

## Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung

---

Sitzungsdatum: Montag, den 17.11.2025  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 19:34 Uhr  
Ort, Raum: Feuerwehrgerätehaus, Sanderstr. 63, 49413 Dinklage

### **Anwesend:**

#### Bürgermeister

Herr Carl Heinz Putthoff

#### Allg. Vertreter des Bürgermeisters

Herr Christoph Bornhorst

#### Amtsleiter/in

Herr Michael Busch

Frau Anne Miosga

#### Klimaschutzmanager

Herr André Woelk

#### Protokollant/in

Frau Heidi Bellersen

#### Ausschussvorsitzende/r

Herr Wulf Schwarte CDU

#### ordentliches Mitglied

Herr Joseph Behrens CDU

Herr Robert Blömer CDU

Vertretung für Mitglied  
Seelhorst

Herr Ludger Burhorst SPD

Herr Ulrich Heitmann BFD

Herr Henning Hilgefort BFD

Herr Paul Johanning CDU

Herr Christian Morthorst Grüne

Herr Nils Rübke-Stadtsholte CDU

Frau Tanja Ruhe CDU

Herr August Scheper CDU

Vertretung für Mitglied  
Meyer

Herr Ingo Wessels SPD

#### beratendes Mitglied

Herr Dieter Beuse

Herr Frank Möllers

Frau Christin Voßmann beratendes Mitglied BUS

### **Abwesend:**

#### ordentliches Mitglied

Frau Sabine Meyer CDU

Frau Sigrid Seelhorst CDU

#### Gleichstellungsbeauftragte

Frau Silvia Dierken

### **Tagesordnung:**

- 1** Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
- 2** Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung vom 06.10.2025
- 3** Außenbereichssatzung Schwege (Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB);
  - a) Beratung und Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
  - b) SatzungsbeschlussVorlage: DS-19-0639
- 4** Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Baturbo)  
Vorlage: DS-19-0641
- 5** Mitteilungen
- 6** Anfragen und Anregungen

**zu 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung**

Vorsitzender Schwarte eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung um 17:00 Uhr. Er begrüßt die Mitglieder des Ausschusses, die Vertreter der Verwaltung und die Gäste. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Tagesordnung und die Beschlussfähigkeit fest.

**zu 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung vom 06.10.2025**

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung vom 06.10.2025 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

**zu 3 Außenbereichssatzung Schwege (Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB);  
a) Beratung und Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen  
b) Satzungsbeschluss  
Vorlage: DS-19-0639**

Dipl.-Ing. Busch führt anhand der Drucksache und der Anlage zur Drucksache aus. Er merkt an, dass eine Außenbereichssatzung nicht gleichzusetzen sei mit einem Bebauungsplan, sie erleichtere aber das Bauen im Außenbereich.

Mitglied Johanning fragt an, ob der Landkreis über die Bauanträge entscheide. Dipl.-Ing. Busch erwidert, dass vom Landkreis auch Anträge auf Baugenehmigungen versagt werden können.

**Beschlussvorschlag:**

- a) Die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Außenbereichssatzung Schwege abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß der Anlage zur Drucksache abgewogen.
- b) Die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Schwege der Stadt Dinklage wird unter Berücksichtigung der Abwägung zu a) einschl. Begründung als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

- a) Einstimmig
- b) Einstimmig

**zu 4 Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Baturbo)  
Vorlage: DS-19-0641**

Dipl.-Ing. Busch trägt anhand der dem Protokoll angehängten Präsentation vor.

Er führt dahingehend aus, dass das Ziel verfolgt werde, den Wohnungsbau spürbar zu beschleunigen. Kernpunkte der Reform betreffen insbesondere die Neuregelungen in:

- §31 Absatz 3 BauGB (Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans),
- § 34 Absatz 3a BauGB (Abweichungen vom Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) sowie
- § 246e BauGB (befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau bzw. Experimentierklausel bis zum 31.12.2030).

Dipl.-Ing. Busch teilt mit, dass die Anwendung dieser Regelungen immer an die Zustimmung der Kommune geknüpft sei. Die Neuregelungen sollen die Kommunen einerseits entlasten, indem sie einfache Lösungen für dringende Wohnbauprojekte ermöglichen.

Andererseits greifen sie jedoch tief in bestehende Planungsabläufe ein und stellen viele Kommunen vor neue Herausforderungen – insbesondere, wenn es darum geht, klare und praktikable Regeln für die Anwendung in laufenden und zukünftigen Projekten zu definieren.

Es besteht – zumindest bei extensiver und willkürlicher- Anwendung des Bauturbos – die Gefahr des Verlustes von städtebaulicher Struktur und von Nachbarschaftskonflikten und Unmut bei Ungleichbehandlung.

Zur Vermeidung von Begründungslücken bei der Zustimmung der Kommune und zur Vermeidung ungewollter städtebaulicher Entwicklungen, kommt einer vorgeschalteten konzeptionellen Ebene eine umso größere Bedeutung zu.

Konzeptionelle Ausarbeitungen können eine einheitliche und vor allem für jeden nachvollziehbare und transparente Grundlage schaffen, die den Entscheidungen der Kommune über die Anwendung des Bauturbos bei entsprechenden Anträgen zugrunde gelegt werden können.

