



# Gemeinde Neuenkirchen- Vörden

## Niederschrift

über die öffentliche Sitzung  
des Bauausschusses  
am 24.11.2025

Sitzungsraum: Sitzungssaal im Rathaus Neuenkirchen, Küsterstraße 4, 49434  
Neuenkirchen-Vörden,  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 20:45 Uhr

### Ausschussvorsitzender

Herr Andreas Frankenberg

### stv. Ausschussvorsitzender

Herr Jürgen Eichler

### Mitglied

Herr Kurt Grefenkamp

Herr Sven große Sextro

Herr Helmut Steinkamp

Herr Bernhard Wessel

Herr Linus Wüllner

### von der Verwaltung

Herr Arthur Hamm

### Schriftführerin

Frau Luisa Sahlfeld

### Referentin

Frau Maria Buschermöhle

Teilnahme nur am öffentlichen Teil der Sitzung

Architektin, zu TOP 3

### Gast

Herr Günter Plohr

Herr Karlheinz Rohe

SPD/FDP-Fraktionsvorsitzender

CDU-Fraktionsvorsitzender

### Unentschuldigt fehlte:

### Beratendes Mitglied

Herr Waldemar Herdt

## TAGESORDNUNG

1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Tagesordnung, der anwesenden Ausschussmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit
2.	Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 23.09.2025
3.	Neugestaltung Alter Markt, Vorstellung durch die Architektin Maria Buschermöhle
4.	Eingänge und Mitteilungen
5.	Bebauungsplan Nr. 81 "Koppeln Süd, Teil II" in Vörden; hier: Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 I BauGB Vorlage: 114/2025

6.	B-Plan Nr. 81 „Koppeln Süd II“ in Vörden; hier: Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange Vorlage: 115/2025
7.	Wohnbaugebiet „Hinterste Flage I“ in Neuenkirchen; hier: Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) Vorlage: 116/2025
8.	Umbenennung eines Teilstückes der Gemeindestraße „Am Hollo“ in Grapperhausen Vorlage: 117/2025
9.	Widmung der Verkehrsfläche „Hörster Heide“ im Gewerbegebiet Im neuen Teil II in Hörsten Vorlage: 118/2025
10.	Baturbo Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
11.	Bauanträge/Bauvoranfragen

## SITZUNGSERGEBNIS:

### **1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Tagesordnung, der anwesenden Ausschussmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit**

Der Ausschussvorsitzende Andreas Frankenberg eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und die Tagesordnung fest. Bis auf das beratende Mitglied Waldemar Herdt waren alle Ausschussmitglieder anwesend. Somit war die Beschlussfähigkeit gegeben.

### **2. Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 23.09.2025**

**Das Protokoll über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 23.09.2025 wurde genehmigt.**

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung

### **3. Neugestaltung Alter Markt, Vorstellung durch die Architektin Maria Buschermöhle**

Die Architektin Maria Buschermöhle hat aus eigener Initiative eine Präsentation mit Ideen, Impressionen und Konzepten für die Umgestaltung der Fläche am Alten Markt vorgestellt. In ihrer Präsentation skizzierte sie verschiedene Ansätze und mögliche Veränderungen, die die Fläche sowohl funktional als auch ästhetisch verbessern könnten.

Die Politik nimmt die Planungen zur Umgestaltung des Alten Marktes zur Kenntnis und wird sich weiterhin mit den Möglichkeiten für eine ästhetische und effiziente Gestaltung des Platzes beschäftigen.

Die Präsentation wurde zur Kenntnis genommen.

### **4. Eingänge und Mitteilungen**

#### **a. Schnellladen an der A1**

Herr Hamm gab bekannt, dass an den Autobahnraststätten Ahrensfeld-Ost und West entlang der A1 ein neuer Ladepark für Elektrofahrzeuge entsteht. Geplant sind jeweils vier Ladesäulen mit einer Ladeleistung von bis zu 400 kW. Betreiber des Projekts ist die Autostrom.plus GmbH. Die Fertigstellung des Ladeparks ist für das Jahr 2026 vorgesehen. Dieser Ladepark wird den Ausbau der Schnellladeinfrastruktur entlang der A1 weiter vorantreiben und Elektrofahrzeug-Besitzern eine schnelle und komfortable Ladeoption bieten.

