

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

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 11.06.2026
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	19:35 Uhr
Ort, Raum:	DRK-Sozialzentrum, Lindenstraße 193, 49152 Bad Essen

Anwesend:

Frau Silke Depker	Vorsitzende
Herr Willi Ahrens	
Frau Elke Eilers	Grundmandat
Herr Heinfried Helms	
Herr Michael Höckmann	
Herr Dr. med. Hans-Georg Kok	Vertreter für Herrn Torsten Bühning
Herr Siegfried Lippert	
Frau Inna Schwab	Vertreterin für Herrn Ralf Lange
Herr Manfred Voltermann	
Herr Jens Wagener	
 Herr Jörg Grunwald	 Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) zu TOP 4, 5, 6
 Frau Silke Bulthaupt	 Fachdienstleiterin
Herr Christopher Gülker	Protokollführer
Frau Alexandra Meyer	

Abwesend:

Herr Ralf Lange	entschuldigt
Herr Torsten Bühning	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 26.02.2026
3. Verwaltungsbericht/Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen

4. Bebauungsplan Nr. 1.1 "Ortskern Bad Essen", 2. Änderung
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-
Vorlage: BV/FD3/2026/813
5. Bebauungsplan Nr. 94 "Südlich Wittlager Straße", Brockhausen
-Sachstandsbericht- (ohne Vorlage)
6. 69. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bad Essen
-Abwägungs- und Feststellungsbeschluss-
Bebauungsplan Nr. 5 "Ostfeld" (Neuaufstellung), 2. Änderung
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-
Vorlage: BV/FD3/2026/811
7. 70. Änderung des Flächennutzungsplanes in Rabber
-Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zur Ausweisung
von Windenergievorrangflächen-
Vorlage: BV/FD3/2026/810
8. Umgang mit dem "Bau-Turbo", Änderungen im Baugesetzbuch durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
Vorlage: BV/FD3/2026/809
9. 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 Silke Depker eröffnet um 17:05 Uhr die Sitzung. Sie begrüßt die Ausschussmitglieder, Herrn Grunwald von der Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW), die Vertreter der Verwaltung sowie sechs Zuhörer/innen.

Frau Depker stellt die ordnungsgemäße Ladung, die anwesenden Ratsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Es liegen keine Änderungs- und Ergänzungswünsche vor. Die Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

zu 2. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung am 26.02.2026

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung am 26.02.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	1

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

Frau Bulthaupt trägt den Verwaltungsbericht vor:

3.1: Grunderneuerung der Hüsender Straße in der OD Hüsedede (K 409)

Am 11.05.2026 wurden die Anlieger der Ortsdurchfahrt Hüsedede über den aktuellen Stand der Planungen informiert. Beabsichtigt ist, an den jeweiligen Ortseinfahrten Fahrbahnanteile zur Reduzierung der Geschwindigkeit und zur möglichen Kreuzung der Kreisstraße einzubauen. In der Ortslage soll die gesamte Fahrbahn von Grund auf erneuert und teilweise verbreitert werden. Ein Ausbau der Gehwege oder der Bau eines eigenständigen Radwegs sind in der engen Situation nicht umsetzbar und nicht vorgesehen. Es erfolgt lediglich ein Austausch der Gehwegplatten.

Der Wasserverband plant den Regenwasserkanal und die großen Frischwassertransportleitungen zu erneuern. Zudem soll das Schmutzwasserkanalnetz ausgebaut werden, da noch Grundstücke ohne Anschluss bestehen.

Die Planungen der Baumaßnahme können voraussichtlich bis August dieses Jahres abgeschlossen werden. Danach sollen Fördermittel nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) durch den Landkreis beantragt werden. Sofern der Förderbescheid positiv ausfällt, könnte im Jahr 2027 mit der Maßnahme begonnen werden. Einzelne Baumaßnahmen des Wasserverbandes werden gegebenenfalls vorgezogen.

Die Baumaßnahme wird in einzelne Bauabschnitte unterteilt. Nach Einschätzung des Landkreises ist davon auszugehen, dass der Ausbau insgesamt und teilweise unter Vollsperrung länger als ein

Jahr andauern kann. Der genaue Bauablauf wird nach Ausschreibung zu Beginn der Bauarbeiten bekanntgegeben.

3.2: Ausbau des Radweges entlang der Hüseder Straße (K409), Eielstädt – Hüsede

Nach Mitteilung der Kreisstraßenmeisterei Bissendorf wird der Radweg an der Hüseder Straße (K 409) im Abschnitt von Eielstädt bis Hüsede erneuert. Der in Beton gefertigte Radweg soll neu in Asphaltbauweise hergestellt und um 0,50 m bis 0,70 m auf dann durchgängig 2,50 m verbreitert werden.

