

## NIEDERSCHRIFT

über die 2. öffentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde  
Großenkneten am Donnerstag, 16.02.2017 , im Rathaus, Markt 1, 26197 Großenkneten

---

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

**An der Sitzung haben teilgenommen:**

Stellv. Vorsitzende/r

Herr Dirk Faß

Mitglieder

Herr Uwe Behrens

Herr Rolf Breitenbach

bis Tagesordnungspunkt 6

Herr Michael Feiner

bis Tagesordnungspunkt 5

Frau Andrea Oefler

Frau Dorothe Otte-Saalfeld

Herr Henning Rowold

Herr Heinrich Rykena

bis Tagesordnungspunkt 7

Stellv. Mitglied/er

Frau Heike Frommhold

in Vertretung des Vorsitzenden Heiner Bilger

hinzu gewählte Mitglieder

Herr Eckhard Wendt

Stellv. hinzu gewähltes Mitglied

Frau Sarah Iken

in Vertretung des hinzu gewählten Mitgliedes  
Elke Free

Frau Vera Palme

in Vertretung des hinzu gewählten Mitgliedes  
Matthias Reinkober

von der Verwaltung

Herr Klaus Bigalke

Herr Thorsten Schmidtke

Protokollführer/in

Herr Erhard Schröder

Gäste

Herr Macke

Firma Heidemark GmbH, Ahlhorn, TOP 5

Herr Matthes

Firma Forum, Bremen, TOP 4

Herr Dipl.-Geograf Joachim Mrotzek

Firma PlanForum Nord GmbH,  
Großenkneten, TOP 6-9

Herr Pöplow

Firma DSK Deutsche Stadt- und  
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH &  
Co. KG, Bremen, TOP 4

**Verhindert waren:**

**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 1. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 24.11.2016
- 3** Pflichtenbelehrung eines hinzu gewählten Mitgliedes des Ausschusses

**Einwohnerfragestunde**

- 4** Information über das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für Ahlhorn und Einleitungsbeschluss **BV/0099/2016-2021**
- 5** Entwicklung der Firma Heidemark GmbH am Standort Ahlhorn - Information über die Planung einer Erweiterung **BV/0098/2016-2021**
- 6** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68C "Ahlhorn - Heidemark", 1. Änderung - Satzungsbeschluss **BV/0091/2016-2021**
- 7** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51A "Ahlhorn - Wildeshauser Straße", 1. Änderung - Satzungsbeschluss **BV/0092/2016-2021**
- 8** Bebauungsplan Nr. 123 "Ahlhorn - Lemschen-Süd" - Annahme als Vorentwurf **BV/0093/2016-2021**
- 9** Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn - Westerholtkamp" - Aufstellungsbeschluss **BV/0095/2016-2021**
- 10** Mitteilungen des Bürgermeisters
- 10.1** Stand der planungsrechtlichen Steuerung von Tierhaltungsanlagen **MV/0107/2016-2021**
- 11** Anfragen und Anregungen
- 11.1** Bauleitplanung zu Tierhaltungsanlagen

Öffentlicher Teil

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

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

**zu 2      Genehmigung der Niederschrift über die 1. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 24.11.2016**

Die Niederschrift über die 1. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 24.11.2016 wird bei einer Enthaltung genehmigt.

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

Bürgermeister Schmidtke weist das stellvertretende hinzu gewählte Mitglied Vera Palme auf ihre Pflichten hin. Eine unterschriebene Ausfertigung der Pflichtenbelehrung wird dem Mitglied ausgehändigt.

**Einwohnerfragestunde**

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Faß unterbricht um 17:10 Uhr die Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses für eine Einwohnerfragestunde.

*Herr Book, Großenkneten:*

Die Straße „Grevskamp“ in Großenkneten ist in jüngster Zeit durch Baustellenfahrzeuge verschmutzt worden. Ich bitte darum, den Bereich von Zeit zu Zeit zu reinigen.

*Bauamtsleiter Schröder:*

Die ausführende Firma ist verpflichtet, die Straße regelmäßig zu reinigen. Ich werde hierauf noch einmal hinweisen.

