

## Protokoll Nr. Y/119/2025

über die Sitzung des Bau-, Umwelt und Planungsausschusses der Gemeinde Bad Rothenfelde am Donnerstag, den 03.04.2025, Grundschule Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 48-50, 49214 Bad Rothenfelde

**Öffentliche Sitzung:** 19:00 Uhr bis 21:12 Uhr  
**Nichtöffentliche Sitzung:** 21:14 Uhr bis 21:37 Uhr

### ► Anwesend:

#### Vorsitzende/r

Herr Franz-Josef Albers

#### Mitglieder

Herr Alexander Großeknetter

Frau Christiane Schneider

Vertretung von Rats Herrn Dr. Eickhorst

Vertretung von Rats Herrn Meyer zu Theenhausen

Herr Ralf Spohn

Herr Uwe Steinbrügge

Frau Onat Temme

Herr Edmund Tesch

Herr Norbert Vater-Lippold

Vertretung von Rats Herrn Bunselmeyer

#### Protokollführer

Herr Janosch Brockmeier

#### von der Verwaltung

Frau Jennifer Thörner

#### Gäste

Herr Björn Hawes

Herr Thorsten Effner

Hawes Architekten, zu TOP 4

ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG, zu TOP 5

Herr Olaf Schramme

Herr Alexander Wirth

o.9 Stadtplanung, zu TOP 5

BAUMEISTER Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, zu TOP 6

Herr Heinrich Kocks

#### Bürgermeister

Herr Klaus Rehkämper

### ► Abwesend:

#### Mitglieder

Herr Michael Lenz

- fehlt entschuldigt -

#### beigeordnet

Herr Henning Mayer

- nicht anwesend -

## ► Tagesordnung:

- 1 Eröffnung der Sitzung mit Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit, Feststellung der Tagesordnung und Beschlussfassung über dazu vorliegende Anträge
- 2 Genehmigung des Protokolls Nr. Y/158/2025 der Sitzung vom 18.02.2025 - öffentlicher Teil -
- 3 Verwaltungsbericht
- 3.1 Motorik-Parcours
- 3.2 Bauleitplanung "Hofstelle Frieling"
- 4 Umsetzung des Anspruchs auf Ganztagsbetreuung in der Grundschule; Entwurfsplanung  
Vorlage: Y/2025/408
- 5 49. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Nördlich des Westfalendamms" mit örtlichen Bauvorschriften; Abwägungsbeschluss sowie Feststellungs- und Satzungsbeschluss  
Vorlage: Y/2025/409
- 6 Vortrag zum Thema "Baulandmobilisierung"
- 7 Bauvoranfrage "Am Mühlenbach 3"  
Vorlage: Y/2025/413
- 8 Behandlung von Anfragen und Anregungen

## ► Ergebnis der Sitzung:

- zu 1 **Eröffnung der Sitzung mit Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit, Feststellung der Tagesordnung und Beschlussfassung über dazu vorliegende Anträge**

### **Hinweis zur gemeinsamen Sitzung:**

Die Sitzung wurde aus Gründen der Vereinfachung sowie aufgrund thematischer Überschneidungen insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Mensaausbau zur Umsetzung des Rechtsanspruchs auf Ganztagsbetreuung gemäß § 24 Abs. 4 SGB VIII als gemeinsame Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses sowie des Schul-, Jugend- und Sozialausschusses abgehalten. Grundlage hierfür ist § 71 Abs. 7 NKomVG. Es werden zwei getrennte, inhaltlich weitgehend übereinstimmende Protokolle geführt.

Um 19:00 Uhr eröffnet der Vorsitzende des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses, **Herr Albers**, die Sitzung seines Ausschusses der Gemeinde Bad Rothenfelde. Er be-

grüßt die anwesenden Gäste, Zuhörerinnen und Zuhörer, die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung sowie die Mitglieder seines Ausschusses. Anschließend stellt er die ordnungsgemäße Ladung, die Beschlussfähigkeit sowie die Tagesordnung fest.

Im Anschluss eröffnet die Vorsitzende des Schul-, Jugend- und Sozialausschusses, **Frau Hügelmeyer**, die Sitzung ihres Ausschusses. Auch sie begrüßt die anwesenden Gäste, Zuhörerinnen und Zuhörer, die Verwaltung sowie die Mitglieder ihres Ausschusses. Danach stellt sie die ordnungsgemäße Ladung, die Beschlussfähigkeit sowie die Tagesordnung fest.

**Herr Albers** bietet den Zuhörerinnen und Zuhörern eine Bürgerfragestunde an, die unabhängig vom formalen Sitzungsverlauf außerhalb der einzelnen Tagesordnungspunkte stattfinden kann. Dabei kann flexibel auf Handzeichen bzw. Wortmeldungen aus dem Publikum eingegangen werden. Zugleich bittet er darum, sich in diesem Rahmen auf Fragen zu beschränken und sich mit etwaigen Stellungnahmen oder Ausführungen kurz zu fassen, da es sich um eine Fragestunde handele. Frau Hügelmeyer bestätigt, dass sie dieses Vorgehen ebenfalls unterstützt.

Darüber hinaus wird den Zuhörerinnen und Zuhörern die Möglichkeit eingeräumt, zu den einzelnen Tagesordnungspunkten während der Sitzung Fragen zu stellen.

Im Rahmen der Bürgerfragestunde meldet sich **Bürger 1** zu Wort. Er äußert, dass sich ein Teil der betroffenen Anwohnerschaft durch das Thema Windkraft bedrängt fühle. Er spricht im Namen einer Initiative von Anliegerinnen und Anliegern, die sich für eine generationenübergreifend lebenswerte Umwelt einsetze.

