

## Protokoll über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 01.12.2022  
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr  
Sitzungsende: 18:46 Uhr  
Ort, Raum: DRK-Sozialzentrum Wittlage, Lindenstraße 193, 49152 Bad Essen

---

### Anwesend:

Herr Ralf Lange	
Herr Willi Ahrens	
Herr Torsten Bühning	
Frau Silke Depker	Vertretung für Herrn Frank Bornhorst
Frau Elke Eilers	
Herr Heinfried Helms	Vertretung für Herrn Manfred Voltermann
Herr Siegfried Lippert	
Herr Christian van der Ahe	
Herr Jens Wagener	
Herr Karsten Perkuhn	ILEK Wittlager Land, Regionalmanagement zu TOP 4
Herr André Pantke	Immobilien Maschmeyer zu TOP 5
Herr Jörg Grunwald	Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) zu TOP 6, 7, 8
Herr Jens-Henning Wellner	Wellner & Kroll zu TOP 1 NÖ
Herr Andreas Pante	Fachdienstleiter
Frau Alexandra Meyer	Protokollführerin
<b>Abwesend:</b>	
Herr Frank Bornhorst	entschuldigt
Herr Manfred Voltermann	entschuldigt

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Ratsmitglieder, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung am 06.10.2022

3. Verwaltungsbericht/Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen
4. ILEK Wittlager Land  
-Sachstandsbericht des Regionalmanagers- (ohne Vorlage)
5. 66. Änderung des Flächennutzungsplanes in Eielstädt  
-Änderungsbeschluss-  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 "Hof Ivmeyer",  
Eielstädt  
-Aufstellungsbeschluss-  
Vorlage: BV/FD3/2022/434
6. Einbeziehungssatzung "In den Kämpen", Hördinghausen  
-Aufstellungsbeschluss-  
Vorlage: BV/FD3/2022/430
7. Bebauungsplan Nr. 17 "Lintorf-Ost", 6. Änderung und Ergän-  
zung, Lintorf  
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-  
Vorlage: BV/FD3/2022/433
8. Bebauungsplan Nr. 88 "In der Maate III", Rabber  
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-  
Vorlage: BV/FD3/2022/431
9. Abschluss eines Erschließungs- und Durchführungsvertrages  
zum Bebauungsplan Nr. 88 "In der Maate III", Rabber  
Vorlage: BV/FD3/2022/432
10. Mitteilungen, Anfragen und Anregungen

## **Protokoll:**

### **Öffentlicher Teil**

---

#### **zu 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Ratsmitglieder, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**

---

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Lange eröffnet die Sitzung um 17:00 Uhr. Er begrüßt die Ausschussmitglieder, die Vertreter der Fachbüros, die Vertreter der Verwaltung sowie drei Zuhörer.

Herr Lange stellt die ordnungsgemäße Ladung, die anwesenden Ratsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit fest. Nach dem Änderungs- und Ergänzungsanträge nicht vorliegen, wird die Tagesordnung einstimmig festgestellt.

#### **zu 2. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung am 06.10.2022**

---

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung am 06.10.2022 wird mit 8 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung genehmigt.

Eine weitere ZuhörerIn betritt den Sitzungsraum um 17:05 Uhr.

#### **zu 3. Verwaltungsbericht/Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen**

---

Herr Pante trägt den Verwaltungsbericht vor:

##### 3.1: Erneuter Ausbau des Bornwegs in Bad Essen

Seit Anfang des Jahres wird durch die Firma Wübker aus Damme der Bornweg in Bad Essen erneut ausgebaut. Hierbei werden sämtliche Versorgungsleitungen nebst Hausanschlüssen und der gesamte Straßenbau erneuert. Bereits in der letzten Sitzung konnte ich berichten, dass die Kanalbauarbeiten und die damit im Zusammenhang hängenden Hausanschlüsse fertiggestellt werden konnten und dadurch Ende Oktober der letzte Asphalteinbau erfolgte. Im Seitenbereich der Erschließungsstraße wurden in den letzten Wochen die Wasserleitungen mit Erneuerung sämtlicher Hausanschlüsse sowie auch das neue Gasleitungs- und Stromnetz fertiggestellt. Mit Abschluss der letzten Pflasterarbeiten steht die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme unmittelbar bevor. Mit einer Abnahme wird noch vor Weihnachten gerechnet.

