

## Protokoll Nr. Y/192/2026

über die Sitzung des Bau-, Umwelt und Planungsausschusses der Gemeinde Bad Rothenfelde am Dienstag, den 17.02.2026, Grundschule Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 48-50, 49214 Bad Rothenfelde

**Öffentliche Sitzung:** 19:00 Uhr bis 20:49 Uhr  
**Nichtöffentliche Sitzung:** 20:59 Uhr bis 22:08 Uhr

### ► Anwesend:

#### Vorsitzende/r

Herr Franz-Josef Albers

#### Mitglieder

Herr Frank Bunselmeyer

Herr Dr. Thomas Eickhorst

Herr Dirk Meyer zu Theenhausen

Herr Ralf Spohn

Herr Uwe Steinbrügge

Herr Edmund Tesch

Herr Norbert Vater-Lippold

Protokollführer

Frau Johanna Wierach

Von der Verwaltung

Herr Axel Pfeiffer

Gäste

Frau Jennifer Pickert

zu TOP 4

Herr Dr. Andre Unland

zu TOP 15

Bürgermeister

Herr Klaus Rehkämper

### ► Abwesend:

#### Mitglieder

Herr Michael Lenz

entschuldigt

#### beigeordnet

Herr Henning Mayer

entschuldigt

► **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/184/2025 der Sitzung am 25.11.2025 - öffentlicher Teil -
- 3 Verwaltungsbericht
- 3.1 Neubau der Sparkasse Osnabrück
- 3.2 Sachstand Brunnenstraße
- 3.3 Sachstand Aufstockung Mensa
- 3.4 Sachstand Bebauungsplan Nr. 11 1. Änderung
- 3.5 Förderprogramm Sanierung kommunaler Sportstätten
- 4 50. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 "Hofstelle Frieling" mit örtlichen Bauvorschriften; Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss  
Vorlage: Y/2026/498
- 5 Windkraftanlage Aschendorf - hier: gemeindliches Einvernehmen  
Vorlage: Y/2026/500
- 6 Windkraftanlage Aschendorf - hier: Baulasterklärung  
Vorlage: Y/2026/501
- 7 Windkraftanlage Aschendorf - hier: Wasserrechtsantrag  
Vorlage: Y/2026/502
- 8 Befreiung Dachneigung - Baugebiet "Osnabrücker Str./Teutoburger-Wald-Str./Windusweg"  
Vorlage: Y/2026/496
- 9 Anfrage Bebauung zweite Reihe an der Osnabrücker Str. 33  
Vorlage: Y/2026/503
- 10 Bauvoranfrage Ernst-August-Straße 3  
Vorlage: Y/2026/499
- 11 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**

Der Vorsitzende, **Herr Albers**, eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

**Herr Albers** bittet um Fragen der Einwohner. Kritisiert wird sowohl von Seiten der anwesenden Bürger als auch von Herrn Tesch und Herrn Albers, dass die Vorlagen zur Sitzung sehr spät eingegangen sind. **Herr Bürgermeister Rehkämper** entschuldigt sich für die Verzögerung und erklärt, dass er am Donnerstag erst aus dem Urlaub zurückgekommen sei. Er habe die Themen im Vorfeld mit Frau Thörner sowie Frau Thörner mit dem Ausschussvorsitzenden und dessen Stellvertreter besprochen. Er räumt ein, dass die Vorlagen idealerweise bereits vor den Fraktionssitzungen zur Verfügung stehen sollten und versichert, dass er sich in Zukunft bemühen werde, dies sicherzustellen.

**Herr Albers** schließt die Diskussion, indem er erneut darauf hinweist, dass die Möglichkeit bestanden habe, Tagesordnungspunkte abzusetzen, falls die Vorbereitungszeit als unzureichend empfunden worden sei. Da dies nicht geschehen sei, werde die Sitzung wie geplant fortgesetzt.

**zu 2      Genehmigung des Protokolls Nr. Y/184/2025 der Sitzung am 25.11.2025 - öffentlicher Teil -**

Dem Protokoll Nr. Y/184/2025 der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses am 25.11.2025 - öffentlicher Teil - wird **mit 6 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung** zugestimmt.

**zu 3      Verwaltungsbericht**

**Herr Bürgermeister Rehkämper** stellt den Bericht der Verwaltung vor.

**zu 3.1    Neubau der Sparkasse Osnabrück**

Auf dem Grundstück der Sparkasse sind notwendige Baumfällarbeiten durchgeführt worden. Der Beginn der Abrissarbeiten ist für den Sommer 2026 geplant.