Zudem thematisiert er potenzielle Gefahren für die Vogelwelt durch Windkraftanlagen und verweist dabei insbesondere auf Störche.

Weiterhin berichtet er, dass Mitarbeitende des Unternehmens Prowind GmbH unkonkrete finanzielle Angebote unterbreitet hätten und sich dabei auf die Lage der geplanten Windkraftanlage mit Bezug auf einen Lageplan bezogen hätten. Er verweist in diesem Zusammenhang auch auf ein von ihm erhaltenes Datenblatt, dem zufolge die geplante Höhe der Windkraftanlage rund 260 Meter betragen solle. Daraus ergebe sich eine durch die Windkraft betroffene Fläche von etwa 2,4 Hektar.

Abschließend stellt er die Frage, weshalb seitens der Gemeinde offenbar eine positive Entscheidung hinsichtlich eines Vorranggebiets zur Nutzung von Windkraft getroffen worden sei, ohne dass aus seiner Sicht eine angemessene Bürgerbeteiligung stattgefunden habe.

**Bürger 2** meldet sich zu Wort. Er gibt an, in einer Entfernung von etwa einem Kilometer zur geplanten Windkraftanlage zu wohnen. Er berichtet, vor kurzem bereits mit der Errichtung einer Antennenanlage konfrontiert worden zu sein. Im Hinblick auf die geplante, etwa 260 Meter hohe Windkraftanlage stellt er folgende Fragen:

1. Wie ist die Haltung der Gemeinde zu dem Vorhaben?
2. Wo genau soll der Standort der Anlage liegen?
3. Wer ist Eigentümer des betroffenen Grundstücks?

Bezüglich des weiteren Vorgehens erläutert **Bürgermeister Rehkämper**, dass die eigentliche Genehmigung für eine Windkraftanlage im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz erfolgt. An diesem Verfahren ist die Gemeinde über die Erteilung des gemeindlichen

Einvernehmens beteiligt. Eine eigenständige Entscheidungsbefugnis besteht hierbei nicht.

Zuvor habe die Gemeinde bereits im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Raumordnungsplans die Möglichkeit gehabt, im Zuge der Ausweisung von Vorranggebieten Stellung zu nehmen.

**Bürger 1** stellt eine Zwischenfrage. Er gibt an, Kenntnis darüber zu haben, dass das Unternehmen Prowind GmbH zeitnah einen Bauantrag für die geplante Windkraftanlage stellen werde, und bittet um entsprechende Einordnung.

**Bürgermeister Rehkämper** entgegnet auf die Zwischenfrage, dass es sich derzeit lediglich um einen Antrag handele, dessen Genehmigung nicht vorausgesetzt werden könne. Der Erfolg eines solchen Antrags sei im Rahmen des noch durchzuführenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen und zum jetzigen Zeitpunkt keinesfalls als sicher anzusehen.

Bezüglich des Beteiligungsverfahrens zum Regionalen Raumordnungsplan (RROP) erläutert er, dass die Gemeinde Bad Rothenfelde im Rahmen des formalen Aufstellungsverfahrens einbezogen worden sei. Zum ersten Entwurf sei eine eher pragmatische Stellungnahme abgegeben worden. Zum zweiten Entwurf habe sich die Gemeinde in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsbüro Tischmann Loh intensiver mit der Thematik befasst und eine ausführliche, fachlich fundierte Stellungnahme eingebracht. Zum dritten Entwurf hat die Gemeinde Bad Rothenfelde keine Stellungnahme abgegeben, da es sich um eine beschränkte Beteiligung handelte und keine geänderten Punkte der Gemeinde Bad Rothenfelde betrifft.

Er weist zudem darauf hin, dass es sich bei Bad Rothenfelde nicht um eine klassische Flächengemeinde handele, was bei der Beurteilung möglicher Vorranggebiete für Windkraft besonders zu berücksichtigen sei.

**Bürgermeister Rehkämper** betont, dass das Thema Windkraft auch vor dem Hintergrund der Energiewende grundsätzlich positiv zu bewerten sei. Im politischen Abwägungsprozess sei berücksichtigt worden, dass es auch kritische Stimmen und ablehnende Haltungen innerhalb der Bevölkerung geben könne. In die gemeindliche Bewertung sei neben dem Stadtplanungsbüro Tischmann Loh auch die Fachabteilung der Verwaltung, vertreten durch Frau Thörner, einbezogen worden.

Er verweist erneut auf das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren als das zentrale Instrument, mit dem das Vorhaben letztlich geprüft werde. Aus diesem Verfahren ergebe sich, dass die Gemeinde die Errichtung einer Windkraftanlage im vorgesehenen Vorranggebiet nicht grundsätzlich ablehnen könne. Die rechtlichen Steuerungsmöglichkeiten seien begrenzt. Es bleibe der Gemeinde allenfalls, bestimmte Rahmenbedingungen im weiteren Verfahren einzugrenzen oder zu beeinflussen.

Im Rahmen der durch die Gemeinde Bad Rothenfelde abgegebenen Stellungnahmen sei deutlich gemacht worden, dass der besondere Charakter Bad Rothenfeldes als Kur- und Heilort gewahrt bleiben müsse. Diese Schwerpunktsetzung sei in der Abwägung klar hervorgehoben worden.

Zugleich äußert Bürgermeister Rehkämper, dass es im Sinne eines frühzeitigen Meinungsbildes hilfreich gewesen wäre, wenn sich die Bürgerschaft bereits im Vorfeld stärker zur Thematik geäußert hätte. Dies hätte der politischen und verwaltungsseitigen Bewertung zusätzliche Impulse geben können.

