

Protokoll Nr. Y/201/2026

über die Sitzung des Bau-, Umwelt und Planungsausschusses der Gemeinde Bad Rothenfelde am Montag, den 08.06.2026, Grundschule Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 48-50, 49214 Bad Rothenfelde

Öffentliche Sitzung: 19:00 Uhr bis 21:15 Uhr
Nichtöffentliche Sitzung: 21:24 Uhr bis 23:01 Uhr

► Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Franz-Josef Albers

Mitglieder

Herr Frank Bunselmeyer

Herr Dr. Thomas Eickhorst

Herr Dirk Meyer zu Theenhausen

Herr Andreas Schulte

bis einschl. TOP 16

Stellvertretendes Mitglied für Herrn Steinbrügge

bis einschl. TOP 15

Herr Edmund Tesch

Herr Norbert Vater-Lippold

von der Verwaltung

Herr Heinrich Kocks

Frau Johanna Wierach

Gäste

Frau Marlies Hügelmeyer

Frau Jennifer Pickert

zu TOP 4 und 5

Herr Björn Hawes

zu TOP 6

Herr Dr. Salim Shahab

zu TOP 7

Herr Robert Heiden

zu TOP 10 und 14

Frau Heike Westendorf

zu TOP 10 und 14

Roger Loh

zu TOP 16

Bürgermeister

Herr Klaus Rehkämper

► Abwesend:

Mitglieder

Herr Michael Lenz

entschuldigt

Herr Ralf Spohn

entschuldigt

Herr Uwe Steinbrügge

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
- 3 Verwaltungsbericht
- 3.1 Sachstand Windrad der Firma Prowind
- 3.2 Neubau der Sparkasse
- 3.3 Wegerandstreifenprogramm
- 4 50. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Hofstelle Frieling" mit örtlichen Bauvorschriften; Abwägungsbeschluss sowie Feststellungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: Y/2026/534
- 5 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Sundernstraße" mit örtlichen Bauvorschriften; Aufstellungsbeschluss und Vorentwurfsbeschluss als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Träger öffentlicher Belange
Vorlage: Y/2026/535
- 6 Bauvorhaben Errichtung eines Wohnhauses mit fünf Wohneinheiten "Drosselweg/Ecke Feldstraße" - Bauturbo
Vorlage: Y/2026/536
- 7 Bauvorhaben Neubau eines Wohnhauses Nordstraße 10
Vorlage: Y/2026/542
- 8 Bauantrag Errichtung eines Tiny-Houses "Am Forsthaus" - Bauturbo
Vorlage: Y/2026/537
- 9 Antrag der CDU zur Einrichtung einer Hundefreilauffläche
Vorlage: Y/2026/544
- 10 Bauvoranfrage Errichtung von einem Mehrfamilienwohnhaus Bahnhofstraße 42
Vorlage: Y/2026/541
- 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.

Frau Dr. Förchner erkundigt sich sowohl nach dem Stand der Kommunalen Wärmeplanung, als auch nach dem Stand des geplanten Motorik-Parcours. Sie regt an, die Errichtung des bereits diskutierten „Pump Tracks“ als Alternative für den geplanten Motorik-Parcours in Betracht zu ziehen.

Herr Bürgermeister Rehkämper berichtet, dass sich mit der Errichtung einer Pump-Track-Anlage bereits befasst und erste Informationen zusammengetragen wurden. Der Tourismusausschuss habe der Verwaltung einen Prüfauftrag erteilt, um die Machbarkeit und weitere Details zu klären.

Herr Bürgermeister Rehkämper erläutert, dass im Zusammenhang mit der Dorfentwicklung Dissen-Bad Rothenfelde der Motorik-Parcours als Startprojekt favorisiert worden sei. Dieses Projekt sei weit fortgeschritten und man erwarte zeitnah den Zuschussbescheid des Amtes für regionale Landesentwicklung. Der Motorik-Parcours sei zwischen dem Spielplatz unterhalb des neuen Gradierwerks und der Wassertretstelle geplant.

Herr Bürgermeister Rehkämper weist darauf hin, dass es in diesem Bereich besondere Herausforderungen durch einen Soleleitungsbruch und dem Eindringen salzhaltiger Sole in den Boden gegeben habe. Dies habe dazu geführt, dass der Rasen braun geworden sei und Bäume gefällt werden mussten. Die Baumschutzkommission habe sich mit der Situation befasst und es stünden noch gutachterliche Untersuchungen zur Bodenverunreinigung aus. Es sei zu prüfen, ob ein Bodenaustausch erforderlich sei und ob neue Bäume gepflanzt werden könnten. Dennoch sehe man keine Hindernisse, den Motorik-Parcours umzusetzen.

Herr Bürgermeister Rehkämper führt aus, dass die Idee einer Pump-Track-Anlage grundsätzlich positiv bewertet werde, jedoch als eigenständiges Projekt betrachtet werden solle. Die Verwaltung favorisiere eine Zusammenarbeit mit der Stadt Dissen. Es sei angedacht, Fördermittel für dieses Projekt zu beantragen.