Da keine weiteren Einwohnerfragen vorliegen, eröffnet der stellvertretende Ausschussvorsitzende Faß um 17:12 Uhr wieder die Sitzung.

**zu 4 Information über das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für Ahlhorn und Einleitungsbeschluss  
Vorlage: BV/0099/2016-2021**

**einstimmig beschlossen**

**Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0**

**Beschluss:**

**Die Vorstellung des Förderprogramms wird zur Kenntnis genommen.**

**Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Wildeshauser Straße“ in Ahlhorn, dessen Umgrenzung im beigefügten Lageplan dargestellt ist, wird gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Verwaltungsausschuss hat am 08.12.2016 beschlossen, Möglichkeiten zu prüfen, in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen zu werden und ein förderbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für den Ortsteil Ahlhorn zu erstellen.

Das Förderprogramm wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vorgestellt.

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes sind vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Nach § 141 Abs. 3 BauGB leitet die Gemeinde die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Das ca. 59,3 ha umfassende Untersuchungsgebiet „Wildeshauser Straße“, welches in dem der Beschlussvorlage Nr. BV/0099/2016-2021 beigefügtem Lageplan eingezeichnet ist, liegt im Ortskern von Ahlhorn.

Der Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen und die damit erfolgte Festlegung eines Untersuchungsgebietes setzt Kenntnisse der Gemeinde über die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes voraus.

Diese Kenntnisse liegen aufgrund erster Untersuchungen und Einschätzungen über städtebauliche Missstände im Plangebiet „Wildeshauser Straße“ vor.

Unter anderem sind folgende Missstände auf der Grundlage erster Untersuchungen und Einschätzungen im Plangebiet „Wildeshauser Straße“ erkennbar und vorrangig zu beheben:

- Ungenügend Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume (Straßen, Wege, Plätze).
- Teilweise erhebliche Substanzschäden an Gebäuden. Ein Teil des Gebäudebestandes im Quartier weist einen hohen Sanierungsbedarf auf und entspricht nicht den heutigen energetischen und insbesondere demografischen Standards.

## Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.02.2017

- Teilweise negative Gestaltungsqualität im Bereich des privaten Wohnumfeldes.
- Nicht generationsgerechte Gestaltung vieler Straßenräume mit einer Anhäufung von Problemzonen für seh- und gehbehinderte Personen.

Ausgehend von diesen Beurteilungsgrundlagen ist festzustellen, dass das Gebiet „Wildeshauser Straße“ in seiner grundlegenden Funktion gefährdet ist.

Durch die vorstehend beschriebenen städtebaulichen Missstände ist die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit im Untersuchungsgebiet „Wildeshauser Straße“ hinreichend beschrieben.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger ist gemäß §§ 137 und 139 BauGB frühzeitig durchzuführen.

Weiterhin ist im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen über die Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes und über die Kosten- und Finanzierungsübersicht u beraten. Nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm (Entscheidung vermutlich im Frühjahr 2018) wäre das Sanierungsgebiet durch Satzung gem. § 142 BauGB zu beschließen.

Der Beschluss hat folgende Rechtswirkung:

Der Beschluss gemäß § 141 Abs. 3 BauGB ist der Beginn des 1. Abschnitts des gesetzlich geregelten Sanierungsverfahrens, für den bereits bestimmte rechtliche und finanzielle Sonderregelungen gelten. Im Einzelnen ist auf folgende Wirkungen des Beschlusses hinzuweisen:

1. Aufgrund des Beschlusses ergibt sich eine interne Bindung der Verwaltung, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB durchzuführen und zu veranlassen.
2. Mit der Bestimmung des Untersuchungsgebietes besteht für die Gemeinde die Verpflichtung, die Sanierungsbetroffenen gemäß § 137 BauGB an der Vorbereitung der Sanierung zu beteiligen.
3. Entsprechendes gilt gemäß § 139 BauGB für die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger. Dabei ist von Bedeutung, dass hieraus auch Pflichten der Aufgabenträger gegenüber der Gemeinde entstehen.
4. Ab der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigten sowie ihren Beauftragten gemäß § 141 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB.
5. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist gemäß § 141 Abs. 4 BauGB, § 15 BauGB (Zurückstellen von Baugesuchen) auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend  
a n z u w e n d e n .

## Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.02.2017

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam (§ 141 Abs. 4 BauGB).

6. Nach § 140 Nr. 7 BauGB können einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden. Frühester Zeitpunkt hierfür ist der Beschluss nach § 141 Abs. 3 BauGB.
7. Zur Deckung der Kosten der Gemeinde bei den vorbereitenden Untersuchungen bzw. der weiteren Vorbereitungen im Sinne des § 140 BauGB können keine Sanierungsförderungsmittel verwendet werden.

Die Herren Matthes, Fa. Forum, Bremen und Pöplow, Firma DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Bremen, werden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses das Förderprogramm und Verfahren vorstellen sowie für Fragen zur Verfügung stehen.

Der Bürgermeister schlägt folgenden Beschluss vor:

Die Vorstellung des Förderprogramms wird zur Kenntnis genommen.

Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Wildeshauser Straße“ in Ahlhorn, dessen Umgrenzung im beigefügten Lageplan dargestellt ist, wird gemäß § 141 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der dargestellte Geltungsbereich des Plangebietes „Wildeshauser Straße“ ist Bestandteil dieses Beschlusses.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt kurz in die Thematik ein.

Im Anschluss erläutern die Herren Matthes und Pöplow das Verfahren über ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für Ahlhorn.

Ratsfrau Oefler fragt, ob im Zuge des Programms auch private Grundstückseigentümer Fördergelder erhalten können.

Herr Pöplow erläutert, in welcher Weise private Vorhaben gefördert werden können.

Ratsfrau Frommhold appelliert, das geplante Untersuchungsgebiet um den Bereich des Bahnhofes zu ergänzen.

Dem schließt sich stellv. Mitglied Iken an.

Die Herren Pöplow und Matthes entgegnen, dass das Sanierungsgebiet mit rund 60 ha bereits schon sehr groß angelegt sei. Wenn das Gebiet zu groß werde, bestehe die Gefahr, dass sich die Chancen auf eine Aufnahme in das Programm verringern.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.02.2017**

Auch Ratsherr Rowold spricht sich dafür aus, das Umfeld des Bahnhofes und dem Bereich der „Vechtaer Straße“ mit in das Sanierungsgebiet aufzunehmen.

Ratsfrau Oefler erkundigt sich, mit welchen Auflagen und Restriktionen ein Sanierungsgebiet für die privaten Grundstückseigentümer verbunden sei.

Herr Pöplow erläutert eingehend, was auf private Grundstückseigentümer zukäme. Unter anderem erfolge eine Grundbucheintragung.

Mitglied Wendt erkundigt sich nach dem finanziellen Aufwand für die Gemeinde.

Bürgermeister Schmidtke antwortet, dass dieser noch nicht abzusehen sei.

Ratsherr Feiner möchte wissen, ob auch die Sanierung von Gemeindestraßen, der Bau eines Kreisverkehrsplatzes oder die Errichtung von Sportstätten förderfähig sei.

Die Frage wird von Herrn Matthes grundsätzlich bejaht.

**zu 5      Entwicklung der Firma Heidemark GmbH am Standort Ahlhorn -  
Information über die Planung einer Erweiterung  
Vorlage: BV/0098/2016-2021**

**zur Kenntnis genommen**

**Beschluss:**

**Die Vorstellung der Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**Sach- und Rechtslage:**

Die Firma Heidemark GmbH plant eine Erweiterung des Betriebes am Standort Ahlhorn, Lether Gewerbestraße. Auf einer Erweiterungsfläche von ca. 7,3 ha sollen unter anderem die Lagerlogistik mit Tiefkühlhaus, Büroflächen sowie Sozialbereiche ausgebaut werden. Das Vorhaben ist durch einen Durchführungsvertrag geregelt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Rat am 07.03.2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68C „Ahlhorn – Heidemark“ als Satzung beschlossen.

Aufgrund des technischen Fortschritts gibt es Bestrebungen, ein vollautomatisches Palettenlager, mit einer Höhe von 30 m, zu errichten. Hierfür wird derzeit die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68C „Ahlhorn – Heidemark“ durchgeführt.

Aus der Mitte des Rates wurde der Wunsch geäußert, die Planung des Unternehmens vorzustellen.