Bezüglich der Frage, ob ein solches Vorhaben durch die Gemeinde Bad Rothenfelde grundsätzlich verhindert werden könne, stellt er nochmals klar, dass dies zu verneinen sei. Eine vollständige Verhinderung liege nicht in der Zuständigkeit der Kommune; allenfalls seien Eingrenzungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich.

Er ergänzt, dass es bislang seitens der Gemeinde keinen direkten Kontakt zur Firma Prowind GmbH gegeben habe. Die Gemeinde Bad Rothenfelde sei in den bisherigen Prozess durch das Unternehmen nicht eingebunden worden. Dennoch betont er, dass die Gemeinde selbstverständlich gegenüber der Bürgerschaft gesprächsbereit bleibe.

Abschließend wird erneut die Frage aufgeworfen, ob der Landkreis Osnabrück als zuständige Behörde das Verfahren zur Ausweisung eines Vorranggebiets überhaupt stoppen könne, wenn die Gemeinde dem Vorhaben nicht zustimme.

**Herr Albers** verweist auf die Tagesordnung und den zeitlichen Rahmen der Sitzung. Er fasst die Bedeutung der Ausweisung eines Vorranggebiets für Windkraft zusammen und betont, dass zunächst die grundsätzliche Festlegung eines solchen Vorranggebiets erfolgen müsse, ehe weitere Schritte, etwa konkrete Planungen oder Genehmigungen, eingeleitet werden könnten.

Er erläutert, dass mit der Festlegung eines Vorranggebiets die rechtliche Wirkung einhergehe, dass auf dieser Fläche künftig vorrangig Windkraftnutzung zulässig sei, während andere bauliche Nutzungen dort in der Regel ausgeschlossen würden.

**Herr Albers** sichert zu, dass die Gemeinde gegenüber der Bürgerschaft gesprächsbereit bleibe. Er weist darauf hin, dass sich interessierte Bürgerinnen und Bürger jederzeit auch direkt an die Verwaltung oder an die kommunalpolitischen Gremien wenden können. Darüber hinaus regt er an, bei weiterem Informations- oder Gesprächsbedarf eine gesonderte Sitzung zu organisieren, in die auch Vertreter der Firma Prowind GmbH, kritische Stimmen aus der Bürgerschaft sowie zuständige Vertreter des Landkreises Osnabrück als Genehmigungsbehörde einbezogen werden könnten.

**Bürgerin 3** meldet sich zu Wort. Sie berichtet, dass Vertreter der Firma Prowind GmbH offenbar von Haus zu Haus gingen und Anwohnerinnen und Anwohnern Angebote unterbreiteten. In diesem Zusammenhang weist sie darauf hin, dass auch die Gemeinde Bad Rothenfelde teilweise Eigentümerin von Flächen im potenziell betroffenen Gebiet sei. Sie fragt, ob es seitens der Gemeinde bereits eine Zustimmung zur Nutzung dieser gemeindeeigenen Flächen gebe.

**Bürgermeister Rehkämper** entgegnet, dass zwei gemeindeeigene Grundstücke vom möglichen Vorhaben betroffen seien. Sollte es hinsichtlich dieser Flächen zu einer Entscheidung kommen, so müsse diese durch den Rat der Gemeinde getroffen werden. Er betont ausdrücklich, dass die Gemeinde vom Landkreis Osnabrück nicht zum Verkauf dieser Grundstücke gezwungen werden könne.

Er verweist darauf, dass ein möglicher Verkauf solcher Flächen eine privatrechtliche Angelegenheit darstelle, die außerhalb des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens liege. Letzteres ist ein öffentlich-rechtliches Verfahren, das neben der Umwelt- und Sicherheitsprüfung auch bauordnungsrechtliche Aspekte umfasst, der erforderliche Bauantrag ist darin inbegriffen.

**Frau Thörner** ergänzt in diesem Zusammenhang, dass der Gemeinde und dem Landkreis bislang kein solcher Antrag vorliegt.

Die zuvor zu Wort gekommene Bürgerin meldet sich erneut. Sie fragt, wie die Gemeinde grundsätzlich zu dem Vorhaben stehe. Die geplante Windkraftanlage sei sehr

groß dimensioniert, und wenn man - z.B. von der Saline aus - in Richtung des geplanten Standorts blicke, stelle sich die Frage, ob eine solche Anlage nicht als störend empfunden werde. Vor diesem Hintergrund bittet sie um eine Einschätzung der Haltung der Gemeinde.

**Bürger 2** meldet sich erneut zu Wort und bittet nochmals um eine konkrete Auskunft zum exakten Standort der geplanten Windkraftanlage.

**Bürgermeister Rehkämper** antwortet, dass das geplante Vorranggebiet derzeit noch nicht parzellenscharf definiert sei.

Bürger 2 wird seitens eines anderen Bürgers ein Lageplan überreicht.

Bezüglich des angesprochenen Funkmasts verweist er darauf, dass das Vorhaben im Vorfeld kommuniziert worden sei. Er betont, dass eine verlässliche Mobilfunkversorgung, insbesondere im betroffenen Ortsteil Aschendorf, von großer Bedeutung sei.

**Bürger 2** meldet sich erneut zu Wort und äußert die Auffassung, dass die Höhe der geplanten Windkraftanlage aus seiner Sicht in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde falle. Zudem fragt er, ob der Gemeinde bekannt sei, wer Eigentümer des betroffenen Grundstücks werden wird.

**Bürgermeister Rehkämper** stellt klar, dass sich die aktuelle Diskussion in erster Linie auf die Frage der Ausweisung eines Vorranggebiets konzentriert. Mit Blick auf die Eigentumsverhältnisse betont er, dass der Gemeinde selbstverständlich bekannt sei, wer Eigentümer des betroffenen Grundstücks sein werde.