**zu 3.2    Sachstand Brunnenstraße**

Zum Sachstand des ehemaligen Kita-Gebäudes in der Brunnenstraße 14 berichtet **Herr Bürgermeister Rehkämper**, dass das Architekturbüro „diePlaner-dk GmbH“ aus Dissen den Gebäudebestand in digitale Planunterlagen überführt habe. Am 13. Februar sei verwaltungsintern mit den zuständigen Kollegen die zukünftige Nutzung sowie die erforderlichen Umbaumaßnahmen besprochen worden. Die festgelegten Maßnahmen seien anschließend in die Pläne eingearbeitet worden. Die gemeindliche Bauabteilung werde die Baumaßnahme in enger Zusammenarbeit mit den Kollegen des Familienservicebüros, des Jugendzentrums und des Seniorenbüros durchführen. Nach aktueller Planung solle die Maßnahme Ende März beginnen und bis Ende August abgeschlossen sein, da der Mietvertrag für das jetzige Jugendzentrum und Senioren- und Familienservicebüro an der Osnabrücker Straße im Oktober auslaufe.

**zu 3.3    Sachstand Aufstockung Mensa**

**Herr Bürgermeister Rehkämper** erläutert den Sachstand zur Aufstockung der Mensa auf dem Grundschulgelände. Die Ausschreibungen der letzten Gewerke seien Ende

des vergangenen Jahres abgeschlossen worden. Für das Gewerk „Holzrahmenbauweise“ sei die Werkplanung fertiggestellt. In der kommenden Woche würden vor Ort die Schnittstellen für den Rückbau des Daches, die Aufstellung des Gerüsts sowie der Wandelemente mit den Handwerksfirmen besprochen. Die genaue Terminplanung sei am 17. Februar mit der Schulleitung und der Bauabteilung abgestimmt worden. Nach aktuellem Stand solle mit den Bauarbeiten am 23. März, zu Beginn der Osterferien, begonnen werden.

#### zu 3.4 **Sachstand Bebauungsplan Nr. 11 1. Änderung**

**Herr Bürgermeister Rehkämper** berichtet, dass ein Gespräch mit dem Landkreis Osnabrück und dem Stadtplaner stattgefunden habe. Dabei sei die Gebietsform diskutiert worden. Der Antrag der Eigentümer habe ein Mischgebiet vorgesehen, jedoch sei dies laut Landkreis und Stadtplaner nicht die geeignete Gebietsform. Man habe sich auf die Ausweisung als "urbanes Gebiet" geeinigt. Die Gemeinde hätte das Planungs-büro Tischmann Loh und Partner beauftragt, die entsprechenden Unterlagen zu erarbeiten. Ziel sei es, in einer der nächsten Sitzungen den Aufstellungsbeschluss gemeinsam mit dem ersten Vorentwurf zu behandeln. **Herr Bürgermeister Rehkämper** erwähnt, dass eine Nutzung als Sondergebiet "Gesundheit" nicht möglich sei, da im Erdgeschoss lediglich Praxisräume vorgesehen seien, während in den oberen Geschossen Büronutzungen geplant seien.

#### zu 3.5 **Förderprogramm Sanierung kommunaler Sportstätten**

**Herr Bürgermeister Rehkämper** informiert über das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ und die Interessenbekundung der Gemeinde für die Sanierung des Freibads. Die Grobkostenschätzung belaufe sich auf rund 8,4 Millionen Euro. Er berichtet, dass die Resonanz auf den Projektauftrag mit über 3600 Interessenbekundungen und einer beantragten Gesamtfördersumme von über 7,5 Milliarden Euro sehr hoch gewesen sei, während das Fördervolumen lediglich 333 Millionen Euro betrage. Aufgrund der hohen Anzahl an Anträgen könne nach aktuellem Stand aus Berlin die Auswahl der zu fördernden Projekte erst nach Ostern 2026 erfolgen.

#### zu 4 **50. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 "Hofstelle Frieling" mit örtlichen Bauvorschriften; Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss**

**Vorlage: Y/2026/498**

Der Vorsitzende, **Herr Albers**, eröffnet den Tagesordnungspunkt 4 und begrüßt hierzu Frau Pickert vom Planungsbüro Tischmann Loh und Partner. **Herr Albers** erinnert daran, dass das Vorhaben bereits 2024 als städtebaulicher Rahmenplan vorgestellt wurde. Nun werde mit dem Entwurfsbeschluss in die verbindliche Bauleitplanung eingestiegen.