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses werden die Herren Macke und Fragge, Firma Heidemark GmbH, die Erweiterungsabsichten vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

**Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke weist auf den Wunsch aus der Mitte des Ausschusses auf Information hin.

Im Anschluss stellt Herr Macke, Firma Heidemark GmbH, die beabsichtigte Planung der Firma Heidemark vor.

Ratsfrau Oefler möchte wissen, welche Materialien für die Außenhaut der Gebäude verwendet werden sollen.

Herr Macke erklärt, dass voraussichtlich Paneele mit einer grau/silbernen Farbgebung eingesetzt werden.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.02.2017**

Ratsherr Behrens weist darauf hin, dass der Durchführungsvertrag nicht mehr mit dem Bebauungsplan kompatibel ist. Des Weiteren möchte er wissen, warum ein 3. Klärbecken für die Betriebskläranlage gebaut werden soll.

Dipl.-Geograf Mrotzek antwortet, dass der Durchführungsvertrag samt Vorhaben- und Erschließungsplan noch anzupassen sei.

Herr Macke erläutert, dass das 3. Klärbecken gegenwärtig noch kein Thema sei. Es sei nur optional dargestellt. Eine Steigerung der Schlachtzahlen von wöchentlich 300.000 Tieren werde es nicht geben. Aber auch eine Erweiterung der Weiterverarbeitung und Logistik sei mit einem höheren Reinigungsaufwand und damit erhöhtem Abwasseranfall verbunden.

Ratsherr Behrens kritisiert, dass im gesamten Geltungsbereich 30 m Bauhöhe zulässig seien. Er plädiere dafür, dies auf den Standort des geplanten Kühlhauses zu beschränken.

Dipl.-Geograf Mrotzek erklärt, dass dann unter Umständen nach kurzer Zeit bereits wieder eine Bebauungsplanänderung erforderlich werden könne.

Ratsfrau Frommhold lässt sich die Anordnung der Mitarbeiterparkplätze erläutern.

Auf Nachfrage erklärt Herr Macke, dass keine Erhöhung einer Grundwasserförderung vorgesehen sei.

Auf Nachfrage von Ratsfrau Oefler erläutert Herr Macke, dass optional eine 2. Zufahrt zum Gelände abgehend von der G 213 möglich sei.

Stellv. Mitglied Palme appelliert, die Bäume an der „Cloppenburger Straße“ soweit wie möglich zu erhalten.

Auf Nachfrage des stellv. Mitgliedes Palme antwortet Herr Macke, dass der Lkw-Verkehr durch eine Optimierung der Logistik nicht zunehmen wird.

**zu 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68C "Ahlhorn - Heidemark", 1. Änderung - Satzungsbeschluss  
Vorlage: BV/0091/2016-2021**

**mehrheitlich beschlossen**

**Ja 7 Nein 0 Enthaltung 1**

**Beschluss:**

**Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 68C „Ahlhorn – Heidemark“, 1. Änderung als Satzung beschlossen. Die angefügte Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.**

**Die im Verfahren von den Trägern öffentlicher Belange und Privaten vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden entsprechend der beigefügten Entscheidungsvorschläge berücksichtigt und zu Eigen gemacht.**

**Sach- und Rechtslage:**

Die Firma Heidemark GmbH plant eine Erweiterung des Betriebes am Standort Ahlhorn, Gewerbe- und Industriegebiet Lether Gewerbestraße. Für die weitere Entwicklung (Ausbau der Lagerlogistik mit Tiefkühlhaus, Büroflächen, Sozialbereiche etc.) wurde für eine ca. 7,3 ha große Fläche der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 68 C „Ahlhorn-Heidemark“ aufgestellt und am 07.03.2016 als Satzung beschlossen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurde eine maximale Gebäudehöhe von 25 m festgelegt. Diese Höhe war in Abstimmung mit dem Investor für die Errichtung eines Hochregallagers zunächst auskömmlich. Aufgrund des technischen Fortschritts gibt es jedoch aktuell Bestrebungen ein vollautomatisches Palettenlager, mit einer Höhe von 30 m, zu errichten.

Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 C „Ahlhorn-Heidemark“ ist hierfür erforderlich.

Die Voraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ sind erfüllt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im „beschleunigten Verfahren“ ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Von dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen.

In seiner Sitzung am 08.12.2016 hat der Verwaltungsausschuss den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68C „Ahlhorn – Heidemark“, 1. Änderung als Entwurf angenommen und die Offenlegung des Planentwurfes beschlossen. Die Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 27.12.2016 bis einschließlich 20.01.2017. Des Weiteren wurden die Träger öffentlicher Belange über die Offenlegung des Planentwurfes in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.02.2017**

Die im Verfahren von den Trägern öffentlicher Belange und Privaten vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit Entscheidungsvorschlag einschließlich einer Begründung der Beschlussvorlage Nr. BV/0091/2016-2021 beigelegt und werden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von Herrn Dipl.-Geograf Joachim Mrotzek, Büro PlanForum Nord GmbH, Großenkneten, vorgetragen und erläutert.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 68C „Ahlhorn – Heidemark“, 1. Änderung als Satzung beschlossen. Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die im Verfahren von den Trägern öffentlicher Belange und Privaten vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden entsprechend der beigelegten Entscheidungsvorschläge berücksichtigt und zu Eigen gemacht.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke erläutert die Beschlussvorlage.

Im Anschluss erläutert Dipl.-Geograf Mrotzek die im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

Ratsherr Behrens bezweifelt die Anwendbarkeit des vereinfachten Bauleitplanverfahrens.

Dipl.-Geograf Mrotzek erläutert ausführlich die Rechtslage.

Ratsherr Behrens befürwortet die Planung der Firma Heidemark. Kritik übt er abermals daran, dass die mögliche Gebäudehöhe für die gesamte Fläche gelten soll.

Ratsfrau Oefler erklärt die Zustimmung der SPD-Fraktion für die Planung. Diese sei ein richtiger Schritt zur Standortsicherung für das Unternehmen.

Auf den Einwand des Ratsherrn Behrens, warum die Planung der Firma Heidemark erst jetzt vorgestellt worden sei, entgegnet Bürgermeister Schmidtke, dass die Planung erst zum jetzigen Zeitpunkt soweit fortgeschritten sei.

zu 7      **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51A "Ahlhorn - Wildeshauser Straße", 1. Änderung - Satzungsbeschluss**  
Vorlage: BV/0092/2016-2021

**mehrheitlich abgelehnt**

**Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0**

**Beschluss:**

**Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51A „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“, 1. Änderung als Satzung beschlossen. Die angefügte Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.**

**Die im Verfahren von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden entsprechend der beigefügten Entscheidungsvorschläge berücksichtigt und zu Eigen gemacht.**

**Sach- und Rechtslage:**

Mit Aufstellung des am 29.05.2010 als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 A „Ahlhorn - Wildeshauser Straße“ wurden die Voraussetzungen für die Errichtung eines Fachmarktzentruns mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.200 qm geschaffen.

Aufgrund des damaligen Konzeptes wurde zu den Verkaufsflächen in Ziffer 1.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen folgende Regelung aufgenommen:

„Als bauliche Anlagen sind zulässig:

1.1 Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 3.200 qm, wobei folgende Obergrenzen gelten:

- Verbrauchermarkt maximal 1.800 qm VK
- Drogeriefachmarkt maximal 500 qm VK
- Modischer Bedarf (Textil-/Schuhfachmarkt) maximal 750 qm VK
- Sonstige Shops/Dienstleister maximal 150 qm VK“

Seit mehreren Jahren bemüht sich die Firma OBA Immobilien, Karlsruhe, in den Räumlichkeiten des ehemaligen Schlecker-Marktes wieder eine Drogerie zu etablieren. Daneben gab es seitens der Verwaltung diverse Anfragen bei den namenhaften Drogerieketten. Leider waren alle Bemühungen ohne Erfolg.

Der jetzige Leerstand ist sehr unbefriedigend und macht zudem für das Ortsbild keinen guten Eindruck.

Der angrenzende Textildiscounter KiK hat sein Interesse an den angrenzenden Räumlichkeiten bekundet. Hierbei soll die tatsächliche Verkaufsfläche jedoch nur moderat um

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.02.2017**

ca. 250 qm auf dann maximal 1.000 qm erhöht werden. Die sonstige Fläche soll als Lager und Bürofläche dienen.