##### 3.2: Endausbau des Baugebietes „Maschweg“, Eielstädt

Seit Anfang August werden die Erschließungsstraßen im Baugebiet „Maschweg“, welches durch die NLG vor ca. 3 Jahren erschlossen wurde, durch die Firma Dallmann aus Bramsche endausgebaut. Anfang Oktober wurde in einem Großteil der Erschließungsabschnitte bereits der Asphalt eingebaut. Aktuell wird der neue Kreisverkehrsplatz im Kreuzungsbereich „Obrockskamp/Im Südfeld“ hergestellt. Bis Ende dieser Woche finden auch bereits die abschließenden Asphaltarbeiten statt, so dass mit einem Gesamtabschluss aller Arbeiten noch vor Weihnachten gerechnet wird.

##### 3.3: Endausbau des Baugebietes an der „Dorfstraße“ in Eielstädt

Das seinerzeit durch die Kommunale Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH erschlossene Baugebiet an der Dorfstraße mit fünf Grundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung wurde vom Wasserverband Wittlage zwischen Mitte September bis Anfang November ausgebaut. Die kurze Stichstraße erhielt Einfassungen zu den Privatgrundstücken, eine geregelte Ent-

wässerung über Rinnen und Abläufe sowie eine gepflasterte Straßenoberfläche. Die seinerzeitige Grunderschließung in reiner Schotterbauweise wurde hierbei übernommen und überbaut. Der Pflasteranschluss an die Privatgrundstücke und Hofzufahrten ist bei dieser Maßnahme Aufgabe der Grundeigentümer.

#### 3.4: Erschließung des Baugebiets „Südlich Friedrichstraße“, Lockhausen

Seit Anfang November wird durch den Investor Volker Wegner Immobilien GmbH mit der Firma Völkmann Straßenbau aus Damme das Baugebiet „Südlich Friedrichstraße“ in Lockhausen erschlossen. Begonnen wurde mit Verlegung der Hauptkanäle für den Schmutz- und Regenkanal. Bis Mitte Dezember sollen bereits die Hausanschlussschächte auf den 13 Baugrundstücken und das notwendige Regenrückhaltebecken erstellt sein. Sofern es die Witterung zulässt, sollen auch die sonstigen Versorgungsleitungen, wie das Frischwasserleitungsnetz und die Gas- und Stromversorgung, verlegt werden. Dieses bleibt zunächst abzuwarten, da für das Verlegen dieser Versorgungsleitungen Mindesttemperaturen von 5 Grad erforderlich sind.

#### 3.5: Glasfaserausbau in Lintorf

Nach der positiven Vorvermarktung für den eigenwirtschaftlichen Glasfaserausbau in der Ortschaft Lintorf wurde Mitte September mit Vertretern der Westnetz und der ausführenden Baufirma Renken Tiefbau GmbH aus Neuwied der Glasfaserausbau besprochen und umgehend im Bereich des Baugebietes „An der Apke“ begonnen. Ziel war es, bis Ende des Jahres die Glasfaserhauptleitungen in Lintorf zu verlegen, um im neuen Jahr mit der finalen Herstellung der Hausanschlüsse beginnen zu können. Inzwischen hat die Westnetz mitgeteilt, dass die beauftragte Ausbaufirma in Insolvenz geraten ist und aktuell ein neues Unternehmen für die Ausführung der Leistungen gesucht wird. Hierdurch wird sich der geplante Bauablauf erheblich in das nächste Jahr verschieben.

#### 3.6: Glasfaserausbau in den Ortschaften Dahlinghausen, Hördinghausen, Rabber und Wimmer

Ende Juni d.J. wurde den Vertretern der Ortschaften Dahlinghausen, Hördinghausen, Rabber und Wimmer durch die Westnetz ein möglicher eigenwirtschaftlicher Glasfaserausbau vorgestellt. In allen Ortschaften könnten insgesamt 681 Adressen mit 1.140 Wohn- und Geschäftseinheiten erschlossen werden. Nach Informationsveranstaltungen in den Ortschaften wurde Anfang September mit der Vorvermarktung gestartet. Um zu einem eigenwirtschaftlichen Ausbau zu kommen, muss eine Vorvermarktungsquote von 45 % erreicht werden. Aktuell wird dieses Ziel weit verfehlt, da nur etwa eine Vorvermarktungsquote von gut 20 % bisher erreicht wird. Da ursprünglich die Vorvermarktungsphase Ende November abschließen sollte, ist entschieden worden, diese zunächst bis Ende Dezember zu verlängern. Eine entsprechende Information mit dem Hinweis, noch einmal bei anstehenden Veranstaltungen auf die Chance eines Glasfaseranschlusses hinzuweisen, ist an alle Ortschaften erfolgt.