Die Baumaßnahme wird im Zeitraum vom 15.06.2026 bis voraussichtlich 27.07.2026 von Firma Dallmann Straßen- und Tiefbau, Bramsche, unter Vollsperrung der Kreisstraße durchgeführt. Die Vollsperrung ist auf Grundlage der geltenden Sicherheitsbestimmungen an Baustellen und der Erneuerung von zwei Durchlässen erforderlich. Eine Umleitung über das klassifizierte Straßennetz wird ausgeschrieben.

3.3: Baugebiet „In der Maate III“, Rabber, Straßenendausbau „Sonnenfeld“

Gemäß dem Erschließungsvertrag ist der Straßenendausbau der Gemeindestraße „Sonnenfeld“ im Baugebiet „In der Maate III“ bis zum 31.12.2026 fertigzustellen. Nach Abstimmung mit dem Erschließungsträger ist dieser Termin um ein Jahr auf den 31.12.2027 verschoben worden.

Von den 22 Baugrundstücken sind sechs noch nicht bebaut. Vier Bauvorhaben werden im Sommer 2026 beginnen. Durch die anstehenden Hochbauarbeiten mit schwerem Gerät ist mit einer starken Belastung der Straße zu rechnen. Diese Phase soll noch abgewartet werden, um die neue Straße zu schonen.

3.4: Anlegung von Parkplätzen „An der Werme“, Eielstädt

Zur Verbesserung der Stellplatzsituation im Umfeld der Eielstädter Spitze und des Kur- und Gesundheitszentrums AKTIVITA SoleSpa wurde bereits im vergangenen Jahr nach möglichen Flächen zur Umsetzung gesucht. Letztendlich ist im Rahmen der Haushaltsplanberatungen die Anlegung von drei Kfz-Einstellplätzen an der Gemeindestraße „An der Werme“ beschlossen worden. Nach Abstimmung mit dem Ortsrat und Ausarbeitung der Planunterlage wurde der von der Maßnahme direkt betroffene Anlieger durch die Verwaltung informiert.

Ende Mai erhielt die Gemeinde von einem anderen Anlieger der Straße einen Anruf mit der Aufforderung die Maßnahme aus rechtlichen Bedenken und aufgrund des aus seiner Sicht nicht durchgeführten, jedoch notwendigen Planungsverfahren zurückzustellen. Diese Auffassung wurde in der vergangenen Woche durch seinen Anwalt schriftlich begründet.

Die Verwaltung hat hierzu nach Prüfung Stellung genommen und den Einwand als unbegründet zurückgewiesen. Anfang dieser Woche konnte mit der Baumaßnahme wie angekündigt begonnen werden.

3.5: Hochwasserschutz an der Hunte in Barkhausen

Zur Errichtung eines Hochwasserrückhaltebeckens an der Hunte in Barkhausen konnte Ende März dieses Jahres durch den Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“ eine Einigung über den Ankauf der benötigten Grundstücksfläche erzielt werden.

Der Unterhaltungsverband erhält im Rahmen eines Flächentausches von der Eigentümerfamilie in der Gemarkung Barkhausen die ehemalige Sportplatzfläche und weitere angrenzende Flächen, so dass die zur Umsetzung der Hochwasserschutzanlage notwendigen ca. 1,6 ha Grundfläche im Barkhauser Tal zur Verfügung stehen. Die Eigentümerfamilie erhält im Gegenzug in der Gemarkung Linne Acker- und Grünland.

Die Baukosten für die Hochwasserschutzanlage sind nach erneuter Überprüfung der Kalkulation überschlägig mit ca. 80.000 € ermittelt worden. Seitens des Unterhaltungsverbandes können vo-

raussichtlich ca. 4.000 Werteinheiten (ca. 30.000 €) Kompensationsverpflichtungen eingebracht werden.

Es ist beabsichtigt, den notwendigen Flächentausch im Sommer notariell zu beurkunden. Im Herbst/Winter dieses Jahres könnte die Detailplanung mit der notwendigen Ausführungsplanung erfolgen sowie das Genehmigungsverfahren eingeleitet werden.