Herr Dr. Eickhorst korrigiert, dass der Tourismusausschuss empfohlen habe, den Antrag zur Pump-Track-Anlage nicht weiter zu prüfen und abzulehnen. Die endgültige Entscheidung werde jedoch am 30. Juni im Rat getroffen.

Zur Kommunalen Wärmeplanung erläutert **Herr Bürgermeister Rehkämper**, dass dies im nichtöffentlichen Teil der Sitzung behandelt werde. Es sei vorgesehen, drei Fachbüros um die Einreichung von Angeboten zu bitten, um durch einen Wettbewerb ein geeignetes Büro auszuwählen, das die Erstellung des kommunalen Wärmeplanungskonzepts begleiten solle.

Herr Albers fragt, ob es weitere Fragen aus dem Zuhörerkreis gebe.

Ein Bürger schildert Probleme mit Starkregenereignissen in der Siedlung Hof Nunnensiek. Er berichtet, dass bei starkem Regen die Pumpe ausgefallen sei, wodurch Wasser hochgestiegen sei. Er regt an, den Bach zu verbreitern oder ein Rückhaltebecken auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu errichten, um solche Situationen zu vermeiden.

Herr Bürgermeister Rehkämper erklärt, dass die Verwaltung die Situation am Mühlenweg in Aschendorf bereits analysiere. Dort gebe es ähnliche Probleme, unter anderem durch fehlende Rückstauventile bei einigen Anliegern. Die Pumpstation am Mühlenweg sei grundsätzlich funktionsfähig, jedoch stoße sie bei Starkregenereignissen an ihre Kapazitätsgrenzen. Er erwähnt, dass die Oberflächenentwässerungssysteme in den betroffenen Gebieten unterschiedlich seien, was die Problemlösung erschwere. Die Verwaltung werde die Situation weiter prüfen. Fachbüros würden in die Analyse einbezogen. **Herr Bürgermeister Rehkämper** betont, dass die Verwaltung die Anliegen der Bürger ernst nehme und zeitnah über Ergebnisse informieren werde.

zu 2 Genehmigung des Protokolls

Dem Protokoll Nr. Y/192/2026 der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses am 17.02.2026 - öffentlicher Teil - wird **mit 6 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung** zugestimmt.

zu 3 Verwaltungsbericht

Frau Wierach stellt den Bericht der Verwaltung vor.

zu 3.1 Sachstand Windrad der Firma Prowind

Frau Wierach berichtet, dass die Firma Prowind die erforderlichen Unterlagen zur Standsicherheitsprüfung für das geplante Windrad in Aschendorf noch nicht beim Landkreis Osnabrück eingereicht habe. Eine Entscheidung zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigung stehe daher weiterhin aus.

zu 3.2 Neubau der Sparkasse

Frau Wierach informiert über den aktuellen Stand des Neubaus der Sparkasse in Bad Rothenfelde. Auf Nachfrage ist mitgeteilt worden, dass nach dem Umzug der Mitarbeiter an den provisorischen Standort Anfang Mai, nun im Altbau bis Ende Juli Baureife hergestellt werden solle. Der Abbruch könnte im August beginnen, sodass im Herbst mit den Rohbauarbeiten gestartet werden könne.

zu 3.3 Wegerandstreifenprogramm

Herr Albers erinnert an das Wegerandstreifenprogramm und schlägt vor, erste Begehungen durchzuführen.

zu 4

50. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Hofstelle Frieling" mit örtlichen Bauvorschriften; Abwägungsbeschluss sowie Feststellungs- und Satzungsbeschluss

Vorlage: Y/2026/534

Herr Albers leitet über zum nächsten Tagesordnungspunkt, dem Abwägungs- sowie Feststellungs- und Satzungsbeschluss der Hofstelle Frieling. Er erklärt weiter, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wie es in diesem Fall zutrefte, ein sogenannter Durchführungsvertrag erforderlich sei, der im nichtöffentlichen Teil beraten werde. Er weist jedoch darauf hin, dass in der Ratssitzung die Reihenfolge umgekehrt sein müsse, da dort der Durchführungsvertrag zuerst genehmigt werden müsse, bevor über den Plan gesprochen werden könnte.

Frau Pickert vom Planungsbüro Tischmann Loh und Partner stellt die Thematik vor. Sie weist darauf hin, dass derzeit eine Wiederholung der Bekanntmachung aufgrund eines formellen Fehlers laufe, die bis Montag, den 15. Juni 2026, abgeschlossen sein solle. Daher spreche sie von vorläufigen Unterlagen.

Frau Pickert erläutert, dass es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 71 um die Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle Frieling handle. Ziel sei die Errichtung einer Kita sowie die langfristige Nutzung der Fläche. Die bestehende Containerlösung solle durch eine Kita ersetzt werden. Zudem solle der bestehende Wohnraum erhalten und eine Erweiterung im Bereich der Scheunengebäude ermöglicht werden.