Damit das Erweiterungsvorhaben realisiert werden kann, bedarf es der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 A „Ahlhorn-Wildeshauser Straße“.

Die Voraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ sind erfüllt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im „beschleunigten Verfahren“ ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Von dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen.

In seiner Sitzung am 08.12.2016 hat der Verwaltungsausschuss den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51A „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“, 1. Änderung, als Entwurf angenommen und die Offenlegung des Planentwurfes beschlossen. Die Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 27.12.2016 bis einschließlich 20.01.2017. Des Weiteren wurden die Träger öffentlicher Belange über die Offenlegung des Planentwurfes in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten.

Die im Verfahren von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit Entscheidungsvorschlag einschließlich einer Begründung der Beschlussvorlage Nr. BV/0092/2016-2021 beigefügt und werden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von Herrn Dipl.-Geograf Joachim Mrotzek, Büro PlanForum Nord GmbH, Großenkneten, vorgetragen und erläutert.

Private Einwendungen oder Anregungen sind zu dieser Bauleitplanung nicht vorgebracht worden.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51A „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“, 1. Änderung als Satzung beschlossen. Die angefügte Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die im Verfahren von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden entsprechend der beigefügten Entscheidungsvorschläge berücksichtigt und zu Eigen gemacht.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke begründet die Planung.

Im Anschluss erläutert Dipl.-Geograf Mrotzek die im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

Gemäß den Stellungnahmen des Landkreises Oldenburg und der Industrie- und Handelskammer Oldenburg müsste eine weitergehende Untersuchung hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

**Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.02.2017**

Dipl.-Geograf Mrotzek erläutert eingehend, warum aus seiner Sicht und aus Sicht der Verwaltung eine solche Auswirkungsanalyse nicht erforderlich sei.

Ratsfrau Oefler befürwortet für die SPD-Fraktion den Beschlussvorschlag.

**zu 8      Bebauungsplan Nr. 123 "Ahlhorn - Lemsen-Süd" - Annahme als Vorentwurf  
Vorlage: BV/0093/2016-2021**

**einstimmig beschlossen**

**Ja 6 Nein 0 Enthaltung 0**

**Beschluss:**

**Der Bebauungsplan Nr. 123 „Ahlhorn - Lemsen-Süd“ wird als Vorentwurf mit der Änderung, dass das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Traufhöhe auf 3 m bis 6 m (Ziffer 2.3) festgesetzt wird, angenommen.**

**Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.**

**Sach- und Rechtslage:**

Um den weiteren Betreuungsbedarf im Vormittagsbereich abzudecken, soll eine weitere Kindertagesstätte mit zwei Kindergartengruppen in Ahlhorn geschaffen werden. Als Standort wird der südwestliche Bereich des Flurstückes 108 der Flur 31, Gemarkung Großenkneten, favorisiert.

Auf den Grundsatzbeschluss des Rates vom 24.10.2016 wird verwiesen.

Die nördlich des Schulzentrums Ahlhorn befindlichen gemeindeeigenen Flächen der Flurstücke 108 und 110/2, Flur 31, Gemarkung Großenkneten, werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund ihrer Lage stellt die Erschließung dieses Gebietes einen optimalen Lückenschluss zwischen dem Schulzentrum sowie dem bereits 1999 erschlossenen Baugebiet „Ahlhorn - Lemsen“ dar. Im Flächennutzungsplan wird der gesamte Bereich bereits als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Da die Nachfrage an Wohngrundstücken in Ahlhorn weiterhin hoch ist, sollen neben dem Kindergarten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Wohngebiet geschaffen werden.

Die ca. 6,26 ha große Fläche soll über die östlich verlaufende Straße „Am Lemsen“ erschlossen werden. Für eine optimale fuß- und radläufige Anbindung sind Verbindungen zum Baugebiet „Ahlhorn - Lemsen“, zum „Becker-Brüning-Weg“ sowie zur „Sportanlage Lemsen“ vorgesehen.

