

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde:

**BEBAUUNGSPLAN NR. 60
„ULMENALLEE / IM WIESENGRUND“**

Beratungsunterlagen zu den Verfahrensschritten:

- A. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB
- B. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Bad Rothenfelde, 29.08.2019

Zu A. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der §§ 4(1), 2(2) BauGB ist mit Schreiben vom 19.03.2015 für die Dauer eines Monats erfolgt.

Die Beteiligung gemäß der §§ 4(2)/2(2) BauGB wurde mit Schreiben vom 27.09.2017 bis einschließlich dem 10.11.2017 durchgeführt. Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB hat parallel in der Zeit vom 09.10.2017 bis einschließlich dem 10.11.2017 stattgefunden.

1. Stellungnahmen von TÖB mit Hinweisen/Anregungen:

Nr. TÖB	1: § 2(2) / § 4(1)	2: § 2(2) / § 4(2)
1 Landkreis Osnabrück	17.04.2015 29.04.2015	08.11.2017 29.11.2017
2 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	01.04.2015	08.11.2017
3 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	20.03.2015	11.10.2017
4 Landwirtschaftskammer Niedersachsen	15.04.2015	09.11.2017
5 Nieders. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz		11.10.2017
6 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz		06.11.2017

2. Stellungnahmen von TÖB ohne Hinweise/Anregungen:

TÖB	§ 2(2) / § 4(1)	§ 2(2) / § 4(2)
Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems	16.04.2015	04.10.2017

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	16.04.2015	
Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“	23.03.2015	
Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	16.04.2015	02.11.2017
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH	10.04.2015	
Deutsche Telekom Technik GmbH	13.04.2015	09.11.2017
Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH		09.11.2017
EWE Netz GmbH	14.04.2015	05.10.2017
Westnetz GmbH, Regionalcenter Osnabrück		08.11.2017
Strom- und Gasversorgung Versmold GmbH	21.04.2015 20.07.2015	
Stadt Dissen aTW	17.04.2015	18.10.2017
Gemeinde Hilter	24.03.2015	09.10.2017
Gemeinde Bad Laer	23.03.2015	05.10.2017
Stadt Versmold	26.03.2015	10.10.2017

3. Von folgenden TÖB liegt keine Stellungnahme vor:

Archäologische Denkmalpflege, Osnabrück
 Stadt- und Kreisarchäologie, Osnabrück
 Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld
 Industrie- und Handelskammer Osnabrück
 Polizeiinspektion Osnabrück
 Verkehrswacht
 Tourismusverband Osnabrücker Land e.V.
 Freiwillige Feuerwehr Bad Rothenfelde
 Agentur für Arbeit
 RWE Westfalen-Weser-Ems / Westnetz GmbH
 Osnatel GmbH, Osnabrück
 Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd
 BUND e.V. Kreisgruppe Osnabrück

A.1.1.1 Landkreis Osnabrück (17.04.2015)



Landkreis Osnabrück · Postfach 25 09 · 49015 Osnabrück

Der Landrat

Fachdienst 6 – Planen und Bauen
Abteilung Planen

Gemeinde Bad Rothenfelde
- Bauabteilung -
Frankfurter Straße 3

49214 Bad Rothenfelde

Datum: 17.04.2015

Zimmer-Nr.: _____

Auskunft erteilt: _____

Durchwahl: _____

Tel.: (0541) 501- _____

Fax: (0541) 501- _____

E-Mail: _____

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
TS 19.03.2015

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
6.3 Wü/Ho

**Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde;
Bebauungsplans Nr. 60 "Ulmenallee / Im Wiesengrund"
parallel: 42. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird zum
o. a. Bebauungsplan folgende Stellungnahme abgeben.

Regional- und Bauleitplanung

Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. In der Begründung (Kapitel 3.2, Seite 7) sollten die in den Klammern aufgeführten Verweise zum Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 überprüft werden. So wird beispielsweise bezüglich des Naturparks u. a. auf das Ziel D 3.1 02 des RROP verwiesen, dass sich mit wirtschaftlichen Stärken und Schaffung von Arbeitsplätzen befasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass das in der Begründung zur FNP – Änderung aufgeführte Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft im Palsterkamp (S. 8) in weiten Teilen deckungsgleich mit einem überlagerndem Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft (D 3.3 07) ist.

Über den nördlichen Teil des Plangebietes verläuft die Richtfunkstrecke (Trassenr. 709, Bielefeld – Tecklenburg).