**Bürgerin 4** meldet sich zu Wort und stellt den Antrag, eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Diese solle so zeitnah stattfinden, dass im Hinblick auf bevorstehende Fristen ausreichend Zeit bleibe, um sich als Bürgerschaft angemessen zu informieren, vorzubereiten und zu positionieren.

**Herr Albers und Bürgermeister Rehkämper** stimmen dem Anliegen zu und bekräftigen, dass eine entsprechende Veranstaltung zeitnah organisiert werden solle.

## zu 2 **Genehmigung des Protokolls Nr. Y/158/2025 der Sitzung vom 18.02.2025 - öffentlicher Teil -**

Dem Protokoll Nr. Y/158/2025 der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses vom 18.02.2025 – öffentlicher Teil – wird mit 5 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen einstimmig zugestimmt.

### zu 3      **Verwaltungsbericht**

#### zu 3.1      **Motorik-Parcours**

**Bürgermeister Rehkämper** berichtet, dass hinsichtlich der Standortfrage eine Entscheidung getroffen wurde: Der ursprünglich vorgesehene Standort am Sportplatz wird nicht weiterverfolgt. Stattdessen soll das Projekt künftig bei dem Salinenspielfeld realisiert werden.

Zudem wird eine modifizierte Planung angestrebt. Eine von der Gemeinde beantragte Fristverlängerung wurde seitens der ARL (Amt für regionale Landesentwicklung) nicht bewilligt. Diese wäre jedoch zwingend erforderlich gewesen, um das Projekt im Rahmen des bisherigen Förderverfahrens fristgerecht abschließen zu können. Ohne Fristverlängerung müssten Vergabe und Umsetzung spätestens bis Mitte August 2025 abgeschlossen sein, damit alle Rechnungen rechtzeitig vorliegen und der Verwendungsnachweis fristgerecht bis zum 31.08.2025 eingereicht werden kann. Dies wird seitens der Verwaltung als nicht umsetzbar eingeschätzt.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der ursprüngliche Förderantrag aus dem Jahr 2023 die anfallenden Planungskosten nicht mitberücksichtigt hat.

Vor diesem Hintergrund soll der bisherige Antrag nicht weiterverfolgt werden. Stattdessen ist vorgesehen, einen neuen Förderantrag zum 30.09.2025 zu stellen. Dieser soll:

- die aktuelle Kostenentwicklung auf dem Markt berücksichtigen,
- die Planungskosten vollständig einbeziehen,
- zusätzliche Maßnahmen wie den Ausbau der Gehwege – zur Ablösung bestehender Trampelpfade –
- sowie die Beleuchtung der Flächen und Wege umfassen.

Begleitend wird darauf hingewiesen, dass der Charakter des Projekts weiterhin auf eine generationenübergreifende Nutzung ausgerichtet ist.

#### zu 3.2      **Bauleitplanung "Hofstelle Frieling"**

**Frau Thörner** berichtet, dass derzeit drei Gutachten erstellt werden, die vom Vorhabenträger beauftragt wurden. Parallel dazu erarbeitet der zuständige Architekt die Entwurfsplanung für das Gebäude.

Diese Planungsgrundlagen sind erforderlich, damit der Stadtplaner auf Basis der Rahmenplanung einen konkreten Entwurf für das Bauleitverfahren erarbeiten kann. Zunächst müssen diese Schritte abgeschlossen bzw. weiter vorangetrieben werden, um in der Bauleitplanung entscheidend voranzukommen.

zu 4

## **Umsetzung des Anspruchs auf Ganztagsbetreuung in der Grundschule; Entwurfsplanung**

**Vorlage: Y/2025/408**

**Frau Hügelmeyer** leitet den Vortrag von Architekt Hawes mit dem Hinweis ein, dass der bestehende **Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung** der maßgebliche Anlass für die geplante **Erweiterung der Schulmensa** sei.

**Herr Hawes** begrüßt die Anwesenden und beginnt seinen Vortrag mit dem Hinweis, dass er bereits beim ursprünglichen Bau der Schulmensa als beauftragter Architekt tätig gewesen sei. Bereits damals sei im Rahmen der Planung die Möglichkeit einer späteren Erweiterung durch ein zweites Geschoss mitgedacht worden.

Im weiteren Verlauf stellt Herr Hawes anhand einer Präsentation die konkrete Erweiterungsplanung sowie den finanziellen Rahmen des Projekts vor. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Im Anschluss bedankt sich **Frau Hügelmeyer** für den gelungenen Vortrag bei Herrn Hawes.

**Herr Vater-Lippold** erkundigt sich, ob der vorgesehene Aufzug ausschließlich dem Transport von Speisen diene oder ob dieser **behindertengerecht** ausgeführt werde und somit auch von **Rollstuhlfahrern genutzt werden könne**.

**Herr Hawes** antwortet, dass es sich zwar um einen Speisenaufzug handelt, dieser jedoch so konzipiert sei, dass auch die im Mensabetrieb üblichen rollbaren Speisentransportwagen darin Platz finden. Es handele sich um einen vollwertigen, barrierefreien Aufzug, sodass das neue Geschoss auch für mobilitätseingeschränkte Personen, einschließlich Rollstuhlfahrenden, barrierefrei erreichbar sein werde.

**Herr Vater-Lippold** merkt an, dass er Kenntnis darüber habe, dass die derzeitige Verpflegungssituation bei Schülerinnen und Schülern sowie Eltern auf Unmut stoße. In diesem Zusammenhang stellt er die Frage, ob im Rahmen der geplanten Erweiterung eine Umstellung auf Frischverpflegung möglich sei und ob künftig eine Zubereitung der Mahlzeiten vor Ort erfolgen könne.