3.6: Waldrandweg, Rückbau der Fußgängerbrücke „Am Sonnenbrink“, Bad Essen

Im Rahmen der turnusmäßigen Brückenkontrolle wurden letztes Jahr durch das beauftragte Büro Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, Enger, massive Mängel an der Fußgängerbrücke am Waldrandweg in der Ortschaft Bad Essen, in der Nähe des Hexenteiches, Höhe Gemeindestraße „Am Sonnenbrink, festgestellt. Daraufhin wurde der Zimmereibetrieb Talic & Martling GmbH, Bad Essen, hinzugezogen, um ein Sanierungskonzept zu erstellen. Im Ergebnis war die Brücke in einem so schlechten Zustand, dass sie nicht mehr repariert werden konnte.

Im Zuge der Haushaltsplanberatungen 2026 ist die Entscheidung getroffen worden, das Brückenbauwerk zu entfernen und nicht zu ersetzen. Ende April hat durch die Firma Containertransporte Wesseler GmbH, Melle, der Rückbau stattgefunden. Die Holzbrücke wurde ausgebaut, zerteilt und der fachgerechten Entsorgung zugeführt. Die befürchteten Flurschäden an den bestehenden Wegen blieben aufgrund der günstigen Witterung aus. Das vorgesehene Budget in Höhe von 9.000,00 € wird somit nicht vollständig ausgeschöpft. Sobald die Schlussrechnung vorliegt, kann der zugesagte Zuschuss des Landkreises in Höhe von 5.000,00 € abgerufen werden.

Die neue Wegeführung ist inzwischen durch den Landkreis neu ausgeschildert worden. Für den Wanderer verlängert sich der Weg um rund 120 m.

3.7: Wassermühle Bad Essen, Sanierung der Fassade

Die notwendigen Sanierungsarbeiten an der Wassermühle sind angelaufen. Die Schäden an der Fassade sind leider größer als zunächst festgestellt. Neben abgefallenen Balken wurde offenkundig bei den vorherigen Sanierungen an mehreren Stellen mit einem ungeeigneten Material gearbeitet, sodass massive Folgeschäden entstanden sind. Der zuletzt aufgebrachte Putz und die Farbe waren nicht atmungsaktiv und haben Schäden am Holz verursacht. Der verwendete Putz der Gefache ist ein Zementputz, der auf den darunterliegenden Lehm-Gefachen sehr schädlich ist. Ein Fachwerkhause muss nach außen „atmen“ können. Das wurde bei den letzten Instandsetzungsarbeiten nicht beachtet. Nach dem Sandstrahlen der Fassade sind diese Schäden jetzt sichtbar geworden.

Die dadurch erforderlichen Sanierungsschritte werden zurzeit mit der Denkmalpflege des Landkreises abgestimmt. Aufgrund der massiven Schäden wird der veranschlagte Haushaltsansatz nicht ausreichen. Die weiteren Kosten werden aktuell ermittelt. Die Arbeiten an der Wassermühle werden bis Mitte des Jahres in Anspruch nehmen.

3.8: SoleArena Bad Essen, Erneuerung des Sicherungssystems

Die Erneuerung des Seilsicherungssystems oben auf der SoleArena ist notwendig geworden, weil das Bestandssystem nach 15 Jahren nicht mehr funktionstüchtig war. Die Halter waren zum Teil weggerostet.

Das Seilsicherungssystem ist ein Teil der „persönlichen Schutzausrüstung gegen Absturz“ und bei erforderlichen Wartungsarbeiten oben auf der SoleArena zwingend zu nutzen. Aufgrund der Sole sind die Laufwege dort das ganze Jahr über rutschig.

Die im Haushaltsplan veranschlagten Reparaturarbeiten konnten termingerecht im Mai dieses Jahres, somit vor Pfingsten, fertiggestellt werden. Die Kosten sind insgesamt unter den Auftragssummen der beteiligten Gewerke geblieben.

Gleichzeitig wurde das in der Bauzeit vorhandene Gerüst für einen „Frühjahrsputz“ an der SoleArena genutzt und auch die Pumpentechnik wurde in der Sanierungszeit gewartet.

3.9: Kubikus Bad Essen, Sanierung der Gebäude

(Kubikus = Kreative Umweltbildung für alle Generationen)

Auf dem Gelände von Kubikus finden aktuell die Sanierungsarbeiten an den Gebäuden statt.

Nach der Demontage der Holz-Terrassenflächen haben sich Schäden am Tragwerk der beiden Gebäude gezeigt, die eine weitergehende Instandsetzung erforderlich machen. Die zusätzlichen Arbeiten werden nach erster überschlägiger Einschätzung eine Kostensteigerung von ca. 15% über den bisherigen Haushaltsansatz von 50.000,00 € verursachen. Die Grundsubstanz der Gebäude ist aber gut und erhaltenswert.

