

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 07.09.2023  
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr  
Sitzungsende: 19:20 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungssaal des Rathauses Bad Essen, Lindenstraße  
41/43, 49152 Bad Essen

---

### Anwesend:

Frau Silke Depker  
Herr Ralf Lange  
Herr Willi Ahrens  
Herr Torsten Bühning  
Frau Elke Eilers  
Herr Michael Höckmann  
Herr Siegfried Lippert  
Herr Manfred Voltermann

Herr Jörg Grunwald

Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW)  
zu Top 4, 5, 7, 8, 9

Herr Andreas Pante  
Frau Silke Bulthaup

Fachdienstleiter  
Protokollführerin

### Abwesend:

Herr Jens Wagener

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 15.06.2023
3. Verwaltungsbericht/Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen
4. 67. Änderung des Flächennutzungsplanes in Eielstädt  
-Änderungsbeschluss-  
Bebauungsplan Nr. 92 "Südlich Klusweg", Eielstädt  
-Aufstellungsbeschluss-  
Vorlage: BV/FD3/2023/531

5. 62. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bad Essen  
-Abwägungs- und Feststellungsbeschluss-  
Bebauungsplan Nr. 39 "Waldhotel", 1. Änderung, Bad Essen  
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-  
Vorlage: BV/FD3/2023/537
6. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 39 "Waldhotel", Bad Essen  
Vorlage: BV/FD3/2023/538
7. Entwicklungssatzung "Westenseite", Rabber  
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-  
Vorlage: BV/FD3/2023/532
8. Bebauungsplan Nr. 5 "Ostfeld" (Neuaufstellung), 1. Änderung  
-Entwurfs- und Auslegungsbeschluss-  
Vorlage: BV/FD3/2023/540
9. § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren  
-Sachstandsbericht- (ohne Vorlage)
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**

---

Ausschussvorsitzende Depker eröffnet die Sitzung um 17:00 Uhr. Sie begrüßt die Ausschussmitglieder, den Vertreter des Fachbüros, die Vertreter der Verwaltung, Herrn Westendorf vom Wittlager Kreisblatt sowie 55 Zuhörer/innen. Für Frau Depker ist es heute die erste Sitzung in ihrer Funktion als Ausschussvorsitzende. Sie bedankt sich an dieser Stelle für das ihr entgegengebrachte Vertrauen.

Frau Depker stellt die ordnungsgemäße Ladung, die anwesenden Ratsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Die Mehrheit der Zuhörer/innen ist heute aufgrund des Tagesordnungspunktes 6 – Bebauungsplan Nr. 92 „Südlich Klusweg“, Eielstädt, hier. Ausschussvorsitzende Depker schlägt daher vor, diesen Punkt vorzuziehen und nach dem Verwaltungsbericht unter Ziffer 4 zu beraten. Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte rücken in der Ziffernfolge entsprechend auf. Der Ausschuss ist einverstanden.

Nachdem weitere Änderungs- und Ergänzungsanträge nicht vorliegen, wird die geänderte Tagesordnung einstimmig festgestellt.

---

#### **zu 2. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung am 15.06.2023**

---

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung am 15.06.2023 wird einstimmig genehmigt.

---

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

---

Herr Pante trägt den Verwaltungsbericht vor:

##### 3.1: Erneuter Ausbau der Bahnhofstraße in Wittlage

Ende Juli wurde durch die Firma Dallmann aus Bramsche mit dem erneuten Ausbau der Bahnhofstraße in Wittlage im Abschnitt von der VLO Gleisstrecke bis zur Burgstraße begonnen. Hierzu wurde ein Teilstück der Burgstraße zur Verlegung von neuen Entwässerungsrohrleitungen gesperrt. Aufgrund der sehr schlechten Witterung mussten die Arbeiten immer wieder eingestellt werden, sodass gleich zu Beginn der Maßnahme über zwei Wochen von der geplanten Bauzeit verloren gingen. Inzwischen ist der Kanalbau an der Burgstraße komplett abgeschlossen worden. Straßenbaukolonnen stellen die Rinnen- und Bordanlagen wieder her, um in einem weiteren Schritt die aufgebroschene Asphaltdecke wieder schließen zu können. Parallel erfolgt im gleichen Abschnitt eine Neuverlegung der Wasserleitungen für den Wasserverband Wittlage. Ab nächster Woche soll dann die Burgstraße für den Verkehr wieder freigegeben werden.

