

Flecken Bruchhausen-Vilsen

Protokoll

Sitzungsnummer: FI/BA/013/26

über die Sitzung des Bauausschusses am 08.04.2026

Beginn: 19:00 Uhr
Ende 20:50 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses in Bruchhausen-Vilsen

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Bernd Garbers

stimmberechtigte Mitglieder

Herr Bernd Brümmer

Frau Cathrin Brümmer

Frau Martina Claes

als Vertreterin für Frau Katja Lamke

Herr Jörn-Peter Hinrichs

Frau Nicole Reuter

Frau Stephanie Schmitz

Herr Andree Wächter

Herr Dietrich Wimmer

Mitglieder ohne Stimmberechtigung

Herr Hauke Sander

Verwaltung

Frau Insa Immoor

Herr Michael Matheja

Gäste

Herr Lars Bierfischer

Herr Willy Immoor

Herr Klaus Schwecke

Abwesend:

stimmberechtigte Mitglieder

Frau Katja Lamke

Öffentlicher Teil

Punkt 6:

Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Herr Garbers eröffnet den öffentlichen Teil der Sitzung. Er begrüße die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

Punkt 7:

Genehmigungen der Protokoles über die 11. Sitzung vom 25.06.2025 und über die 12. Sitzung vom 22.01.2026

Gegen Form und Inhalt der Niederschriften über die 11. und 12. Sitzung werden keine Bedenken erhoben. Die 11. Sitzung wird einstimmig und die 12. Sitzung wird einstimmig bei zwei Enthaltungen genehmigt.

Punkt 8:

Einwohnerfragestunde

Von den anwesenden Einwohnern und der Presse werden keine Fragen gestellt.

Punkt 9:

Innenbereichssatzung Bruchhöfen - 1. Erweiterung

a) Beschluss über die Stellungnahmen aus dem § 4(2)-Verfahren und der öffentlichen Auslegung

b) Satzungsbeschluss

Vorlage: FI-0235/26

Nachdem Herr Matheja die Beschlussvorlage erläutert hat, bittet Herr Schneider um Auskunft, warum der Geltungsbereich dieser 1. Erweiterung schon bei Aufstellung der Innenbereichssatzung Bruchhöfen im Geltungsbereich berücksichtigt und dann verworfen wurde. Herr Matheja erklärt, dass die Bezirksregierung Hannover seinerzeit den Bereich der 1. Erweiterung trotz der vorhandenen Bebauung aufgrund der Kreisstraße nicht als Einheit mit dem städtebaulich stärkeren Bereich östlich der Kreisstraße gesehen hatte. Sie sah die Kreisstraße als Zäsur. Der Bereich der 1. Erweiterung wurde als nicht zulässig bewertet. Im Gegensatz dazu vertritt der Flecken auch heute noch die Auffassung, dass die vorhandene Bebauung ausreichend stark ist, um einen Innenbereich darzustellen.

Auf die Frage von Herrn Sander, ob mittlerweile für solche Bereiche der Bau-Turbo nicht auch anzuwenden sein, erklärt Herr Matheja, dass Bauvorhaben einen max. Abstand von 100 m zum Innenbereich haben müssen. Für das geplante Bauvorhaben, welches Auslöser dieser 1. Erweiterung war, wurde die Anwendung des Bau-Turbos geprüft, aber als nicht anwendbar erklärt.

Der Bauausschuss empfiehlt:

a) Es werden die Beschlussempfehlungen zu den innerhalb der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der parallel durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß der Beschlussvorlage beschlossen.

b) Es wird der Satzungsbeschluss für die „Innenbereichssatzung Bruchhöfen“ – 1. Erweiterung mit Begründung gem. § 10 BauGB gefasst. Der Geltungsbereich Innenbereichssatzung liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Ja: 9 Nein: 0 Enthaltungen: 0 Befangen: 0

Punkt 10:

Bau-Turbo

a) Beschluss einer Leitlinie

b) Übertragung der Zuständigkeit - Grundsatzbeschluss

Vorlage: FI-0236/26

Frau Immoor erläutert, dass der Bundesgesetzgeber aufgrund des Bedarfs an neuen Wohnungen das Baugesetzbuch angepasst hat. Dadurch sollen zeitaufwendige Bauleitplanverfahren entfallen und Baugenehmigungsverfahren beschleunigt werden. Die Änderungen werden als „Bau-Turbo“ bezeichnet. Die einzelnen Paragraphen sind der Beschlussvorlage zu entnehmen, die teilweise als Dauerrecht oder als befristete Regelung übernommen wurden. Für die Ratsmitglieder aller Gemeinden wurde der Bau-Turbo vorab in einer Info-Veranstaltung vorgestellt und erklärt. Sie erklärt nun die von der Verwaltung erarbeitete Leitlinie, die der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt ist. Bei unzumutbaren nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen ist eine Einzelfallabwägung notwendig, die dem VA/Rat vorgelegt werden muss.