Alle Fuß- und Radwege wie auch eine Zuwegung des Kindergartens zum Sportplatz Lemsen können ohne eine detaillierte Festlegung im Bereich der Grünflächen realisiert werden.

Ein vorläufiger Parzellierungsplan ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0093/2016-2021 beigelegt. Danach können etwa 44 Baugrundstücke mit einer Größe zwischen 600 und 1.400 qm angeboten werden.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.02.2017**

Für den Kindergarten ist ein rd. 7.800 qm großes Grundstück vorgesehen. Dieses bietet ausreichend Platz für die Schaffung von Parkplätzen, die Gestaltung einer Außenspielanlage sowie einer möglichen Erweiterung. Da Kindertagesstätten zudem als Anlagen für soziale Zwecke in „Allgemeinen Wohngebieten“ grundsätzlich zulässig sind, erübrigt sich eine konkrete Ausweisung als solche.

Aufgrund der Nähe zur westlich verlaufenden Bahnlinie Osnabrück-Wilhelmshaven und den südlich befindlichen Tennis- und Fußballplätzen wird durch die Firma Itap GmbH, Oldenburg, ein Schallgutachten erstellt. Für eventuelle Schallschutzmaßnahmen wurde im Bereich der Grünflächen ausreichend Fläche eingeplant.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 „Ahlhorn-Lemsens-Süd“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0093/2016-2021 beigelegt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von Herrn Dipl.-Geograf Joachim Mrotzek, PlanForum Nord GmbH, Großenkneten, vorgestellt und erläutert.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Bebauungsplan Nr. 123 „Ahlhorn - Lemsens-Süd“ wird als Vorentwurf angenommen.

Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

### **Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke erläutert seine Beschlussempfehlung.

Im Anschluss stellt Dipl.-Geograf Mrotzek die Planung vor. Hierbei geht er insbesondere auf die Emissionsproblematik ausgehend von einem Güllebehälter auf dem Nachbargrundstück ein.

Ratsfrau Otte-Saalfeld erkundigt sich, wo die Parkflächen angelegt werden sollen und wie die Zuwegung zum zukünftigen Kindergartengelände erfolgen soll.

Dipl.-Geograf Mrotzek erklärt die geplante Erschließung des künftigen Kindergartengrundstücks.

Ratsfrau Oefler möchte wissen, ob eine fußläufige Anbindung des Baugebietes in Richtung LAOLA-Halle geplant sei.

Die Frage wird von Dipl.-Geograf Mrotzek bejaht.

Dipl.-Geograf Mrotzek erklärt weiter, dass die im Vorentwurf vorgesehene Mindesttraufhöhe von 4 m auf 3 m verringert werden sollte.

Mitglied Wendt fragt, ob es Probleme mit Schall hinsichtlich der Sportplätze geben könne.

Dipl.-Geograf Mrotzek antwortet, dass dazu noch eine Schallprognose erstellt werde.

## **Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.02.2017**

Ratsherr Behrens möchte wissen, ob auch Mehrfamilienhäuser zulässig seien.

Dipl.-Geograf Mrotzek erklärt, dass entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gebaut werden könne.

Des Weiteren geht Ratsherr Behrens auf die Emissionsproblematik durch den Güllebehälter auf dem benachbarten Grundstück ein. Er plädiert dafür, sich mit dem Landwirt zu einigen.

Bürgermeister Schmidtke entgegnet, dass intensive Verhandlungen geführt wurden und eine Einigung zu vertretbaren Bedingungen nicht möglich gewesen sei.

Stellv. Mitglied Iken führt umfangreich aus, warum sie den geplanten Standort der Kindertagesstätte im Hinblick auf die Emissionsproblematik mit dem Güllebehälter für bedenklich halte.

Bürgermeister Schmidtke entgegnet, dass der Güllebehälter aus seiner Sicht kein Problem darstelle. Sowohl Landkreis Oldenburg als auch die Landwirtschaftskammer Weser-Ems hätten bezüglich des geplanten Kindergartenstandortes keine Bedenken.

Ratsfrau Otte-Saalfeld hält die Planung für gelungen.

Dem schließt sich Ratsfrau Oefler an. Sie erwähnt eine nach wie vor starke Nachfrage nach Baugrundstücken und erklärt die Zustimmung der SPD-Fraktion.