Um die funktionalen Mängel zu beseitigen, sind neben diversen kleineren Arbeiten folgende Sanierungsschritte geplant:

- Sanierung der Fassade zum Norden der oberen Gebäude, hier sind die Schiebetüren und auch der Teil des Bodens im Gebäude auszutauschen.
- Aufbau einer Blechattika an den Dachkanten zur besseren Führung des Regenwassers an der Fassade.
- Neuaufbau der Terrassenflächen vor den Gebäuden mit der Treppe zwischen den Ebenen. Die Zugangstreppe vom Parkplatz zur unteren Ebene wird entfallen.

Die Arbeiten sollen bis zur Mitte dieses Jahres abgeschlossen sein.

3.10: Neubau der Feuerwehrrhäuser in Linne, Lintorf und Rabber

Die Grundstücke der drei geplanten neuen Feuerwehrrhäuser in den Ortschaften Linne, Lintorf und Rabber befinden sich im Eigentum bzw. im Zugriff der Gemeinde. Ergänzend ist in der kommenden Sitzung des Rates am 25.06.2026 über den Ankauf des Grundstücks im Gewerbegebiet „Rabber-West II“ in Rabber von der Kommunalen Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG) zu beraten und zu beschließen.

Der Planungsprozess für die Hochbauten ist angelaufen und die Grundlagen für die Bauvorhaben werden gelegt (Leistungsphase 1 nach HOAI – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure). Federführend ist der Fachdienst 4 Ordnung und auf politischer Ebene zuständig der Fachausschuss für Feuerwehren. Seitens des Fachdienstes 3 Umwelt, Planen und Bauen erfolgt eine sehr enge technische Begleitung der Projekte durch den Kollegen Wilhelm Oltmanns.

Ausschussvorsitzende Depker stellt den Bericht zur Diskussion.

Zu 3.2:

Ausschussmitglied Lippert äußert die Befürchtung, dass ein Großteil der Bäume entlang des Radweges im Rahmen des Ausbaus gefällt werde.

Frau Bulthaup führt aus, dass in den Planungen keine Aussage zu den Bäumen gemacht werde und sie daher davon ausgehe, dass diese nicht gefährdet seien.

Ausschussmitglied Eilers bittet darum, dass ergänzend beim Landkreis Erkundigungen hinsichtlich der Bäume einholt werden. Frau Bulthaup sagt dies zu.

Zu 3.4:

Ausschussmitglied Lippert befürwortet den Ausbau der Parkplätze, hält die Anzahl aber für nicht ausreichend.

Zu 3.5:

Auf Nachfrage ergänzt Frau Bulthaupt, dass die Maßnahme voraussichtlich im Jahr 2027 baulich umgesetzt werden könne.

Ausschussmitglied Lippert spricht sich für das Anlegen des Hochwasserrückhaltebeckens aus. Er befürchtet jedoch, dass es bei einem Starkregenereignis einen Rückstau der Hunte bis auf die Landesstraße geben könne. Er erkundigt sich, ob die Beckenhöhe ausreichend sei.

Frau Bulthaupt führt aus, dass das Fassungsvermögen des Beckens vom Wasserverband errechnet wurde. Sie verdeutlicht anhand eines Lageplans die maximale Ausbreitung des Wassers im Rückhaltebecken.

**zu 4. Bebauungsplan Nr. 1.1 "Ortskern Bad Essen", 2. Änderung
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-
Vorlage: BV/FD3/2026/813**

Nach kurzer Einführung in die Thematik durch Ausschussvorsitzende Depker erläutert Herr Grunwald, Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW), die Vorlage.

Die einmonatige Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB haben in diesem Verfahren in der Zeit vom 09.04.2026 bis zum 11.05.2026 stattgefunden.

Herr Grunwald berichtet über die eingegangenen Stellungnahmen und erklärt die Abwägungsvorschläge.

Nach kurzer Aussprache fasst der Ausschuss den folgenden

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt:

1. Über die zum Bebauungsplan Nr. 1.1 „Ortskern Bad Essen“, 2. Änderung, vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird entsprechend den in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschlägen beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 1.1 „Ortskern Bad Essen“, 2. Änderung, bestehend aus Planteilen mit textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie Begründung wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

**zu 5. Bebauungsplan Nr. 94 "Südlich Wittlager Straße", Brockhausen
-Sachstandsbericht- (ohne Vorlage)**

Ausschussvorsitzende Depker erteilt Herrn Grunwald, Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW), das Wort.