Herr Schneider empfindet es als richtig, bei Baugrundstücken im Außenbereich eine Mindestgröße von 1.000 m² und eine Grundstücksbreite von mindestens 25 m vorauszusetzen. Seiner Frage, ob für die Baumaßnahmen auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erfolgen hat, wird von Seiten der Verwaltung zugestimmt.

Frau Claes stellt fest, dass es nur positiv sein kann, nicht für jede Baumaßnahme ein Bauleitplanverfahren durchführen zu müssen, sondern das Verfahren nach Bau-Turbo durchzuführen. Sie stimmt der vorgestellten Leitlinie zu.

Frau Schmitz stuft den gewählten maximalen Abstand eines neuen Wohnhauses im Außenbereich vom letzten im Innenbereich oder B-Plangebiet vorhandenen Wohnhaus als zu gering ein. Dadurch könnten keine Lücken zu Splittersiedlungen gefüllt und die Splittersiedlung an den Innenbereich angebunden werden. Sie befürwortet einen Abstand von bis zu 100 m.

Herr Schneider stimmt Frau Schmitz grundsätzlich zu. Er gibt aber auch zu bedenken, dass im Außenbereich zurückhaltend agiert werden sollte, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu stark zu beeinträchtigen.

Frau Claes könnte sich in bestimmten Fällen eine 100 m-Regelung vorstellen. Grundsätzlich ist aber ein geringerer Maximalabstand zu wählen.

Frau Immoor weist darauf hin, dass vergleichbare Fälle auch gleich behandelt werden müssen. Insofern bindet sich die Gemeinde selbst.

Für Frau Schmitz macht es einen Unterschied, ob mit der 100 m-Abstandsregelung Splittersiedlungen eingefangen werden oder nur eine Erweiterung der Bebauung entlang der Straßen bis zu 100 m erfolgt.

Herr Immoor weist darauf, dass zwischen den letzten Wohnhäusern oftmals auch noch Nebengebäude stehen, sodass der 30 m-Abstand oftmals nicht ausreichend sein wird.

Herr Brümmer regt daraufhin einen Kompromiss mit einem Maximalabstand von 50 m an. Für Herrn Wimmer ist es wichtig zu betrachten,, sondern was möglich ist.

Frau Immoor macht darauf aufmerksam, dass die entwickelte Leitlinie nicht endgültig ist. Vielmehr wird sich die Leitlinie aufgrund der bisher noch fehlenden Erfahrung in der Anwendung des Bau-Turbos fortschreiben.

Nachdem Herr Bierfischer noch auf redaktionelle Änderungen hingewiesen hat, kommt er auf den Nachweis von Einstellplätzen zu sprechen. Obwohl sie nach der NBauO nicht mehr nachgewiesen werden müssen, sollte eine Regelung zur Herstellung der notwendigen Einstellplätze mit dem Bauherrn durch Städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Herr Sander stellt in Frage, ob Städtebauliche Verträge für Regelungen, die als Bedingungen für eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich sind, anzuwenden sind oder angegriffen werden können.

Herr Matheja erklärt, dass der Landkreis Diepholz bei einem gemeinsamen Treffen aller zugehörigen Kommunen diese Möglichkeit empfohlen hat, da es ansonsten eine spätere Durchsetzung bei Nichtherstellung aufgrund einer fehlenden Gesetzesgrundlage nicht durchgesetzt werden kann.

Der Bauausschuss empfiehlt:

Ja: 6 Nein: 3

Punkt 11:

B-Plan Nr. 4 (16/75) "Vilsa Brunnen" - 1. Erweiterung

Aufstellungsbeschluss

Vorlage: Fl-0237/26

Herr Matheja stellt den Inhalt der Beschlussvorlage, insbesondere wegen der anwesenden Einwohner, vor. Frau Claes erklärt, dass sie einer Erweiterung des Betriebsgeländes zustimmen wird, da es für Vilsa Brunnen zwingend notwendig ist, das Leergut betriebsnah zu lagern. Alle anderen Lösungen würden eine verkehrliche Belastung des Ortes mit sich bringen. Sie bedauert allerdings die Aufgabe des Wander- und Radweges in Richtung Alte Drift, der eine Anbindung in Richtung Wöpsse darstellt.