Im eigentlichen Ausbauabschnitt der Bahnhofstraße ist bereits zum großen Teil der neue Regenwasserkanal erstellt worden. Die Firma Elektro-Nordhoff wird nun die Frischwasserleitung für den Wasserverband Wittlage und die Gasleitung sowie sämtliche Stromleitungen für die Westnetz erneuern und in den westlich geplanten Gehwegbereich verlegen. Bei diesen Arbeiten werden Provi-

sorien für die umzuklebbenden Grundstücke geschaffen, sodass es hier nicht zu einer längerfristigen Unterversorgung kommt.

Während der Aufbrucharbeiten sind in Teilabschnitten bis zu drei Schwarzdecken übereinander gefunden und aufgebrochen worden. Dieses war nach den Bohrkernaufschlüssen nicht erkannt worden und führt zu Mehrkosten bei der Entsorgung, da diese Schwarzdecken alle mit Teer belastet sind. Das darunterliegende Schottermaterial scheint in der Qualität so gut zu sein, dass es auf der Baustelle neue Verwendung findet. Nach den erheblichen Ausfällen im geplanten Bauablauf wird aktuell von einem Abschluss aller Arbeiten bei milder Witterung im März nächsten Jahres ausgegangen.

### 3.2: Endausbau der Erschließungsstraße „Maatepatt“ in Rabber

Ende Juni konnte mit Vertretern der Baufirma Dieckmann aus Osnabrück und dem Erschließungsträger, Herrn Galecki, der Endausbau der Erschließungsstraße „Maatepatt“ im Baugebiet „Nördlich Brüchenweg“ in Rabber erfolgen. Das fast vollständig bebaute Gebiet wurde mit einer bituminös befestigten Erschließungsstraße mit Wendehammer endgültig ausgebaut. Zudem erhielt die Straße eine geregelte Entwässerung und eine Beleuchtung. Aufbrüche im Umfeld des Baugebietes konnten bis dato noch nicht wiederhergestellt werden, da durch den parallel stattfindenden Breitbandausbau diese Arbeiten, insbesondere in der Schlömannstraße, zurückgestellt werden mussten.

### 3.3: Neubau des Sozialtraktes auf dem Bauhof der Gemeinde Bad Essen

Der Neubau des Sozialtraktes auf dem Bauhof ist inzwischen so weit vorangeschritten, dass das Gebäude im Rohbau errichtet ist. Zudem sind die Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten so weit fertiggestellt, dass das Gebäude gegen Witterungseinflüsse geschützt ist. Die weiteren Dachdecker- und Klempnerarbeiten sowie die Elektroinstallationsarbeiten sind inzwischen beauftragt. Die Ausschreibung für Heizung, Lüftung und Sanitär musste genauso wie die Elektroinstallationsarbeiten ein zweites Mal veröffentlicht werden, da keine Angebote im ersten Durchlauf abgegeben wurden. Die weiteren Leistungen für Fenster und Türen sowie für das Wärmeverbundsystem sind veröffentlicht und werden in diesen Tagen submittiert. Im Zuge der bisherigen Arbeiten hat sich gezeigt, dass die Fassade des Bestandsgebäudes hinsichtlich des Brandschutzes ertüchtigt werden muss. Hier werden Mehrkosten entstehen, die allerdings auch bei einigen Gewerken aufgrund mangelnder Nachfrage ebenfalls zu verzeichnen sind. Durch erneute Veröffentlichung von Angeboten ohne Teilnehmer wird sich der ursprüngliche Terminplan zur Fertigstellung bis in das erste Halbjahr 2024 verschieben. Ein seinerzeit vorgesehener Termin Ende dieses Jahres kann definitiv nicht mehr gehalten werden. Nach Ausschreibung aller Gewerke wird dann deutlich werden, wie viel Mehrkosten zur damaligen Kostenschätzung entstehen werden. Während der Ausführung wird stetig nach Einsparpotential gesucht, um die Gesamtüberschreitung der Baukosten zu minimieren.

### 3.4: Glasfaserausbau in Lintorf

Beim eigenwirtschaftlichen Glasfaserausbau in der Ortschaft Lintorf werden durch die Firma S-Tel aus Münster, für die Westconnect, die Hausanschlüsse auf den einzelnen Grundstücken hergestellt. Mit einem Abschluss dieser Maßnahmen wird erst im Spätherbst gerechnet.