Im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Bad Rothenfelde ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt außerhalb städtebaulicher Infrastruktur. Das Planungserfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 ff BauGB sollte daher in der Begründung

A.1.1.1 Zum Landkreis Osnabrück (17.04.2015)

Regional- und Bauleitplanung

Im Hinblick auf die raumordnerischen Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) zum *Naturpark* ist das Ziel D.3.1 07 („*Entwicklung bzw. Ansiedlung neuer touristischer Freizeitobjekte ...*“) und nicht wie angegeben um das Ziel D 3.1 02 („*Schaffung neuer qualifizierte Arbeitsplätze ...*“) aufzuführen. Dies baut darauf auf, dass Bad Rothenfelde insgesamt als „*Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr*“ (D.3.1 06) eingestuft ist.

Neben dem *Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft* (Ziele D.1.3 01 und D.2.1 02) wird der Palsterkamp im RROP, wie in der Stellungnahme angeführt, in weiten Teilen von einem *Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft* (Ziele D.1.3 01 und D.3.3 07) überlagert. Dies wurde zum Entwurf in den Texten entsprechend ergänzt.

Ein Hinweis auf die Richtfunktrasse wurde zum Entwurf unter Punkt 5.6 „*Ver- und Entsorgung ...*“ der Begründung aufgenommen.

Ein Erfordernis für eine Überplanung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten *Fläche für die Landwirtschaft* im Sinne des § 1(3) ff. Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich zunächst insbesondere aus dem allgemein erwarteten demographischen Wandel. Durch die prognostizierten steigenden Zahlen älterer Menschen wird ein entsprechend steigender Bedarf an betreuten Wohn- und Pflegeplätzen sowie an barrierefreien Wohnangeboten erwartet.

Bezogen auf Bad Rothenfelde stellen die Einrichtungen des Hauses Schlüter als privater Träger an der Ulmenallee seit Jahren einen wesentlichen Baustein zur Deckung dieses Bedarfs dar. 1966 als Wohnheim gegründet, hat es sich nunmehr über ca. 50 Jahre hinweg zu einem Alten- und Pflegeheim mit Angeboten für die stationäre Kurz- und Langzeitpflege für ca. 100 Menschen entwickelt. Im Sinne heutiger und für die Zukunft absehbarer Anforderungen ist es eine der Zielsetzungen des Hauses Schlüter, neben stationären vor allem ambulante Betreuungs- und Pflegeangebote auszubauen. Im Unterschied der im Orts- und Kurbereich gelegenen Einrichtungen besteht hier die Besonderheit von Bezügen zu dem umgebenden Naturräumen.

auch unter Berücksichtigung bestehender Betreuungs-, Pflege- und sozialer Versorgungseinrichtungen in der Gemeinde Bad Rothenfelde dezidiert dargelegt werden.

Wenn der o. a. Bebauungsplan, wie in der Präambel der Planzeichnung mit der Rechtsgrundlage gemäß § 12 BauGB aufgeführt, als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll, ist die Bezeichnung entsprechend anzupassen.

Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz wurde zuletzt geändert durch Art. 4 d. Gesetzes 22.10.2014 (Nds. GVBl. S. 291),

Die Niedersächsische Bauordnung wurde zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206).

Der beigefügte Umweltbericht entspricht in der Gliederung weitgehend den Anforderungen von § 2 a BauGB und bedarf zu seiner Vollständigkeit der Analysierung und Bewertung der relevanten Umweltauswirkungen der o. a. Bauleitplanung, die nach gegenwärtigem Wissensstand und durch das Planverfahren ermittelt werden können. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Es wird davon ausgegangen, dass auch die Öffentlichkeit frühzeitig im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der o. a. Bauleitplanung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet ist.

Hinsichtlich der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird noch einmal auf das Urteil des BVerwG vom 18.07.2013 – 4 CN 3.12 und den Beschluss des OVG Lüneburg vom 02.07.2013 – 1 MN 90/13 hingewiesen.

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

Durch die in der Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Betriebe können unzulässige Geruchsmissionen nicht ausgeschlossen werden.

Zur Beurteilung sollte ein Gutachten zur Prognose und Beurteilung der Geruchsmissionen gem. GIRL vorgelegt werden (Ermittlung der Vorbelastungen gem. Cloppenburg Modell).

Abfallwirtschaft

Die Bereiche 1 und 4 verfügen über keine direkte Anbindung an das örtliche Straßennetz. Die Müllcontainer sind deshalb an der Straße „Im Wiesengrund“ bereitzustellen.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen zur **Wasserwirtschaft** sowie zum **Boden-, Naturschutz und Waldgesetz** weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB.

