

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 23.11.2023  
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr  
Sitzungsende: 17:43Uhr  
Ort, Raum: Sitzungssaal des Rathauses Bad Essen, Lindenstraße  
41/43, 49152 Bad Essen

---

### Anwesend:

Frau Silke Depker  
Herr Willi Ahrens  
Herr Torsten Bühning  
Frau Elke Eilers Grundmandat  
Herr Heinfried Helms  
Herr Michael Höckmann  
Herr Siegfried Lippert Vertretung für Herrn Ralf Lange  
Herr Henning Padecken  
Herr Manfred Voltermann  
Herr Jens Wagener  
  
Herr Jörg Grunwald Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW)  
zu TOP 4  
  
Frau Silke Bulthaupt stv. Fachdienstleiterin  
Frau Alexandra Meyer Protokollführerin

### Abwesend:

Herr Ralf Lange 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 07.09.2023
3. Verwaltungsbericht/Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen
4. Beschluss nach dem Windenergieflächenbedarfsgesetz - WindBG  
Vorlage: BV/FD3/2023/556

5. Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen, 1. Änderung  
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-  
Vorlage: BV/FD3/2023/555
6. 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, Herrn Grunwald als Vertreter des Fachbüros und die Vertreter der Verwaltung. Frau Depker stellt die ordnungsgemäße Ladung, die anwesenden Ratsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit fest. Nachdem keine Änderungs- und Ergänzungsanträge vorliegen, wird die Tagesordnung einstimmig festgestellt.

---

#### **zu 2. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung am 07.09.2023**

---

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung am 07.09.2023 wird einstimmig, mit zwei Enthaltungen genehmigt.

Um 17:05 Uhr stoßen noch zwei Zuschauer zur Sitzung hinzu.

---

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

---

Frau Bulthaupt trägt den Verwaltungsbericht vor:

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

Ende Juli startete die Firma Dallmann-Bau, Bramsche, mit dem erneuten Ausbau der Bahnhofstraße in Wittlage. Dieser 2. Bauabschnitt erstreckt sich vom Bahnübergang der VLO im Süden bis hin zur Burgstraße im Norden.

Nach anfänglicher Planung sollte der Ausbau in einzelnen Bauabschnitten erfolgen, um die Arbeiten für die Anwohner erträglicher zu machen. Doch bereits während der ersten Arbeiten und einer Bestandsaufnahme der Entsorgungskanäle und Versorgungsleitungen gestaltete sich die Umsetzung als zu aufwendig. Da provisorische Hausanschlüsse nötig gewesen wären und diese zu einer erheblichen Bauzeitverlängerung geführt hätten, wurde sich gegen die Bildung einzelner Bauabschnitte entschieden.

Vorangehend waren hier bereits Arbeiten am Entwässerungsnetz im Bereich der Burgstraße nötig. Der Teilabschnitt musste für diesen Zeitraum gesperrt und der Verkehr umgeleitet werden. Aufgrund der schlechten Witterung mussten auch hier die Arbeiten immer wieder ruhen, sodass zu Beginn bereits zwei Wochen verloren gingen.

In der Zwischenzeit sind die Arbeiten in der Bahnhofstraße soweit fortgeschritten, dass der "Rahmen", d.h. die Rinnen- und Bordanlagen, bis zum Einmündungsbereich der Straße "Neuer Garten" fertiggestellt wurde. Parallel dazu erfolgt die Pflasterung des Gehwegs. Der Unterhaltungsverband konnte bereits in der 42. KW seine Arbeiten am Kanalnetz und an den Frischwasserhausanschlüssen beenden. Für den Bereich "Versorgung" ist dann nur noch der Lückenschluss, eine ca. 30 m Wasserleitung, zum südlichen Teil der Bahnhofstraße (1. Bauabschnitt) nötig. Aufgrund der Witterung und demzufolge der schlechten Bodenverhältnisse im Kreuzungsbereich der Straße "Im Kamp"

bis angrenzend an die Bahn der VLO müssen diese Arbeiten jedoch noch zurückgestellt werden. Bei geeigneter Witterung könnten diese Arbeiten dann in drei Arbeitstagen fertiggestellt werden. Ferner konnten die Fa. Westnetz bzw. die Fa. Nordhoff als ausführende Unternehmen ihre Arbeiten in der letzten Woche (46. KW) beenden. Die Versorgung Strom, Gas und Wasser ist demzufolge auch sichergestellt. Diese Arbeiten kamen, anders als geplant, ohne provisorische Hausanschlüsse aus. Es kam zu keiner Zeit zur Unterversorgung der einzelnen Haushalte.