**Frau Pickert** stellt den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 71 sowie die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) vor. Sie erläutert, dass der Aufstellungsbeschluss im Herbst 2023 gefasst wurde und die frühzeitige Beteiligung im Sommer 2024 stattfand. Ziel der Planung sei die Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle Frieling, insbesondere durch die Errichtung einer Kindertagesstätte, die Sicherung und Ergänzung des Wohnraums sowie die Berücksichtigung der bestehenden Freiflächen und markanten Baumbestände. Sie erklärt, dass der vorliegende Plan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werde, der aus einem Vorhaben- und Erschließungsplan, einer Planzeichnung und einem Durchführungsvertrag bestehe. Parallel

dazu werde die 50. Änderung des FNP durchgeführt, da die Fläche derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen sei.

**Frau Pickert** berichtet, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen seien und auch keine Bürger an der Informationsveranstaltung teilgenommen hätten.

Von den Trägern öffentlicher Belange seien jedoch Stellungnahmen eingegangen, die sie im Einzelnen erläutert. Der Landkreis Osnabrück habe kritisch auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines Vorranggebiets für Biotopverbund und Natur- und Landschaftsschutz hingewiesen. Nach Abstimmungen und einem Ortstermin sei entschieden worden, den nördlichen Bereich als private Grünfläche mit einer Maßnahmenfläche zum Schutz von Natur und Landschaft festzusetzen.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises habe zudem auf jungsteinzeitliche Funde und Plaggeneschböden hingewiesen, was in den Planunterlagen berücksichtigt worden sei.

Die Abteilung Landwirtschaftlicher Immissionsschutz und die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hätten eine aktualisierte Prognose zu landwirtschaftlichen Immissionen gefordert. Ein Gutachten habe ergeben, dass die Geruchsbelastung im Plangebiet unterhalb der zulässigen Grenze liege.

Die untere Wasserbehörde habe einen Nachweis zur Ableitung von Oberflächengewässern gefordert, woraufhin ein Entwässerungskonzept erstellt worden sei. Dieses sehe einen Rückhaltebereich vor, in den das Niederschlagswasser eingeleitet und gedrosselt in den Süßbach abgeleitet werde.

Die untere Naturschutzbehörde habe die Erstellung eines Umweltberichts, einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und einer Artenschutzuntersuchung gefordert. Diese Unterlagen seien erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet worden. Der Kompensationsbedarf sei gering und könne auf einer anderweitigen Fläche durch eine Waldrandentwicklung gedeckt werden. Für den Artenschutz seien Maßnahmen wie Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel vorgesehen.

Die untere Bodenschutzbehörde habe auf eine ehemalige Müllablagerungsstelle hingewiesen, die untersucht worden sei. Aufgrund erhöhter polyzyklischer aromatischer Kohlenwasserstoffe (PAK) im Grundwasser werde empfohlen, auf eine Grundwassernutzung im Plangebiet zu verzichten.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie habe auf verdichtungsempfindliche Böden hingewiesen, was im Umweltbericht berücksichtigt worden sei.

Die Industrie- und Handelskammer habe auf einen nahegelegenen Galabau-Betrieb hingewiesen, jedoch werde durch die Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung des Betriebs erwartet.

**Herr Tesch** fragt, ob die engen Straßen Ulmenallee und Wiesengrund mit Halteverbotsschildern versehen werden sollen, da parkende Fahrzeuge das Anrücken der Feuerwehr behindern könnten. **Frau Pickert** erklärt, dass dies in die Zuständigkeit des Straßenverkehrsamtes falle und nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden könne.

**Herr Bürgermeister Rehkämper** ergänzt, dass verkehrsregelnde Maßnahmen wie Halteverbote oder Geschwindigkeitsreduzierungen in der Bauphase mit dem Straßenverkehrsamt abgestimmt würden.

**Herr Meyer zu Theenhausen** erkundigt sich, ob im Rahmen der aktuellen Planungen vorgesehen sei, die Grundstücksverhältnisse im Bereich des Altgebäudes und der Straße Erpener Feld zu begradigen. Er weist darauf hin, dass ein Teil des Altgebäudes auf Gemeindegrund stehe und die Straße über privates Grundstück verlaufe. **Herr Bürgermeister Rehkämper** erklärt, dass es sinnvoll wäre, die Grundstücksverhältnisse an den tatsächlichen Besitzstand anzupassen, insbesondere im Zusammenhang mit möglichen Nutzungsänderungen. Er erläutert, dass hierfür grundbuchrechtliche Übertragungen erforderlich seien. Die Gemeinde würde dabei eine Fläche erhalten, auf der sich derzeit ein Teil des Altgebäudes befinde,

während der Eigentümer des privaten Grundstücks, eine Fläche erhalten würde, auf der aktuell die Straße verlaufe. **Herr Bürgermeister Rehkämper** betont, dass es sich hierbei um wenige Quadratmeter handle und der Vorgang relativ unkompliziert sei. Er berichtet, dass er diesbezüglich bereits Gespräche mit der Bauabteilung geführt habe und die Umsetzung in Arbeit sei.

