
Protokoll

Gremium: Bauleitplanungs-, Klima- und Umweltausschuss

Datum: 01.07.2026

Uhrzeit: 18:30 - 19:30 Uhr

Ort: Bürgerhaus, Bahnhofstraße 1, 27442 Gnarrenburg

Teilnehmer:

Vorsitzende/r

Sannmann, Gerd

Mitglieder

Bollmeyer, Ingo

(in Vertretung für Volker Kullik)

Rimkus, Ralf

Steffens, Johann

(in Vertretung für Arne Pingel)

Wellbrock, Dieter

Wilshusen, Martin

Wisbar-Gnewuch, Hiltrud

(in Vertretung für Martin Rademacher)

Hinzugewählte Mitglieder

Willers, Frauke

von der Verwaltung

Burfeind, Andreas

Gäste

Abeln, Andreas

(Planungsbüro Instara, Bremen)

Richter, Lutz

(Planungsbüro PGN, Rotenburg)

Thein, Susanne

(Planungsbüro Instara, Bremen)

Punkt 1: Eröffnung der Sitzung

Ausschussvorsitzender Gerd Sannmann eröffnet die Sitzung.

Punkt 2: Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit erfolgt.

Punkt 3: Feststellung der Tagesordnung

Die Feststellung der Tagesordnung erfolgt.

Punkt 4: Genehmigung des Protokolls vom 28.05.2026

Das Protokoll der Sitzung vom 28.05.2026 wird genehmigt.

Ja: 5 Nein: 0 Enthaltung: 2

Punkt 5: Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten und über wichtige Beschlüsse des Verwaltungsausschusses

Andreas Burfeind gibt folgende Hinweise:

- 5.1 Die nächste Fachausschusssitzung findet am 31.08.2026 statt.
- 5.2 Am 29.06.2026 fand das erste Treffen der Begleitgruppe (Fachbehörden) im Rahmen des Förderprojektes „Entwicklung eines Konzeptes zur Starkregenvorsorge und zur künstlichen Grundwasseranreicherung aus Oberflächenabfluss“ statt. Es haben sich dabei wichtige Hinweise zur Optimierung der notwendigen Grundlagendaten für das geplante Gutachten ergeben. Die Öffentlichkeit wird in geeigneter Form informiert.

Punkt 6: Einwohnerfragestunde bei Bedarf

Auf Nachfrage eines Einwohners teilt Herr Burfeind mit, dass sich keine neuen Erkenntnisse zum Genehmigungsverfahren für den geplanten Wetterradarturm in Glinstedt ergeben haben.

Punkt 7: Bebauungsplan Nr. 9 „Campingplatz“ in der Ortschaft Gnarrenburg, 3. Änderung; Beschlussfassung über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Vorlage: 2026/376

Herr Richter vom Planungsbüro PGN aus Rotenburg (Wümme) informiert über den Stand des Verfahrens. Im Zuge des öffentlichen Beteiligungsverfahrens äußerte der Landkreis Rotenburg (Wümme) Bedenken zum Maß der Bebauung und bezüglich der Festsetzung eines Teilbereiches als Mischgebiet. Die Entwurfsunterlagen wurden entsprechend überarbeitet. Das Maß der Bebauung wurde in vertraglichen Umfang reduziert und die textlichen Vorgaben hierzu konkretisiert. Die aus dem Sondergebiet herauszulösenden Flächen sollen nunmehr als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung. Eine Beschlussfassung und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist erforderlich.

Ralf Rimkus erklärt, dass die Änderungen die Rechtssicherheit offensichtlich erhöhen. Gleichzeitig schränkt die Überarbeitung des Entwurfes die Erweiterungsmöglichkeiten für den neuen Betreiber nicht ein. Er befürwortet die Planung.

Hiltrud Wisbar-Gnewuch schließt sich den Ausführungen Ihres Vorredners an.

Auf Nachfrage von Johann Steffens teilt Herr Richter mit, dass die Zuständigkeit für die Pflege und ggfs. Ersatzpflanzung der festgesetzten und bereits vorhandenen Bäume und Sträucher weiterhin beim Eigentümer und Betreiber liegt.

Ausschussvorsitzender Gerd Sannmann stellt den Beschlussvorschlag gemäß Sitzungsvorlage zur Abstimmung.

Nach Beratung der nochmals überarbeiteten Entwurfsunterlagen empfiehlt der Fachausschuss für Bauleitplanung, Klimaschutz und Umwelt:

a) Den Beschlussempfehlungen (Abwägungsergebnissen) zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.

b) Dem vorgestellten, überarbeiteten Entwurf für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Campingplatz“ 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.

Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0

**Punkt 8: 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
Vorlage: 2026/377**

Herr Richter vom Planungsbüro PGN informiert über den Stand des Verfahrens. Fach- und Verwaltungsausschuss der Gemeinde hatten im Februar 2026 die Empfehlung für einen Satzungsbeschluss gegeben unter der Bedingung, dass die seinerzeit vorgesehene externe Kompensationsfläche vom Naturschutzamt Rotenburg (Wümme) im Nachgang als geeignet eingestuft wird. Zwischenzeitlich wurde dies negativ beschieden. Die Verwendung einer anderen Fläche erfordert eine erneute Beschlussfassung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Herr Richter erklärt, dass die Kompensation nunmehr auf einer Ackerfläche in der Gemarkung Karlshöfen im gesetzlich vorgeschriebenen Maß von 1:1 erfolgen soll.