Frau Pickert berichtet, dass im Rahmen der Veröffentlichung bisher keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen seien. Seitens der Träger öffentlicher Belange habe es nur wenige Stellungnahmen gegeben. Der Landkreis Osnabrück habe darauf hingewiesen, dass die Planung ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft betreffe. Die Begründung sei entsprechend ergänzt worden. Eine weitere Stellungnahme des Landkreises habe sich auf eine Belastung des Grundwassers bezogen und empfohlen, von einer Nutzung abzusehen. Ein entsprechendes Gutachten sei erstellt und dessen Ergebnisse in die Unterlagen eingearbeitet worden.

Herr Albers bedankt sich bei Frau Pickert und leitet zur Abstimmung über, da keine weiteren Fragen gestellt werden. Er betont, dass er dem Vorschlag nicht zustimmen werde, da er die Ausweisung der Kita-Fläche als allgemeine Wohnfläche für nicht korrekt halte und diese stattdessen als Gemeinbedarfsfläche Kita hätte festgesetzt werden müssen.

Beschlussvorschlag:

a) 50. Änderung des FNP

Die in der Anlage aufgeführten Empfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen TöB und der Veröffentlichung eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde beschlossen.

Die 50. Änderung des FNP wird beschlossen, die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes wird ausdrücklich gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung der FNP-Änderung einzuholen.

- b) Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 71 (VEP) „Hofstelle Frieling“ mit örtlichen Bauvorschriften

Die in der Anlage aufgeführten Empfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen TöB und der Veröffentlichung eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde beschlossen.

Der B-Plan Nr. 71 mit örtlichen Bauvorschriften wird als VEP mit Begründung und Umweltbericht als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 5 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 1 Enthaltung

zu 5

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Sundernstraße" mit örtlichen Bauvorschriften; Aufstellungsbeschluss und Vorentwurfsbeschluss als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Träger öffentlicher Belange
Vorlage: Y/2026/535**

Herr Albers leitet den Tagesordnungspunkt 5 ein und weist darauf hin, dass es um die Änderung des Bebauungsplans für die Sundernstraße gehe. Er erwähnt, dass die Augenklinik, die sich derzeit noch in diesem Bereich befinde, demnächst umziehen werde, weshalb eine Planänderung erforderlich sei. Ziel sei es, den Aufstellungs- und Vorentwurfsbeschluss zu fassen, um die zukünftige Nutzung des Gebiets zu regeln.

Frau Pickert vom Planungsbüro Tischmann Loh und Partner stellt das Thema anhand einer Präsentation vor. Der Geltungsbereich umfasst die ehemalige Augenklinik sowie ein angrenzendes Wohn- und Geschäftshaus. Sie hebt hervor, dass die erste Änderung des Bebauungsplans ein Sondergebiet für die Augenklinik festgelegt habe. Diese Festsetzung sei damals speziell auf die geplante Erweiterung der Klinik zugeschnitten worden.

Frau Pickert führt weiter aus, dass die Augenklinik in ein neu errichtetes Gebäude umziehen werde, wodurch eine Nachnutzung des bisherigen Standorts erforderlich werde. Ziel der Planung sei es, eine Nutzungsmischung in diesem Bereich zu ermöglichen. Die Vorhabenträgerschaft könne sich eine Nutzung für Ferien- und Kurzzeitwohnungen, Praxen, Gesundheitsdienstleistungen, Büros sowie Gastronomie vorstellen. Das Verfahren werde gemäß § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Sie weist darauf hin, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf Basis einer Planzeichnung erfolgen werde, die später durch eine Begründung ergänzt werde.

Frau Pickert erläutert, dass ursprünglich die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) beantragt worden sei. Nach Rücksprache mit dem Landkreis sei jedoch entschieden worden, ein urbanes Gebiet (MU) festzusetzen, da die genaue Nutzungsmischung noch nicht abschließend feststehe. Sie betont, dass Vergnügungsstätten und Tankstellen in diesem Gebiet ausgeschlossen seien, da diese nicht in das geplante Nutzungskonzept passten. Sie erklärt, dass ein MU-Gebiet eine größere Flexibilität bei der Nutzungsmischung ermögliche und auch das angrenzende Wohnhaus, das sich im Eigentum der Vorhabenträgerschaft befinde, in die Planung einbezogen werde.

Frau Pickert geht auf die baulichen Festsetzungen ein und erklärt, dass die Geschosigkeit und Gebäudehöhen im Wesentlichen aus der ersten Änderung des Bebauungsplans übernommen worden seien. Für den Bereich der ehemaligen Augenklinik

seien die Festsetzungen bestandsorientiert vorgenommen worden, wobei ein gewisser Spielraum für energetische Sanierungen oder ähnliche Maßnahmen berücksichtigt worden sei.