Das Planungsbüro Tischmann Schrooten hat eine Durchschrift dieser Stellungnahme erhalten.

Ein besonderer Schwerpunkt des Hauses Schlüter sollen demenziell und psychisch erkrankte Menschen sein; hierfür bestehen in Bad Rothenfelde bislang und insbesondere mit Blick auf zu erwartende Anforderungen nicht ausreichende Angebote.

Da sich das Anwesen im planungsrechtlichen *Außenbereich* befindet, sollen der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten, als auch nachbarliche Belange durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst werden. Im Hinblick auf den Umgang mit dem im Osten gelegenen Übergang zum Landschaftsraum werden zudem Flächen in den Bebauungsplan und damit in den Festsetzungsrahmen eingebunden.

Darüber hinaus wird auf die nachfolgend abgebildete Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 15.04.2015 verwiesen, in der ausgeführt wird, dass auf dem rund 250 m östlich zum Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen und im Haupterwerb geführten Betrieb Hügelmeyer die Möglichkeiten zur Ausweitung der Tierhaltung bereits durch die umgebende Wohnbebauung begrenzt sind. Dadurch bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Die Texte der vorliegenden Bauleitplanung werden durch die o.g. Ausführungen entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Der Bebauungsplan wird nicht vorhabenbezogen aufgestellt, die Präambel wird entsprechend angepasst. Angepasst werden ebenfalls die aktuellen Änderungsdaten des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und der Niedersächsischen Bauordnung.

Der Umweltbericht wurde bereits zum Entwurf u.a. aufgrund der eingegangenen Hinweise und erfolgten Klärungen fortgeschrieben.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3(1) BauGB am 26.03.2015 in öffentlicher Veranstaltung frühzeitig über die Planinhalte informiert und erhielt Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung. In einer zweiwöchigen Frist bestand im Nachgang dieser Veranstaltung zudem Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme.

Bezüglich der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wird der Hinweis auf das angeführte Urteil des BVerwG bzw. den angeführten Beschluss des OVG Lüneburg zu Kenntnis genommen.

Die nicht mehr benötigten Planunterlagen sind in der Anlage wieder beigelegt.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage

Anlage

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

Mit Datum vom 22.06.2015 liegt eine gutachterliche Stellungnahme des TÜV-Nord zu Geruchseinwirkungen vor, die dem vorliegenden Bauleitplan als Anlage beigelegt wird und damit öffentlich einsehbar ist. Sie ergänzt die bereits aufgeführten Inhalte der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung des Landkreises Osnabrück für den Betrieb vom 21.02.2011.

Neben den Wechselwirkungen zwischen den vorhandenen und geplanten Nutzungen des Plangebiets und der ca. 240 m nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle mit Schweinehaltung und Güllesilo wurde auch der südlich an das Plangebiet angrenzende Garten- und Landschaftsbau-betrieb betrachtet. Gerüche entstehen hier vor allem durch die Zwischenlagerung von Laub sowie Rasen- und Strauchschnitt bis zu deren Abtransport zum Kompostwerk. Gleiches gilt für die Zwischenlagerung von Rindenmulch und Hackschnitzel bis zu deren Abtransport zum Bestimmungsort.

In Anbetracht der geplanten Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung Wohnen und Betreuung von Senioren und Menschen mit Behinderungen, als auch der Allgemeinen Wohngebiete (WA), wird gemäß der Regelbewertungsmaßstäbe der GIRL der Immissionswert einer Wohn-/Mischgebietsnutzung von 0,10 zu Grunde gelegt. Dieser Immissionswert entspricht einem Geruchsstundenanteil von 10 % der Jahresstunden. Nach Aussage des Gutachters liegt bezogen auf die bebaubaren Flächen ein Geruchsstundenanteil von maximal 4 % der Jahresstunden vor, d.h. deutlich niedriger als die zulässigen 10%. Die vorliegenden Gerüche sind daher nicht als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Ergebnisse werden in den Texten zum Bauleitplan ergänzt. Im Übrigen wird auf die gutachterliche Stellungnahme verwiesen.

Abfallwirtschaft

Die in der Stellungnahme angeführten Bereiche 1 und 4 sind Teilbereiche des Hauses Schlüter und können ebenfalls von dem dort eingesetzten Hausmeister betreut werden. Zur allgemeinen Erläuterung wurde für die Tatsache, dass Müllbehälter an den Abholtagen zur Entleerung an den umliegenden öffentlichen Straßen bereit zu stellen sind, ein entsprechender Hinweis unter Punkt 5.6 „Ver- und Entsorgung ...“ der Begründung aufgenommen.