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

Der eigenwirtschaftliche Glasfaserausbau in den Ortschaften Dahlinghausen, Hördinghausen, Rabber und Wimmer durch die Firma Convert GmbH & Co. KG aus Niederlangen im Auftrag der Westconnect ist inzwischen soweit durchgeführt worden, dass in der Ortschaft Rabber alle Hauptleitungen und fast sämtliche Hausanschlüsse fertiggestellt sind. Weitere Kolonnen verlegen aktuell das Hauptleitungsnetz mit Hausanschlüssen in der Ortschaft Wimmer. Ein Gesamtabschluss der Arbeiten ist derzeit noch nicht in Sicht, da auch noch die Ortschaften Hördinghausen und Dahlinghausen in Kürze folgen.

### 3.6: Glasfaserausbau im Kern von Bad Essen

Bereits im vergangenen Jahr wurden weite Teile des Kerns von Bad Essen, Eielstädt und Wittlage durch die Glasfaser NordWest und deren beauftragten Firma Insyte Deutschland mit einem Glasfa-

ernetz erschlossen. Nun beginnt die Fachfirma mit den noch ca. 350 fehlenden Hausanschlüssen. Da die Leitungen in der Regel bereits auf Privatgrund gelegt wurden, ist nur in wenigen Fällen mit Aufbrüchen im öffentlichen Raum zu rechnen.

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

Der Glasfaserausbau des Landkreises Osnabrück im Baulos 16 versorgt Gebiete im ländlichen Außenbereich von Bad Essen, Ostercappeln, Bissendorf und Bohmte. Unterstützt wird der Landkreis Osnabrück durch das Ingenieurbüro NordWest und die bauausführende Firma Janning Tiefbau GmbH. Für den Bereich Bad Essen wurde inzwischen das Verteilnetz flächendeckend erstellt und mit den Hausanschlüssen begonnen. Ein Gesamtabschluss der Maßnahme wird im Spätherbst erwartet.

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

Der Glasfaserausbau des Landkreises Osnabrück im Baulos 22 erschließt Adressen in der Gemeinde Bad Essen im Bereich Rabber, Wittlage, Hüsede, Linne und Rattighausen. Der größte Teil des Erschließungsnetzes liegt allerdings in der Stadt Melle. Ebenfalls unterstützt durch das Ingenieurbüro NordWest findet hier der Ausbau durch die Firma Fonbud aus Polen statt. Mit dem Verteilnetz wurde im Bereich nördlich der Ortschaft Rabber begonnen, welches sich mittlerweile bis Linne erstreckt. Aufgrund der schwierigen Kommunikation, insbesondere auf der Baustelle, wurde zwischenzeitlich der Weiterbau untersagt. Ausschlaggebend hierfür war eine sehr mangelhafte Abspernung der einzelnen Bauabschnitte. Eine Fertigstellung der Arbeiten im Gemeindegebiet wird nicht vor Jahresende erwartet.

### 3.9: Netzanbindungssysteme BalWin1 und BalWin2

Die Amprion Offshore GmbH aus Dortmund betreibt aktuell das Planverfahren für die Offshore Netzanbindungssysteme BalWin1 und BalWin2. Hierbei soll über eine 525-kV-Gleichstrom-Erdkabeltrasse der offshore-erzeugte Windstrom vor Baltrum über eine noch neu zu errichtende Konverter-Stationen bis in die Netzverknüpfungspunkte nach Wehrendorf für die BalWin1 Leitung und nach Westerkappeln nach Nordrhein-Westfalen für BalWin2 geführt werden. Die Inbetriebnahme, insbesondere für BalWin1, ist für 2029 geplant. Innerhalb einer Online-Veranstaltung wurde über das inzwischen eingeleitete Raumordnungsverfahren berichtet. So ist die Gemeinde Bad Essen nur mit der Umspannstation in Wehrendorf von diesem Projekt betroffen. Das Gleichstrom-Erdkabel wird von Norden aus in Richtung Bad Essen geführt, wobei eine notwendige Konverter-Station in den Bereichen der Gemeinden Ostercappeln und Bohmte noch gesucht wird. Von hier an folgt die Anbindung mit einer 380-kV-Drehstromanbindung als Freileitung bis in das Umspannwerk Wehrendorf. Mit Schreiben vom 28.07.2023 teilt das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems mit, dass Stellungnahmen bis zum 04.10.2023 für das Projekt abgegeben werden können. Der daraufhin erforderliche Erörterungstermin soll Ende November dieses Jahres stattfinden. Aus Sicht der Verwaltung ist für dieses Projekt keine Stellungnahme der Gemeinde erforderlich.