**Herr Albers** erläutert, dass es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dessen Ziel es sei, die geplanten Maßnahmen innerhalb einer Frist von drei bis fünf Jahren umzusetzen. Er weist darauf hin, dass der Investor bei der ersten Vorstellung im Jahr 2024 geäußert habe, die Umnutzung der bestehenden Stallgebäude an der Ulmenallee zu Wohnzwecken sei für ihn lediglich eine langfristige Perspektive. Vor diesem Hintergrund stellt Herr Albers die Frage, wie mit dieser Situation umzugehen sei, da eine Fristsetzung erforderlich sei. Er berichtet, dass er im Vorfeld mit Frau Thörner über die Möglichkeit gesprochen habe, das Verfahren zu trennen, sodass das Kita-Gebäude separat behandelt werde und die Wohngebäude über ein alternatives Verfahren, wie den sogenannten „Bauturbo“ bis 2030 beantragt werden könnten. Frau Thörner habe jedoch darauf hingewiesen, dass in diesem Fall das gesamte Verfahren neu aufgerollt werden müsse. **Herr Albers** äußert zudem Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) für die Kindertagesstätte, da dies theoretisch weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnen könnte. Er schlägt vor, stattdessen eine explizite Ausweisung als Kindertagesstätte oder als Gemeinbedarfsfläche mit der Zielrichtung Kindergarten vorzunehmen.

**Frau Pickert** erklärt, dass die Nutzung der Kindertagesstätte bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert sei. Dies werde durch den Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag gewährleistet, sodass keine Gefahr bestehe, dass an dieser Stelle eine Wohnnutzung entstehe. Sie führt aus, dass eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche grundsätzlich möglich gewesen wäre, jedoch die Kindertagesstätte auch in ein allgemeines Wohngebiet passe. Daher sei eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche in diesem Fall nicht zwingend erforderlich. Sie betont, dass die Sicherung der Kita-Nutzung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausreichend sei.

**Herr Albers** greift die Frage der Fristsetzung für die Umsetzung der Wohnbebauung erneut auf. **Frau Pickert** erläutert, dass übliche Fristen für solche Vorhaben drei bis fünf Jahre betragen, jedoch auch Fristen von bis zu sieben Jahren in der Fachliteratur bekannt seien. Sie hebt hervor, dass die Entscheidung über die Fristsetzung von der jeweiligen Lage abhängt und die beteiligten Akteure, wie die Vorhabenträger und der Architekt, über diese Fristen informiert seien.

**Herr Albers** weist auf die Erfahrungen mit der Kita an der Brunnenstraße hin. Dort habe die gemeinbedarfspflichtige Nutzung den Eigentümer in seinen Handlungsmöglichkeiten eingeschränkt. Er stellt die Frage, ob eine ähnliche Regelung auch für das aktuelle Vorhaben in Betracht gezogen werden könne. **Herr Bürgermeister Rehkämper** stimmt zu, dass eine nachhaltige Steuerung durch einen Durchführungsvertrag im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich sei. Dies gelte sowohl für die Kita als auch für die geplanten Wohngebäude im südwestlichen Bereich des Grundstücks. Er verweist auf das Grundstück an der Brunnenstraße, das durch einen alten Bebauungsplan für Kinder- und Jugendzwecke, wie beispielsweise eine Jugendherberge, ausgewiesen sei. Dieses Grundstück sei inzwischen von der Gemeinde erworben worden, um es als Familien- und Jugendzentrum zu nutzen. **Frau Pickert** bestätigt, dass eine Anpassung der Pläne grundsätzlich möglich sei, jedoch erhebliche zeitliche Auswirkungen habe. Sie weist darauf hin, dass eine Splitterung der Verfahren zusätzlichen Aufwand bedeuten würde, da der Umweltbericht und der Ausgleich neu berechnet und zugeordnet werden müssten.

**Herr Bürgermeister Rehkämper** betont, dass es wichtig sei, die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde langfristig zu sichern. Er verweist auf die Möglichkeit, im Durchführungsvertrag Sanktionen festzulegen, um die Einhaltung der Vorgaben zu gewährleisten. **Herr Dr. Unland**, Vertreter des Rechtsanwaltsbüros Baumeister und Partner, erläutert, dass eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans nur durch die Gemeinde erfolgen könne. Er weist darauf hin, dass ein vertragliches Vorkaufsrecht für die Gemeinde vereinbart werden könne, um zusätzliche Sicherheit zu schaffen.

