

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: 2026/377

Datum: 16.06.2026

Fachbereich: Fachbereich 5

Beratungsfolge: 01.07.2026 (Ö) Bauleitplanungs-, Klima- und Umweltausschuss
07.07.2026 (N) Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 62 „Ortsmitte Karlshöfen (ehem. SO Ortsmitte Karlshöfen)“, 1. Änderung; Beschlussfassung über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt: Ein ortsansässiger Investor plant eine geordnete städtebauliche Entwicklung für ein innerörtliche Areal in der Ortschaft Karlshöfen. Im Zuge einer Umnutzung der ehemaligen Diskothek und Abriss eines Schießstandes soll die Schaffung neuer Wohngrundstücke einen Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs leisten und den Ort gleichzeitig in seiner Funktion als Wohnstandort stärken. Zugleich sollen kleinere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, sodass von einer frühzeitigen Beteiligung sowie von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Diese Verfahrensschritte erfolgten bisher:

02.09.2025	Aufstellungsbeschluss (Verwaltungsausschuss)
09.12.2025	Beschluss zur Zustimmung zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung für die Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Verwaltungsausschuss)
10.12.2025	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
12.12.2025-	
20.01.2026	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
26.02.2026/	
05.03.2026	<u>Empfehlung</u> Satzungsbeschluss durch Fach- bzw. Verwaltungsausschuss

Im Nachgang zu den v. g. Empfehlungsbeschlüssen hat die Untere Nachschuttschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) die vom Investor zur Verfügung gestellte Fläche für eine externe Kompensationsmaßnahme für ungeeignet erachtet. Der für Juni 2026 vorgesehene Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat konnte deshalb nicht erfolgen. Die Kompensationsmaßnahme soll nunmehr auf einer anderen - wiederum vom Investor zur Verfügung gestellten - externen Fläche erfolgen. Da die Änderung die Grundzüge der Planung berührt, ist im nächsten Schritt zwingend ein erneutes öffentliches Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Beigefügt sind die überarbeiteten Entwurfsunterlagen. Relevante Änderungen sind rot markiert. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Beschlussvorschlag: Nach Beratung der nochmals überarbeiteten Entwurfsunterlagen beschließt der Verwaltungsausschuss (bzw. empfiehlt der Fachausschuss für Bauleitplanung, Klimaschutz und Umwelt):

- Den überarbeiteten Beschlussempfehlungen (Abwägungsergebnissen) zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird zugestimmt.
- Dem nochmals überarbeiteten Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Ortsmitte Karlshöfen (ehem. SO Ortsmitte Karlshöfen)“ wird zugestimmt.

- c) Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB wird beschlossen.
-

Anlage/n:

01 Planzeichnung

02 Begründung

03 Abwägung

Anlage 1 Externe Kompensationsmaßnahmen