Im Übrigen wird die Stellungnahme des Landkreises Osnabrück insgesamt zur Kenntnis genommen.

A.1.1 Beschlussvorschlag:

Die Inhalte zum Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP), zur Richtfunktrasse und zum Planerfordernis im Sinne des § 1(3) ff. Baugesetzbuch (BauGB) sind in den Texten zu ergänzen.

Der Bebauungsplan wird nicht vorhabenbezogen aufgestellt, die Präambel ist entsprechend anzupassen. Angepasst werden ebenfalls die aktuellen Änderungsdaten des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und der Niedersächsischen Bauordnung.

Die gutachterliche Stellungnahme des TÜV-Nord zu Geruchseinwirkungen vom 22.06.2015 sowie das Untersuchungsergebnis, dass keine erhebliche Geruchsbelästigung für das Plangebiet vorliegt, werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur allgemeinen Erläuterung Müllbehälter an den Abholtagen zur Entleerung an den umliegenden öffentlichen Straßen bereit zu stellen sind.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

A.1.1.2 Landkreis Osnabrück (29.04.2015)

Landkreis Osnabrück - Postfach 25 09 - 49015 Osnabrück

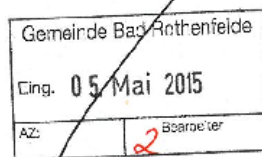


Der Landrat

Fachdienst 6 – Planen und Bauen
Abteilung Planen

Gemeinde Bad Rothenfelde
- Bauabteilung -
Frankfurter Straße 3

49214 Bad Rothenfelde



Datum: 29.04.2015
Zimmer Nr.:
Auskunft erteilt:
Durchwahl:
Tel.: (0541) 501-
Fax: (0541) 501-
E-Mail:

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
TS 19.03.2015

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
6.3 Wü/Ho

**Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde;
Bebauungsplans Nr. 60 "Ulmenallee / Im Wiesengrund"
parallel: 42. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zur Stellungnahme vom 17.04.2015 werden zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen zum o. a. Bebauungsplan folgende Fachbeiträge nachgereicht.

Naturschutz

FFH-Verträglichkeit

Die zuständigen genehmigenden Behörden (FNP: Landkreis Osnabrück, B-Plan: Gemeinde) führen im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Osnabrück die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung durch. Durch das Vorhaben ist aus Sicht der UNB keine Beeinträchtigung des nächstgelegenen FFH-Gebietes Teutoburger Wald/Kleiner berg gegeben.

Artenschutz

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu befürchten, insbesondere da Gebäude und Bäume durch die geplante Maßnahme nicht verändert werden. Weitere Aussagen und ggf. notwendige Vermeidungsmaßnahmen werden in dem noch zu erarbeitenden Grünordnungsplan getroffen.

Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem noch zu erarbeitenden Grünordnungsplan darzustellen.

A.1.1.2 Zum Landkreis Osnabrück (29.04.2015)

Naturschutz

Das Ergebnis der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung, dass aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine Beeinträchtigung des nächstgelegenen FFH-Gebietes *Teutoburger Wald / Kleiner Berg* vorliegt, wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussage, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu befürchten sind, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Vermeidungsmaßnahmen und Eingriffsregelung sind im Grünordnungsplan ausgeführt; die Inhalte in den Unterlagen zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt. Der Grünordnungsplan wird als Anlage der Bauleitplanung beigelegt und demzufolge der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB zugänglich gemacht und den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

Wasserwirtschaft / Gewässerschutz

Es gibt zwischenzeitlich vom Landkreis Osnabrück mit Schreiben vom 07.12.2017 eine „Wasserbehördliche Genehmigung“, wonach die Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“ innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets des Süßbachs zulässig ist. Die neu festgelegten überbaubaren Flächen liegen außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets „Süßbach“, nachteilige Auswirkungen auf Hochwasserschutz und Retentionsräume sind nicht zu erwarten.

Zum Süßbach als Gewässer II. Ordnung ergibt sich bereits durch den vorgelagerten Wirtschaftsweg ein Mindestabstand von 5,0 m. Auf den südwestlich hieran angrenzenden Grundstücks- bzw. insbesondere Weidenflächen ist zudem nicht mit relevanten baulichen Maßnahmen und Niveauveränderungen zu rechnen.