### 3.10: Solebohrung in Harpenfeld

Im diesjährigen Haushalt wurden Mittel zur Sanierung des Gebäudes der Solebohrung in Harpenfeld zur Verfügung gestellt. In Zusammenarbeit mit dem Metallbaubetrieb Trippel aus Bad Essen-Rabber und Eigenleistungen des gemeindlichen Bauhofs konnte nun die Sanierung der Solebohrung abgeschlossen werden. Erhebliche Teile der Metallverkleidung sowie die Eingangstür mussten ausgetauscht werden. Danach wurden noch zerstörte Glasflächen ausgetauscht und das Gebäude neu gestrichen.

Ausschussvorsitzende Depker stellt den Bericht zur Diskussion.

---

**zu 4. 67. Änderung des Flächennutzungsplanes in Eielstädt**  
**-Änderungsbeschluss-**  
**Bebauungsplan Nr. 92 "Südlich Klusweg", Eielstädt**  
**-Aufstellungsbeschluss-**  
**Vorlage: BV/FD3/2023/531**

---

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

Aufgrund des großen öffentlichen Interesses und der zahlreichen Zuhörer/innen geht Herr Grunwald ausführlich auf die bauliche Entwicklung der 17 gemeindlichen Ortschaften sowie auf das heute zur Beratung stehende Bauleitplanverfahren ein. Beabsichtigt sei, in der Ortschaft Eielstädt, südlich des „Klusweg“ und östlich des „Georgsweg“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von rd. 3,0 ha Wohnbaufläche mit ca. 25 neuen Wohnbaugrundstücken, zum Teil für Mehrfamilienhäuser, zu schaffen.

Nach einer ersten Vorstellung im Ortsrat und der heutigen Beratung im Bauausschuss könne ein Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat gefasst werden. Erst dann beginne das Planverfahren. Dieses beinhalte zwei Beteiligungsphasen für die Öffentlichkeit, in der jedermann die Gelegenheit habe, Anmerkungen, Anregungen und Bedenken zu äußern.

Ausschussmitglied Lippert spricht sich für die Ausweisung der Bauflächen aus. Es handele sich um eine Fortführung der vorhandenen Bebauung, die sich nahtlos in gleicher Linie an die bestehende Wohnsiedlung anfüge. Hervorzuheben sei die zentrale Lage mit nur 500 m bis zum Ortskern von Bad Essen. Die im ersten Entwurf enthaltene Gestaltung mit der Ringstraße, dem Spielplatz und einem Regenwasserrückhaltebecken, das eine Überlastung des Entwässerungssystems der Gemeinde verhindere, sehe er positiv. Ebenso sei eine zentrale Wärmeversorgung planbar. Mit dem Bebauungsplan können weiterhin wasserdurchlässiges Pflaster, Brauchwassernutzung, Gründächer etc. vorgegeben werden.

Über die Bauflächenentwicklung hinaus empfiehlt Ausschussmitglied Lippert der Ortschaft Eielstädt, auch die Ortskernentwicklung mit Lückenbebauung, mit dem Projekt um den Hof Ivemeyer und die Verkehrsführung, die sogenannte „Eielstädter Spange“, voranzutreiben.

Ausschussmitglied Lange berichtet von vielen Anfragen, die im Laufe der vergangenen Woche an ihn herangetragen wurden. Zum einen stelle er die Frage nach der Notwendigkeit, weitere Bauplätze im Gemeindegebiet zu schaffen, an die Verwaltung. Herr Pante erläutert, dass es aktuell eine Liste mit ca. 200 Bewerberinnen und Bewerbern für Baugrundstücke in Bad Essen gebe. Aufgrund des Zeitungsartikels zu dem jetzt zur Beratung stehenden Baugebiet seien weitere hinzugekommen. Er ergänzt, dass die Bevölkerung in der Gemeinde in den letzten Jahren um ca. 10% gewachsen sei.