Die Schulleiterin, **Frau Bojko**, gibt zu bedenken, dass es erfahrungsgemäß immer einzelne Kinder gebe, die mit dem Verpflegungsangebot unzufrieden seien. Bezogen auf die derzeit rund 150 Schülerinnen und Schüler, die regelmäßig am Mittagessen teilnehmen, betreffe dies etwa 10 bis 15 Kinder. Insgesamt werde dies als ein erfreulich niedriger Anteil gewertet, der auf eine weitgehend gute Akzeptanz der Verpflegung schließen lasse.

**Herr Vater-Lippold** fragt nach, ob es vor dem Hintergrund der bisherigen Einschätzungen derzeit keine Überlegungen gebe, künftig frisch vor Ort zu kochen.

**Frau Bojko** führt aus, dass die Frage einer Frischzubereitung vor Ort in erster Linie eine Kostenfrage sei. Bereits jetzt liege der Preis pro Portion bei rund 4 Euro. Vor dem Hintergrund, dass die wirtschaftliche Lage nicht für alle Familien einfach sei, halte sie eine weitere finanzielle Belastung für nicht zumutbar.

Eine vollständige Umlage der entstehenden Mehrkosten auf die Eltern sei daher nicht vertretbar. Eine Umstellung auf Frischküche vor Ort würde bedeuten, dass das Essen deutlich durch die Gemeinde bezuschusst werden müsste.

Aktuell würden täglich etwa 120 Mahlzeiten ausgegeben. Dem häufig geäußerten Eindruck, dass es sich bei der aktuellen Verpflegung lediglich um „aufgewärmtes Essen“ handle, widerspricht Frau Bojko. Die Mahlzeiten würden schockgefroren angeliefert



und anschließend im Konvektomaten zubereitet, was eine frische und nährstoffscho-  
nende Zubereitung ermögliche.  
Grundsätzlich stehe sie einer Frischzubereitung vor Ort offen und positiv gegenüber,  
sehe jedoch aktuell keine bezahlbare Umsetzungsmöglichkeit.

**Frau Temme** verweist auf das Programm „Gesunde Stunde“ des Landkreises Osnab-  
rück, im Rahmen dessen proaktiv Beratungsangebote in Kitas und Schulen erfolgen.  
Sie stellt die offene Frage in den Raum, ob dies nicht auch für die örtlichen Einrichtun-  
gen ein geeigneter Impuls sein könnte.  
Darüber hinaus nimmt sie Bezug auf die Präsentation von Herrn Hawes und hinterfragt  
eine dort genannte Formulierung im Sinne einer „Aufstockung der Küche“. Sie möchte  
wissen, was konkret damit im Zusammenhang mit dem neu geplanten Geschoss ge-  
meint ist.

**Herr Hawes** erläutert, dass im neu geplanten Obergeschoss keine Küche vorgesehen  
sei. Die in der Präsentation erwähnte Formulierung beziehe sich auf mobilienbezogene  
Aspekte, wie etwa Ausstattungen zur Ausgabe oder Lagerung, jedoch nicht auf eine  
Küche im baulichen Sinne.

Es ergeht folgender

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat von Bad Rothenfelde stimmt der Entwurfsplanung zur Erweiterung  
der Mensa der Grundschule zu.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig.**

zu 5

#### **49. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungs- planes Nr. 51 "Nördlich des Westfalendamms" mit örtlichen Bauvorschriften; Abwägungsbeschluss sowie Feststellungs- und Satzungsbeschluss Vorlage: Y/2025/409**

**Herr Albers** erläutert, dass der Sachverhalt zum **Tagesordnungspunkt 5** auf Grund-  
lage der vorangegangenen Beratungen in den Gremien sowie im Ausschuss hinrei-  
chend bekannt sei. Er fragt in die Runde, ob man **direkt zur Abstimmung** über den  
Beschlussvorschlag übergehen könne.

**Herr Schramme**, der als Stadtplaner im Auftrag von ALDI tätig ist, meldet sich zu Wort  
und bittet darum, ergänzend auf einige aktuelle Entwicklungen im Rahmen seiner Prä-  
sentation einzugehen. Im nördlichen Bereich des geplanten Marktes habe es Ände-  
rungen gegeben, die sich aus dem Dialog mit betroffenen Anwohnerinnen und Anwoh-  
nern ergeben hätten.

Es handele sich bei dem geplanten Baukörper in diesem Bereich um ein relativ hohes  
Gebäude, wodurch es zu Beeinträchtigungen wie Verschattung und eingeschränkter  
Sicht für die angrenzende Nachbarschaft kommen könne.

Dem werde durch eine Anpassung der Planung Rechnung getragen: Im nördlichen  
Gebäudebereich sei eine Absenkung der Traufhöhe vorgesehen. Anstelle der ur-  
sprünglichen Planhöhe von 5,35 Metern werde in dem sensiblen Übergangsbereich,  
in Anlehnung an den Bestand des alten Marktes, eine Traufhöhe von 3,78 Metern

angestrebt. Diese Anpassung solle auch im Durchführungsvertrag festgehalten werden.

**Herr Rehkämper** fragt bei Herrn Effner nach, ob die Gespräche mit dem Stadwerk Vermold bezüglich der PV-Anlage voran geschritten sind.

**Herr Effner** bestätigt, dass die Installation einer Photovoltaikanlage weiterhin beabsichtigt ist. Aktuell sei jedoch keine Einspeisung ins Netz möglich, da der Netzanschluss über die Stadtwerke Vermold voraussichtlich erst in etwa zwei Jahren realisierbar sei. Der dafür erforderliche Netzausbau werde durch die Stadtwerke bereits jetzt mit jährlich rund 3 bis 4 Millionen Euro betrieben.