#### **b. Straßensperrung L 76 zwischen Vörden und Venne**

Herr Hamm berichtete, dass die Sanierungsarbeiten auf der L 76 zwischen Vörden und Venne erfolgreich abgeschlossen sind. Im Rahmen der Arbeiten wurden insbesondere Schäden an der Böschung im Bereich des Venner Moors behoben. Trotz der abgeschlossenen Sanierung bleiben derzeit noch teilweise Verkehrsbeschränkungen bestehen. Aktuell werden Anpassungen an den bestehenden Beschränkungen vorgenommen, um den Verkehrsfluss zu optimieren und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. Fahrzeuge müssen sich weiterhin auf mögliche Einschränkungen einstellen. Weitere Informationen zu den aktuellen Verkehrsbeschränkungen und etwaigen Umleitungen werden zeitnah bekannt gegeben.

#### **c. Zur Müße**

Aufgrund der laufenden Arbeiten zur Verlegung der Abwasserleitung wird der betroffene Abschnitt der Straße Zur Müße vollständig gesperrt. Diese Vollsperrung betrifft sowohl den Fuß-, Rad- als auch den Autoverkehr. Anlieger haben jedoch weiterhin Zugang bis zum Hof Schiebe. Die Arbeiten laufen planmäßig, sodass mit der Fertigstellung des Abschnitts in der 49. Kalenderwoche gerechnet werden kann.

#### **d. Vermarktung Gewerbeflächen der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden**

Herr Hamm wies darauf hin, dass aktuell mehrere Gewerbeflächen in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden zum Verkauf stehen. Um auf diese attraktiven Angebote aufmerksam zu machen, wird derzeit durch Bannerwerbung in der Region auf die Verfügbarkeit der Flächen hingewiesen.

Folgende Flächen sind derzeit noch frei und können erworben werden:

- 3.300 m<sup>2</sup> im Baugebiet Hörster Kämpe, Vörden (Mischgebiet)
- 4.200 m<sup>2</sup> im Baugebiet Hörster Kämpe, Vörden (Gewerbegebiet)
- 14.200 m<sup>2</sup> im Baugebiet Hörster Heide, Hörsten (Gewerbefläche)

Interessierte können sich über die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden informieren und weitere Details zu den jeweiligen Flächen erhalten. Die Werbung durch Banner soll dazu beitragen, dass potenzielle Käufer zeitnah auf die verfügbaren Flächen aufmerksam werden.

<p><b>5. Bebauungsplan Nr. 81 "Koppeln Süd, Teil II" in Vörden; hier: Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 I BauGB 114/2025</b></p>
---

Herr Hamm gab bekannt, dass nun der letzte Abschnitt der Gesamtkonzeption für die Wohnbausiedlung „Koppeln Süd“ realisiert werden soll. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 81 „Koppeln Süd, Teil II“ schließt unmittelbar an das bestehende Baugebiet „Koppeln Süd“ an und umfasst die Fläche südlich des Baugebiets „Koppelheide“. Im Rahmen der Planung wird teilweise der Bebauungsplan Nr. 71 „Koppeln Süd I“ überplant, insbesondere im Bereich des Regenrückhaltebeckens sowie auf einem kleinen Abschnitt der Erschließungsstraße des neuen Bebauungsplans. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. Februar 2025 gefasst. Danach fand im Zeitraum vom 29. September bis einschließlich 30. Oktober 2025 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Dabei wurden insgesamt 13 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplan eingereicht. Private Stellungnahmen sind bislang nicht eingegangen.

Zusammenfassend gab Herr Hamm bekannt, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung vorliegen. Es wurden fachliche Hinweise und kleinere Änderungen geäußert, die vor der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und ergänzt werden.

Der Bauausschuss gab folgende Beschlussempfehlung:

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

**6. B-Plan Nr. 81 „Koppeln Süd II“ in Vörden; hier: Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange 115/2025**

Für den Bebauungsplan Nr. 81 „Koppeln Süd, Teil II“ wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 18.02.2025 geringfügig angepasst, wobei ein kleiner Teil des Bebauungsplans Nr. 71 „Koppeln Süd“ im Bereich des Regenrückhaltebeckens überplant wurde.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

**7. Wohnbaugebiet „Hinterste Flage I“ in Neuenkirchen; hier: Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) 116/2025**