Weiterhin ist Ausschussmitglied Lange auf die zukünftigen Verkehre auf dem „Klusweg“ angesprochen worden. Er erklärt, dass die verkehrliche Anbindung des Baugebietes an die angrenzenden Gemeindestraßen im Laufe des Verfahrens zu klären sei. Dies gelte auch für das Erscheinungsbild des Gebietes, wie z.B. Verbot von Schottergärten, Einbau von Zisternen sowie die Möglichkeit eines Wärmenetzes. Nach seiner Einschätzung sei der Investor in diesen Punkten aufgeschlossen, auch wenn eine Berechnung letztlich wirtschaftlich ausgehen müsse. Zu prüfen sei auch, ob der Baustart gegebenenfalls an eine Vorvermarktungsquote von 50% geknüpft sowie der Zeitraum einer Bauverpflichtung vorgegeben werden könne.

Zusammenfassend weist Ausschussmitglied Lange darauf hin, das jetzt zunächst ein grundsätzlicher Beschluss zum Verfahrensstart zu fassen sei. Alle weiteren Einzelheiten seien danach innerhalb des Verfahrens zu beraten.

Ausschussmitglied Bühning weist auf die Ergebnisse des Siedlungs- und Entwicklungskonzeptes 2030 hin. Danach haben sich alle Ortschaften eine Weiterentwicklung und Ausweisung von Bauflächen gewünscht. Allein darin erkenne er die Erforderlichkeit des Baugebietes. Um den Wünschen der Ortschaften gerecht zu werden, müsse zunächst Grundfläche zur Verfügung stehen. Weiterhin sei zu prüfen, ob und wie eine vorhandene Fläche eine Ergänzung zur bestehenden Bebauung sein oder in diese eingebunden werden könne. Aus seiner Sicht stehe hier mit Blick auf das gesamte Gemeindegebiet eine absolut passende Fläche, die eine angemessene und sinnvolle Fortführung der Ortschaften Bad Essen, Eielstädt und Wittlage darstelle, zur Verfügung. Er spreche sich daher für eine Entwicklung des Baugebietes aus.

Ausschussmitglied Eilers legt den Fokus auf zwei Themen. Zum einem verneint sie für die Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion die Frage, ob dieses Gebiet zur Wohnraumentwicklung in der gesamten Gemeinde gebraucht werde. Wie die Wohnraumentwicklung in Bad Essen zukünftig zu fördern sei, brauche nach ihrer Auffassung mehr politische Diskussion von neuen Leitlinien für den Konsens.

Zum anderen fragt Ausschussmitglied Eilers nach der Funktion, die diese Fläche für die Entwicklung der Ortschaft Eielstädt habe. Auf Antrag des Ortsrates wurden für einen moderierten Dorfentwicklungsprozess finanzielle Mittel in den Gemeindehaushalt 2023 eingestellt. Der Prozess habe noch nicht begonnen. Eine öffentliche Diskussion, in Teilen auch zum Schutz der Grundstückseigentümer/innen nicht öffentlich, sei im ersten Schritt im Ortsrat zu führen. Die jetzt zur Abstimmung stehende Fläche sei Bestandteil dieser Dorf- und Wohnraumentwicklung. Sie sollte nicht aus dem angestrebten Prozess entlassen werden, indem durch den heutigen Beschluss der örtlichen Planung vorgegriffen werde.

Aus diesem Grund stellt Ausschussmitglied Eilers den folgenden Antrag:

„Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt die Zurückverweisung des Tagesordnungspunktes 4: Antrag auf Flächenentwicklung „Bebauungsplan Nr. 92 „Südlich Klusweg“, Eielstädt“, an die Ortschaft, die politischen Parteien und die Verwaltung. Ziel der weiteren Klärung ist, ob die Flächenentwicklung der Fläche „Südlich Klusweg“ in das Gesamtkonzept der Ortschaftsentwicklung Eielstädt passt. Die Verwaltung wird gebeten, den Gemeinderatsfraktionen den Verlauf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes zu erläutern, und die Gemeinderatsfraktionen werden gebeten zu prüfen, ob diese Flächenentwicklung zielführend für die Wohnraumentwicklung in ganz Bad Essen ist.“

Nach kontroverser Aussprache bringt Ausschussvorsitzende Depker den Antrag zur Abstimmung. Im Ergebnis wird er mit 1 Ja-Stimme und 7 Nein-Stimmen abgelehnt.

