



Stadt Visselhövede

N i e d e r s c h r i f t

über die 40. Sitzung des Bauausschusses

am 23.04.2026 in der Mensa der OBS, Lönnsstraße 13-17

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 18:32 Uhr

TeilnehmerInnen:

Vorsitzender

Ratsherr Herr Dominik Oldenburg

Stv. Vorsitzender

Ratsherr Herr Hartmut Wallin

Mitglieder des Ausschusses

Ratsherr Herr Torsten Burmester Vertr.f. Herrn Puschmann

Ratsherr Herr Henning Cordes

Ratsherr Herr Jan Husmann

Ratsherr Herr Eckhard Langanke Grundmandat

Ratsherr Herr Michael Meyer

Ratsherr Herr Tobias Mundt Vertr. v. Herrn Senkbeil

Beratendes Mitglied

Seniorenbeirat Herr Klaus-Dieter Burmester

Verwaltung

Verw.-Ang. Herr Daniel Böhmer

Verw.-Ang. Herr Heiko Grünhagen

Verw.-Ang. Herr Martin Hellberg

Bürgermeister Herr André Lüdemann

Protokollführung

Verw.-Ang. Frau Ute Flammann

Vorl. Nr. TOP Tagesordnung öffentlicher Teil

	1	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit
	2	Feststellung der Tagesordnung
	3	Einwohnerfragestunde max. 15 Min.
	4	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 12.02.2026
074-2026	5	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 und 69. Änderung des Flächennutzungsplanes "Dammstraße Süd-Ost" sowie Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung (Scoping) gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
075-2026	6	Feuerwehrhaus Kettenburg Variantenentscheid nach Vorplanung
066-2026	7	2. Änderungssatzung zur Sondernutzungssatzung
065-2026	8	Grundsatzbeschluss zur Anwendung des "Bau-Turbos" in der Stadt Visselhövede
067-2026	9	"Bau-Turbo"-Vorratsbeschluss für Wohnbauflächen in Buchholz

- 10 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder
- 11 Einwohnerfragestunde max. 15 Min.
- 12 Nächste Sitzung geplant: 28.05.2026
- 13 Schließung der Sitzung / Beginn des nicht öffentlichen Teils der Sitzung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende Oldenburg eröffnet die Sitzung, begrüßt die zahlreichen Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit bei sieben anwesenden stimmberechtigten Ausschussmitgliedern fest.

2. Feststellung der Tagesordnung

Änderungsanträge zur Tagesordnung liegen nicht vor. Der Ausschuss beschließt:

Die Tagesordnung wird festgestellt.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

3. Einwohnerfragestunde max. 15 Min.

Es liegen keine Anfragen vor.

4. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 12.02.2026

Der Ausschuss beschließt:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.02.2026 wird genehmigt.

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

074-2026

5. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 und 69. Änderung des Flächennutzungsplanes "Dammstraße Süd-Ost" sowie Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung (Scoping) gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Nach einleitenden Worten von Herrn Grünhagen erläutert Herr Mock von der PGN Planungsgesellschaft aus Rotenburg (Wümme) die Planung zur Neuaufstellung des B-Planes Nr. 107 und die 69. Änderung des Flächennutzungsplans „Dammstraße Süd-Ost“. Das Projekt mit ca. 80 Wohneinheiten, das u.a. den sozialen Wohnungsbau in Visselhövede vorantreiben soll, wurde bereits vorgestellt. Es könnten sich, so Herr Mock, noch vereinzelt Änderungen ergeben, wenn alle entsprechenden Gutachten (Boden, Lärm und Verkehr betreffend) vorliegen. Auch wisse man noch nicht, welche Stellungnahmen es aus der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange geben werde. Da es keinen Beratungsbedarf gibt, beschließt der Ausschuss:

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 und die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes „Dammstraße Süd-Ost“ wird den in der Sitzung Bauausschusses vorgestellten Vorentwürfen einschließlich Begründung zugestimmt. Diese dienen als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme, insbesondere zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping), aufgefordert.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