Zudem weist Herr Effner darauf hin, dass die PV-Anlage in kleinerem Umfang als ursprünglich geplant realisiert werden soll. Grund hierfür seien insbesondere die Änderungen an der Traufhöhe im nördlichen Gebäudebereich.

Die Inbetriebnahme der PV-Anlage könne zudem erst erfolgen, wenn ein entsprechender Trafo zur Verfügung steht und die für den Filialbetrieb notwendige Stromleistung bereitgestellt werden kann. Die Umsetzung der Anlage sei jedoch definitiv vorgesehen.

**Frau Temme** erkundigt sich, ob der Umbau bzw. Neubau des ALDI-Marktes zeitlich parallel zum Neubau des LIDL-Marktes erfolgen wird und ob es in diesem Zusammenhang dazu komme, dass beide Märkte für einen gewissen Zeitraum gleichzeitig nicht zur Verfügung stehen.

**Bürgermeister Rehkämper** merkt an, dass sich diese Frage durchaus aufdrängt. Nach Rückmeldung seitens LIDL sei vorgesehen, im Zeitraum Mai bis Juni 2025 mit dem Abriss und anschließenden Neubau des Marktes zu beginnen. LIDL plant derzeit auch keinen Ersatzmarkt für die Bauzeit.

**Herr Effner** führt aus, dass sich der zeitliche Ablauf des ALDI-Neubaus grundsätzlich parallel zum Bauvorhaben von LIDL gestalten lässt. ALDI plant ab Mitte des Jahres mit den Bauarbeiten zu beginnen. Der Umbau bei ALDI könne voraussichtlich etwas schneller erfolgen, da auf dem bestehenden Gebäudegerüst aufgebaut werden könne.

Ein konkreter Zeitplan lasse sich derzeit jedoch noch nicht benennen, da unter anderem die Verfügbarkeit von Baufirmen sowie die noch ausstehende Baugenehmigung durch den Landkreis Osnabrück maßgeblich Einfluss auf den weiteren Ablauf hätten. Aktuell sei ein Baubeginn ab der Jahresmitte realistisch im Blick.

**Frau Temme** stellt zusammenfassend fest, dass sich daraus ergebe, dass beide Märkte zeitlich annähernd parallel nicht zur Verfügung stehen werden.

**Bürgermeister Rehkämper** verweist in diesem Zusammenhang auf den bestehenden K+K-Markt und EDEKA in Bad Rothenfelde, die in der Übergangszeit weiterhin zur Verfügung stehen. Zudem merkt er an, dass sich auch die Konkurrenzmärkte in Bad Laer über die Situation voraussichtlich freuen werden.

Es ergeht folgender

**Beschlussvorschlag:**

**a) 49. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die in der Anlage 1 aufgeführten Empfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Veröffentlichung eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahme der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen und sind den Einwendern mitzuteilen.

Das Ergebnis der Abwägung wird festgestellt und entsprechend bekannt gegeben.

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wird beschlossen; die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichts wird ausdrücklich gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung einzuholen.

**b) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Nördlich des Westfalendamms" mit örtlichen Bauvorschriften**

Die in der Anlage 6 aufgeführten Empfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Veröffentlichung eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahme der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen und sind den Einwendern mitzuteilen.

Das Ergebnis der Abwägung wird festgestellt und entsprechend bekannt gegeben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich des Westfalendamms“ mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen; die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichts wird gebilligt.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig.**

zu 6

**Vortrag zum Thema "Baulandmobilisierung"**

**Herr Albers** begrüßt Herrn Wirth von BAUMEISTER RECHTSANWÄLTE Partnerschaft mbB, Münster, und leitet zum nächsten Tagesordnungspunkt über. Er berichtet, dass es grundsätzlich positiv zu bewerten sei, dass das Baumobilisierungsgesetz künftig auch in Bad Rothenfelde zur Anwendung kommen kann. Dies eröffne neue Handlungsspielräume im Umgang mit dem angespannten Wohnungsmarkt.

**Herr Wirth** stellt anhand einer Präsentation den rechtlichen Hintergrund des Baumobilisierungsgesetzes vor und erläutert, welche konkreten Handlungsoptionen sich daraus für die Gemeinde ergeben. Er erläutert ebenfalls das die Verordnung nur bis zum 31.12.2026 gültig ist.

**Frau Temme** schildert beispielhaft den Fall eines brachliegenden Grundstücks und fragt, ob unter Anwendung des Baumobilisierungsgesetzes, insbesondere im Zusammenhang mit einem möglichen kommunalen Vorkaufsrecht, für den Fall, dass es zu einer Bebauung kommt, künftig zwingend ein Mehrfamilienhaus mit mehreren

Wohneinheiten errichtet werden müsste oder ob auch der Bau eines großzügigen Einfamilienhauses (z. B. einer Villa) möglich wäre.

**Herr Wirth** erläutert, dass es im Rahmen des Baumobilisierungsgesetzes keine Vorgaben zur konkreten Art des Wohngebäudes gebe – es könne sich somit sowohl um ein Mehrfamilienhaus als auch um ein großzügiges Einfamilienhaus handeln. Entscheidend sei lediglich, dass es sich um ein Baugrundstück in einem reinen Wohngebiet (WR) oder allgemeinen Wohngebiet (WA) handle. In solchen Gebieten seien in erster Linie Wohngebäude zulässig. Eine gewerbliche Nutzung sei grundsätzlich ausgeschlossen. Allenfalls kleinere, ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie etwa ein kleiner Bäckereifilialbetrieb, könnten im Einzelfall möglich sein.