Herr Hamm gab bekannt, dass für das Wohnbaugebiet „Hinterste Flage I“ die Übertragung der Erschließung und der Vermarktung des Baugebiets geplant ist. Die Ausschreibung für die entsprechenden Maßnahmen befindet sich derzeit in Vorbereitung. Die Erschließungsmaßnahmen sollen voraussichtlich im Jahr 2026 beginnen und umfassen einen Straßenbau, der sich am Modell des Baugebiets „Koppelheide“ orientiert. Das geplante Baugebiet umfasst Wohnbauflächen von ca. 5,8 ha und wird Raum für verschiedene Wohnformen bieten, darunter Einfamilienhäuser (EH), Doppelhäuser (DH), Reihenhäuser (HG) sowie Mehrfamilienhäuser (MFH). Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 500 m<sup>2</sup> und etwa 950 m<sup>2</sup>. Ein Teil der Bebauung wird voraussichtlich auch durch den Erschließungsträger selbst erfolgen. Der Bebauungsplan für das Gebiet ist seit dem 24. Oktober 2025 rechtskräftig, sodass die weiteren Schritte zur Entwicklung des Gebiets zeitnah vorangetrieben werden können.

Es wurde von der Politik gefordert, dass die Formulierung in § 6 Nr. 1 des vorgelegten städtebaulichen Vertrages, in der festgelegt wird, dass die Gemeinde die ‚örtliche Bauleitung‘ übernimmt, präzisiert werden soll, um klarzustellen, dass die Durchführung dieser Aufgabe ausschließlich durch das beauftragte Planungsbüro erfolgt. Die Funktion der Gemeinde liegt in der Aufsicht der örtlichen Bauleitung.

Der Bauausschuss gab folgende Beschlussempfehlung:

**Unter der Voraussetzung der Prüfung des § 6 Nr. 1 des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden und der Volksbank Dammer Berge eG, Mühlenstraße 8, 49401 Damme zur Erschließung des Baugebietes „Hinterste Flage I“ wird diesem zugestimmt.**

Abstimmungsergebnis: 5 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen

**8. Umbenennung eines Teilstückes der Gemeindestraße „Am Hollo“ in Grapperhausen 117/2025**

Herr Hamm gab an, dass im Bereich „Am Hollo“ Neubauten geplant sind, bei der sich die Vergabe einer eindeutigen und durchschaubaren Hausnummerierung aufgrund der Gegebenheiten vor Ort als schwierig gestaltet. Eine klare Nummerierung ist wichtig, um eine schnelle Auffindbarkeit der Häuser durch Einsatzkräfte wie Feuerwehr, Katastrophenschutz, Rettungsdienste und Polizei sowie für private Dienste zu gewährleisten.

Da es sich um einen abgeschlossenen, eigenständigen Weg handelt, wurden die Anlieger bereits von der Verwaltung angeschrieben, um sie über die Situation zu informieren. Um eine übersichtliche

Nummerierung zu ermöglichen, wurden mehrere Vorschläge für die Umbenennung des Bereichs unterbreitet. Diese lauten:

- Am Waldpark
- Dr. Schopen Weg
- Heilstättenweg
- Kleiner Hollo

Diese Vorschläge sollten helfen, die neuen Häuser klar zu adressieren und die Orientierung für alle Beteiligten zu erleichtern. Weitere Schritte werden in Abstimmung mit den Anliegern und den zuständigen Behörden erfolgen.

Zunächst wurde über den Vorschlag „Heilstättenweg“ wie folgt abgestimmt:

Die Stichstraße an der Straße „Am Hollo“ (Gemarkung Neuenkirchen, Flur 15, Flurstücke 93/9 u. 95/2) in Grapperhausen, die sich im Privateigentum der Anlieger befindet, wird in „Heilstättenweg“ umbenannt.

Abstimmungsergebnis: 3 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen

Damit wurde dieser Vorschlag abgelehnt.

Daraufhin wurde über den Vorschlag „Kleiner Hollo“ wie folgt abgestimmt:

**Die Stichstraße an der Straße „Am Hollo“ (Gemarkung Neuenkirchen, Flur 15, Flurstücke 93/9 u. 95/2) in Grapperhausen, die sich im Privateigentum der Anlieger befindet, wird in „Kleiner Hollo“ umbenannt.**

Abstimmungsergebnis: 4 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen

## **9. Widmung der Verkehrsfläche „Hörster Heide“ im Gewerbegebiet Im neuen Teil II in Hörsten 118/2025**

Herr Hamm erklärte, dass der Bebauungsplan Nr. 72 „Gewerbegebiet im neuen Teil II“ mittlerweile rechtskräftig ist und die Ersterschließung des Gebiets erfolgreich abgeschlossen wurde. Damit liegen die Voraussetzungen für eine Widmung nach § 6 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) vor. Zwei von drei Grundstücken wurden bereits veräußert, und es liegen bereits erste Bauanträge vor, was die Entwicklung des Gewerbegebiets weiter vorantreibt.