075-2026

6. Feuerwehrhaus Kettenburg Variantenentscheid nach Vorplanung

Nachdem Herr Böhmer den Sachverhalt und die Historie erläutert hat, stellt Dipl.-Ing. Kai Carstens aus Jeddigen die mögliche neue Variante eines Ersatzneubaus anhand von anschaulichen Plänen vor und vergleicht diese mit der Planung für einen Anbau unter Bezugnahme der jeweiligen Flächen- und Raumgrößen sowie der jeweiligen Energiekosten bzw. des Stromverbrauchs. Der Neubau werde ungefähr halb so groß wie das Feuerwehrhaus in Jeddigen und in Massivbauweise gebaut.

Der Vergleich der Kosten eines Anbaus mit den Kosten eines Ersatzneubaus hat ergeben, dass ein Ersatzneubau nur unwesentlich teurer werde. So wurde im Kostenvergleich die Kostenprognose für den Anbau auf 1.065.000 Mio € geschätzt, der Neubau mit ca. 1,2 Mio € inklusive der LK-Fördermittel und Eigenleistungen veranschlagt. Eine Förderung über KfW könne ebenfalls noch für einen Neubau beantragt werden, so Herr Carstens.

In seinem Vortrag hebt Herr Carstens besonders die sicherheitsrelevanten Faktoren hervor. So würde ein Neubau die verkehrlichen Risiken bei Zu- und Ausfahrten von Einsatzkräften und Fahrzeugen deutlich verringern.

Der Ortsbrandmeister der Feuerwehr Kettenburg, Herr Jonas Ahlers, bedankt sich für die sorgfältig ausgearbeiteten Konzepte und äußert seine Freude über die geplante Neubauvariante, vor allem auch weil die Jugendfeuerwehr einen eigenen Jugendraum erhalte und die Feuerwehr Kettenburg die Jugendarbeit für fast alle Ortschaften übernehme. Eventuell könne die Stadt durch diesen Neubau – ähnlich wie bei der neu gebauten Kita Visselschnecke – eine Vorreiterrolle übernehmen.

Herr Mundt bedankt sich ebenfalls für das vorgestellte Konzept und spricht sich deutlich für einen Neubau aus, da das Bestandsgebäude bereits im schlechten Zustand sei und durch den Anbau nicht besser werde.

Bürgermeister Lüdemann äußert, dass man sich nach vielen intensiven Gesprächen mit allen Beteiligten aus Sicht der Verwaltung ebenfalls einen Ersatzneubau befürworte. Das neue Gebäude, auf ca. 32 Erwachsene und ca. 24 Jugendliche ausgelegt, sei sehr kompakt geplant und der zur Verfügung stehende Raum optimal ausgenutzt, z.B. werden die Jugendspinde zwischen den Erwachsenenspinden installiert, so dass mehr Platz für alle geschaffen wird, da sie die Spinde getrennt nutzen.

Über die Höhe der voraussichtlichen Neubaukosten von 1,2 Mio € zeigt sich Herr Husmann sehr erfreut, werden doch viele Feuerwehrhäuser für zum Teil 2 Mio € gebaut. Er hält den Neubau für sehr zukunftsweisend.

Herr Meyer stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, den ursprünglichen Beschlussvorschlag 1. entfallen zu lassen. Dieser Antrag wird mit 7:0:0 Stimmen angenommen.

Der Ausschuss beschließt:

Auf Grundlage des Beschlusses vom 01.07.2025 zur Erweiterung des Feuerwehrhauses in Kettenburg wurde durch das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro D. Carstens GmbH aus Jeddigen eine Entwurfsplanung für einen Anbau hinter dem derzeitigen Bestandsgebäude erstellt.