Herr Albers bittet die Zuhörer um Fragen.

Frau Dr. Förchner erkundigt sich, ob die Nutzung des ehemaligen Neubaus durch Ärzte bereits konkret geplant sei.

Herr Albers bittet den anwesenden Herrn Peters um eine Stellungnahme. **Herr Peters** erklärt, dass die Nutzung des Gebäudes durch Praxen und Gesundheitsdienstleister im Fokus stehe. Er betont, dass bereits Gespräche geführt worden seien. Der Schwerpunkt liege jedoch derzeit darauf, die geplante Änderung umzusetzen.

Herr Tesch hebt hervor, dass es wünschenswert sei, in dem Gebäude eine Arztpraxis einzurichten, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen hausärztlichen Versorgungssituation in Bad Rothenfelde.

Beschlussvorschlag:

a) Um eine anderweitige Nutzung des durch den Umzug der Augenklinik an die Osnabrücker Straße frei gewordenen Gebäudes am bisherigen Standort nicht zu blockieren, ist der Bebauungsplan Nr. 11 "Sundernstraße" zum 2. Mal als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Sundernstraße", der im heutigen Zustand durch die Straße Am Kurpark und die Brunnenstraße eingerahmt wird. Das Plangebiet für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 besteht aus dem Flurstück 65/10 und 65/11 der Flur 2, Gemarkung Bad Rothenfelde, und wird im Norden durch das Grundstück "Am Kurpark 19", im Osten durch die Straße Am Kurpark, im Süden durch die Brunnenstraße sowie im Westen durch die Grundstücke "Brunnenstraße 6" und "Am Wittekindsprudel 2" begrenzt. Die genaue Lage ergibt sich aus dem Lageplan, der Gegenstand dieses Beschlusses ist.

b) Der Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Sundernstraße" mit örtlichen Bauvorschriften wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

zu 6

Bauvorhaben Errichtung eines Wohnhauses mit fünf Wohneinheiten "Drosselweg/Ecke Feldstraße" - Bauturbo

Vorlage: Y/2026/536

Herr Albers leitet den nächsten Tagesordnungspunkt zum Bauvorhaben im Drosselweg/Ecke Feldstraße ein und begrüßt hierzu Herrn Hawes, der als Architekt das Bauvorhaben vorstellen soll.

Frau Wierach führt zunächst einige Rahmenbedingungen zum Bauturbo an. Sie erläutert, dass das Instrument Bauturbo neu eingeführt worden sei, um Bauanträge und insbesondere den Wohnungsbau zu beschleunigen. Sie hebt hervor, dass dieses Instrument darauf abziele, den langwierigen Antragsprozess zu verkürzen und somit die

Realisierung von Bauvorhaben wie Aufstockungen, Neubauten oder Umnutzungen zu erleichtern. Voraussetzung sei, dass der Raum für Wohnnutzung vorgesehen sei.

Herr Albers ergänzt, dass die Umsetzung von Bauvorhaben mit dem Bauturbo auch ohne einen Bebauungsplan oder eine Änderung desselben erfolgen könne. Er weist jedoch darauf hin, dass die Zustimmung der Gemeinde erforderlich sei, um die entsprechenden Maßnahmen umzusetzen. Er verdeutlicht, dass die Gemeinde eine aktive Rolle einnehmen müsse, um die Realisierung der Bauvorhaben zu ermöglichen.

Herr Hawes führt aus, dass er Herrn Meisner, den Bauherrn, mitgebracht habe. Er betont, dass der Bauturbo für das Bauvorhaben von zentraler Bedeutung sei, da es ermögliche, bestimmte Formalitäten zu umgehen, die andernfalls den Fortschritt des Projekts verzögern könnten.

Herr Hawes erläutert das geplante Bauvorhaben im Bereich Drosselweg und Feldstraße. Er beschreibt die bestehende Bebauung, die durch Mehrfamilienhäuser in der Feldstraße und zweigeschossige Gebäude im Drosselweg geprägt sei. Das betreffende Grundstück umfasse eine kleine Garage im Norden, die derzeit als Parkfläche genutzt werde. Die geplante Bebauung orientiere sich an der bestehenden Struktur der Feldstraße, wobei ein dreigeschossiges Gebäude errichtet werden solle, dessen drittes Geschoss zurückspringe. Ziel sei es, fünf Wohneinheiten zu schaffen, obwohl aktuell nur zwei Wohneinheiten zulässig seien.

Herr Hawes führt aus, dass die Baugrenze im Süden um 1,50 Meter überschritten werden müsse, wobei der bestehende Bebauungsplan eine Überschreitung von bis zu zwei Metern zulasse. Die Grundflächenzahl (GRZ) solle von den derzeit zulässigen 0,4 auf 0,47 erhöht werden. Geplant seien moderne technische Standards wie Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen für das Gebäude. Obwohl die Bauordnung keine Stellplätze mehr vorschreibe, sei es vorgesehen, für jede Wohneinheit Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Auf Nachfrage erklärt **Herr Meisner**, dass eine langfristige Vermietung vorgesehen und dass das benachbarte Haus ebenfalls in seinem Besitz sei. Zudem erklärt er seine positive Haltung gegenüber der Vorhaltung von bezahlbarem Wohnraum.