Herr Grunwald erläutert den Sachstand. Er legt dar, dass man sich aktuell noch am Beginn des Verfahrens befinde. Zurzeit werde die frühzeitige Veröffentlichung gemäß nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorbereitet.

Gleichwohl sei man inhaltlich schon sehr weit in das Verfahren eingestiegen. Grund dafür sei die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes, in dem viel Vorarbeit geleistet wurde. So lägen die wasserwirtschaftlichen Planungen und das Schallschutzgutachten bereits vor.

Herr Grunwald erklärt die Festsetzungen des Planentwurfes, die örtlichen Bauvorschriften und Hinweise. Mit der Bauleitplanung werden 16 Baugrundstücke geschaffen.

Im Ergebnis der wasserwirtschaftlichen Vorplanung sei im Plangebiet eine ausreichende Regenwasserversickerung möglich. Die Erschließungsstraße werde in einer Breite von acht Metern angelegt, um mittels Mulden und Rigolen die Versickerung zu gewährleisten. Das Anlegen eines Regenwasserrückhaltebeckens sei nicht erforderlich.

Herr Grunwald beschreibt die Bestandsimmobilie im Plangebiet und teilt mit, dass diese voraussichtlich abgerissen werde. Dahingehend sei mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen, dass bei den Abrissarbeiten eine baubiologische Begleitung erfolgen müsse. Eine aufwendige Kartierung der Fledermäuse und Brutvögel sei nicht erforderlich.

Ausschussmitglied Eilers fragt, ob der Mittellandkanal im Rahmen der Planungen zum Lärmschutz eine Rolle gespielt habe. Herr Grunwald verneint dies und ergänzt, dass auch durch den „Brockhauser Weg“, als weitere mögliche Lärmquelle, nur geringe Immissionen entstehen würden.

Ausschussmitglied Lippert erkundigt sich, ob die Nutzung von Erdwärme möglich sei. Herr Grunwald erläutert, dass diese nicht ausgeschlossen und somit erlaubt sei. Frau Bulthaupt ergänzt, dass die Verlegung von Erdwärmekollektoren in der Fläche zulässig, Tiefenbohrungen jedoch in Abstimmung mit dem Wasserverband im Einzelfall geprüft werden müssen.

Nach ausführlicher Diskussion und Beantwortung aller Fragen, schließt Frau Depker den Tagesordnungspunkt.

zu 6. 69. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bad Essen
-Abwägungs- und Feststellungsbeschluss-
Bebauungsplan Nr. 5 "Ostfeld" (Neuaufstellung), 2. Änderung
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-
Vorlage: BV/FD3/2026/811

Herr Grunwald, Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW), führt in das Planverfahren ein.

Wie bekannt, habe aufgrund des vom Landkreis nachgeforderten Schallgutachtens im Zeitraum vom 09.01.2026 bis zum 09.02.2026 eine erneute Veröffentlichung der Planunterlagen stattgefunden. Dabei mussten alle Unterlagen des Verfahrens erneut ausgelegt werden. Allerdings hätte in dem dazugehörigen Bekanntmachungstext darauf hingewiesen werden müssen, dass nur zu der neuen Unterlage „Schallgutachten“ Stellungnahmen abgegeben werden können. Demzufolge seien mehr Stellungnahmen angenommen und bewertet worden, als zulässig.

Dieser Formfehler führe nach Auffassung der Planungsabteilung des Landkreises dazu, dass der Flächennutzungsplan nicht genehmigungsfähig sei. Der Verfahrensschritt der erneuten Veröffentlichung müsse wiederholt und die Ratsbeschlüsse erneut gefasst werden.

Die erneute Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB habe daher in der Zeit vom 20.05.2026 bis zum 08.06.2026 ein zweites Mal stattgefunden. Die Dauer der Veröffentlichung und Frist der Stellungnahmen konnte angemessen auf 15 Tage verkürzt werden.

Herr Grunwald erläutert die daraufhin eingegangenen Stellungnahmen und daraus resultierenden Abwägungsvorschläge.