Durch die eingehende Betrachtung im Zuge der weiteren Planung wurden sicherheitsrelevante Engstellen verdeutlicht sowie ein weiterer Vorschlag als Ersatzneubau erstellt. Das weitere Vorgehen wird wie folgt beschlossen:

- -
1. ~~Den bereits am 01.07.2025 beschlossenen Erweiterungsbau an das derzeitige Bestandsgebäude unter Berücksichtigung der neuen Erkenntnisse weiterzuverfolgen und die Sanierung des Bestandsgebäudes durchführen.~~

Neu 1: Der Alternativvorschlag „Ersatzneubau des Feuerwehrhauses Kettenburg“ wird weiterverfolgt. Der Ratsbeschluss vom 01.07.2025 wird dann aufgehoben.

Ja 6 nein 0 Enthaltungen 1

Neu 2: Die notwendigen Baugenehmigungsunterlagen werden vorbereitet und beim Bauamt LK ROW eingereicht.

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0

066-2026

7. 2. Änderungssatzung zur Sondernutzungssatzung

Herr Hellberg äußert einleitend, dass vor dem Hintergrund der bevorstehenden Kommunalwahlen die Größe und Anzahl der Wahlplakate diskutiert wurde. Die Verwaltung habe daher die Satzung über Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in Visselhövede überarbeitet, um den Antragstellern klare Vorgaben und Regularien an die Hand geben zu können. Das Ziel ist grundsätzlich die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen. Die Hauptverkehrsstraßen sollen aus Sicht der Verwaltung nicht mit großen Plakaten (max. DIN A1) versehen werden, auch sollen nur an jeder 2. Straßenlaterne Plakate hängen. In Kürze würden zudem Blumenampeln in der Goethestraße aufgehängt werden. Insgesamt solle eine Gleichbehandlung aller Parteien erfolgen.

Herr Husmann freut sich über die überarbeitete Satzung, er spricht sich jedoch gegen die eingeschränkte Größe in der Innenstadt aus, da sie seiner Meinung nach weder die Verkehrssicherheit erschwere noch das Ortsbild verändere. Er stellt daher den Antrag, in der Sondernutzungssatzung unter § 3 b Wahlplakate, Abs. (3) den letzten Satz bzgl. des Ausschlusses von Wahlplakaten bis zur Größe Din B1 in der Goethestraße und Großen Straße zu streichen.

Dem Antrag von Herrn Husmann wird mit 4 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen stattgegeben.
Der Ausschuss beschließt mit der beantragten und genehmigten Änderung:

Die Stadt Visselhövede beschließt die Satzung zur 2. Änderung der Satzung über Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Stadt Visselhövede in der (der Vorlage) vorliegenden Fassung.

Ja 5 Nein 1 Enthaltung 1 Befangen 0

065-2026

8. Grundsatzbeschluss zur Anwendung des "Bau-Turbos" in der Stadt Visselhövede

Herr Hellberg erläutert einleitend, dass die Verwaltung auch für die Stadt Visselhövede und ihre Ortschaften Regularien und Leitlinien für den sogenannten „Bau-Turbo“ festlegen und beschließen möchte. Grundsätzlich ist beim Bau-Turbo vorweg zu sagen, dass dieser die kommunale Bauleitplanung ergänzen, aber keinesfalls ersetzen soll. Die Planungshoheit der Stadt bleibt immer gewahrt. Der Bau-Turbo soll vor allem der beschleunigten Schaffung von Wohnraum dienen, Bauzeiten verkürzen und Planbarkeit verbessern, Planungssicherheit steigern, Verwaltungsaufwände durch standardisierte Abläufe und digitale Prozesse verringern und somit die Zufriedenheit aller Beteiligten herstellen.

Selbstverständlich geht die geplante Beschleunigung von Prozessen nicht zu Lasten von Rechtssicherheit, Qualität oder Beteiligungsrechten. Gesetze, Fristen, Vorgaben sind in jedem Fall einzuhalten.

Herr Hellberg betont, dass der Bau-Turbo vor allem in der Innenentwicklung und Nachverdichtung zum Tragen kommen soll und weniger im Außenbereich, höchstens bei einem unmittelbaren Anschluss an eine bestehende Siedlung. Die Anwendung erfolgt also vorrangig im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne, im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und im Rahmen der verträglichen Nachverdichtung.