Frau Hüggelmeyer weist darauf hin, dass die Wohnsituation in der unmittelbaren Nachbarschaft durch die Lautstärke aus dem Wohnbereich für viele Anwohner eine erhebliche Belastung darstelle. Sie betont, dass diese Problematik von zahlreichen langjährigen Bewohnern angesprochen worden sei und daher nicht auf Einzelfällen beruhe. Sie regt an, diese Aspekte bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen, um die Lebensqualität der Anwohner zu schützen.

Herr Albers bittet um Fragen der Zuhörer.

Herr Peters betont die optische Integration des geplanten Baukörpers in die bestehende Bebauung. Er verweist auf die umliegenden Gebäude, die überwiegend mit Satteldächern ausgestattet seien, während der geplante Baukörper eine Abweichung darstelle. **Herr Hawes** entgegnet, dass die geplante moderne Bauform seiner Ansicht nach mit der Umgebung harmonisiere. Er verweist darauf, dass im betreffenden Baugebiet keine spezifischen Anforderungen an die Dachform vorgegeben seien und dass die geplante Bauweise daher zulässig sei.

Ein Bürger äußert Bedenken hinsichtlich der Parkplatzsituation. Er berichtet, dass in der Umgebung bereits jetzt viele Fahrzeuge an der Straße parken würden und bezweifelt, dass die geplanten fünf Stellplätze für die neuen Wohneinheiten ausreichen würden.

Herr Bunselmeyer unterstützt die geäußerten Bedenken zur Verkehrssituation. Er berichtet von einem Ortstermin mit dem Landkreis Osnabrück, bei dem die Problematik im Drosselweg thematisiert worden sei. Er schildert, dass der Verkehr in diesem Bereich bereits jetzt als dramatisch empfunden werde und durch das geplante Bauvorhaben voraussichtlich weiter verschärft werde.

Herr Bürgermeister Rehkämper plädiert dafür, dass bei der Schaffung von Wohnraum sowohl die Qualität der Bauweise als auch die Bereitstellung von Stellplätzen berücksichtigt werden sollten. Er halte die vorgesehenen Stellplätze für unzureichend.

Herr Albers schlägt vor, die Entscheidung zu vertagen, bis eine Bauvoranfrage vorliege und ein konkretes Objekt präsentiert werde. Zudem regt er an, dass der Vorhabenträger in Abstimmung mit seinem Architekten und der Gemeinde eine Lösung für die Stellplatzfrage erarbeite. Er betont, dass die Zustimmung zum Bauturbo grundsätzlich möglich sei, jedoch weitere Gespräche erforderlich seien, um offene Fragen zu klären. **Herr Albers** weist darauf hin, dass der Hinweis von Stefan Peters zur Eingliederung des Objekts in das bestehende Gebiet ebenso berücksichtigt werden solle.

Es wird sich darauf geeinigt, dass keine Beschlussfassung erfolgen solle. **Herr Albers** bedankt sich für die bisherigen Gespräche und lässt protokollieren, dass weitere Gespräche mit dem Vorhabenträger und der Verwaltung stattfinden sollen. Er kündigt an, dass das Thema bei der nächsten Sitzung erneut aufgegriffen werde.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde stimmt der Anwendung des Bauturbos gemäß § 246e BauGB für das Vorhaben zur Errichtung eines Wohnhauses mit fünf Wohneinheiten in der Straße "Drosselweg/Ecke Feldstraße" zu.

Abstimmungsergebnis: Eine Abstimmung fand nicht statt.

zu 7

Bauvorhaben Neubau eines Wohnhauses Nordstraße 10

Vorlage: Y/2026/542

Herr Albers heißt Herrn Dr. Shahab, den Eigentümer des betreffenden Objekts, willkommen und schlägt vor, dass dieser das Vorhaben zunächst selbst vorstellt.

Herr Dr. Shahab erläutert, dass es sich bei der Nordstraße 10 um ein Gebäude handelt, das derzeit als Arztpraxis genutzt werde. Der bestehende Mietvertrag laufe bis 2030 und enthalte eine Option auf Verlängerung um weitere fünf Jahre. Sollte der Mietvertrag nach 2030 nicht verlängert werden, sei eine Weitervermietung oder Nutzung des Gebäudes schwierig, da es speziell für eine Arztpraxis konzipiert sei. **Herr Dr. Shahab** führt aus, dass er in diesem Fall plane, ein Mehrfamilienhaus zu errichten, in dem er und seine Frau selbst eine Wohnung beziehen könnten. Die übrigen Wohnungen sollen vermietet werden und den heutigen Umweltstandards entsprechen.