Fa. Dallmann plant die Asphalt-Tragschicht bereits für die 51. KW ein. Alle den Straßenbau betreffenden Arbeiten werden dann soweit fortgeschritten sein, dass nur die Kreuzungsbereiche als Schotterbett über den Weihnachts-/Winterurlaub von den Anliegern hingenommen werden müssen.

Es sind vereinzelt Mehrkosten zu erwarten. Insbesondere die Entsorgung der Schwarzdecken, alleamt mit Teer belastet, wird zu hohen Kosten führen. Die Schotter-Tragschicht unterhalb dieser konnte aber wieder verbaut werden.

Je nach Wetterlage und Bodenbeschaffenheit wird von einer Fertigstellung Ende März ausgegangen.

### 3.2: Anlegung von öffentlichen Parkplätzen "Am Schimbach", Eielstädt

Am 02.11.2023 wurde die Ausschreibung zur Errichtung von acht Parkplätzen "Am Schimbach" veröffentlicht. Zur Submission am 22.11.2023 wurden sechs Angebote abgegeben, die zurzeit von der Vergabestelle und dem Planungsbüro Ingenieurgruppe Tiefbauwesen, Herrn Norbert Schmidt aus Osnabrück, geprüft werden. Baubeginn soll ca. 14 Tage nach Auftragsvergabe sein, der sich jedoch aufgrund der Feiertage und eventueller Betriebsferien bei den Baufirmen zum Jahreswechsel ins neue Jahr verschieben kann. Es wird mit einer Bauzeit von ca. acht Wochen gerechnet.

### 3.3: Endausbau der Erschließungsstraße "Grüne Masch", Harpenfeld

Die endgültige Fertigstellung der Erschließungsstraße "Grüne Masch" im Baugebiet "Westlich Lange Straße" in Harpenfeld sollte durch die Firma Dallmann-Bau, Bramsche, planmäßig bereits zum Ende des Jahres 2023 abgeschlossen sein. Aufgrund von fehlenden Kapazitäten der Baufirma hat sich der Baubeginn verzögert, sodass die Baumaßnahme nun leider über den Winter durchgeführt wird. Baubeginn wird noch im November sein. Die Bauarbeiten starten am Wendeplatz bei Hausnummern 16 und 23. Planungsbüro ist die Ingenieurgruppe Tiefbauwesen, Osnabrück, Herr Dipl.-Ing. Schmidt. Die Anwohner werden rechtzeitig vorher durch Firma Dallmann über die Baumaßnahme informiert. Die Straßenoberfläche wird in Asphalt hergestellt mit einem Pflasterstreifen am Rand. Durch das Pflaster können die noch freien Grundstücke später angeschlossen werden und die Asphalt-schicht muss nicht beschädigt werden. Der Bereich der Einmündung der Stichstraße nach Norden wird vollständig rot gepflastert, um eine erhöhte Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer zu erreichen.

Die im südlichen Bereich vorgesehene Obstbaumwiese wird ebenfalls noch in diesem Jahr angelegt. In Absprache mit Frau Vörckel, Wasserverband Wittlage, die für die gemeindlichen Kompensationsflächen zuständig ist, werden die Pflanzarbeiten nach Vorbereitung der Fläche durch den Wasserverband von Firma Schoster, Linne, im Dezember ausgeführt. Die Straßenbau-firma ist darüber informiert. Tiefbau- und Pflanzarbeiten können nach Abstimmung parallel laufen.

