



# Gemeinde Neuenkirchen- Vörden

## Niederschrift

über die öffentliche Sitzung  
des Bauausschusses  
am 04.02.2025

Sitzungsraum: Sitzungssaal im Rathaus Neuenkirchen, Küsterstraße 4,49434  
Neuenkirchen-Vörden,  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:30 Uhr

### **Bürgermeister**

Herr Ansgar Brockmann

### **Ausschussvorsitzender**

Herr Andreas Frankenberg

### **stv. Ausschussvorsitzender**

Herr Jürgen Eichler

### **Mitglied**

Herr Kurt Grefenkamp

Herr Sven große Sextro

Herr Rafael Zelechowski

ab TOP 2, 17.10 Uhr

### **als Vertretung**

Herr Bernhard Wessel

als Vertreter für Helmut Steinkamp

### **von der Verwaltung**

Herr Jürgen Rolfsen

### **Schriftführerin**

Frau Luisa Sahlfeld

### **Nicht anwesend:**

#### **Mitglied**

Herr Helmut Steinkamp

fehlte entschuldigt

Herr Linus Wüllner

fehlte unentschuldigt

#### **Beratendes Mitglied**

Herr Waldemar Herdt

fehlte unentschuldigt

## TAGESORDNUNG

|    |  |
|----|--|
| 1. | Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Tagesordnung, der anwesenden Ausschussmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit |
| 2. | Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 25.11.2024  |
| 3. | Verpflichtung eines neuen Ratsmitglieds  |
| 4. | Aktuelle Situation von Kleinwindenergieanlagen in Neuenkirchen-Vörden  |
| 5. | Eingänge und Mitteilungen  |
| 6. | Wohnbaugebiet "Im Nörtebruche" in Vörden;<br>hier: Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (sog. Erschließungsvertrag)<br>Vorlage: 003/2025        |

|    |  |
|----|--|
| 7. | Vergabe von Straßennamen im Baugebiet „Im Nörtebruche“ in Vörden<br>Vorlage: 004/2025  |
| 8. | Bebauungsplan Nr. 81 "Koppeln Süd, Teil II" in Vörden;<br>hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB<br>Vorlage: 005/2025                    |
| 9. | Bauanträge/Bauvoranfragen<br>- Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einer Kindertagesstätte durch die Bahnhofsvilla Elisabeth GmbH, Bahnhofstraße 23 |

## SITZUNGSERGEBNIS:

### **1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Tagesordnung, der anwesenden Ausschussmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit**

Der Ausschussvorsitzende Andreas Frankenberg eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und die Tagesordnung fest. Ausschussmitglied Helmut Steinkamp wurde von Bernhard Wessel vertreten. Ausschussmitglied Linus Wüllner und beratendes Mitglied Waldemar Herdt fehlten unentschuldig. Die übrigen Ausschussmitglieder waren anwesend. Somit war die Beschlussfähigkeit gegeben.

#### Antrag der IGNU-Fraktion vom 27.01.2025

Am 27.01.2025 ist der Antrag der IGNU auf Erweiterung der Tagesordnung um die Thematik „Aktuelle Situation von Kleinwindenergieanlagen in Neuenkirchen-Vörden“ eingegangen. Der Bauausschuss stimmte dem Antrag einstimmig zu. Die Tagesordnung wird somit um die o.g. Thematik erweitert. Die Tagesordnungspunkte verschieben sich dementsprechend.

### **2. Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 25.11.2024**

**Das Protokoll über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 25.11.2024 wurde genehmigt.**

Abstimmungsergebnis: 4 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen

### **3. Verpflichtung eines neuen Ratsmitglieds**

Bernhard Wessel nahm als nachgerücktes Ratsmitglied erstmals als Vertreter an einer Ausschusssitzung teil. Bürgermeister Ansgar Brockmann verpflichtete Herrn Wessel zur Wahrnehmung der Aufgaben nach bestem Wissen und Gewissen und zur Beachtung der Gesetze gemäß NKomVG und nahm per Handschlag die Pflichtenbelehrung zur Amtsverschwiegenheit und zum Mitwirkungs- und Vertretungsverbot vor. Die gesetzlichen Vorschriften wurden ausgehändigt.