Herr Dr. Shahab weist darauf hin, dass der aktuelle Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung vorsehe. Er betont jedoch, dass die Umgebung von mehrgeschossigen Gebäuden geprägt sei, darunter eine Klinik und mehrere Wohnhäuser mit zwei oder drei Geschossen. Er bittet daher um eine Änderung des Bebauungsplans, um eine mehrgeschossige Bebauung zu ermöglichen.

Frau Wierach bestätigt, dass das Planungsbüro Tischmann Loh und Partner ebenfalls eine Einschätzung abgeben habe und das Objekt eher der mehrgeschossigen Bauweise in der Nachbarschaft zuordnen würde.

Herr Tesch erkundigt sich nach dem zeitlichen Rahmen des Vorhabens.

Herr Dr. Shahab erklärt, dass er den Neubau nur dann realisieren werde, wenn der Mietvertrag nach 2030 nicht verlängert werde. Sollte der Mietvertrag verlängert werden, sei eine Umsetzung des Vorhabens für ihn wirtschaftlich nicht sinnvoll. **Herr Tesch** stellt fest, dass bis zum Jahr 2030 noch ausreichend Zeit bestehe, um das Vorhaben zu realisieren. Er führt aus, dass dies auch in Verbindung mit dem sogenannten Baturbo möglich sei, sofern die entsprechenden Schritte spätestens im Jahr 2028 eingeleitet würden.

Herr Albers ergänzt, dass es auch eine Änderung des Bebauungsplans möglich sei, verweist jedoch darauf, dass diese ebenfalls mit Kosten verbunden sei. **Herr Dr. Shahab** erklärt sein Einverständnis auch mit diesem Vorgehen.

Herr Bürgermeister Rehkämper äußert die Idee, dass die Praxis an einen neuen Standort in Bad Rothenfelde verlegt werden könnte. Er verweist auf die Parkplatzproblematik am aktuellen Standort in der Nordstraße 10 und führt aus, dass die langfristige Sicherung der ärztlichen Versorgung in Bad Rothenfelde von zentraler Bedeutung sei.

Herr Albers fasst zusammen, dass Herr Dr. Shahab die Möglichkeit habe, das Bauvorhaben über den Baturbo bis Ende 2030 zu beantragen oder alternativ einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zu stellen, was jedoch mit zusätzlichen Planungskosten verbunden sei, die der Vorhabenträger zu tragen habe. Er ergänzt, dass eine Entscheidung zu diesem Punkt jedoch derzeit nicht eilt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde nimmt den Entwurf des Bauvorhabens in der Nordstraße 10 zustimmend zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

zu 8

Bauantrag Errichtung eines Tiny-Houses "Am Forsthaus" - Baturbo

Vorlage: Y/2026/537

Herr Albers leitet zum nächsten Thema, dem Bauantrag für ein Tiny-House „Am Forsthaus“.

Frau Wierach führt aus, dass es sich um ein kleines Gebäude im Garten eines bestehenden Wohnhauses handele, das als Wohnsitz für eine Familie dienen solle. Sie weist darauf hin, dass sich das Vorhaben im Außenbereich befinde, wo es keinen Bebauungsplan gebe, jedoch unmittelbare Siedlungsnähe bestehe. Sie hebt hervor, dass in solchen Fällen der Baturbo greife.

Herr Tesch erkundigt sich nach weiteren Unterlagen, insbesondere zur Größe und zum Aussehen des geplanten Gebäudes. **Herr Albers** erklärt, dass dies nicht der vollständige Bauantrag sei und dass weitere Details noch ergänzt werden müssten. Die Unterlagen werden dem Protokoll beigelegt.

Herr Albers erkundigt sich, ob das geplante Vorhaben nicht doch unter den § 34 BauGB (Innenbereich), als unter den § 35 BauGB (Außenbereich) falle.
Frau Wierach merkt an, dass der Landkreis Osnabrück klar vom § 35 BauGB ausgeht, eine erneute Abklärung jedoch erfolgen wird.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde stimmt dem Antrag auf Anwendung des Baurubos gemäß § 246e BauGB für das Vorhaben zur Errichtung eines Tiny-Houses in der Straße "Am Forsthaus" zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

zu 9

Antrag der CDU zur Einrichtung einer Hundefreilauffläche

Vorlage: Y/2026/544

Herr Bürgermeister Rehkämper erläutert, dass die Idee einer Freilauffläche für Hunde bereits in der Vergangenheit angeregt und im Gemeinderat diskutiert worden sei. Aus Sicht der Verwaltung sei die Idee grundsätzlich zu befürworten. Der vorgeschlagene Standort umfasse eine Fläche von über 17.000 Quadratmetern, die größtenteils bewaldet sei und sich im Eigentum der Niedersächsischen Landgesellschaft befinde. Diese Fläche sei an eine Landwirtsfamilie verpachtet. Die nicht bewaldete Fläche von etwa 8.000 Quadratmetern könne jedoch potenziell genutzt werden. **Herr Bürgermeister Rehkämper** weist darauf hin, dass bei einer Zustimmung der Politik eine sorgfältige Planung erforderlich sei, einschließlich einer Einzäunung, der Schaffung von Parkplätzen und der Berücksichtigung von Fördermitteln.