Der Ausschuss fasst den folgenden

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt:

1. Über die zur 69. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Bad Essen“ vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 sowie der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB (1. Durchgang im Jan./Febr. 2026 und 2. Durchgang im Mai/Juni 2026) wird entsprechend den in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschlägen beschlossen.
2. Die 69. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Bad Essen“ wird einschließlich der Begründung mit Umweltbericht abschließend beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung der 69. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Bad Essen“ nach § 6 BauGB beim Landkreis Osnabrück zu beantragen.
4. Über die zum Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung), 2. Änderung, vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 sowie der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB (1. Durchgang im Jan./Febr. 2026 und 2. Durchgang im Mai/Juni 2026) wird entsprechend den in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschlägen beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung), 2. Änderung, bestehend aus Planteilen mit textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie Begründung wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu 7. 70. Änderung des Flächennutzungsplanes in Rabber -Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zur Ausweisung von Windenergievorrangflächen- Vorlage: BV/FD3/2026/810

Frau Bulthaupt führt aus, dass der Rat der Gemeinde am 25.09.2025 den Feststellungsbeschluss zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in der Ortschaft Rabber zur Ausweisung einer Windenergievorrangfläche gefasst habe. Nachdem das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP) am 15.01.2026 rechtskräftig geworden sei, durfte im nächsten Verfahrensschritt die Genehmigung des FNP beim Landkreis Osnabrück beantragt werden.

Im Ergebnis der Prüfung sehe die Planungsabteilung des Landkreises die FNP-Änderung als nicht genehmigungsfähig an, weil der Beschluss vor Inkrafttreten des neuen RROP gefasst wurde. Nach

Auffassung des Landkreises widersprach die gemeindliche Planung zum Zeitpunkt des Beschlusses den Zielen der Raumordnung. Dies sei rechtswidrig. Als Begründung wird die Ausschlusswirkung des vorherigen RROP, dass Windenergieanlagen ausschließlich innerhalb der im RROP ausgewiesenen Vorranggebiete errichtet werden dürfen, genannt.

Da die Immissionsschutzabteilung des Landkreises aufgrund der beschlossenen, von der Planungsabteilung des Landkreises aber noch nicht genehmigten 70. FNP-Änderung bereits am 30.09.2025 eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Windenergieanlage in genau diesem FNP-Änderungsgebiet erteilt habe, sei die jetzige Versagung der Plangenehmigung nur schwer nachvollziehbar.

Damit die FNP-Änderung rechtmäßig und seitens des Landkreises genehmigungsfähig werde, müsse der Gemeinderat den Feststellungsbeschluss erneut fassen. Dieses Vorgehen erfolge in enger Abstimmung mit den Kollegen des Landkreises. Die anschließende Plangenehmigung werde in Aussicht gestellt.

Über die Genehmigungspraxis des Landkreises hinsichtlich der gemeindlichen Flächennutzungspläne herrscht im Ausschuss allgemeines Unverständnis. Frau Bulthaupt bestätigt, dass die Thematik daher in der kommenden Bürgermeisterkonferenz des Landkreises auf Bürgermeisterebene wie auch in den nächsten Planungsgesprächen im Osnabrücker Land, welche einmal im Jahr stattfinden, auf Sachbearbeiterebene diskutiert werde.

Der Ausschuss fasst den folgenden

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

1. Über die zur 70. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Rabber“ vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 sowie der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird entsprechend den in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschlägen beschlossen.
2. Die 70. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Rabber“ wird einschließlich der Begründung mit Umweltbericht abschließend beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung der 70. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Rabber“ nach § 6 BauGB beim Landkreis Osnabrück zu beantragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	1
Enthaltung:	0

zu 8. Umgang mit dem "Bau-Turbo", Änderungen im Baugesetzbuch durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
Vorlage: BV/FD3/2026/809

Frau Bulthaupt erläutert die Vorlage und fasst die Möglichkeiten, die der Bau-Turbo bietet nochmals zusammen. Darüber hinaus weist sie auf möglicherweise negative Konsequenzen hin, die sich aus der Anwendung ergeben können.

Seitens der Verwaltung wird das in der Vorlage vorgestellte Stufenmodell zur Prüfung der Anwendung des Bau-Turbos in jedem Einzelfall vorgeschlagen. Das Vorgehen erfolgt in Anlehnung der bisherigen Praxis bei der Bewertung von Anträgen auf Befreiungen und Ausnahmen von Bebauungsplänen sowie Abweichungen von gesetzlichen baurechtlichen Vorgaben im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben. Dieser Prozess der Entscheidungsfindung hat sich in der Vergangenheit bewährt. Gleichgelagerte Fälle sind dabei gleich zu behandeln. Diesem Gleichbehandlungsgrundsatz unterliegt sämtliches Verwaltungshandeln.

Zum besseren Verständnis erklärt Frau Bulthaupt die Möglichkeiten des Bau-Turbos anhand von Beispielen.