Mitglied Wendt wirft ein, dass er die Bedenken des stellv. Mitglieds Iken für nicht gerechtfertigt halte. Nach seiner Auffassung gehe von dem Güllebehälter keine Gesundheitsgefährdung aus.

Ratsherr Behrens verweist auf die geltenden Rechtsvorschriften hinsichtlich der Abstände zu landwirtschaftlichen Anlagen.

**zu 9      Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn - Westerholtkamp" -  
Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: BV/0095/2016-2021**

**einstimmig beschlossen**

**Ja 6 Nein 0 Enthaltung 0**

**Beschluss:**

**Für den im anliegenden Kartenausschnitt gekennzeichneten Bereich soll der Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn - Westerholtkamp“ aufgestellt werden.**

**Das Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist durchzuführen.**

**Sach- und Rechtslage:**

Um eine langfristige Wohnbauentwicklung im Ortsteil Ahlhorn sicherstellen zu können, soll für eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Straße „Westerholtkamp“, östlich der „Oldenburger Straße“ (L 870) sowie westlich der Straße „Am Lemsen“ der Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn - Westerholtkamp“ aufgestellt werden.

Aufgrund der zentralen Lage wird die gesamte Fläche im Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Ein Übersichtsplan ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0095/2016-2021 beigelegt.

Damit es nicht zu einer Verschärfung der bereits hohen verkehrlichen Belastung der Straßen „Westerholtkamp“ und „Am Lemsen“ kommt, soll eine zusätzliche Anbindung an die „Oldenburger Straße“ (L 870) erfolgen. Seitens der Niedersächsischen Landbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen eine entsprechende Anbindung. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine weitere Abstimmung der Planung.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den im anliegenden Kartenausschnitt gekennzeichneten Bereich soll der Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn-Westerholtkamp“ aufgestellt werden.

Das Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist durchzuführen.

**Sitzungsbeiträge:**

Bürgermeister Schmidtke führt ein.

Im Anschluss stellt Dipl.-Geograf Mrotzek den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Ahlhorn – Westerholtkamp“ anhand eines Übersichtsplans dar.

**Niederschrift: Planungs- und Umweltausschuss 16.02.2017**

Mitglied Wendt möchte wissen, ob auch für die Errichtung von Neubauten in solchen Wohngebieten Fördermittel nach dem Stadtsanierungsprogramm beantragt werden könnten.

Die Frage wird von Bürgermeister Schmidtke verneint.

**zu 10      Mitteilungen des Bürgermeisters**

**zu 10.1    Stand der planungsrechtlichen Steuerung von Tierhaltungsanlagen  
Vorlage: MV/0107/2016-2021**

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat die Befragung der landwirtschaftlichen Betriebe abgeschlossen. In wenigen Einzelfällen gibt es noch Klärungsbedarf.

Es wurden 145 Betriebsbefragungen durchgeführt. Daraus werden 156 Bestandsflächen und 67 Entwicklungsflächen aufgezeigt. Eine Nachbearbeitung erfolgt noch. So liegen beispielhaft einige Hofstellen schon in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen.

Gegenwärtig ist das Planungsbüro damit befasst, die Erhebungen der Landwirtschaftskammer in Pläne zu übertragen. Danach sollen noch weitere Abstimmungen z. B. mit dem Landkreis erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass eine Beratung der Bauleitplanung in den Gremien im 2. Quartal 2017 erfolgen kann.

**zu 11      Anfragen und Anregungen**

zu 11.1 Bauleitplanung zu Tierhaltungsanlagen

*Ratsherr Behrens:*

Ist es möglich, den Fraktionen die Ergebnisse der Befragung der Landwirtschaftskammer zur Verfügung zu stellen?

*Bürgermeister Schmidtke:*

Die Ergebnisse der Befragung durch die Landwirtschaftskammer werden den Fraktionen zu gegebener Zeit zur Verfügung gestellt.

**Ende der Sitzung: 19:45 Uhr**

gez. Dirk Faß  
Vorsitz

gez. Thorsten Schmidtke  
Bürgermeister

gez. Erhard Schröder  
Protokollführung