Im Anschluss fasst der Ausschuss den folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt:

1. den Flächennutzungsplan im Bereich südlich der Straße „Klusweg“ in der Ortschaft Eielstädt entsprechend der beigelegten Planskizze zu ändern, 67. Änderung.
2. den Bebauungsplan Nr. 92 „Südlich Klusweg“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im beigelegten 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:	6
Nein:	2
Enthaltung:	0

Ausschussvorsitzende Depker unterbricht die Sitzung nach der Beschlussfassung um 17.55 Uhr für eine zehnmünütige Pause. Die meisten Zuhörer/innen verlassen die Sitzung. Es verbleiben lediglich vier Zuhörer/innen im Raum.

---

**zu 5. 62. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bad Essen  
-Abwägungs- und Feststellungsbeschluss-  
Bebauungsplan Nr. 39 "Waldhotel", 1. Änderung, Bad Essen  
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-  
Vorlage: BV/FD3/2023/537**

---

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

Die einmonatige öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen den Ausschussmitgliedern vor.

Insbesondere geht Herr Grunwald auf den Einwand des Landkreises Osnabrück ein, wonach wegen einer Überschneidung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) mit dem Plangebiet eine Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung in der vorliegenden Form nicht in Aussicht gestellt werden könne. Herr Grunwald erklärt, dass davon auszugehen sei, dass die festgestellten Überschneidungen der LSG-Abgrenzung auf die unterschiedlichen Kartengrundlagen und verwendeten Maßstäbe der einzelnen Kartenwerke zurückzuführen seien. Darüber hinaus seien die Abweichungen nicht von raumbedeutsamer Größenordnung. Hierfür könne der Landkreis Osnabrück als Untere Natur-schutzbehörde (UNB) gemäß LSG-Verordnung eine Befreiung gewähren. Eine Antwort der UNB stehe noch aus. Nach Einschätzung von Herrn Grunwald sei diese Befreiungslage eindeutig geben. Er empfehle dem Ausschuss daher, die seitens der Verwaltung vorgeschlagenen Beschlüsse zu fassen.

Nach kurzer Aussprache fasst der Ausschuss den folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt,

1. die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen zur 62. Änderung des Flächen-nutzungsplanes in Bad Essen wie folgt zu behandeln:
  1. ...
  2. ...
  3. ...Kenntnisnahme/Berücksichtigung/Zurückweisung nach dem Vorschlag des Planbearbeiters;
2. die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den vorstehend beschlossenen Änderungen/in der vorgelegten Fassung.

3. die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, Bad Essen, 1. Änderung, wie folgt zu behandeln:

1. ...
2. ...
3. ...

Kenntnisnahme/Berücksichtigung/Zurückweisung nach dem Vorschlag des Planbearbeiters;

4. den Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, Bad Essen, 1. Änderung, bestehend aus Planteilen mit textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie Begründung mit den vorstehend beschlossenen Änderungen/in der vorgelegten Fassung als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

---

**zu 6. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 39 "Waldhotel", Bad Essen  
Vorlage: BV/FD3/2023/538**

---

Herr Pante erläutert die Vorlage. Der städtebauliche Vertrag regle neben den Festsetzungen im Bebauungsplan die mit den gemeindlichen Gremien abgestimmte Gestaltung der Neubebauung im Bereich der Hotelerweiterung „Waldquartier“ und der neuen Wohnbebauung „Waldblick“. Durch die dem Vertrag beigefügten Sammelmappen zu den einzelnen Projekten werde der Grundeigentümer verpflichtet, die entsprechende Neubebauung in Aussehen und Nutzung, wie abgestimmt umzusetzen. Dies gelte auch für eine/n eventuelle/n Rechtsnachfolger/in im abgegrenzten Vertragsgebiet.

Der Ausschuss fasst den folgenden

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt, mit der Waldquartier Immobilien GmbH, Bergstraße 61 in 49152 Bad Essen, den in der Anlage beigefügten städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

---

**zu 7. Entwicklungssatzung "Westenseite", Rabber  
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-  
Vorlage: BV/FD3/2023/532**

---

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

In diesem Verfahren haben die einmonatige öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen der Vorlage bei.