Ein grundsätzlicher Beschluss zur Ablehnung des Bau-Turbos sei nicht möglich. Hierbei handele es sich um ein Nicht-Ausüben des Ermessensspielraums, welches einklagbar sei.

Im Ausschuss wird intensiv und kontrovers diskutiert.

Bei der Umsetzung der neuen rechtlichen Möglichkeiten gebe es bisher keinerlei Erfahrungswerte oder Rechtsprechung. Dies führe zu großer Unsicherheit bei der Anwendung. Diese Auffassung teilt der gesamte Ausschuss.

Insbesondere stv. Ausschussmitglied Kok weist auf die Gefahr hin, dass durch die Zustimmung zu einem Bauvorhaben an anderer Stelle nicht gewollte Folgewirkungen entstehen können. Er stellt in Frage, ob es die in Städten zweifellos vorhandene Wohnraumnot auch in Bad Essen gebe und spricht sich daher für eine Nicht-Anwendung des Bau-Turbos aus.

Ausschussmitglied Helms unterstützt den empfohlenen Beschlussvorschlag der Verwaltung. Er sehe die positiven Möglichkeiten, die der Bau-Turbo auch für ländliche Gemeinden biete, im Vordergrund und halte das vorgeschlagene Stufenmodell für eine gut geeignete Möglichkeit, mit dem Bau-Turbo umzugehen.

Ausschussmitglied Eilers führt aus, dass sie die Möglichkeit des Bauens im Außenbereich problematisch sehe, den Bau-Turbo für die Regelungen im Innenbereich aber befürworte. Grundsätzlich sei er ein gutes Mittel, die Innenbereiche zu verdichten und weiter zu entwickeln.

Nach weiterer ausführlicher Aussprache erklärt Frau Bulthaupt, dass alle genannten Argumente zukünftig in jedem Einzelfall im Ausschuss diskutiert werden können. Zum jetzigen Zeitpunkt gehe es lediglich darum, einen grundsätzlichen Umgang mit dem Bau-Turbo zu finden.

Da Ausschussmitglied Eilers aufgrund ihres Grundmandates nicht abstimmen darf, wird ihre ausdrückliche Zustimmung der Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion zum vorgeschlagenen Stufenmodell protokolliert.

Ausschussvorsitzende Depker schließt die Aussprache. Der Ausschuss fasst den folgenden

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Bad Essen beschließt, dass die Neuregelungen zum „Bau-Turbo“ gemäß des in der Vorlage beschriebenen Stufenmodells angewendet werden sollen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	1

zu 9. Mitteilungen, Anfragen und Anregungen

Frau Bulthaupt teilt mit:

9.1: Gewerbepark Lintorf, Erschließung, GRW-Förderung

Mit Ratsbeschluss vom 13.03.2025 wurde die Osnabrücker Land-Entwicklungsgesellschaft mbH (oleg) mit der Erschließung des Gewerbegebietes „Gewerbepark Lintorf“ beauftragt. Weiterhin erhielt die oleg den Auftrag, einen Antrag auf GRW-Förderung für wirtschaftsnahe Infrastruktur bei der NBank einzureichen. Die Abkürzung GRW steht für Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur.

Im November 2025 hat die oleg der Gemeinde mitgeteilt, dass sich die GRW-Förderrichtlinie geändert habe. Die Förderung werde jetzt an neue Voraussetzungen geknüpft, wie z.B. eine eingeschränkte Auswahl der Gewerbearten. Seitens der oleg erfolge eine Abstimmung mit der NBank. Gegebenenfalls sei die GRW-Förderung damit für Kommunen nicht mehr interessant.

Im Ergebnis hat Frau Menke, Geschäftsführerin der oleg, den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 23.04.2026 über die aktuelle Förderkulisse informiert. Die Präsentation liegt allen Ratsmitgliedern als Anlage zum VA-Protokoll vor. Aktuell ist es zwar so, dass gerade die im Gewerbepark Lintorf gewünschte Ansiedlung von klassischen Handwerksbetrieben nicht gefördert wird, in der Gesamtbetrachtung ein Förderantrag aber gleichwohl Sinn macht, um alle finanziellen Zuschussmöglichkeiten auszuschöpfen. Darüber hinaus hat die NBank bereits jetzt angekündigt, dass eine weitere Änderung der Förderrichtlinie auf den Weg gebracht werde, in der dann beinahe alle Branchen förderfähig seien.

Der Verwaltungsausschuss hat sich in seiner Sitzung einvernehmlich darauf verständigt, dass der Auftrag an die oleg, die GRW-Förderung zu beantragen, vorbehaltlich der Beratung in der heutigen Fachausschusssitzung bestehen bleiben soll.