#### 3.7: Glasfaserausbau des Landkreises Osnabrück, Baulos 16

Innerhalb eines Pressetermins am 21. Oktober wurde durch den Landkreis Osnabrück auf den Start der Glasfaserausbaumaßnahme im Baulos 16 hingewiesen. Im Baulos 16 liegen unterversorgte Gebiete im ländlichen Außenbereich von Bad Essen, Ostercappeln, Bissendorf und Bohmte. Es werden insgesamt 84 Kilometer Trasse mit 433 Anschlüssen gebaut. Die Gesamtmaßnahme in den verschiedenen Gemeinden erstreckt sich über ein Jahr. Innerhalb der Gemeinde Bad Essen werden Außenbereichsgrundstücke südlich und nördlich der Kern-Ortschaft Wehrendorf erschlossen. Der vom Bund, Land und Landkreis Osnabrück geförderte Ausbau erschließt die sogenannten „weißen Flecken“, die aktuell verfügbare Bandbreiten von weniger als 30 Megabit/Sek. aufweisen.

#### 3.8: Glasfaserausbau des Landkreises Osnabrück, Baulos 22

Nach aktueller Mitteilung des Landkreises Osnabrück werden ab Anfang April 2023 weitere Glasfaserausbaumaßnahmen in den nächsten fünf Baulosen starten. Im Baulos 22 werden dabei 196 Adressen aus der Gemeinde Bad Essen in den Bereichen Rattighausen, Linne, Hüsede und Rabber erschlossen. Die betroffenen Grundstückseigentümer erhalten in den nächsten Tagen ein entspre-

chendes Informationsschreiben. Auch hier werden mit Fördermitteln des Bundes, des Landes und des Landkreises Osnabrück die unterversorgten „weißen Flecken“ erschlossen.

### 3.9: Erneuerung der Wasserleitungen in der Linden- und Gartenstraße

Die Baumaßnahme des Wasserverbandes zur Erneuerung der Wasserleitungen in der Linden- und Gartenstraße ist inzwischen so weit vorangeschritten, dass die Längsleitung auf der Südseite der Gartenstraße ab morgen mit Querung der Nikolaistraße in das bestehende Netz eingebunden werden kann. Hierfür ist es erforderlich, die Nikolaistraße zu sperren. Bis Weihnachten sollen in diesem Bereich die bestehenden Hausanschlüsse auf die neue Leitung umgeklemmt werden. Die dann noch erforderlichen Querungen der Garten- und Niedersachsenstraße müssen unter Vollsperrung hergestellt werden. Hierfür werden die Osterferien im nächsten Jahr vorgesehen, da ein Zeitfenster von rd. zwei Wochen bei entsprechend positiven Temperaturen benötigt wird.

### 3.10: Offshore Netzanbindungssysteme LanWin1 und LanWin3

Wie bereits hier im Ausschuss vorgetragen, plant die Amprion Offshore GmbH die Verlegung von zwei Hochspannungsgleichstromleitungen (LanWin1 und LanWin3), die erzeugten Windstrom auf hohe See nach Süden transportieren. Die Trasse

LanWin1 wird dabei durch die Nordsee und unter der Insel Norderney bis in das Umspannwerk Wehrendorf geführt. Um aus dem Gleichstrom Wechselstrom zu erzeugen, ist der Bau einer Konverterstation in der Nähe des Netzanbindungspunktes Wehrendorf erforderlich. In den vergangenen Monaten wurden für diesen Standort Potentialflächen im Umkreis der Umspannanlage identifiziert und geprüft. Innerhalb einer Online-Veranstaltung Ende November wurden die bisherigen Ergebnisse präsentiert. Aktuell gibt es vier Potentialflächen, zwei Flächen auf Bohmter Gebiet, eine auf Ostercappelner Gebiet und eine, die beide Gemeinden betrifft. Für die Entwicklung der Konverterstation ist zunächst die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens notwendig, welches im kommenden Jahr beginnen soll. Nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens wird der Konverterstandort noch bauleitplanerisch zu entwickeln sein. Erst zu diesem Zeitpunkt werden die potentiellen Grundeigentümer wegen des gewünschten Flächenankaufs durch die Amprion oder einem möglichen Tausch der Flächen angesprochen. Von der dann entstandenen Konverterstation wird voraussichtlich eine Freileitung ggf. sogar auf einer Bestandstrasse in das Umspannwerk Wehrendorf geführt. Die Betroffenheit der Gemeinde Bad Essen wird hierbei sehr gering sein. Eine Umsetzung der gesamten Maßnahme ist bis zum Jahr 2031 geplant.