Wasserwirtschaft

Gewässerschutz

Sofern innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Gewässers (Süßbach) Maßnahmen gemäß § 78 Absatz 1 Nr. 3 bis 9 Wasserhaushaltsgesetz vorgesehen sind (Geländemodellierung, Zäune, Anpflanzungen etc.), muss der Eingriff in das Überschwemmungsgebiet unter Berücksichtigung des § 78 (4) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dargestellt werden und der Nachweis erbracht werden, dass der Hochwasserabfluss durch das Bauvorhaben nicht maßgeblich verändert wird, bzw. ausgeglichen werden kann.

Es wird dann eine wasserbehördliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, welche beim Landkreis Osnabrück schriftlich beantragt werden muss

Zum Gewässer II. Ordnung (Süßbach) ist ein Mindestabstand von 5 Metern ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Geländemodellierung frei zu halten.

Der Nachweis über die schadlohe Ableitung des Oberflächenwassers fehlt und ist noch zu erbringen. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden (versiegelte Flächen, Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA/DVWK 153/117/138, Einleitstellen etc.). Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises erfolgen.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen.

Das Planungsbüro Tischmann Schrcoten hat eine Durchschrift dieser Stellungnahme erhalten.

Die nicht mehr benötigten Planunterlagen sind in der Anlage wieder beigelegt.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage

Anlage

Die als Anlage der Bauleitplanung beigelegte wasserwirtschaftliche Voruntersuchung mit Datum vom 10.11.2015 sieht zwei private naturnahe offene Erdbecken vor, die geeignet sind, das Niederschlagswasser des gesamten Plangebiets aufzunehmen. Zur Abstimmung der Inhalte haben im Vorfeld bereits Rücksprachen zwischen der bearbeitenden J. Bergmann GmbH und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises stattgefunden. Die fertiggestellten Unterlagen sind wie der Grünordnungsplan eingearbeitet worden und werden als Anlage der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zugänglich gemacht.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Aussage, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu befürchten sind, wird zur Kenntnis genommen.

Die Inhalte des Grünordnungsplans und der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung werden zur Kenntnis genommen. Sie sind zum Entwurf in die Unterlagen der vorliegenden Bauleitplanung einzuarbeiten, ihr als Anlagen beizufügen und der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen gemäß der §§ 3(2)/4(2) BauGB zugänglich zu machen bzw. zur Stellungnahme vorzulegen.

Die „Wasserbehördliche Genehmigung“ des Landkreises Osnabrück mit Schreiben vom 07.12.2017 wird ebenso wie die gesamte Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

A.1.2.1 Landkreis Osnabrück (08.11.2017)

Landkreis Osnabrück - Postfach 25 09 - 49015 Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde
Frau Seydel
Frankfurter Str. 3
49214 Bad Rothenfelde

Der Landrat
Fachdienst 6
Planen und Bauen
- Planung -

Datum: 08.11.2017
Zimmer-Nr.:
Auskunft erteilt:

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen, meine Nachricht vom

6.3 /Cl

Durchwahl:
Tel. (05 41) Fax:
(0541)
e-mail:

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ und
42. Änderung zum Flächennutzungsplan
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach
§ 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.

Bauleitplanung

Aus Sicht der Regionalplanung bestehen gegen den Bebauungsplan und die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan bitte ich darum, auf Seite 8 den ersten in den Klammern angeführten Verweis zum RROP 2004 betreffend der Vorsorgegebiete zu überprüfen. Der erste Verweis müsste 1.9.01 lauten (wie korrekt in der Begründung zum Bebauungsplan angegeben), sollte auf die generelle Eigenschaft als Vorsorgegebiet hingewiesen werden. Ebenso bitte ich sowohl in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung als auch zum Bebauungsplan aufzunehmen, dass das jeweilige Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (Heilquelle) ausgewiesen wird.

In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung. Ich gehe davon aus, dass – abhängig von der betreffenden Schutzzone – diesem raumordnerischen Ziel durch angemessene Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen werden kann. Hierfür ist eine Abstimmung mit der „Unteren Wasserbehörde“ beim Landkreis Osnabrück vorzunehmen. Gegebenenfalls ist die Nutzung von Erdwärme im Bebauungsplan auszuschließen, um eine Erwärmung des Grundwassers und damit eine potentielle Verkeimung auszuschließen.