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

Der Neubau des Sozialtraktes auf dem Bauhof war bereits zum Bauausschuss am 07.09.2023 so weit vorangeschritten, dass das Gebäude im Rohbau errichtet war und gegen Witterungseinflüsse geschützt wurde. Die Zimmerarbeiten waren im Zeitplan, sodass nachfolgende Gewerke wie Dach-decker- und Klempnerarbeiten folgen konnten.

Inzwischen wurden auch die Elektroinstallationsarbeiten (ELT) und die Heizung- Lüftung- Sanitär-arbeiten (HLS) vergeben. Beide Gewerke mussten zweimal ausgeschrieben werden, da zur ersten Submission kein Angebot abgegeben wurde. Mittlerweile sind aber auch die Gewerke Trockenbau-

arbeiten, Wärmedämmverbundsystem (Fassadendämmung) und Innentüren (inklusive Brandschutztüren) beauftragt.

Die Ausschreibung der Innenputz-, Estrich-, und Fliesenarbeiten sowie das Schlussgewerk Malerarbeiten im Innenbereich werden zurzeit vom Planungsbüro Wellner + Kroll vorbereitet.

In den meisten Gewerken ist die Anzahl der abgegebenen Angebote bei gleichzeitiger Steigerung der Angebotspreise sehr zurückgegangen. Nach Abschluss der Neubauarbeiten muss der Brandschutz im Bestandsgebäude erheblich nachgebessert werden. Hier gibt es seitens des Planungsbüros Wellner + Kroll jedoch noch keine konkreten Schätzungen, da die Kosten je nach Ausführung stark variieren.

Die zweifache Veröffentlichung verschiedener Gewerke durch die ZVS führte zu Verzögerungen im Bauzeitenplan, sodass sich der ursprüngliche Terminplan zur Fertigstellung des Anbaus deutlich ins Jahr 2024 verschieben wird.

Die Ausschussvorsitzende stellt den Bericht zur Diskussion.

---

**zu 4. Beschluss nach dem Windenergieflächenbedarfsgesetz - WindBG**  
**Vorlage: BV/FD3/2023/556**

---

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

Im Norden des ausgewiesenen Windvorranggebietes 51.3 Rabberbruch soll eine Windenergieanlage errichtet werden. Herr Grunwald betont, dass die Gemeinde zur besseren Ausnutzung der Windenergieflächen auf der Grundlage des § 5 Abs. 4 WindBG durch Beschluss bestimmen kann, dass die Rotorblätter nicht innerhalb der ausgewiesenen Fläche liegen müssen. Voraussetzung für die Beschlussfassung ist der Flächennutzungsplan, der bis zum 01. Februar 2024 wirksam geworden sein muss. Da die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Essen aus dem Jahr 2015 stammt, ist diese Voraussetzung erfüllt. Daher kann ein ergänzender Beschluss problemlos gefasst werden.

Nach kurzem Austausch ist man sich einig, dass dem Antrag zugestimmt werden soll. Auf weitere Fragen hinsichtlich der Flächenzielen des RROP wird am Dienstag, 05.12.2023 in der Informationsveranstaltung zum RROP genauer eingegangen.

Im Anschluss fasst der Ausschuss den folgenden

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt, dass die Rotorblätter einer Windenergieanlage nicht innerhalb der in der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Essen dargestellten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Windenergie liegen müssen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

---

**zu 5. Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen, 1. Änderung  
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-  
Vorlage: BV/FD3/2023/555**

---

Frau Bulthaupt erläutert die Vorlage. In diesem Verfahren haben die einmonatige öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.08. bis zum 11.09.2023 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen der Vorlage bei.

Im Ergebnis bestehen gegen die vorgesehene 1. Änderung der Gestaltungssatzung grundsätzlich keine Bedenken. Maßgeblicher Träger öffentlicher Belange in diesem Verfahren ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Auch von dort bestehen keine Einwände. Es wird erläutert, welche Auflagen und Empfehlungen seitens des Landkreises aus denkmalpflegerischer Sicht den Eigentümern von Baudenkmalen aufgegeben werden. Diese Auflagen und Empfehlungen werden jeweils in die zu beantragende denkmalrechtliche Genehmigung für die Installation von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen aufgenommen. Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist auch dann zu beantragen, wenn das betreffende Gebäude selbst kein Baudenkmal ist, jedoch in der Umgebung von Baudenkmalen liegt. Die Auflagen und Hinweise werden somit in jedem Fall berücksichtigt.