**Herr Vater-Lippold** erkundigt sich, welche Maßnahmen ergriffen werden könnten, falls der Investor die vereinbarten Vorgaben nicht umsetze. **Herr Albers** erklärt, dass in einem solchen Fall die gesamte Planung zurückgenommen werden könne, ohne dass der Investor einen Entschädigungsanspruch habe. Er ergänzt, dass dies bedeute, dass das Grundstück wieder als Außenbereich ausgewiesen werden könne.

### **Beschlussvorschlag:**

#### **a) 50. Änderung des Flächennutzungsplans**

Die in Anlage 1 befindlichen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 I BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 I BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 II BauGB zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen.

Die dementsprechend überarbeitete 50. Änderung des Flächennutzungsplans wird einschließlich der Begründung samt Umweltbericht als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf ist mit Begründung samt Umweltbericht gem. § 3 II BauGB i.V.m. § 4 II BauGB zu veröffentlichen.

#### **b) Bebauungsplan Nr. 71 "Hofstelle Frieling" mit örtlichen Bauvorschriften**

Die in der Anlage 9 befindlichen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 I BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 I BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 II BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 "Hofstelle Frieling" mit örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen.

Der dementsprechend überarbeitete Bebauungsplan Nr. 71 "Hofstelle Frieling" mit örtlichen Bauvorschriften wird einschließlich der Begründung samt Umweltbericht als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist mit Begründung samt Umweltbericht gem. § 3 II BauGB i.V.m. § 4 II BauGB zu veröffentlichen.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig**

zu 5

**Windkraftanlage Aschendorf - hier: gemeindliches Einvernehmen**

**Vorlage: Y/2026/500**

**Herr Albers** erinnert daran, dass seit der intensiven Diskussion im Ausschuss im November des vergangenen Jahres sowie den zwei Einwohnerversammlungen

keine rechtlichen Änderungen eingetreten seien. Lediglich das regionale Raumordnungsprogramm sei inzwischen in Kraft getreten. Er hebt hervor, dass das Vorranggebiet für die Windkraftanlage im regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesen sei und der Rat mit einer überwältigenden Mehrheit dieser Ausweisung zugestimmt habe. Er verweist auf die Notwendigkeit, Kontinuität in den Entscheidungen zu wahren, und merkt an, dass es möglich sei, dass einzelne Ratsmitglieder ihre Meinung geändert haben könnten, dies jedoch die Faktenlage nicht beeinflusse.

**Eine Bürgerin** erkundigt sich, ob inzwischen alle notwendigen Unterlagen dem Landkreis vorliegen. **Herr Bürgermeister Rehkämper** antwortet daraufhin, dass nach aktuellem Kenntnisstand alle erforderlichen Unterlagen bis auf die gemeindliche Zustimmung zur Vereinigungsbaulast vorliegen würden.

**Herr Bürgermeister Rehkämper** erläutert, dass das Verfahren zur Entscheidung über das Einvernehmen der Gemeinde hinsichtlich des Windkraftprojekts nahezu abgeschlossen sei. Der Landkreis habe die Gemeinde erneut aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben. Sollte die Gemeinde das Einvernehmen nicht erteilen, könne der Landkreis dieses ersetzen. Der noch offene Punkt betreffe die sogenannte Vereinigungsbaulast, die in Niedersachsen eine Besonderheit darstelle. Die Verwaltung sei im Dezember vom Rat beauftragt worden, mit Unterstützung des Anwalts Dr. Unland Nachverhandlungen mit der Firma prowind zu führen. Diese Verhandlungen hätten im Januar stattgefunden, und am Freitag seien geänderte Konditionen von prowind übermittelt worden. Diese beträfen die Anforderungen, die prowind an die Vereinigungsbaulast stelle. **Herr Bürgermeister Rehkämper** führt aus, dass prowind im Falle einer Nichtzustimmung der Gemeinde die Möglichkeit habe, das Windrad so zu positionieren, dass das Grundstück der Gemeinde nicht benötigt werde. Er kündigt an, dass die Konditionen der Vereinigungsbaulast im nichtöffentlichen Teil der Sitzung noch einmal thematisiert würden. Er erinnert zudem daran, dass diese Thematik bereits in einer Einwohnerversammlung vorgestellt worden sei und hebt hervor, dass die Gemeinde im Rahmen des Raumordnungsverfahrens mit großer Mehrheit der Ausweisung eines Windvorranggebiets im Ortsteil Aschendorf zugestimmt habe. Dies sei ein wichtiger Aspekt, um gegenüber dem Landkreis und Befürwortern der Windenergie glaubwürdig aufzutreten.