A.1.2.1 Zum Landkreis Osnabrück (08.11.2017)

Bauleitplanung

Dass aus Sicht der Regionalplanung gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans keine grundsätzliche Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die Angaben zum RROP 2004 wurden überprüft. Die Lage des Plangebiets innerhalb einem *Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (Heilquelle, D.3.9.1 02)* wird ergänzt, das grundsätzliche Abstimmungserfordernis mit der Unteren Wasserbehörde und die weiteren Hinweise zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der „Wasserbehördlichen Genehmigung“ des Landkreises Osnabrück gemäß Schreiben vom 07.12.2017 ist die Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“ innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets des Süßbachs zulässig. Die neu festgelegten überbaubaren Flächen liegen außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets „Süßbach“. Nachteilige Auswirkungen auf Hochwasserschutz und Retentionsräume sind nicht zu erwarten. Dass im Ergebnis keine Zielkonflikte mit den Zielen des RROP 2004 (Kapitel D 3.9.3 Ziffer 01 Satz 2) sowie mit denen des LROP 2017 (Abschnitt 3.2.4 Ziffer 11 Satz 1) bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Dass die Gemeinde mit der zukünftigen FNP-Darstellung *Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und für Menschen mit Behinderungen“* dem Entwicklungsgebot des § 8(2) BauGB entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Überleitungsvorschrift nach § 245c BauGB wird in der Begründung am Ende des Punkts 1 hingewiesen. Es gelten für die vorliegende Bauleitplanung im Grundsatz die aktuellen und daher abgebildeten Rechtsgrundlagen. Mit Blick auf zwischenzeitliche Novellierungen des BauGB „kann“ jedoch das vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitete Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden.

Die gewählte Gesetzes-Zitierweise mit dem Absatz in Klammern ist neben den aufgeführten Schreibweisen ebenfalls gebräuchlich. Sie wird einheitlich in Plankarte und Texten eingesetzt und beibehalten.

Das Überschwemmungsgebiet Süßbach wird nicht durch überbaubare Fläche überplant. Somit besteht kein Zielkonflikt mit den Zielen des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück (Kapitel D 3.9.3 Ziffer 01 Satz 2) sowie dem LROP 2017 (Abschnitt 3.2.4 Ziffer 11 Satz 1).

Im Parallelverfahren wird der Bereich des Bebauungsplanes im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Rothenfelde als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und für Menschen mit Behinderungen“ ausgewiesen. Die Stadt entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Aus der Begründung (Seite 5) geht hervor, dass von der Überleitungsvorschrift nach § 245c BauGB Gebrauch gemacht wird. Die Planunterlage ist insbesondere hinsichtlich der genannten Rechtsgrundlagen entsprechend anzupassen. Darüber hinaus wäre ein Hinweis auf die Verwendung der Überleitungsvorschrift hilfreich.

Als mögliche Zitierweise von Rechtsvorschriften sind nach dem Handbuch der Rechtsförmlichkeit, ausgegeben vom Bundesministerium der Justiz, folgenden Schreibweisen möglich: Ein genaues Zitat besteht aus: Paragraph, ggf. Absatz und Satz (ggf. auch Halbsatz). Z. B. § 1 Abs. 2 S. 1 BauGB oder alternativ § 1 II 1 BauGB. Zu beachten ist, dass im gesamten Text nur eine Zitationsweise verwandt werden darf. Die Verwendung von Ziffern (z.B.: I 1, II 3) und die abgekürzte Schreibweise (Abs., S.) dürfen nicht gemischt werden. Sowohl die Planunterlage als auch die Begründung sollten dahingehend überarbeitet werden.

Untere Denkmalschutzbehörde:

Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ulmenalle / Im Wiesengrund“ parallel 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Rothenfelde keine Bedenken.

Das in ca. 254 m vom Plangebiet entfernt stehende Baudenkmal Springmühle wird in seiner Baudenkmaleigenschaft durch die Planungen nicht beeinträchtigt, da durch die vorhandene Bebauung und Begrünung keine Sichtbeziehung zum Plangebiet besteht.

Die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz) ist zu beachten (vgl. Hinweis in den Planbegründungen).

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ulmenallee/ Im Wiesengrund“ der Gemeinde Bad Rothenfelde keine Bedenken.

Für die Planung wurde eine gutachtliche Stellungnahme zur Geruchseinwirkung vom TÜV Nord aus Juni 2015 vorgelegt.

Der gem. GfRL in Wohngebieten zulässige Immissionswert von 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten wird in allen Bereichen des Plangebietes eingehalten, es werden maximal 9 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten erreicht. In den Bereichen der überbaubaren Flächen werden maximal 4 % der Jahresgeruchsstunden erreicht.

