

Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja

Telefon: 04252 391-419

Datum: 10.06.2025



B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage Nr.: FI-0201/25

Beratungsfolge:

Bauausschuss	25.06.2025	öffentlich
Verwaltungsausschuss	02.07.2025	nicht öffentlich
Rat	02.07.2025	öffentlich

Betreff:

Innenbereichssatzung Bruchhöfen - 1. Erweiterung

a) Aufstellungsbeschluss

b) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB und der Behörden gem. § 4(2) BauGB

c) Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat beschließt die Aufstellung der „Innenbereichssatzung Bruchhöfen - 1. Erweiterung“ mit Begründung gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.
- b) Der Rat beschließt von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Für die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird parallel die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- c) Der Rat beschließt die Veröffentlichung der „Innenbereichssatzung Bruchhöfen - 1. Erweiterung“ mit Begründung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Erweiterung der Innenbereichssatzung Bruchhöfen westlich der Straße „Bruchhöfen“ (K 129) vor. Die Antragsteller planen auf dem Grundstück der Eltern zwei Tiny-Häuser zu bauen.

Der Flecken Bruchhausen-Vilsen hat im Jahr 2001 für den überwiegend bebauten Bereich Bruchhöfens die gleichnamige Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB aufgestellt. Der ursprünglich geplante Geltungsbereich umfasste neben dem heutigen Satzungsbereich auch die vorhandene Bebauung westlich der K 129. Allerdings musste der Bereich innerhalb des

Bauleitplanverfahrens aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, da nach rechtlicher Auffassung der damaligen Bezirksregierung die Bebauung westlich der K 129 nicht ausreichend verdichtet war und die K 129 eine Zäsur darstellte. Der Bereich blieb somit Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Nachdem in den Folgejahren von den Eigentümern der Grundstücke im Bereich westlich der K 129 Nutzungsänderungen und Bauwünsche geäußert wurden, wurde nach Rücksprache mit dem Landkreis Diepholz von der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen im Jahr 2010 die 83. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, die den Bereich als Dorfgebiet (MD) darstellt. Auf ihrer Grundlage wurden die Bebauung einer Baulücke mit einem Einfamilienhaus, die Zulässigkeit einer Reithalle/-platzes und Nutzungsänderungen im landwirtschaftlichen Gebäudebestand ermöglicht. Der Geltungsbereich grenzt östlich unmittelbar an die Innenbereichssatzung Bruchhöfen an.

Die Zulässigkeit weiterer Bebauung wurde seinerzeit in den Gesprächen mit dem Landkreis Diepholz nicht konkret besprochen. Der Bau von zwei Tiny-Häusern kann nicht auf Grundlage der 83. FNP genehmigt werden. Ziel der Antragsteller ist es aber, für sich auf dem Familiengrundstück zwei Tiny-Häuser zu bauen, um in unmittelbarer Nähe der Eltern wohnen zu können. Hierfür ist die Aufstellung der 1. Erweiterung der Innenbereichssatzung Bruchhöfen erforderlich, die die Außenbereichsgrundstücke als Innenbereich gem. § 34 BauGB festsetzt. Der Geltungsbereich gleicht dem Geltungsbereich der 83. FNP-Änderung, die als Anlage der Beschlussvorlage beigelegt ist. Ein entsprechender Antrag liegt der Verwaltung vor. Die Kosten werden vom Antragsteller getragen. Ein Städtebaulicher Vertrag wird diesbezüglich zwischen dem Flecken und dem Antragsteller geschlossen.

Das Bauleitplanverfahren für die Aufstellung von Innenbereichssatzungen wird gem. § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Danach kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, wenn ihnen in anderer Weise Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. Um die einzelnen Planungsschritte abzukürzen, sollte auf die eben genannten Verfahrensschritte verzichtet werden. Für die Öffentlichkeit sollte die Veröffentlichung im Internet (ehemals öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird parallel die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Verwaltung schlägt vor, das Bauleitplanverfahren wie genannt durchzuführen.

Michael Matheja

Bernd Bormann

Anlage

83. FNP und Geltungsbereich 1. Erweiterung Innenbereichssatzung Bruchhöfen
Innenbereichssatzung Bruchhöfen