#### 4. Aktuelle Situation von Kleinwindenergieanlagen in Neuenkirchen-Vörden

Herr Rolfsen erklärte, dass im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) eine gezielte räumliche Steuerung der Windenergieanlagen (WEA) für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden entwickelt wurde, um einer unkontrollierten Ausbreitung, dem sogenannten „Wildwuchs“, entgegenzuwirken. Der zentrale Bestandteil der 3. Änderung des FNP ist die Ausweisung von zwei Sondergebieten (Windpark „Im Bernhorn“ und Windpark „Im Bornhorn“) für Windenergieanlagen. Die Sondergebiete stärken die Ausschlusswirkung für Windenergieprojekte außerhalb der festgelegten Flächen und tragen dazu bei, dass die Nutzung von Windenergie in einem geordneten Rahmen erfolgt.

Mit der Rechtskraft der 3. Änderung des FNP am 16. Dezember 2016 trat auch gleichzeitig die Ausschlusswirkung gem. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB in Kraft. Herr Rolfsen betonte, dass in diesem Fall nicht zwischen Kleinwindenergieanlagen und Großanlagen im gesamten Außenbereich des Gemeindegebietes ausgeschlossen sind, es sei denn, es handelt sich um privilegierte Ausnahmen.

Herr Rolfsen erläuterte, dass Windenergieanlagen bzw. Kleinwindanlagen grundsätzlich zulässig sind, solange sie sich in ausgewiesenen Baugebieten (§30 BauGB) oder in Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) befinden.

Herr Rolfsen berichtete, dass hinsichtlich dieser Thematik bei der Gemeindeverwaltung bereits mehrere Anfragen für Kleinwindenergieanlagen in Neuenkirchen-Vörden eingegangen sind. Auf Grund der genannten Ausschlusswirkung wurden diese jedoch stets abgelehnt. Bei konkreten Anfragen wurde die geltende Ausschlusswirkung auch in Verbindung mit dem Landkreis Vechta und einem Fachplanungsbüro geprüft. Hierbei kam man zu der gemeinsamen Rechtauffassung, dass die Errichtung von Kleinwindenergieanlagen im Außenbereich von Neuenkirchen-Vörden grundsätzlich aus planungsrechtlichen Gründen unzulässig ist.

Des Weiteren kam die Frage auf, ob es naheliegend wäre, die Zulässigkeit von Kleinwindenergieanlagen in Neuenkirchen-Vörden durch Änderung des Flächennutzungsplans zu steuern. Herr Rolfsen entgegnete diesbezüglich, dass eine Änderung ein Widerspruch zur ursprünglichen planerischen Zielsetzung darstellen würde und die erlangte Ausschlusswirkung für Windenergieanlagen bei einer möglichen Änderung des FNP in Gefahr wäre.

Zudem müsste man berücksichtigen, dass im Falle einer Änderung der gesamte Außenbereich betroffen wäre, da eine individuelle Abgrenzung zwischen Gebieten oder Ortsteilen bedenklich sei.

#### 5. Eingänge und Mitteilungen

##### Ausweisung von Windenergieflächen

Herr Rolfsen berichtete über den aktuellen Stand hinsichtlich der Ausweisung von neuen Windenergieflächen innerhalb des Gemeindegebietes. Dabei gab er bekannt, dass die 11. Änderung FNP „Windpark Biester Feld/Im Deepen Brooke“ in Bieste/Nellinghof und 12. Änderung FNP „Erweiterung Windpark Vörden“ in Vörden für die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorbereitet werden. Die frühzeitige Beteiligung wird spätestens im März 2025 erfolgen.

#### 6. Wohnbaugebiet "Im Nörtebruche" in Vörden; hier: Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (sog. Erschließungsvertrag) 003/2025

Herr Rolfsen erläuterte, dass die Erschließung von neuen Baugebieten grundsätzlich durch die Gemeinde im Rahmen ihrer Erschließungsaufgabe erfolgt. Der Gesetzgeber erlaubt jedoch, diese Aufgabe abweichend von der kommunalen Zuständigkeit durch einen städtebaulichen Vertrag (z.B. Erschließungsvertrag) auf einen Dritten zu übertragen (§ 11 BauGB). Überträgt die Gemeinde die Erschließung, führt der Dritte diese auf eigene Kosten und mit eigenem wirtschaftlichem Risiko durch.