**Ein Bürger** äußert Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen des Wasserrechtsantrags auf die umliegenden Grundstücke und die Natur. Dabei verweist er auf mögliche Risiken, die durch veränderte klimatische Bedingungen, wie extreme Trockenheit, oder eine Verzögerung des Baus entstehen könnten. Insbesondere hebt er hervor, dass Grundstücke, landwirtschaftliche Flächen und Wälder im Umfeld der Baustelle durch die Grundwasserabsenkung beeinträchtigt werden könnten. Er regt an, dass in den entsprechenden Verträgen beim Bau Rücksicht auf diese Aspekte genommen werde, um Schäden an der Natur und den betroffenen Flächen zu vermeiden. **Herr Bürgermeister Rehkämper** ergänzt, dass die angesprochenen Punkte an die zuständigen Fachbehörden weitergeleitet würden.

Auf Anfrage eines Bürgers zur Vereinigungsbaulast erklärt **Herr Bürgermeister Rehkämper**, dass es in Niedersachsen eine Vorgabe gebe, wonach bei Grundstücken, die beispielsweise durch Rotorblätter von Windkraftanlagen betroffen seien, die Zustimmung der Grundstückseigentümer erforderlich sei. Er erläutert, dass die Gemeinde in diesem Fall betroffen sei, da es sich um ein gemeindeeigenes Grundstück

handele. Konkret gehe es um einen Feldweg, der die Verbindung zwischen der Versmolder Straße und der Straße an der Landwehr darstelle. Er führt weiter aus, dass der Landkreis Osnabrück im Genehmigungsverfahren diese Zustimmung verlange. Er beschreibt, dass die Gemeinde in diesem Zusammenhang eine Baulast eingehe, was formell geregelt sei. Dabei könne ein Entgelt vereinbart werden, welches im Rahmen eines Nutzungsvertrags festgelegt werde. Dieser Nutzungsvertrag sei durch den Rat zu beschließen. **Herr Dr. Unland** ergänzt, dass der Nutzungsvertrag den Rahmen für das gesamte Konstrukt bilde und die Einräumung der Vereinigungsbaulast einen Bestandteil davon darstelle. Im Gegenzug erhalte die Gemeinde eine Gegenleistung.

**Ein Bürger** merkt an, dass die Gemeinde nicht verpflichtet sei, ihr Grundstück zu verpachten oder eine Baulast einzuräumen. **Herr Dr. Unland** stimmt zu und führt aus, dass die Gemeinde rechtlich nicht gezwungen werden könne, eine Baulast zu gewähren. Sollte die Gemeinde dies jedoch verweigern, sei es wahrscheinlich, dass der Landkreis die Genehmigung für das Vorhaben nicht erteilen werde, da die Vereinigungsbaulast fehle. Dies könne zu einem Rechtsstreit führen, in dem die Frage geklärt werden müsse, ob eine Baulast zwingend erforderlich sei, insbesondere, wenn nur ein Wirtschaftsweg betroffen sei. Er verweist auf rechtliche Parallelen, wonach Baulasterklärungen in solchen Fällen nicht immer als notwendig angesehen würden.

**Herr Dr. Unland** führt weiter aus, dass der Landkreis in einer solchen Situation zunächst die Genehmigung verweigern würde. Er stellt die Frage, wie die Gemeinde in diesem Fall reagieren würde, da das Vorhaben innerhalb eines vorrangigen Windgebiets liege, dem die Gemeinde bereits zugestimmt habe. Zudem erläutert er mögliche Reaktionen des Investors, falls die Gemeinde nicht mitwirke. Der Investor könne entweder den Landkreis verklagen, um die Genehmigung ohne Baulast zu erwirken, oder den Standort der Anlage so anpassen, dass der Überstrich über den gemeindlichen Wirtschaftsweg entfalle.

Aus dem Publikum werden Bedenken hinsichtlich der Lärmbelästigung durch das geplante Windrad geäußert. **Herr Dr. Unland** erläutert, dass im Bereich des Wohngebietes Lärmwerte erreicht würden, die den Außenbereichswerten von 45 Dezibel in der Nacht entsprächen. Er führt aus, dass dies durch die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) begründet sei. Diese sehe vor, dass im Randbereich von Wohngebieten, die eigentlich einen nächtlichen Anspruch auf 40 Dezibel hätten, aufgrund der Randlage ein Aufschlag bis zu 45 Dezibel zulässig sei. Er erklärt, dass die Annahmen im vorliegenden Lärmgutachten aus seiner Sicht plausibel erschienen und Regelungen für Kurorte in diesem Zusammenhang keine Rolle spielten.

