ist somit mehrheitlich abgelehnt.

Ratsherr Bilger stellt den **Antrag**, die Beschlussempfehlung bezüglich der Zuständigkeit zur Zustimmung zum Bau-Turbo dahingehend zu ändern, dass grundsätzliche Entscheidungen vom Verwaltungsausschuss zu treffen seien.

Ausschussvorsitzender Wendt lässt sodann über den weiteren Antrag wie folgt abstimmen:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	2
Enthaltungen:	0

Der Antrag ist damit angenommen.

Ausschussvorsitzender Wendt lässt sodann über die geänderte Beschlussempfehlung abstimmen.

zu 11 Mitteilungen des Bürgermeisters

Mitteilungen des Bürgermeisters liegen nicht vor.

zu 12 Anfragen und Anregungen

zu 12.1 Entnahme und Rückschnitt von Bäumen im Rahmen der Verkehrssicherung

Ratsherr Bilger:

Ich möchte gerne wissen, ob die Bäume und das Totholz, welches der Bauhof entnommen hat, veräußert wurden und welche Erlöse dadurch erzielt werden konnten.

Bauamtsleiter Behrens:

Das Totholz wurde direkt vor Ort durch eine Fachfirma geschreddert.

Bürgermeister Schmidtke:

Früher hat es eine öffentliche Versteigerung gegeben. Hier konnten ca. 35,00 bis 60,00 €/Raummeter erzielt werden. Wenn dies politischer Wille ist, kann hierzu näher ausgeführt werden.

zu 12.2 Rückschnitt der Bepflanzung "Im Sande" in Sage

Mitglied Reimann:

Ich bitte darum, den Eigentümer des Grundstückes „Im Sande“ – gegenüberliegend des Grundstückes Strümpfer – aufzufordern, entlang der Verkehrsflächen die Bepflanzung zurückzuschneiden.

Bürgermeister Schmidtke:

Wir werden den Grundstückseigentümer ansprechen.

zu 12.3 Dorfgemeinschaftshaus Großenkneten

Mitglied Reimann:

Ich habe gehört, dass beim Dorfgemeinschaftshaus in Großenkneten die dort befindlichen Eichen gefällt werden sollen und dort zukünftig Wohnbebauung im größeren Maße vorgenommen werden soll. Eine der Eichen dort ist mit einem grünen Punkt markiert.

Bürgermeister Schmidtke:

Dem kann ich nur widersprechen. Eine Fällung der Eichen ist nicht vorgesehen. Wie zukünftig mit der Fläche des Dorfgemeinschaftshauses verfahren werden soll, ist eine politische Entscheidung.

Ausschussvorsitzender Wendt:

Die Markierung weist auf den Eichenprozessionsspinner hin.

Mitglied Reimann:

Ich finde, dies wäre eine schöne Fläche für einen Kindergarten.

zu 12.4 Bänke im Buchenwald Großenkneten

Beigeordneter Faß:

Zwischen dem Friedhofsweg, Hauptstraße, Dorfgemeinschaftshaus und Pastorenhaus befindet sich ein kleiner Buchenwald, der sich gut für das Anlegen von Bänken eignet.

Mitglied Reise:

Der Antrag sollte bei der Kirche gestellt werden.

zu 12.5 Lastkraftwagen "Krumlander Straße" - Höhe Mineralstoffdeponie

Ausschussvorsitzender Wendt:

Es stehen sehr viele Lastkraftwagen auf der Krumlander Straße in Höhe der Mineralstoffdeponie, die bereits die Berme kaputtfahren. Eventuell könnte der Eigentümer gebeten werden, Stellplätze auf seinem Grundstück zu schaffen.

Bürgermeister Schmidtke:

Danke für den Hinweis. Das schauen wir uns an.

Ende der Sitzung: 19:07 Uhr

gez. Eckhard Wendt
Vorsitz

gez. Christian Fuhler
Protokollführung