Herr Meyer zu Theenhausen bringt ein, dass die Umsetzung der Freilauffläche idealerweise über einen Verein erfolgen solle, da dies mit Pflege- und Organisationsaufwand verbunden sei. Er äußert Bedenken, falls die Fläche unkontrolliert genutzt werde und spricht sich für eine klare Regelung aus.

Frau Hüggenmeyer erläutert, dass bereits in der Vergangenheit versucht worden sei, einen Verein zu gründen, dies jedoch nicht erfolgreich gewesen sei. Sie verweist auf Beispiele aus anderen Städten, in denen Hundewiesen von den Kommunen betrieben würden und klare Regeln, wie etwa die Nutzung von Hundekotbeuteln, gelten würden. Sie betont, dass der Wunsch nach einer solchen Fläche aus der Bevölkerung seit Jahren bestehe und auch in ihrer Fraktion Unterstützung finde.

Herr Dr. Eickhorst weist auf den Abstand zu benachbarten Wohnsiedlungen und die Notwendigkeit einer Einzäunung, um die Sicherheit zu gewährleisten. Er betont, dass eine sorgfältige Planung erforderlich sei, um mögliche Konflikte zu vermeiden.

Herr Kocks erläutert, dass ein Planungsbedarf bestehe, um die Lärmwerte im Bereich der Wohnbebauung einzuhalten. Er führt aus, dass eine genauere Planung notwendig sei, damit der Bau- und Planungsausschuss auf dieser Grundlage entscheiden könne, ob das Vorhaben umgesetzt werden solle.

Herr Bunselmeyer führt aus, dass es in anderen Gemeinden wie Glandorf und Bad Iburg positive Beispiele für die Einrichtung von Hundeplätzen gebe. Diese seien in Eigeninitiative der Bürger entstanden, wobei Landwirte eingebunden und Zäune sowie Spendenboxen aufgestellt worden seien. Er schlägt vor, zunächst mit den Anwohnern der potenziellen Fläche zu sprechen, um mögliche Einwände frühzeitig zu klären.

Herr Albers äußert, dass die Realisierung eines Hundeplatzes von der Klärung der Genehmigungspflicht abhängt. Sollte eine offizielle Genehmigung erforderlich sein, sei das Vorhaben für ihn nicht weiter verfolgbar. Er regt an, dass die Gemeinde dies prüfe. Zudem betont er die Notwendigkeit, die Nachbarn frühzeitig einzubinden und die Zustimmung der NLG einzuholen. Er unterstützt die Idee, die Verwaltung mit der Prüfung der Rahmenbedingungen zu beauftragen.

Herr Bürgermeister Rehkämper weist darauf hin, dass eine Hunde-Freilaufwiese als Treffpunkt für Hundehalter auch organisatorisch und betrieblich klar geregelt sein müsse. Er schlägt vor, dass sich interessierte Hundehalter zu einem Verein zusammenschließen könnten, um die Verantwortung für die Anlage zu übernehmen.

Herr Vater-Lippold bringt als mögliche Alternative den ungenutzten Bolzplatz am Schützenplatz ins Gespräch. Dieser biete ausreichend Parkmöglichkeiten und sei infrastrukturell gut angebunden.

Herr Meyer zu Theenhausen und Herr Albers stimmen darin überein, dass die Verwaltung zunächst Näheres prüfen solle, bevor ein Beschlussvorschlag gefasst werden könne.

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird im Rahmen der Beratung gefasst.

Abstimmungsergebnis: Eine Abstimmung fand nicht statt. Die Verwaltung soll weitere Rahmenbedingungen prüfen, bevor ein Beschlussvorschlag gefasst werden kann.

zu 10 Bauvoranfrage Errichtung von einem Mehrfamilienwohnhaus Bahnhofstraße 42

Vorlage: Y/2026/541

Herr Albers leitet den Tagesordnungspunkt 10 ein und begrüßt Herrn Heiden und Frau Westendorf von der BPE GmbH.

Herr Heiden beschreibt das geplante Vorhaben. Das Grundstück, auf dem sich die ehemalige Bäckerei Volkmann befindet, sei im letzten Jahr erworben worden. Er erklärt, dass das Gebäude aufgrund eines erheblichen Investitionsstaus und einer ungünstigen baulichen Struktur nicht sanierungsfähig sei. Daher sei ein Abriss und eine Neubebauung vorgesehen. Ziel sei es, dringend benötigten Wohnraum in der Gemeinde zu schaffen.