**Herr Albers** merkt an, dass die Regelungen des Baumobilisierungsgesetzes in der Praxis ihre Grenzen haben. Er bezeichnet das Instrument daher als „stumpfes Schwert“, da man eine Eigentümerin oder einen Eigentümer nicht dazu verpflichten könne, zu bauen, wenn die finanziellen Mittel dafür nicht vorhanden seien.

**Herr Wirth** ergänzt, dass das Baumobilisierungsgesetz in bestimmten Fällen einen Übernahmeanspruch des Grundstückseigentümers gegenüber der Gemeinde vorsehe. Dies bedeute, dass Eigentümerinnen und Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen verlangen könnten, dass die Gemeinde das Grundstück übernimmt, wenn ihnen eine Bebauung wirtschaftlich nicht zuzumuten sei. In diesem Zusammenhang könne auch das kommunale Vorkaufsrecht als Instrument Anwendung finden, um städtebauliche Ziele zu sichern.

**Frau Temme** fragt nach, ob dies bedeute, dass eine Eigentümerin oder ein Eigentümer durch das Baumobilisierungsgesetz entweder verpflichtet werden könne, selbst zu bauen, oder – falls dies nicht möglich sei – die Gemeinde zur Bebauung des Grundstücks übergehen könne, etwa durch Erwerb im Rahmen des Vorkaufsrechts.

**Herr Wirth** bestätigt, dass dies grundsätzlich möglich sei. Die Gemeinde könne im Rahmen des Baumobilisierungsgesetzes per Bescheid die Bebauung eines Grundstücks anordnen – verbunden mit einer mehrjährigen Frist zur Umsetzung. Alternativ könne der Vorgang auch in einen Übernahmeanspruch gegenüber der Gemeinde münden, wenn die Bebauung für die Eigentümerin oder den Eigentümer nicht zumutbar sei.

**Herr Albers** ergänzt, dass sich entsprechende Maßnahmen ausschließlich auf ausgewiesenes Bauland beziehen. Flächen wie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke oder Ackerland seien davon nicht betroffen.

**Herr Wirth** weist abschließend darauf hin, dass zur Anwendung der entsprechenden Regelungen eine Satzung zu erlassen ist, um das kommunale Vorkaufsrecht gemäß Baumobilisierungsgesetz rechtssicher anwenden zu können.

**Herr Albers** erkundigt sich nach den formellen Gründen für die vergleichsweise langen Fristen, die im Zusammenhang mit der Anordnung einer Bebauung nach dem Baumobilisierungsgesetz vorgesehen sind. Zudem fragt er nach der zeitlichen Befristung der Anwendbarkeit des Gesetzes selbst.

**Herr Wirth** antwortet, dass bei der Festlegung der Fristen zu berücksichtigen sei, dass es sich um einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte der betroffenen Personen handle. Die gesetzlich vorgesehenen Fristen seien daher Ausdruck der gebotenen Verhältnismäßigkeit. Er weist zudem darauf hin, dass es sich beim Baumobilisierungsgesetz um ein Instrument handelt, das auf eine konkrete Wohnungsmarktsituation re-

agiert, also um eine Momentaufnahme. Wenn eine Kommune Maßnahmen auf Grundlage des Gesetzes umsetzen wolle, müsse sie dies zügig und zielgerichtet tun, solange die gesetzliche Grundlage noch gelte.

**Bürgermeister Rehkämper** bezeichnet das Baugebot als das letzte und schärfste Instrument im Rahmen des Baumobilisierungsgesetzes. Er regt an, konkrete Ideen aus der Mitte der Gemeindeverwaltung und des Bauausschusses zu sammeln, wie sich dieses Instrument zielgerichtet nutzen ließe. Als mögliches Anwendungsbeispiel nennt er den ersten Teilabschnitt der oberen Parkstraße und führt aus, dass ihm dort vier bis sechs weitere Gebäude in den Sinn kämen, bei denen eine Anwendung denkbar wäre.

Mit Blick auf das Verfahren stellt er die Frage, ob hierfür zwingend der Rat einzubinden sei, oder ob es sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handle. Sofern die Maßnahme im Einklang mit einem bestehenden Bebauungsplan stehe, könne das Baugebot seiner Auffassung nach durch einen einfachen Verwaltungsakt (VA) erlassen werden.

**Herr Wirth** bestätigt, dass ein entsprechender Verwaltungsakt auch noch zum Ende der Geltungsdauer der gesetzlichen Verordnung erlassen werden könne. Die Umsetzung der Maßnahme könne in diesem Fall auch über den Ablauf der Frist hinaus erfolgen, sofern der Verwaltungsakt zuvor bestandskräftig werde.

**Bürgermeister Rehkämper** spricht sich abschließend dafür aus, die Thematik pragmatisch und lösungsorientiert anzugehen, indem man sich in kleiner Runde zusammensetzt, um auszuloten, was konkret möglich und sinnvoll sei. Auf dieser Grundlage könne anschließend ein politischer Beschluss durch den Rat erfolgen.

**Herr Wirth** merkt an, dass man mit dem Instrument grundsätzlich zum Erfolg kommen kann, wenn es handwerklich richtig umgesetzt wird.

**Herr Diekamp** verweist darauf, dass sich über die NLG Grundstücke im Gemeindebesitz befinden, die bislang unbebaut sind. Diese sollten seiner Auffassung **nach** vorrangig betrachtet und aktiviert werden. Als Beispiel nennt er den Amselweg, wo sich sechs Baugrundstücke realisieren ließen, die jeweils mit zwei Gebäuden bebaut werden könnten.