Dieter Wellbrock äußert unter Hinweis auf ein Negativbeispiel in einem anderen Baugebiet in Karlshöfen die Befürchtung, dass im Zuge der Änderung insbesondere hinsichtlich der Höhe der Baukörper künftig „alles gebaut“ werden dürfe. Er teilt auch die Bedenken der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zur geplanten Offenhaltung u. a. der Farbgebung künftiger neuer Gebäude im Hinblick auf das geplante Dorfgemeinschaftshaus und Baudenkmal „Lüttens Huus“ in mittelbarer Nähe zum Plangebiet. Andreas Burfeind teilt hierzu mit, dass zwischenzeitlich ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen wurde, der u. a. die Errichtung von eingeschossigen Blockbohlenhäusern zum gemeinsamen Ziel hat. Die farbliche Gestaltung künftiger Gebäude ist im Rahmen des späteren Genehmigungsverfahrens unter Beteiligung der Denkmalschutzbehörde festzulegen.

(Hinweis der Verwaltung: Die geplanten Festsetzungen zum Maß der Bebauung geben in den beiden Mischgebieten eine übliche 2geschossige (Mehrparteienhäuser) sowie im geplanten allgemeinen Wohngebiet lediglich eine max. 1geschossige Bauweise vor. Eine dreigeschossige Bauweise ist ausgeschlossen.)

Ausschussvorsitzender Gerd Sannmann stellt im Anschluss den Beschlussvorschlag gemäß Sitzungsvorlage zur Abstimmung.

Nach Beratung der nochmals überarbeiteten Entwurfsunterlagen empfiehlt der Fachausschuss für Bauleitplanung, Klimaschutz und Umwelt:

a) 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.

b) 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.

Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0

Punkt 9: Bebauungsplan Nr. 38 „Sondergebiet ZEKO Karlshöfenerberg“, 1. Änderung“, Ortschaft Karlshöfen; Beschlussfassung über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Vorlage: 2026/378

Herr Abeln vom Planungsbüro Instara aus Bremen erläutert die Planung. Ziel ist die Überführung des ehemaligen Sondergebietes ZEKO (Zentrale Kompostierungsanlage) in ein „normales“ Gewerbegebiet unter Beibehaltung der Teilnutzung als öffentliche Sammelstelle für Grünabfälle durch die Gemeinde. Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Dieter Wellbrock hinterfragt die Planung bezüglich der künftigen Zufahrten, die Aufteilung des Plangebietes sowie den Immissionsschutz und die Art der Betriebe. Andreas Burfeind erläutert wie folgt:

- An- und Abfahrt zur öffentlichen Sammelstelle soll künftig über eine neu herzustellende Zufahrt über die vorhandene Straße „Am Bauhof“ erfolgen.
- Die öffentliche Sammelstelle soll nach aktuellem Stand durch eine Zaunanlage vom allgemeinen Gewerbegebiet getrennt werden.
- Der östliche Bereich soll künftig über die vorhandene Zufahrt erschlossen werden. Im Idealfall wird diese Teilfläche an einen Interessenten übergeben.
- Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Immissionsschutz. Im Rahmen späterer Genehmigungsverfahren sind Gewerbebetriebe aufgefordert, die Einhaltung der angegebenen zulässigen Werte für tags bzw. insbesondere nachts entstehender Geräusche nachzuweisen.
- Die Art der Betriebe soll grundsätzlich offengehalten werden. Ein herausragendes Kriterium wird dabei eine Aussage zum Immissionsschutz sein.

Ausschussvorsitzender Gerd Sannmann stellt im Anschluss den Beschlussvorschlag gemäß Sitzungsvorlage zur Abstimmung.

Nach Beratung empfiehlt der Fachausschuss für Bauleitplanung, Klimaschutz und Umwelt:

a) Die Änderung des Geltungsbereiches für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sondergebiet ZEKO Karlshöfenerberg“ wird beschlossen.

b) Dem vorgestellten Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sondergebiet ZEKO Karlshöfenerberg“ wird zugestimmt.

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

Ja: 6 Nein: 0 Enthaltung: 1

Punkt 10: Einwohnerfragestunde bei Bedarf

10.1 Ein Einwohner fragt nach dem Stand der Vermarktung der östlichen Teilfläche des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 38 „Sondergebiet ZEKO Karlshöfenerberg“

Richtung der Anliegerstraße „Hinterm Berg“. Andreas Burfeind teilt mit, dass die Fläche derzeit vorübergehend an einen Gewerbetreibenden verpachtet ist. Vereinbarungen zu Vorkaufsrechten bzw. Reservierungen gibt es nach seiner Kenntnis derzeit nicht.

- 10.2 Auf Anfrage eines anderen Einwohners teilt Andreas Burfeind mit, dass die Frage eines Verkaufes bzw. einer Verpachtung der entstehenden Gewerbeflächen derzeit noch von der Verwaltung diskutiert und geprüft wird.

Punkt 11: Anfragen und Anregungen

Ralf Rimkus weist erneut darauf hin, dass der Mittwoch bekanntermaßen sitzungsfrei sein soll und bittet um künftige Beachtung.

Punkt 12: Schließung der Sitzung

Die Schließung der Sitzung erfolgt.

gez. Andreas Burfeind

Protokollführer/-in

gez. Marc Breitenfeld

Bürgermeister