Mögliche Inhalte eines kommunalen Regelwerks oder eines räumlichen Konzeptes zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung könnten u.a. die Definition von räumlichen Abschnitten mit nachbarschaftsverträglichen baulichen Dichten (GRZ, Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, maximale Gebäudehöhen, Abstandsregelung etc.), einheitliche Begrenzung bzw. Steuerung von Hinterlandbebauungen (Mindestgrundstücksgrößen, Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen, Mindestanforderungen an die Erschließung einschließlich Oberflächenentwässerung etc.), die Definition einer klaren städtebaulichen Grenze/ Kante des Siedlungsraums zur Vermeidung von ungewollten Ausfransungen in den Freiraum und keine bzw. gesteuerte Anwendung im Außenbereich, Größenbegrenzung im Falle von moderaten Arrondierungen, Definition des erforderlichen räumlichen Zusammenhangs.

Mögliche weitere „Leitplanken“ könnten u.a. die Formulierung von Bedingungen bei Anwendung des Bauturbos (z.B. zu Wohnungstypen, Anteil öffentlich geförderten Wohnraumes, Gutachten beispielsweise zur Oberflächenentwässerung), keine Anwendung in Gewerbe- und Industriegebieten und Bauverpflichtungen sein.

Mitglied Heitmann vermisst Ausführungen zum Klima- und Umweltschutz. Dipl.-Ing. Busch erklärt, dass die bestehenden Vorgaben zum Natur- und Klimaschutz auch beim „Bauturbo“ eingehalten werden müssen. Ergänzend weist Klimamanager Woelk darauf hin, dass höheres Bauen ökologischer sei, da dadurch weniger Grundfläche verbraucht werde.

Mitglied Schwarte fragt an, ob die Ratsgremien weiterhin die Entscheidung über größere Bauvorhaben treffen. Dies wird von der Verwaltung bejaht.

Beratendes Mitglied Möller weist darauf hin, dass durch den „Baturbo“ viele Anträge gestellt werden könnten, die vom Bebauungsplan abweichen. Er spricht sich dafür aus, im Vorfeld Grundsatzbeschlüsse zu fassen, insbesondere auch zur Regelung von Einstellplätzen.

Mitglied C. Morthorst gibt zu bedenken, dass aufgrund des Ermessensspielraums und der Nachbarschaftsverträglichkeit Klagen möglich sein könnten. Anschließend erkundigt er sich, ob ein Bebauungsplanverfahren durch den „Baturbo“ deutlich schneller durchgeführt werden könne. Dipl.-Ing. Busch erwartet hier jedoch keine gravierende zeitliche Veränderung.

Ergänzend weist Vorsitzender Schwarte darauf hin, dass zunächst Erfahrungen gesammelt werden müssten, die zu einem späteren Zeitpunkt von der Verwaltung vorgestellt werden sollten. Die Verwaltung solle ein Konzept zum „Baturbo“ ausarbeiten.

Auf die Anfrage von Mitglied Ruhe, ob auch weiterhin ein B-Plan aufgestellt werden könne, teilt Dipl. Ing. Busch mit, dass das immer möglich sei.

Mitglied Heitmann erkundigt sich, ob über den „Baturbo“ auch Kleinwindkraftanlagen genehmigt werden könnten. Dipl.-Ing. Busch erläutert, dass Kleinwindkraftanlagen grundsätzlich nur schwer genehmigungsfähig seien, da sie in dicht besiedelten Gebieten zu laut sind und schwer zu installieren sind.  
Der Baturbo betrifft nur Wohnbauvorhaben.

#### **Beschlussvorschlag:** Zur Kenntnisnahme

#### **zu 5            Mitteilungen**

1. Amtsleiterin Miosga teilt mit, dass für die weitere Beleuchtung des „Alten Bahndamms“ von der Straße „In der Wiek“ in Richtung Lohne Haushaltsmittel im Haushalt 2026 eingestellt und Fördermittel beantragt werden sollen.

2. Amtsleiterin Miosga teilt mit, dass in dieser Woche mit dem Brückenbau an der Bünner Ringstraße begonnen werde. Im Zuge der Maßnahme wird die Straße voll gesperrt. Die Arbeiten werden von der Firma Völkmann GmbH durchgeführt.

3. Amtsleiterin Miosga teilt mit, dass die Eiche an der „Schweger Mühle“ nicht mehr verkehrssicher sei. Die Eiche wurde artenschutzrechtlich untersucht und muss zurückgeschnitten werden. Der Landkreis wurde informiert, und der Rückschnitt erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Büro Rötger aus Badbergen, dem Landkreis, dem Förster und dem HV.

#### **zu 6            Anfragen und Anregungen**

Mitglied Heitmann fragt an, für welchen Zweck die Hütte an der Bahnhofstraße (ehem. Wittrock) genutzt wird. Dipl.-Ing. Busch teilt mit, dass in dieser Hütte evtl. Automaten aufgestellt werden sollen.

Wulf Schwarte  
Vorsitzender

Heidi Bellersen  
Protokollführung

Carl Heinz Putthoff  
Bürgermeister