**Frau Temme** merkt an, dass die gemeindeeigenen Baugrundstücke nicht ausschließlich für Zwecke des Klinikbetriebs vorgehalten werden sollten. Sie regt an, auch andere Perspektiven der Wohnraumschaffung mitzudenken, und stellt in diesem Zusammenhang die offene Frage, wie mit Bestandsimmobilien aus den 1960er- und 1970er-Jahren umgegangen werden könne, die häufig von älteren Personen allein bewohnt würden und deren Wohnfläche nicht mehr voll ausgeschöpft werde. Hier könne möglicherweise neues Potenzial für zusätzlichen Wohnraum erschlossen werden.

**Herr Wirth** stellt klar, dass seitens der Gemeinde in Bezug auf private Bestandsimmobilien dieser Art kein unmittelbarer Handlungsspielraum besteht. Ein steuernder oder eingreifender Einfluss sei hier rechtlich nicht vorgesehen.

**Herr Albers** merkt an, dass die zuletzt aufgeworfene Fragestellung nicht mehr im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Thema des Tagesordnungspunktes stehe und regt an, zur inhaltlichen Linie der Diskussion zurückzukehren.

**Frau Temme** gibt zu bedenken, dass aus ihrer Sicht inhaltlich eine Verbindung zur Thematik bestehe.

**Herr Wirth** erläutert ergänzend, dass sich die im Raum stehenden Überlegungen zu untergenutztem privaten Wohnraum nicht im Rahmen des Baumobilisierungsgesetzes abbilden lassen, da hier das Eigentumsgrundrecht greife. Eine steuernde Einflussnahme auf bestehende Wohnnutzung im privaten Eigentum sei rechtlich nicht vorgesehen.

**Herr Albers** stellt die Frage, wie sichergestellt werden könne, dass ein Investor ein Grundstück tatsächlich mit einem Wohnhaus bebaut, wenn die Gemeinde es veräußert. Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans könne dies seiner Auffassung nach über einen Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden.

**Herr Wirth** entgegnet, dass eine solche Regelung in diesem Fall über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen könne, um die verbindliche Umsetzung der vorgesehenen Bebauung abzusichern.

Herr Kocks erklärt, dass durch das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) die versiegelten Flächen begrenzt werden. Er möchte wissen, ob § 201a BauGB sowie die dazugehörige Rechtsverordnung positiv genutzt werden können, um die vorgegebenen Kontingente zu überschreiten.

Der Vortragende, Herr Wirth, erläutert, dass die Verordnung im Rahmen des Abwägungsprozesses durchaus hilfreich sein kann.

**Bürgermeister Rehkämper** fragt, ob sich das Baugebot auch auf Hinterliegergrundstücke sowie auf größere Grundstücke beziehen kann, die gegebenenfalls teilbar wären.

**Herr Wirth** antwortet, dass dies nur der Fall sei, wenn eine Parzellierung bereits vorliegt, es sich also um ein sogenanntes „Pfeifengrundstück“ handelt. Zudem müsste der Bebauungsplan eine solche Nutzung an dieser Stelle ebenfalls zulassen.

**Frau Thörner** weist darauf hin, dass § 31 Abs. 3 BauGB nur zur Anwendung kommen kann, wenn ein gültiger Bebauungsplan vorliegt und der Landkreis Osnabrück, als zuständige Baugenehmigungsbehörde, dieser Entscheidung zustimmt.

**Herr Kocks** erklärt, dass durch das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) die versiegelten Flächen begrenzt werden. Er möchte wissen, ob § 201a BauGB sowie die dazugehörige Rechtsverordnung positiv genutzt werden können, um die vorgegebenen Kontingente zu überschreiten.

**Herr Wirth**, erläutert, dass die Verordnung im Rahmen des Abwägungsprozesses durchaus hilfreich sein kann.

**Herr Wirth** antwortet, dass dies nur der Fall sei, wenn eine Parzellierung bereits vorliegt, es sich also um ein sogenanntes „Pfeifengrundstück“ handelt. Zudem müsste der Bebauungsplan eine solche Nutzung an dieser Stelle ebenfalls zulassen.

**Frau Thörner** weist darauf hin, dass § 31 Abs. 3 BauGB nur zur Anwendung kommen kann, wenn ein gültiger Bebauungsplan vorliegt und der Landkreis Osnabrück, als zuständige Baugenehmigungsbehörde, dieser Entscheidung zustimmt.

**zu 7      Bauvoranfrage "Am Mühlenbach 3"  
Vorlage: Y/2025/413**

**Frau Thörner** berichtet, dass auf dem Grundstück Mühlenbach 3 bereits im vergangenen Jahr die Errichtung von zwei altersgerechten Bungalows vorgesehen war. Damals sei die Bauvoranfrage nicht positiv entschieden worden, da die fiktiven Baugrenzen nicht eingehalten wurden.

Das Vorhaben sei inzwischen neu geplant worden. Auch in der aktuellen Fassung sei die Errichtung von zwei altersgerechten Bungalows vorgesehen. Dieses Mal werde die hintere fiktive Baugrenze nur geringfügig überschritten. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem Vorhaben unter diesen Voraussetzungen zuzustimmen.

Es ergeht folgender

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Bad Rothenfelde erklärt ihr Einvernehmen zu der Bauvoranfrage auf dem Grundstück „Am Mühlenbach 3“.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig.**

**zu 8      Behandlung von Anfragen und Anregungen**

Es werden keine Anfragen und Anregungen vorgebracht.

Herr Albers, schließt um 21:12 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

gez. Franz-Josef Albers  
Vorsitzende/r

gez. Klaus Rehkämper  
Bürgermeister

gez. Janosch  
Brockmeier  
Protokollführer/in