Für Herrn Sander bedeutet die Aufgabe und Verlegung des Weges auf den ebenfalls schon vorhandenen Weg zwischen Teiche und Plangebiet, dass die Wandernden zukünftig direkt an gestapelten Leergutkisten entlang gehen muss, um auf die gegenüberliegende Straßenseite der Alten Drift zu kommen. Er sieht diese Planung auch negativ für die Teiche, da die Lagerfläche ohne Begrünung anschließt. In diesem Zusammenhang kommt er auf den schlechten Zustand der Wanderweg im zwischen Betriebsgelände und Homfelder Straße liegenden Waldes zu sprechen. Hier versperren umgefallene Bäume teilweise die Wege. Abschließend erklärt Herr Sander, dass es für ihn sinnvoll ist, die zukünftige mittel- bis längerfristige Entwicklung Vilsa Brunnens zu betrachten und den Flächenbedarf zu ermitteln, sodass eine entsprechende Planung durchgeführt werden kann.

Herr Immoor stimmt der Planung, auch unter Berücksichtigung eines vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs, zu.

Herr Wimmer sieht diese Bauleitplanung für bedauerlich, aber auch für notwendig. Er weist darauf hin, dass ein weiterer Wanderweg nordwestlich/nördlich der Teiche vorhanden ist, der somit nicht direkt an den zukünftigen Lagerflächen vorbeiführt. Es sollte geprüft werden, ob dieser Weg aktiviert und mit Städtebaulichem Vertrag abgesichert werden kann.

Der Bauausschuss empfiehlt:

Es wird beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 4 (16/75) „Vilsa Brunnen – 1. Erweiterung“ gem. § 2 (1) Baugesetzbuch zu fassen. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Ja: 9 Nein: 0

Punkt 12: **Mitteilungen der Verwaltung**

Die Verwaltung hat keine Mitteilungen.

Punkt 13: **Anfragen und Anregungen**

Geschwindigkeitsbeschränkung Alte Drift

Frau Claes regt an, die Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h auf der Alten Drift aufzuheben.

Frau Immoor weist auf die Zuständigkeit des Wegeausschusses hin. Die Anregung kann in der nächsten Wegeausschusssitzung beraten werden.

Punkt 14: **Einwohnerfragestunde**

Punkt 14.1:

Einwohnerfragestunde

Erdhaufen auf Grünfläche südlich Regenrückhaltebecken Vilsa Brunnen

Herr Meyer-Ehrenbruch gibt zur Kenntnis, dass auf der Fläche südlich des Regenrückhaltebeckens ein Erdhaufen aufgeschüttet wurde. Er bittet um Auskunft, was mit der Erde geschehen soll.

Frau Immoor erklärt, dass die Verwaltung keine Kenntnis über die Erdarbeiten hat.

Anmerkung: Die Erde wurde mittlerweile auf der Fläche gleichmäßig verteilt.

Punkt 14.2:

Einwohnerfragestunde

Kommunale Wärmeplanung

erkundigt sich nach dem Stand der kommunalen Wärmeplanung.

Frau Immoor erklärt, dass noch keine Entwürfe zur kommunalen Wärmeplanung vorliegen. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des Klimamanagements und wird voraussichtlich im nächsten Jahr begonnen..

Punkt 14.3:

Einwohnerfragestunde

Immissionsschutz Vilsa Brunnen

Ein Anlieger im Bereich Homfelder Straße auf Höhe des Baugebiets Homfelder Berg berichtet von störenden Lärmimmissionen, die vor allem nachts störend sind. Er hat Bedenken, dass sich mit der Nutzung des geplanten Leergutlagerplatzes die Lärmimmissionen durch das Geklapper der Leergutkisten /-flaschen sowie durch das Befahren mit Gabelstaplern und Lkws nochmals erhöhen. Er fordert eine Bepflanzung an der „Alten Drift“, um der Erhöhung entgegenzuwirken.

Herr Matheja erklärt, dass die Immissionsproblematik der Verwaltung und der Firma Vilsa Brunnen bekannt ist und das vorhandene Lärmschutzgutachten angepasst werden muss. Die Ergebnisse sind im Bauleitplanverfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB in die Planunterlagen aufzunehmen. Bei Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte sind notwendige Maßnahmen zu treffen und gegebenenfalls im B-Plan festzusetzen.

Da von den Einwohnern keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich Herr Garbers bei den Anwesenden und schließt die Sitzung um 20:50 Uhr.

Der Ausschussvorsitzende

Der Gemeindedirektor

Der Protokollführer