Im Nachgang zur Auslegung und daher nicht in der vorliegenden Auflistung der Stellungnahmen enthalten, ist eine nachträglich eingereichte Äußerung des Kirchenvorstandes der Ev.-luth. Kirchengemeinde Bad Essen am 16.11.2023. Dieser spricht sich für eine weitergehende Satzungsänderung aus. Sowohl auf dem Dach des Baudenkmal Lindenstraße 6 sowie auch auf dem Dach der St. Nikolaikirche selbst, soll die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen zugelassen werden. Eine solche Regelung käme einer grundsätzlichen und vollständigen Erlaubnis der Installation von entsprechenden Anlagen im historischen Bereich der Gestaltungssatzung gleich und ist daher seitens der Verwaltung nicht zu befürworten. In diesen beiden Fällen wären bei einer Beantragung gegebenenfalls Befreiungstatbestände zu prüfen.

Seitens der einzelnen Gruppen/Fraktionen wird die 1. Änderung der Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen sehr begrüßt, da es zukünftig eine einheitliche Regelung für die Anbringung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen gibt, bei der die Einzelfälle im Kernbereich zu prüfen sind.

Den Vorschlag von Ratsmitglied Elke Eilers, den Satzungstext bei Punkt 4.3.7. dahingehend zu ergänzen, dass Ausnahmen auf Antrag geprüft werden, wird nicht zugestimmt. Silke Bulthaupt betont, dass die Ergänzung nicht zusätzlich im Satzungstext erwähnt werden müsse, da diese Fälle generell gesetzlich geregelt seien. Für alle Beteiligten die beste Vorgehensweise ist, eine klare Regelung zu haben, um im begründeten Einzelfall eine Abweichung erteilen zu können.

Der Ausschuss fasst den folgenden

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt,

1. die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen zur Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen, 1. Änderung, wie folgt zu behandeln:

- ...
- ...
- ...

Kenntnisnahme/Berücksichtigung/Zurückweisung nach dem Vorschlag der Verwaltung;

2. die Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen, 1. Änderung, mit den vorstehend beschlossenen Änderungen/in der vorgelegten Fassung als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

---

**zu 6.            Mitteilungen, Anfragen und Anregungen**

---

6.1    62. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Bebauungsplan Nr. 39 "Waldhotel", 1. Änderung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.09.2023 den Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss im Verfahren "Waldhotel" gefasst. Offen war zu dem Zeitpunkt noch die Frage zur Einhaltung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG). Seitens des Landkreises war eine Überschneidung des LSG mit dem Plangebiet festgestellt worden, die möglicherweise auf unterschiedliche Kartengrundlagen und verwendete Maßstäbe zurückzuführen war. Darüber hinaus waren die Abweichungen nicht von raumbedeutsamer Größenordnung. Im Nachgang zur Ratssitzung ist daher ein entsprechender Befreiungsantrag von den Vorgaben der LSG-Verordnung auf Zulassung der Planüberschneidungen an den Landkreis, Untere Naturschutzbehörde, gerichtet worden, dem mit Datum vom 25.10.2023 auch entsprochen wurde. In der Folge ist der Flächennutzungsplan seitens des Landkreises genehmigt und zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 39 "Waldhotel", 1. Änderung, mit Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück am 15.11.2023 rechtskräftig geworden.

Daran anschließend konnte inzwischen auch der ebenfalls in der Ratssitzung am 21.09.2023 beschlossene städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde und der Waldquartier Immobilien GmbH auf den Weg gebracht werden.

Nachdem keine weiteren Mitteilungen und Anfragen vorliegen, schließt die Vorsitzende die öffentliche Sitzung um 17:43 Uhr. Sie verabschiedet die Zuhörer und eröffnet nach kurzer Pause die nicht öffentliche Sitzung.