Den textlichen Ausführungen in der Begründung zu den Geruchsimmissionen innerhalb des Gutachtens und auch in Kap. 5.5 der Begründung mit Umweltbericht aus August 2017 kann gefolgt werden. (Details siehe Begründung Kap. 5.6, sowie das Gutachten zu Geruchsimmissionen Berichts-Nr.: 8000653224/ 215UBP062 des TÜV Nord vom 22.6.2015)

Untere Denkmalbehörde

Dass aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) allgemein und speziell durch die fehlende Sichtbeziehung zum Baudenkmal Springmühle keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Zur gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden wird bereits ein Hinweis in den Texten aufgeführt.

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

Dass aus Sicht des Landkreises aus immissionsschutzfachlicher Sicht gegen die hier vorliegende Bauleitplanung keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Hierzu gehört, dass nach Aussage des Gutachters bezogen auf die bebaubaren Flächen ein Geruchsstundenanteil von maximal 4% der Jahresstunden vorliegt, d.h. deutlich niedriger als die zulässigen 10% und daher die vorliegenden Gerüche nicht als erhebliche Belästigung einzustufen sind.

Zum Natur- und Bodenschutz sowie zur Wasserwirtschaft wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht. Im Übrigen wird die Stellungnahme insgesamt zur Kenntnis genommen.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen zum **Natur-** und **Bodenschutz** sowie zur **Wasserwirtschaft** weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.

Um Übersendung einer Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV – BauGB gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A.2.1 Beschlussvorschlag:

Dass aus Sicht der Regionalplanung gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans keine grundsätzliche Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Sofern erforderlich, sind die Angaben zum RROP 2004 anzupassen.

Dass entsprechend der „Wasserbehördlichen Genehmigung“ des Landkreises Osnabrück gemäß Schreiben vom 07.12.2017 die Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“ innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets des Süßbachs zulässig ist, wird zur Kenntnis genommen.

Dass die Gemeinde mit der zukünftigen FNP-Darstellung *Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und für Menschen mit Behinderungen“* dem Entwicklungsgebot des § 8(2) BauGB entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

Im Übrigen werden die Überleitungsvorschrift nach § 245c BauGB, dass aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) allgemein und speziell durch die fehlende Sichtbeziehung zum Baudenkmal Springmühle keine Bedenken bestehen, dass aus Sicht des Landkreises aus immisionsschutzfachlicher Sicht gegen die hier vorliegende Bauleitplanung keine Bedenken bestehen und die Stellungnahme insgesamt zur Kenntnis genommen.

A.1.2.2 Landkreis Osnabrück (29.11.2017)

Landkreis Osnabrück · Postfach 25 09 · 49015 Osnabrück

LANDKREIS OSNABRÜCK
Der Landrat
Fachdienst 6
Planen und Bauen
- Planung -

Gemeinde Bad Rothenfelde
Frau Seydel
Frankfurter Str. 3
49214 Bad Rothenfelde

Gemeinde Bad Rothenfelde
Eing. 12. Dez. 2017
AZ. Bearbeiter

Datum: 29.11.2017
Zimmer-Nr.:
Auskunft erteilt

Durchwahl:
Tel. (05 41) Fax: (05 41)
e-mail:

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Mein Zeichen, meine Nachricht vom 6.3./CI

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ und
42. Änderung zum Flächennutzungsplan
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach
§ 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zur Stellungnahme vom 08.11.2017 werden zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen folgende Fachbeiträge nachgereicht.

Untere Naturschutzbehörde:
FFH-Verträglichkeit

Die FFH-Verträglichkeit wurde bereits 2015 festgestellt.

Artenschutz

Die von den Gutachtern erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan unter „Hinweise“ aufzunehmen (S. 37 Begründung mit Umweltbericht: Rodung von Bäumen und Sträuchern nicht im Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres).

Eingriffsregelung

Bei der Bewertung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell ergibt sich ein Defizit von 10.300 Werteinheiten. Die Kompensation erfolgt in der Nähe über die Maßnahme „Renaturierung der ehemaligen Fischteiche“, dort können bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen genügend Werteinheiten generiert werden, um den verursachten Eingriff zu kompensieren. Die Kompensationsmaßnahmen sind rechtlich zu sichern. Abschließend sind die für die Maßnahme beanspruchten Flurstücke der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, damit eine Übernahme in das Kompensationskataster erfolgen kann.