Das geplante Wohnbaugebiet „Im Nörtebruche“ in Vörden umfasst 19 Baugrundstücke. Der Erschließungsauftrag wird bald vergeben, sodass die Ersterschließung voraussichtlich bereits im Sommer 2025 abgeschlossen sein könnte.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebiets „Im Nörtebruche“ ist grundsätzlich nur über bestehende Siedlungsstraßen möglich. Im Rahmen der Ersterschließung von Baugebieten ist mit erhöhtem (Anlieferungs-)Verkehr (Schwerlastverkehr, allgemeiner Baustellenverkehr etc.) zu rechnen. Endausgebaute, verkehrsberuhigte Wohnstraßen sowie auch die Anlieger (Kinder, Kita o.ä.) sollen möglichst geschützt werden. Dementsprechend wird von Seiten der Verwaltung empfohlen für den Zeitraum der Ersterschließung und der Hochbaumaßnahmen eine Baustellenzufahrt zu errichten. Die ausreichende Beschilderung hierzu obliegt der Erschließungsträgerin und soll auch als Regelung in den städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen werden. Der Bauausschuss gab folgende Beschlussempfehlung:

**Dem städtebaulichen Vertrag (sog. Erschließungsvertrag) zwischen der S & W Immobilien GmbH & Co. KG, Hasbergen, und der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden für das Wohnbaugebiet „Im Nörtebruche“ wird zugestimmt.**

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

#### **7. Vergabe von Straßennamen im Baugebiet „Im Nörtebruche“ in Vörden 004/2025**

Frau Sahlfeld gab bekannt, dass die Erschließung des Plangebietes in Vorbereitung ist und für die Straßen nunmehr Straßennamen vergeben werden müssen.

Da die Anliegerstraße „Im Nörtebruch“ als Sackgasse in den 3. Bauabschnitt verlängert werden soll ist es naheliegend, dass der neue Straßenabschnitt auch den Straßennamen „Im Nörtebruch“ bekommt. Neben der Erweiterung wird im Bereich der Straße Mühlendamm ein öffentlicher Stichweg hergerichtet. Dieser Stichweg soll die neue Kindertagesstätte und zukünftig auch das anvisierte Wohnquartier erschließen. Aus Gründen der besseren örtlichen Abgrenzung, der besseren Zuordnung von Objekten und zur Stärkung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung soll für den Stichweg ein eigenständiger Straßename vergeben werden. Auf Grund der Historie und Rücksprache mit dem Eigentümer wurde bekannt, dass auf dem Grundstück vor langer Zeit eine Windmühle stand. Mit Bezug dazu wurde die auch neue Kindertagesstätte „Windmühle“ benannt. Auf Grund dessen schlägt die Verwaltung für den Stichweg den Straßennamen „Windmühlenweg“ vor.

Der Bauausschuss empfahl folgende Beschlussfassung:

**Für die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Im Nörtebruche“ entstehenden Straßen werden die Straßennamen wie folgt vergeben:**

**Verlängerung Anliegerstraße = Im Nörtebruch**

**Stichweg (Mühlendamm) = Windmühlenweg**

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

#### **8. Bebauungsplan Nr. 81 "Koppeln Süd, Teil II" in Vörden; hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 005/2025**

Herr Rolfsen gab bekannt, dass auf Antrag der IDB Oldenburg mbH & Co. KG, Oldenburg, der letzte Abschnitt der Gesamtkonzeption der Wohnbausiedlung „Koppeln Süd“ realisiert werden soll. Ursprünglich wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes bereits unter Anwendung von § 13 b BauGB (Außenbereichsflächen) am 11. Oktober 2022 von dem Rat der Gemeinde Neuenkirchen-

Vörden beschlossen. Der Gesetzgeber hat allerdings die Anwendung des § 13 b BauGB aufgehoben.

Deshalb ist es rechtlich erforderlich, ein vollumfängliches, zweistufiges Verfahren zu durchlaufen. Der Aufstellungsbeschluss ist daher erneut zu fassen.

Der Bauausschuss gab folgende Beschlussempfehlung:

**Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Koppeln Süd, Teil II“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss vom 11.10.2022 unter Anwendung des § 13 b BauGB wird gleichzeitig aufgehoben.**

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

#### **9. Bauanträge/Bauvoranfragen**

- Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einer Kindertagesstätte durch die Bahnhofsvilla Elisabeth GmbH, Bahnhofstraße 23**

Der Bauausschuss nahm folgenden Bauantrag zur Kenntnis:

- Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einer Kindertagesstätte durch die Bahnhofsvilla Elisabeth GmbH, Bahnhofstraße 23