### 3.11: Sanierung des Mühlrades an der Wassermühle Bad Essen

Für die geförderte Sanierung des Mühlrades an der Wassermühle Bad Essen wurde vor einigen Monaten nach Erhalt des Förderbescheides die Ausschreibung durchgeführt und an die Tischlerei Gerd Möller aus Melle-Buer vergeben. Nach Demontage des alten Wasserrades und Ausbau der in Edelstahl gefertigten Wasserzellen konnte vergangene Woche das neue Wasserrad eingebaut werden. Die mit rd. 53 % geförderte Maßnahme kann nun schlussgerechnet und der Verwendungsnachweis dem Amt für regionale Landesentwicklung vorgelegt werden. Nach Mitteilung der ehrenamtlichen Müller soll im nächsten Jahr zum Start in die Saison eine kleine Einweihungsfeier durchgeführt werden.

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Lange stellt den Bericht zur Diskussion.

### Zu 3.8

Ausschussmitglied Helms erkundigt sich nach der Quote für den östlichen Bereich.

Andreas Pante berichtet, dass zurzeit leider nur ca. 22 % an einem Glasfaserdirektanschluss interessiert sind. Ein Glasfaserausbau ist nur möglich, wenn mind. 45 % Vermarktungsquote vorhanden sind.

---

**zu 4. ILEK Wittlager Land  
-Sachstandsbericht des Regionalmanagers- (ohne Vorlage)**

---

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende begrüßt Herrn Perkuhn, der zum TOP 4 erschienen ist. Nach einleitenden Worten von Herrn Lange berichtet der Regionalmanager aus dem Wittlager Land anhand einer Power-Point Präsentation über Projekte aus dem Jahr 2022. Herr Perkuhn referiert ausführlich über die Umsetzungen, die stattgefunden haben und berichtet von Projekten innerhalb eines Jahresrückblicks aus dem Jahr 2022, die er begleitet und unterstützt hat (**siehe Anlage 1**). Er weist darauf hin, dass das Regionalmanagement Ende 2022 ausläuft. Ab dem Frühjahr 2023 wird das Wittlager Land LEADER-Region.

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende bedankt sich bei Herrn Perkuhn für den informativen Vortrag.

---

**zu 5. 66. Änderung des Flächennutzungsplanes in Eielstädt  
-Änderungsbeschluss-  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 "Hof Ivemeyer", Eielstädt  
-Aufstellungsbeschluss-  
Vorlage: BV/FD3/2022/434**

---

Der stellvertretende Vorsitzende gibt das Wort an Herrn Pantke, Bad Essen (Immobilien Maschmeyer) ab.

Herr Pantke berichtet anhand einer Power-Point Präsentation (**siehe Anlage 2**) über die aktuellen Planungen zum „Hof Ivemeyer“.

Auf dem Grundstück der landwirtschaftlichen Hofstelle „Hof Ivemeyer“ sollen Wohnnutzungen ermöglicht und eine nachhaltige Umnutzung der Hofstelle gewährleistet werden. Vorgesehen ist die Einrichtung von Wohngruppen in dem vorhandenen Hofgebäude (Umbau) und die Errichtung von 32 Wohneinheiten in dem vorhandenen Speichergebäude (Umbau) sowie in 4 neu zu errichtenden Mehrfamilienhäusern (1 x 6 Wohneinheiten und 3 x 8 Wohneinheiten).

Herr Pantke berichtet, dass das Haupthaus saniert werden soll. Dort sind zwei Wohngruppen in einer Art Seniorenheim einschließlich Gemeinschaftsbereich und öffentlichem Café geplant. Im geplanten Speichergebäude sind zwei Wohneinheiten, je 120 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> vorgesehen.