**Herr Dr. Eickhorst** bedankt sich ausdrücklich bei den Landbesitzern, die ihre Flächen für diesen Zweck des Windrads zur Verfügung stellen und hebt hervor, dass dies einen wichtigen Beitrag für die Gemeinde und zukünftige Generationen darstelle. Er betont, dass die Versorgungssicherheit durch den Ausbau der Windenergie gewährleistet werde. Er verweist darauf, dass Infrastrukturprojekte wie Windräder, Autobahnen oder Mobilfunkmasten oft kontrovers diskutiert würden, jedoch dem Allgemeinwohl dienen. Auch wenn persönliche Präferenzen dagegenstünden, sei es wichtig, sich an geltendes Recht zu halten. Er schließt seine Ausführungen mit dem Hinweis ab, dass die Vorteile der Windenergie die Nachteile überwiegen würden.

**Herr Tesch** schlägt vor, die Abstimmung zu verschieben, da der Rat die endgültige Entscheidung treffen müsse und bestimmte Punkte noch nicht geklärt seien.

**Herr Albers** bringt schlussendlich doch den Beschlussvorschlag zur Abstimmung ein.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde ermächtigt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung einer Windkraftanlage auf der Gemarkung Aschendorf, Flur 11, Flurstück 49/2 zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**  
**5 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen**

**zu 6** **Windkraftanlage Aschendorf - hier: Baulasterklärung**  
**Vorlage: Y/2026/501**

**Herr Albers** schlägt vor, den Beschlussvorschlag abzuändern, sodass klargestellt werde, dass die Verwaltung erst dann zur Erklärung der Vereinigungsbaulast ermächtigt werde, wenn der Nutzungsvertrag unterzeichnet sei.

### **Geänderter Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde ermächtigt die Verwaltung die Vereinigungsbaulast zu erklären, sobald der Nutzungsvertrag unterzeichnet ist.

**Abstimmungsergebnis:**  
**5 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen**

**zu 7** **Windkraftanlage Aschendorf - hier: Wasserrechtsantrag**  
**Vorlage: Y/2026/502**

### **Beschlussvorschlag:**

Gegen die temporäre Grundwasserabsenkung und die Einleitung des geförderten Grundwassers in ein oberirdisches Gewässer (Landwehrbach) auf dem Grundstück der Gemarkung Aschendorf, Flur 11, Flurstück 49/2 wird dem Landkreis Osnabrück mitgeteilt, dass aus Sicht der Gemeinde Bad Rothenfelde **keine** Bedenken bestehen.

Die für die Grundwasserabsenkung bestehenden Vorschriften und die allgemein anerkannten geltenden Regeln der Technik sind uneingeschränkt zu beachten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der hydraulische Abfluss des Landwehrbaches, durch die zusätzliche Einleitung aus der Grundwasserhaltung, jederzeit gewährleistet sein muss.

Die Fläche befindet sich außerhalb des ausgewiesenen Heilquellenschutzgebietes.

**Abstimmungsergebnis:**  
**5 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen**

**zu 8** **Befreiung Dachneigung - Baugebiet "Osnabrücker Str./Teutoburger-Wald-Str./Windusweg"**  
**Vorlage: Y/2026/496**

**Herr Bürgermeister Rehkämper** erläutert, dass es sich bei dem vorliegenden Antrag um einen Befreiungsantrag handelt, der eine Abweichung von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen betrifft. Er führt aus, dass der Bebauungsplan für das Baugebiet Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg

verschiedene Dachformen zulasse, jedoch für das betreffende Teilquartier eine Dachneigung von 32 bis 45 Grad festgesetzt worden sei. Die Antragsteller, Familie Eckhoff, beantragen eine Abweichung, um ein flacher geneigtes Walmdach mit einer Dachneigung von etwa 23 bis 25 Grad zu realisieren. **Herr Bürgermeister Rehkämper** hebt hervor, dass ähnliche Dachformen in der Nachbarschaft bereits vorhanden seien. Das Stadtplanungsbüro habe auf Anfrage in einer Stellungnahme bestätigt, dass die Abweichung aus städtebaulicher Sicht vertretbar sei, da sie das Erscheinungsbild des Baugebiets nicht wesentlich beeinträchtige.

**Herr Vater-Lippold** erkundigt sich, ob die Kosten für den Verwaltungsaufwand und die Stellungnahme des Stadtplanungsbüros von der Familie Eckhoff getragen würden. **Herr Bürgermeister Rehkämper** erklärt, dass entsprechende Kosten im Bedarfsfall mit den Bauherren geregelt werden könnten.