Herr Grunwald berichtet, dass seitens des Landkreises Osnabrück darauf hingewiesen werde, dass eine Entwicklungssatzung in ihrer Regelungsdichte nicht mit einem Bebauungsplan vergleichbar sein dürfe. Aus diesem Grund sei die in den Nutzungs- und Gestaltungsregelungen festgesetzte Zisternenpflicht kritisch zu sehen. Herr Grundwald erklärt, dass für Regelungen dieser Art, die über das Einfügungsgebot des Innenbereiches nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) hinausgehen, eine Entwicklungssatzung nicht das richtige Mittel sei. Nach Abwägung des Einwandes werde die Zisternenpflicht im Satzungstext daher jetzt nicht mehr als Nutzungs- und Gestaltungsregelung festgesetzt, sondern lediglich als Hinweis deklariert.

Da sich der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung lediglich auf zwei Grundstücke bezieht, kann der Ausschuss dieser Änderung folgen.

Der Ausschuss fasst den folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt,

1. die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen zur Entwicklungssatzung „Westenseite“, Rabber, wie folgt zu behandeln:

1. ...
2. ...
3. ...

Kenntnisnahme/Berücksichtigung/Zurückweisung nach dem Vorschlag des Planbearbeiters;

2. die Entwicklungssatzung „Westenseite“, Rabber, bestehend aus dem Satzungstext mit Planteil sowie dem Erläuterungstext mit den vorstehend beschlossenen Änderungen/in der vorgelegten Fassung als Satzung.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

---

### **zu 8.      Bebauungsplan Nr. 5 "Ostfeld" (Neuaufstellung), 1. Änderung -Entwurfs- und Auslegungsbeschluss- Vorlage: BV/FD3/2023/540**

---

Herr Grunwald, Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW), erläutert die Vorlage. Der Vorhabenträger plane auf dem Grundstück nördlich der katholischen Kirche St. Marien sowie westlich der „Lerchenstraße“ und südlich des „Drosselweg“ die Errichtung eines Gebäudes mit Arztpraxen und Wohnungen. Es handele sich um ein Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Ausgewiesen werde ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit zweigeschossiger Bauweise, wobei das Maß der baulichen Nutzung dem Ursprungsplan, der bisherigen Gemeinbedarfsfläche, entspreche. Herr Grunwald ergänzt, dass im Planentwurf eindeutig festgelegt werde, dass die Linden entlang der Lerchenstraße erhalten bleiben. Der im Verfahren noch fehlende umweltplanerische Fachbeitrag werde zurzeit erstellt.

Ausschussmitglied Lange erkundigt sich nach dem Grenzabstand des geplanten Gebäudes zur westlichen Bestandsbebauung. Herr Pante erklärt, dass der überbaubare Bereich im Planentwurf

bis an die Grundstücksgrenze heranreiche. Der einzuhaltende Grenzabstand sei gesetzlich geregelt und betrage gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) 0,5 H, mindestens jedoch 3 m.

Nach allgemeiner Aussprache fasst der Ausschuss den folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung), 1. Änderung, Bad Essen, in der vorgelegten Fassung/mit folgenden Änderungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

---

### **zu 9. § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren -Sachstandsbericht- (ohne Vorlage)**

---

Herr Grunwald, Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW), berichtet über das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023. Darin heißt es, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Damit sei § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) rechtswidrig.

Dieses Planverfahren liege mehreren Bebauungsplänen der Gemeinde zugrunde. Die Rechtswidrigkeit führe laut Herrn Grunwald dazu, dass § 13 b BauGB nicht mehr angewandt werden dürfe. Laufende Verfahren müssen auf das sogenannte Vollverfahren umgestellt werden. Für Bebauungspläne, die seit mehr als einem Jahr rechtskräftig seien, spiele das Urteil keine Rolle mehr.

Über die weiteren Rechtsfolgen des Urteils herrsche noch viel Unklarheit. Hier seien ergänzende Handlungsvorgaben abzuwarten.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

---

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

---

#### 10.1: Anlegung von öffentlichen Stellplätzen an der Straße „Am Schimbach“

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.03.2023 wurde neben dem Haushalt auch die Maßnahme zur Anlegung von öffentlichen Stellplätzen zur Verbesserung und Regelung der Parksituation an der Straße „Am Schimbach“ im Abschnitt von „Lindenstraße“ bis „Gräfin-Else-Weg“ beschlossen. Nach Beauftragung des Ingenieurbüros Ingenieurgruppe Tiefbauwesen aus Osnabrück wurden verschiedene Varianten zur Anlegung von Parkflächen erarbeitet und dem Ortsrat der Ortschaft Eielstädt vorgelegt. Der nun abgestimmte Ausbauvorschlag sieht die Anlegung von insgesamt acht Parkflächen westlich der Straße „Am Schimbach“ vor. Die Anlegung der neuen Parkstände wurde im Gesamtzusammenhang mit einem möglichen Ausbau der Straße in diesem Bereich geplant. Dieser Ausbau steht allerdings aktuell nicht an, sondern wurde nur durchgeführt, um zukünftig weitere Angleichungsarbeiten beim möglichen Ausbau der Straße zu vermeiden. Mit der Anlegung der Parkflächen soll das aktuelle wilde Parken auf der gegenüberliegenden Seite zukünftig unterbunden