In den neu zu errichtenden Mehrfamilienhäusern sind Wohneinheiten von 60-100 m<sup>2</sup> geplant. Drei von vier Häusern beinhalten eine Tiefgarage. Insgesamt stehen 77 Stellplätze zur Verfügung.

Herr Pantke berichtet, dass 3.670 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung stehen. Das Grundstück hat eine Größe von 11.000 m<sup>2</sup>, sodass insgesamt nur eine geringe Fläche bebaut würde. Man stellt sich hier eine lockere Wohnbebauung vor. Geplant wird mit einer offenen Bauweise, eingeschossigem Charakter, einer Traufenhöhe von max. 4 m und einer Gebäudehöhe von max. 10 m.

Herr Ernst Koch, der im Publikum sitzt und an den Planungen beteiligt ist, erläutert, dass die Grundflächenzahl 0,22 und die Geschossflächenzahl 0,38 beträgt. Im Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen ist das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück als gering bebaut anzusehen. Es wird hier mit insgesamt 33 Wohneinheiten auf einem ha geplant.

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Lange bedankt sich für die Präsentation und übergibt die Vorstellung zur Diskussion an den Ausschuss.

Ausschussmitglied Lippert erkundigt sich hinsichtlich der Hüseder Spange, ob die alte Mauer erhalten bleiben soll, da diese dem Schallschutz dienen würde.

Herr Pantke berichtet, dass lt. Aktuellen Planungen 9-10 m Abstand zur Grenze vorhanden sind. Einen Erhalt der Mauer kann man sich vorstellen, man kann sich aber auch einen Wall vorstellen.

Ausschussmitglied Helms befürwortet die Bebauung; insbesondere, weil hier nicht mit einer Flachdachbebauung geplant wird. Die Tiefgaragen und das Café sammeln weitere Pluspunkte. Herr Helms erkundigt sich nach den Geruchsemissionen durch den Mastschweinebetrieb, die vom Landwirt Mönter ausgehen.

Herr Koch berichtet, dass eine Einigung mit Herrn Mönter erzielt werden soll. Die Vertragsverhandlungen hierzu laufen. Die Werte eines Gutachtens sind abzuwarten.

Auf Nachfragen des Ausschusses, ob es überhaupt zu einer Einigung der betroffenen Parteien kommt und wie die zeitliche Planung für das Projekt aussieht, erläutert Herr Pantke, dass man in Abstimmung mit dem Eigentümer mit einer Betriebsaufgabe des Hofes in 24 Monaten plant.

Ausschussmitglied Wagener berichtet aus dem Ortsrat Eielstädt, der einen Tag zuvor getagt hat und sich ebenfalls mit der Planung beschäftigt hat. Grundsätzlich befürwortet der Ortsrat Eielstädt den Umbau der Hofstelle. Allerdings möchte die Mehrheit die Anzahl der Wohnungen deutlich reduzieren. Man wünscht sich kleinere Baukörper. Seitens des Orsrates Eielstädt besteht der Wunsch einer Mietpreisbremse im Hinblick auf die Sozialbindung bei Wohnungen einzuführen.

Ausschussmitglied Eilers schließt sich an und wünscht sich kleinere Wohnungen. Sie gibt den Hinweis, dass der Gesetzgeber nur Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> fördert. Sie gibt dem Investor den Tipp, Tiernutzung zu erlauben, da im sozialen Wohnungsbereich, insbesondere Wohngruppen gesucht werden, in denen Haustiere untergebracht werden dürfen.

Nach ausführlicher Diskussion fasst der Ausschuss den folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt:

1. den Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes im Ortsteil Eielstädt entsprechend der beigefügten Planskizze zu ändern, 66. Änderung
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Hof Ivemeyer“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im beigefügten Kartenauszug dargestellt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsbearbeitung zu veranlassen und die weiteren Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch bis zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss abzuwickeln.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

---

**zu 6. Einbeziehungssatzung "In den Kämpen", Hördinghausen  
-Aufstellungsbeschluss-  
Vorlage: BV/FD3/2022/430**

---

Nach kurzer Einführung in die Thematik durch stellvertretenden Ausschussvorsitzenden Lange erläutert Herr Grunwald, Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW), die Vorlage.