**Herr Tesch** äußert, dass in ähnlichen Fällen bereits Befreiungen erteilt worden seien. Er sehe daher keinen Grund, den Antrag abzulehnen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Zum Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Dachneigung im Bebauungsplan Nr. 67 „Osnabrücker Str./Teutoburger-Wald-Str./Windusweg“ im Bereich WA-2 wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**5 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen**

zu 9

#### **Anfrage Bebauung zweite Reihe an der Osnabrücker Str. 33**

**Vorlage: Y/2026/503**

**Herr Bürgermeister Rehkämper** erläutert, dass das Grundstück Osnabrücker Straße 33 sich in einem älteren Bebauungsplan befindet, welches große Grundstücke umfasst, bei denen sich die Möglichkeit einer Nachverdichtung anbieten würde. Der Grundstückseigentümer habe im Sommer des Vorjahres erstmals Kontakt aufgenommen, um die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe zu besprechen. Zu diesem Zeitpunkt sei eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich gewesen. Mit der Einführung des sogenannten "Bauturbo" durch die Bundesregierung wäre nun eine Bebauung im hinterliegenden Bereich des Grundstücks möglich, ohne ein Bauleitverfahren durchzuführen.

**Herr Bürgermeister Rehkämper** führt weiter aus, dass der Landkreis signalisiert habe, dass eine eingeschossige Bebauung genehmigungsfähig sei, während eine vom Antragsteller gewünschte zweigeschossige Bebauung im konkreten Baugenehmigungsverfahren behandelt werden müsse. Der heutige Beschlussvorschlag zielt darauf ab, dass der Gemeinderat grundsätzlich der Nachverdichtung mit den rechtlichen Grundlagen des Bauturbos zustimme, sodass der Antragsteller das Bauantragsverfahren weiterverfolgen könne.

**Ein Bürger** äußert sich positiv zur Nachverdichtung und hebt hervor, dass die alten Grundstücke durch solche Maßnahmen wieder attraktiver gemacht würden. Er verweist darauf, dass die umliegende Bebauung, insbesondere entlang der Osnabrücker Straße, überwiegend zweigeschossig sei.

**Herr Bunselmeyer** unterstützt die Nachverdichtung in zweiter Reihe und verweist auf den Leerstand von Immobilien in der Umgebung, der zugenommen habe. Er

betont, dass die Einwohnerzahl in Bad Rothenfelde rückläufig sei und Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum erforderlich seien, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

**Herr Tesch** ergänzt, dass die Einhaltung der Grenzabstände bei der Bebauung in zweiter Reihe von besonderer Bedeutung sei, um Konflikte mit Nachbarn zu vermeiden. **Herr Bürgermeister Rehkämper** bestätigt, dass die bauordnungsrechtlichen Vorgaben trotz der Erleichterungen durch den Bauturbo weiterhin eingehalten werden müssten.

**Herr Albers** hebt hervor, dass der Ausschuss, sofern er der Meinung sei, dass eine zweigeschossige Bauweise an dieser Stelle sinnvoll sei, dies im Beschlussvorschlag ergänzen solle. Dadurch könne der Landkreis direkt über die Position der Gemeinde informiert werden. **Herr Tesch** signalisiert Zustimmung zu diesem Vorgehen.

#### **Geänderter Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde beschließt, der Bebauung in zweiter Reihe - auch in zweigeschossiger Bauweise - auf dem Grundstück Osnabrücker Straße 33 zuzustimmen und die hierfür erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

#### **zu 10      Bauvoranfrage Ernst-August-Straße 3 Vorlage: Y/2026/499**

**Herr Bürgermeister Rehkämper** erläutert, dass es sich bei dem Grundstück „Ernst-August-Straße 3“ um ein älteres Objekt handelt, das im Eigentum der Heilpädagogischen Hilfe Osnabrück steht. Dieses Gebäude stehe seit einiger Zeit leer. Die Heilpädagogische Hilfe beabsichtige, das Bestandsgebäude abzureißen und an dessen Stelle einen Neubau zu errichten.

**Herr Albers** merkt an, dass das Grundstück im sogenannten § 34er-Bereich liege, also im unbeplanten Innenbereich, und dass Eigentümer in diesem Bereich eine gewisse Bauberechtigung hätten. Da bereits ein Bestandsgebäude vorhanden sei, sehe er keinen weiteren Diskussionsbedarf.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Bad Rothenfelde erklärt ihr Einvernehmen zu der Bauvoranfrage auf dem Grundstück „Ernst-August-Straße 3“.

**Abstimmungsergebnis:  
5 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung**

#### **zu 11      Behandlung von Anfragen und Anregungen**

**Herr Albers** stellt fest, dass es keine weiteren Anfragen oder Anregungen zu behandeln gebe und schließt den öffentlichen Teil der Planungsausschusssitzung um 20.49 Uhr.

gez. Franz-Josef Albers  
Vorsitzende/r

gez. Klaus Rehkämper  
Bürgermeister

gez.  
Protokollführer/in