Herr Heiden führt aus, dass auf dem Grundstück ein zweigeteiltes Mehrfamilienhaus mit barrierefreien Wohnungen entstehen solle. Die Planung sehe vor, die alten Grenzabstände zu wahren und das Gebäude in der Höhe an die umliegende Bebauung anzupassen. Die maximale Gebäudehöhe werde reduziert, um sich harmonisch in das Straßenbild einzufügen. Im Erdgeschoss werden Parkplätze vorgesehen, während in den oberen Etagen Wohnungen mit Terrassen und Balkonen entstehen sollen. Insgesamt seien 12 bis 13 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 80 Quadratmetern geplant.

Herr Dr. Eickhorst fragt nach der Integration von Photovoltaikanlagen und dem Umgang mit dem Baumbestand auf dem Grundstück. **Herr Heiden** erklärt, dass Photovoltaikanlagen geplant seien. Die alten Obstbäume auf dem Grundstück seien nicht als schützenswert eingestuft worden, es würden jedoch neue Grünflächen geschaffen, um die versiegelten Flächen zu kompensieren.

Herr Bürgermeister Rehkämper erkundigt sich nach der Breite des geplanten Gehwegs entlang der Wiekstraße. **Frau Westendorf** antwortet, dass ein barrierefreier Gehweg mit einer Breite von mindestens 1,50 Metern vorgesehen sei.

Herr Bürgermeister Rehkämper hebt hervor, dass eine hohe Nachfrage an Eigentumswohnungen bestehe. Er erkundigt sich nach der konkreten Zeitplanung und der Verlässlichkeit der Umsetzung.

Herr Heiden erklärt, dass er grundsätzlich sofort mit dem Vorhaben beginnen wolle. Allerdings gebe es noch eine Mieterin im betreffenden Gebäude, weshalb er sich derzeit nicht verbindlich zur Zeitplanung äußern könne.

Herr Albers erkundigt sich erneut nach dem neuen Gehweg in der Wiekstraße und fragt, ob in diesem Zusammenhang auch daran gedacht worden sei, der Kommune entsprechende Rechte einzuräumen, um die öffentliche Nutzung zu gewährleisten.

Herr Heiden bestätigt, dass dies ein Thema sei, verweist jedoch darauf, dass die Situation durch die bestehende Überbauung komplex sei. Er erklärt, dass es schwierig sei, Rechte einzuräumen, da die Fläche privates Eigentum sei.

Herr Bürgermeister Rehkämper stellt fest, dass dies eine Frage sei, die weiter diskutiert werden müsse.

Herr Bunselmeyer äußert seine Bedenken hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens und betont, dass er mit der aktuellen Planung nicht zufrieden sei. Er hebt hervor, dass die geplante Wohnbebauung die erste ihrer Art sei, die direkt an der Straßenfront errichtet werde und kritisiert die optische Wirkung des Vorhabens. Darüber hinaus weist **Herr Bunselmeyer** auf die bereits bestehende Parkplatzproblematik hin. Er erklärt, dass die Schaffung von lediglich einem Parkplatz pro Wohneinheit nicht ausreiche, da erfahrungsgemäß mehr Fahrzeuge pro Haushalt zu erwarten seien und der ohnehin schon hohe Parkdruck in der Umgebung weiter verschärft werden würde.

Herr Tesch erkundigt sich nach der geplanten Fassadengestaltung und äußert, dass ihm die bisherige Planung zu schlicht erscheine. Er fragt, ob es Möglichkeiten gebe, die Fassade optisch ansprechender zu gestalten.

Herr Heiden erklärt, dass man eine monotone Gestaltung vermeiden wolle und daher unterschiedliche Farben und Strukturen einplane. Er sei offen für Anregungen und Vorschläge, um die Fassade abwechslungsreicher zu gestalten.

Herr Bürgermeister Rehkämper regt an, die Thematik der Fassadengestaltung weiterzuverfolgen. Er schlägt vor, dass die BPE GmbH weiteres Anschauungsmaterial bereitstellt.

Herr Kocks schlägt vor, dass Herr Heiden die Vorschläge aufnehme und die Ideen zur Fassadengestaltung an die Verwaltung gebe. Die Verwaltung könne die entsprechenden Unterlagen spätestens am Wochenende vor der Ratssitzung den Ratsmitgliedern zur Verfügung stellen.

Herr Albers ergänzt, dass die Stellplatzfrage auch für die Bewohner von Bedeutung sei, da eine unzureichende Anzahl an Stellplätzen negative Auswirkungen auf die Lebensqualität haben könne und Herr Heiden hierzu auch Ideen aufzeigen könne.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde erklärt sein Einvernehmen zu der Bauvoranfrage zur Errichtung von einem Mehrfamilienwohnhaus in der "Bahnhofstraße 42".

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme

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 21.15 Uhr.

gez. Franz-Josef Albers
Vorsitzende/r

gez. Klaus Rehkämper
Bürgermeister

gez.
Protokollführer/in