Planungsanlass ist ein Wohnhaus, welches an der Straße „In den Kämpen“ im Westen der Ortschaft Hördinghausen errichtet werden soll. Baurechtlich ist hier die Errichtung eines Wohngebäudes nicht zulässig. Für den geplanten Grundstücksbereich besteht zurzeit kein Baurecht; weder auf Grundlage eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, noch nach § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 (Außenbereich).

Im konkreten Fall soll mit der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine Ergänzung der Bebauung ermöglicht werden. Die Gemeinde Bad Essen schafft deshalb nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung und stellt damit die Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich klar. Dazu wird eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „In den Kämpen“ erfolgt gem. § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Ausschussmitglied Helms berichtet, dass die Eigentümer die Kosten des Verfahrens tragen. Gespräche mit der Verwaltung hat es bereits gegeben.

Der Ausschuss fasst den folgenden

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt:

1. die Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „In den Kämpen“ im Ortsteil Hördinghausen aufzustellen. Der Geltungsbereich des Satzungsbereiches ist im beigefügten Kartenauszug darstellend.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsbearbeitung zu veranlassen und die weiteren Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch bis zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss abzuwickeln.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

---

**zu 7. Bebauungsplan Nr. 17 "Lintorf-Ost", 6. Änderung und Ergänzung, Lintorf  
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-  
Vorlage: BV/FD3/2022/433**

---

Herr Grunwald, Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW), erläutert die Vorlage.

Planungsanlass der Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lintorf-Ost“ ist die Überprüfung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Dabei sollen die ggfs. eingetretenen baulichen und nutzungsspezifischen Änderungen bzw. Abweichungen zu den Festsetzungen des Ursprungs-

planes an die tatsächlichen Begebenheiten bzw. Zielvorstellungen der Gemeinde Bad Essen angepasst werden.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 06.06.2022 bis zum 08.07.2022. Aufgrund von Hinweisen der Träger öffentlicher Belange wurden Änderungen im Planteil und eine Umbenennung des Titels in: Bebauungsplan Nr. 17 „Lintorf-Ost“, 6. Änderung und Ergänzung, vorgenommen.

Aus diesem Grund wurde die einmonatige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zwischen dem 26.09.2022 bis zum 11.11.2022 wiederholt.

Sämtliche Hinweise und Stellungnahmen wurden aufgelistet und mit Abwägungsvorschlägen versehen, die Herr Grunwald in einer Gegenüberstellung erläutert.

Ausschussmitglied Depker berichtet über viel Unmut seitens der Ortschaft über die Änderung im Bebauungsplan des Flurstücks 100/9 hinsichtlich einer dargestellten Fläche im südlichen Bereich des Flurstücks 100/9. Ein Teil des Grundstücks (Hofffläche) war vor der Änderung als land- und forstwirtschaftliche Fläche dargestellt und ist nun als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Sie äußert Bedenken, dass die Bauherren nun mehr Fläche versiegeln, als erlaubt ist.

Herr Pante erklärt, dass es sich hier lediglich um eine korrekte Darstellung des Flurstücks handelt. Er verweist auf die erteilte Baugenehmigung des betroffenen Grundstücks durch den Landkreis Osna-brück.

Der Ausschuss fasst den folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt:

1. die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 17 „Lintorf-Ost“, 6. Änderung und Ergänzung, Lintorf, wie folgt zu behandeln
  - 1....
  - 2....
  - 3....Kenntnisnahme/Berücksichtigung/Zurückweisung nach dem Vorschlag des Planbearbeiters;
2. den Bebauungsplan Nr. 17 „Lintorf-Ost“, 6. Änderung und Ergänzung, Lintorf, bestehend aus Planteilen mit textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie Begründung mit den vorstehend beschlossenen Änderungen/in der vorgelegten Fassung als Satzung.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

---

**zu 8.      Bebauungsplan Nr. 88 "In der Maate III", Rabber  
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-  
Vorlage: BV/FD3/2022/431**

---

Herr Grunwald, Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW), erläutert die Vorlage.

Planungsanlass ist der Bedarf der Ortschaft Rabber, weiterhin Wohnbauflächen auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus konkreten Anfragen nach Wohnbauland, vor dem Hintergrund, dass die in 2020 mit dem Bebauungsplan Nr. 85 „Nördlich Brüchenweg“ ausgewiesene Baugrundstücke bereits vergeben sind und die noch vorhandenen Baugrundstücke (Baulücken) auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan Nr. 88 „In der Maate III“ wurde gem. § 13 b BauGB aufgestellt. Die einmonatige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 12.08.2022 bis 27.09.2022 statt.