Als Beispiel werden hier „Schlauchgrundstücke“ angeführt, auf denen künftig ein Bauen in zweiter Reihe ermöglicht werden könnte. Hier sind sich Verwaltung und Ausschuss einig, dass bei solch einem Fall unbedingt die Anlieger bzw. Nachbarn im Vorfeld mit einbezogen werden sollten.

Der Ausschuss äußert sich mehrheitlich wohlwollend dem Bau-Turbo gegenüber, so solle und könne man laut Herrn Mundt zum Beispiel der Verwaltung das Vertrauen schenken, über (kleinere) Bauvorhaben auch ohne Beteiligung der Politik zu entscheiden, Herr Wallin sieht diesen Punkt jedoch kritisch.

Die Politik werde ohnehin über alles regelmäßig informiert, so Herr Lüdemann, und die heute zu beschließenden „Leitlinien zur Anwendung der Bau-Turbo-Regelungen“ seien immer noch sehr strikt. Der Ausschuss beschließt:

Zur Anwendung der durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) geschaffenen planungsrechtlichen Instrumente sowie zur Ausübung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) beschließt die Stadt Visselhövede die als Anlage (zur Vorlage) beigefügten „Leitlinien der Stadt Visselhövede zur Anwendung der „Bau-Turbo“-Regelungen (§§31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a, 246e BauGB)“

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

067-2026

9. "Bau-Turbo"-Vorratsbeschluss für Wohnbauflächen in Buchholz

Herr Oldenburg freut sich, dass endlich eine geeignete Fläche für Wohnbau in Buchholz gefunden wurde und der Bau-Turbo am vorliegenden Beispiel Anwendung finden kann. Es könne also auf eine Bauleitplanung verzichtet werden.

Der Ausschuss berät kurz über die Wichtigkeit der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb von 3 Jahren. Dies werde ohnehin im Städtebaulichen Vertrag geregelt. Evtl. solle und könne die Bauverpflichtung verschärft werden, regt Herr Mundt an. Der Ausschuss beschließt:

Für die im Sachverhalt beschriebenen Flächen sollen Genehmigungen gem. § 36a BauGB erteilt werden, wenn ein entsprechender Antrag eingeht. Der am 14.11.2024 gefasste Aufstellungsbeschluss zur Wohnbaulandentwicklung (Lfd. Nr.: 188-2024) soll nicht weiterverfolgt werden.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

10. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder

10.1. Herr Böhmer teilt mit, dass bei uns erste Arbeiten und Maßnahmen von TenneT, bzgl. der SuedLink-Trasse durchgeführt werden (Gräben, Bohrungen, Verpressungen). In anderen Nachbarkommunen, z.B. Bothel und auch im Heidekreis, wären diese bereits beendet. Laut Aussage von Bürgermeister Lüdemann funktioniert der Austausch mit TenneT sehr gut, es habe in den anderen Gemeinden kaum Konflikte, Beschwerden o.ä. gegeben.

10.2. Zum Thema „Breitband- und Glasfaserausbau“ teilt Herr Hellberg, dass die Frist für die

Beantragung eines kostenlosen Anschlusses bei der EWE am 16.05.2026 ausläuft. Er bittet den Ausschuss Werbung für diese Aktion, auch besonders in den Ortschaften, zu machen.

10.3. Bürgermeister Lüdemann teilt mit, dass unserem Antrag auf „Sportstättenförderung“ leider nicht stattgegeben wurde. Eine Antragstellung ist in 2027 wieder möglich.

11. Einwohnerfragestunde max. 15 Min.

Es liegen keine Anfragen vor.

12. Nächste Sitzung geplant: 28.05.2026

Der Termin der nächsten Sitzung wird zur Kenntnis genommen.

13. Schließung der Sitzung / Beginn des nicht öffentlichen Teils der Sitzung

Dominik Oldenburg
Vorsitzender

André Lüdemann
Bürgermeister

Ute Flammann
Protokollführerin