Für die Nutzung des Gebietes ist nun die Widmung der Straße für den öffentlichen Verkehr erforderlich. Diese Widmung muss öffentlich bekanntgemacht werden, um den rechtlichen Rahmen für die weitere Nutzung und Erschließung des Gebiets zu schaffen.

Der Bauausschuss empfahl folgende Beschlussfassung:

**Die Erschließungsstraße im „Gewerbegebiet Im neuen Teil II“ wird gemäß § 6 Niedersächsisches Straßengesetz für den öffentlichen Verkehr als Gemeindestraße gewidmet.**

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

## **10. Bauturbo Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung**

Frau Sahlfeld berichtete von dem kürzlich beschlossenen Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, das Verfahren im Wohnungsbau deutlich vereinfachen und beschleunigen soll. Das Gesetz, das am 30. Oktober 2025 in Kraft trat, zielt darauf ab, Genehmigungsprozesse zu verkürzen, rechtliche Hürden abzubauen und die Wohnraumsicherung, vor Allem für besonders gefährdete Bevölkerungsgruppen, zu stärken. Dabei

gilt zu beachten, dass der Bauturbo keine automatische Lösung für den Wohnraummangel ist und nicht die notwendige, sorgfältige Planung durch die Kommunen ersetzt.

Frau Sahlfeld stellte die drei Möglichkeiten vor, die im Rahmen der Gesetzesänderung geschaffen wurden, um eine Nachverdichtung und schnellere Entwicklung von Wohnraum zu ermöglichen:

1. § 31 Abs. 3 BauGB (Abweichung Festsetzungen des Bebauungsplans)  
Mit Zustimmung der Gemeinde können im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen Ausnahmen vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass die Abweichung mit öffentlichen Belangen vereinbar ist und nachbarliche Interessen berücksichtigt werden. Grundsätzlich bleibt der Bebauungsplan weiterhin verbindlich. Die Ausnahmen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.
2. § 34 Abs. 3 b) BauGB (unbeplanter Innenbereich)  
Mit Zustimmung der Gemeinde kann in bestimmten Fällen vom Grundsatz des „Einfügens in die nähere Umgebung“ bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich abgewichen werden, wenn ein Wohngebäude errichtet werden soll und die Abweichung trotz Berücksichtigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Der Grundsatz des Einfügens bleibt bestehen, Ausnahmen sind nur unter Einhaltung der genannten Voraussetzungen möglich.
3. § 246e BauGB (Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau)  
Die befristete Sonderregelung („Experimentierklausel“) bis zum 31.12.2030 ermöglicht Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen von üblichen bauplanungsrechtlichen Vorschriften abzuweichen, um Wohnungsbau und Wohnraumsicherung zu beschleunigen, besonders in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Abweichungen vom BauGB sind zulässig, wenn das Vorhaben dem Wohnungsbau dient, mit öffentlichen Belangen vereinbar ist, keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen entstehen, nachbarliche Interessen gewahrt bleiben und im Außenbereich ein räumlicher Zusammenhang mit Flächen steht, die einen Bebauungsplan nachweisen, oder als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB gewertet werden. Voraussetzung ist stets die Zustimmung der Gemeinde.

Frau Sahlfeld erklärte, dass der „Bauturbo“ vor allem durch eine höhere Flächeneffizienz und erhebliche Zeitersparnis überzeugen kann, da langwierige Bauleitplanverfahren entfallen könnten. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung der Gesetzesänderung sorgfältig vorgegangen werden sollte, um die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen sicherzustellen. Zudem sind einige Begrifflichkeiten noch unklar und müssen weiter präzisiert werden. Wichtige Aspekte wie die Infrastruktur, Stellplatzanforderungen, Naturschutz, Umweltauswirkungen sowie der Schutz benachbarter Grundstücke und der Gleichbehandlungsgrundsatz dürfen dabei nicht außer Acht gelassen werden. Eine ungewollte Ortsentwicklung soll nicht entstehen.

Von Seiten der Verwaltung wurde vorgeschlagen, nach interner Abstimmung einheitliche Kriterien zu entwickeln und einen Praxisleitfaden für die Politik zu erstellen. Eine grundlegende Voraussetzung für die Anwendung des „Bauturbos“ ist die Zustimmung des Gemeinderates, um den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Planungshoheit der Gemeinde weiterhin zu wahren.

## **11. Bauanträge/Bauvoranfragen**

Fehlanzeige