werden. Zudem soll die Parkzeit begrenzt werden, um ein Dauerparken zu vermeiden. Insgesamt dient die Anlegung der öffentlichen Stellplätze der Verbesserung der Gesamtparksituation in diesem Bereich.

#### 10.2: Lärmaktionsplan für die Gemeinde Bad Essen

Nach rd. fünf Jahren steht die Überarbeitung des Lärmaktionsplans für die Gemeinde Bad Essen zum vierten Mal an. Durch das Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim wurden strategische Lärmkarten für die Umgebung von Hauptverkehrsstraßen mit über 3 Mio. Kfz/Jahr erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Dazu wurden die Basisdaten, wie Gelände, Straßen, Gebäude, Einwohner, Lärmschutzeinrichtungen und Ampeln für die neue Runde der Lärmkartierung erhoben und daraus ein Berechnungsmodell generiert. Aufgrund veränderter Berechnungsmethoden sind die hierdurch generierten Lärmwerte leider nicht mit den bisherigen Plänen vergleichbar. Die Gemeinde Bad Essen ist aufgefordert, bis zum 18.07.2024 den Lärmaktionsplan zu überarbeiten. Hierfür hat die Gemeinde ein Fachbüro beauftragt. Um bereits vorab betroffenen Bürgern eine Information, aber auch die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben, wird in den kommenden Tagen über die Homepage der Gemeinde eine entsprechende Information und Beteiligungsmöglichkeit veröffentlicht. Hier besteht auch die Möglichkeit, die vom Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim zur Verfügung gestellten Pläne und Daten einzusehen.

Wie bereits in den vergangenen Überarbeitungen ist die Gemeinde Bad Essen, insbesondere durch die Bundesstraße 65, mit entsprechenden Lärmwerten betroffen. Allerdings ist auch hier der Hinweis zu machen, dass es eine Verpflichtung auf Umsetzung von Maßnahmen, die im Lärmaktionsplan festgelegt werden, vom zuständigen Straßenbaulastträger nicht gibt.

#### 10.3: B 65 Neu

Ausschussmitglied Lippert erkundigt sich danach, ob die im Bundesverkehrswegplan 2030 enthaltene Trassenverlegung der B 65 im Gemeindegebiet Bad Essens im neuen Bundesverkehrswegeplan weiterhin enthalten sei. Herr Pante erläutert, dass es bisher keine neue Planunterlage gebe.

#### 10.4: Baugebiet „Südlich Friedrichstraße“, Lockhausen

Ausschussmitglied Lippert fragt nach der Verkehrsführung der Schwerlastverkehre im Zusammenhang mit den Bauarbeiten im Baugebiet. Besprochen sei, dass Lastkraftwagen über die Straße „Falkenburg“ geleitet werden. Da diese Vorgabe jedoch nicht immer beachtet werde, bittet er darum, auch die Zufahrtstraßen durch die Ortschaft nach bereits entstandenen Schäden zu überprüfen und eine Bestandsaufnahme zur besseren Feststellung zukünftiger Beschädigungen vorzunehmen, so dass die Verursacher gegebenenfalls zur Reparatur herangezogen werden können. Herr Pante sagt dies zu.

#### 10.5: Invasive Pflanzenarten

Ausschussmitglied Höckmann fragt nach dem Umgang der Gemeinde mit invasiven Pflanzen, speziell gehe es um den Knöterich im Bereich der Straße „Am Mahnmal“. Herr Pante erläutert, dass betroffene Bereiche zunächst geschlegelt und anschließend chemisch behandelt werden.

Nachdem keine weiteren Mitteilungen und Anfragen vorliegen, schließt die Vorsitzende die öffentliche Sitzung um 19:00 Uhr. Sie verabschiedet die Zuhörer/innen sowie den Pressevertreter und eröffnet nach kurzer Pause die nicht öffentliche Sitzung.