Herr Grunwald geht ausführlich auf die eingegangenen Stellungnahmen sowie die daraus resultierenden Abwägungsvorschläge ein. Besondere Aufmerksamkeit ist auf die Stellungnahme des Landkreises Osnabrück zur Regional- und Bauleitplanung zu legen. Es wird darauf hingewiesen, den Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen, da dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Weiterhin wird bei den örtlichen Bauvorschriften darauf hingewiesen, den exakten Absatz des § 84 NBauO zu nennen. Die Stellungnahmen werden beachtet und der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt (§ 84 Abs. 3 NBauO). Die Zisternenpflicht wird vom Landkreis Osnabrück begrüßt.

Ausschussmitglied van der Ahe erkundigt sich, ob die Zisternenpflicht kontrolliert wird. Er wünscht sich eine Zusammenarbeit mit dem Wasserverband im Hinblick auf die Erfassung des Frischwassers.

Ausschussmitglied Eilers befürwortet ebenfalls die Zusammenarbeit mit dem Wasserverband und verweist bei Doppelnutzung auf getrennte Abrechnungen von Brauch- und Frischwasser.

Herr Pante berichtet, dass eine Überprüfung seitens der Gemeinde nicht stattfindet und verweist auf den Landkreis Osnabrück. Die Gemeinde Bad Essen prüft im Rahmen des Bauantragsverfahrens, ob der Antrag die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält und gibt entsprechende Hinweise über die Stellungnahme an den Landkreis Osnabrück weiter. Der Wunsch der Zusammenarbeit mit dem Wasserverband wird aufgenommen.

Die Ausschussmitglieder Bühning und Depker geben den Hinweis, dass ein Absatz in den Festsetzungen zu C (Hinweise) zur Zisternenpflicht gestrichen werden muss, da dieser sich mit den textlichen Festsetzungen zu A wiederholt. Herr Grunwald und Herr Pante nehmen dies zur Kenntnis. Eine Änderung wird vorgenommen.

Der Ausschuss fasst den folgenden

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt:

1. die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 88 „In der Maate III“, Rabber, wie folgt zu behandeln  
  
1....  
2....  
3....  
Kenntnisnahme/Berücksichtigung/Zurückweisung nach dem Vorschlag des Planbearbeiters;
2. den Bebauungsplan Nr. 88 „In der Maate III“, Rabber, bestehend aus Planteilen mit textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie Begründung mit den vorstehend beschlossenen Änderungen/in der vorgelegten Fassung als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

---

**zu 9. Abschluss eines Erschließungs- und Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan Nr. 88 "In der Maate III", Rabber  
Vorlage: BV/FD3/2022/432**

---

Herr Pante berichtet, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „In der Maate III“, Rabber Bebauungsmöglichkeiten für Ein- und Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Sämtliche Erschließungsmaßnahmen sowie der Teilausbau von bestehenden Erschließungsstraßen werden in Abstimmung mit dem Wasserverband Wittlage durch die Erschließungsgesellschaft Schmieding Immobilien GmbH getragen. Die Einzelheiten zur Kostentragung und Umsetzung werden im Erschließungs- und Durchführungsvertrag geregelt.

Der Ausschuss fasst den folgenden

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt, den in Anlage beigefügten Erschließungs- und Durchführungsvertrag für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „In der Maate III“, Rabber, abzuschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

---

**zu 10. Mitteilungen, Anfragen und Anregungen**

---

Ausschussmitglied Eilers regt an, die Regelung der Buslinie 276 der Gemeinde Bad Essen in Verbindung mit den vorhandenen Bushaltestellen, einschließlich „In der Maate III“ zu überprüfen. Ausschussmitglied van der Ahe schließt sich an und verweist auf die Verkehrssicherungspflicht.

Herr Pante verweist auf den Klimaausschuss. Frau Eilers bittet darum, diese Thematik mit in den Klimaausschuss 2023 zu nehmen, um sich dort einen Überblick zu verschaffen.

Nachdem keine weiteren Mitteilungen und Anfragen vorliegen, schließt der stellvertretende Vorsitzende die öffentliche Sitzung um 18:46 Uhr und eröffnet nach kurzer Pause die nichtöffentliche Sitzung.

---

Ralf Lange  
Vorsitzender

---

Alexandra Meyer  
Protokollführerin