Nach kurzer Aussprache schließt sich der Fachausschuss der Auffassung des Verwaltungsausschusses einstimmig an.

9.2: 67. Änderung des Flächennutzungsplanes in Eielstädt/ Bebauungsplan Nr. 92 „Südlich Klusweg“

Wie bereits im VA und im Bauausschuss berichtet, hat die MKG Wiehenblick GmbH, Herr Michal Galecki, die Grundstücksfläche des in Planung befindlichen Baugebietes „Südlich Klusweg“ erworben. Die Beschlüsse für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes hatte der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 21.09.2023 gefasst. Seitdem hat die Eigentümerfamilie mit verschiedenen Projektentwicklern verhandelt und ist schließlich im August 2025 zum Vertragsabschluss gekommen.

Darüber hinaus hat sich in der Zwischenzeit ein Arbeitskreis zur Gestaltung des Baugebietes gebildet. In sieben Treffen ist eine Vorgabensammlung erarbeitet worden, die bei der Bebauungsplanaufstellung möglichst berücksichtigt werden sollte. Dem Investor liegen diese Punkte vor. Er hat versucht, gemeinsam mit einem Planungsbüro so viel wie möglich davon umzusetzen. Aktuell liegen der Verwaltung erste Planentwürfe zur Abstimmung vor.

Im Arbeitskreis war einvernehmlich vereinbart worden, dass man sich vor dem nächsten Schritt im Bauleitplanverfahren, der frühzeitigen Veröffentlichung, erneut treffen will, um zu prüfen, ob bzw. welche Vorgaben im Bebauungsplanentwurf Berücksichtigung finden. Zu dem Treffen sollen ergänzend die Vorsitzende und der stellvertretende Vorsitzende des Fachausschusses für Bauen, Planen

und Gemeindeentwicklung des Rates sowie der Investor eingeladen werden. Mit dieser Vorgehensweise ist Herr Galecki ausdrücklich einverstanden.

Dem entsprechend wird der Arbeitskreis nochmals einberufen. Danach ist vorgesehen, in der nächsten Sitzung des Bauausschusses am 17.09.2026 einen Sachstandsbericht vorzustellen und die Planunterlagen dann entsprechend des Ratsbeschlusses vom 21.09.2023 im Rahmen der frühzeitigen Veröffentlichung für die Dauer eines Monats offen zu legen.

Die Entwicklung eines Baugebietes am Klusweg hat insbesondere zu Beginn des Bauleitplanverfahrens großes öffentliches Interesse geweckt. Aus diesem Grund soll das weitere Vorgehen auch jetzt so transparent wie möglich für die Öffentlichkeit fortgeführt werden. Herr Galecki unterstützt diese Sichtweise ebenfalls ausdrücklich.

Der Ausschuss nimmt zustimmend Kenntnis.

Aus dem Ausschuss wird die folgende Anfrage gestellt:

9.3: Grundstück Agnes-Miegel-Straße 2, Baumbestand

Ausschussmitglied Eilers erkundigt sich nach Baumbestand auf dem Grundstück „Agnes-Miegel-Straße 2“, der aufgrund eines Bauvorhabens gefällt wurde. Sie fragt, ob es Möglichkeiten gäbe, dahingehend auf Bauherren einzuwirken, dass vorhandener Baumbestand trotz einer Baufeldräumung möglichst erhalten bleibe.

Frau Bulthaupt verneint dies. In solchen Fällen könne die Gemeinde nicht mehr als eine Bitte an die Bauherren richten. In dem konkreten Fall habe sich der Bauherr vor dem Tätigwerden umfassend informiert. Auch habe die Untere Naturschutzbehörde das Fällen der Bäume geprüft.

Ausschussmitglied Eilers stellt fest, dass man aufgrund dieses Beispiels noch einmal darüber nachdenken solle, ob es nicht einer Baumschutzsatzung bedürfe. Ausschussmitglied Höckmann wirft ein, dass eine solche Satzung aus seiner Sicht nicht nötig sei. Auch sei die Kontrolle der Einhaltung kaum möglich.

Nachdem keine weiteren Mitteilungen und Anfragen vorliegen, schließt die Vorsitzende die öffentliche Sitzung um 18:55 Uhr. Sie verabschiedet die Zuhörer/innen und eröffnet nach kurzer Pause die nicht öffentliche Sitzung.

Silke Depker
Vorsitzender

Christopher Gülker
Protokollführer