Hinweis zur Kompensationsmaßnahme:

1. In den Unterlagen finden sich unterschiedliche und daher **nicht plausible Angaben**: Im „Umweltbericht als Teil II der Begründung“ (Stand August 2017, S. 30) wird beschrieben, dass sich in der o.g. Kompensationsmaßnahme etwa 16.000 Werteinheiten generieren lassen, in der „Begründung mit Umweltbericht“ (Stand August 2017, S. 40) werden 26.300 generierbare Werteinheiten genannt. Dieses ist zu korrigieren.

A.1.2.2 Zum Landkreis Osnabrück (29.11.2017)

Untere Naturschutzbehörde

Die Aussage zur FFH-Verträglichkeit des Vorhabens wird nochmals zur Kenntnis genommen.

Die Fachbehörde hatte im Vorfeld bereits gemäß § 4(1) BauGB mitgeteilt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu befürchten sind und dass im Planverfahren ggf. noch Aussagen zu Vermeidungsmaßnahmen und Eingriffsregelung zu ergänzen sind. Der Hinweis auf die Rodung von Gehölzen, die nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen darf, wird wie angeregt unter G. Hinweise im Bebauungsplan Nr. 60 aufgenommen. Eine inhaltliche Änderung ist hiermit nicht verbunden.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird durch vertragliche Regelungen mit den beteiligten Eigentümern und Begünstigten einschließlich beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde gesichert. Nach Abzug des Kompensationsdefizits von 10.263,5 Werteinheiten für den Bebauungsplan Nr. 60 verbleibt im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme „Renaturierung Fischteiche“ damit in der Gesamtbetrachtung ein Kompensationsüberschuss von 16.064,5 Werteinheiten. Dieser verbleibende Überschuss fällt nach den vertraglichen Regelungen der Gemeinde zu und kann anderen Projekten zugeordnet werden (s. Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 6.4).

Der Hinweis auf die im Umweltbericht auf S. 30 (nur dort) falsch aufgenommene Punktwertdifferenz wurde aufgegriffen und in der Satzungsfassung redaktionell klargestellt und geändert. Inhaltlich ändert sich nichts an den im Grünordnungsplan und in den vertraglichen Regelungen korrekt genannten Maßnahmen und Zahlenwerten.

Die Maßnahmen und die beanspruchten Flurstücke werden der Fachbehörde mitgeteilt, der wasserrechtliche Antrag wird gestellt.

2. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Untere Bodenschutzbehörde:

Für die in der Begründung mit Umweltbericht zum o.g. B-Plan-Verfahren unter Ziffer 3.6 im Bereich der geplanten Regenrückhaltebecken vorgesehene Orientierende Untersuchung des Geländes ist ein Ingenieurbüro mit Sachverständigennachweis gemäß § 18 Satz 1 BBodSchG zu beauftragen.

Untere Wasserbehörde:

Trinkwasserschutz

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ liegt innerhalb der Schutzzone V des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde, welches mit Beschluss vom 5. Mai 1959 vom Regierungspräsidenten in Osnabrück festgesetzt wurde. Ebenso ist für das Gebiet des Bebauungsplanes zukünftig die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes geplant. Auf die besondere Bedeutung der Flächen für den Grundwasserschutz ist im Rahmen des Bebauungsplanes hinzuweisen, im Umweltbericht ist zudem das Teilschutzgut Grundwasser umfassend zu bearbeiten.

Gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Rothenfelde vom 05.05.1959 sowie Artikel I der 1. Verordnung zur Änderung des Heilquellenschutzgebietes vom 19.06.1990 unterliegt die Anlage von geschlossenen Siedlungen innerhalb der Schutzzone V einem gesonderten wasserbehördlichen Genehmigungsvorbehalt. Die Genehmigung ist nach Abschluss der Planung, jedoch vor Beschlussfassung durch die politischen Gremien der Gemeinde Bad Rothenfelde, bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus fachlicher Sicht zunächst keine grundsätzlichen Bedenken.

Abwasser

Die Ausbaugröße der Kläranlage liegt bei 12.500 Einwohnerwerte (EW). Die tatsächliche durchschnittliche Belastung liegt bei 13.600 EW. Daher ist seitens der Gemeinde Bad Rothenfelde geplant, die Ausbaugröße auf 15.700 EW zu erhöhen. Das entsprechende Genehmigungsverfahren ist abgeschlossen. Der Baubeginn zur Erhöhung der Ausbaugröße ist für das Jahr 2018 geplant.

Unter diesen Bedingungen bestehen keine Bedenken zur Ausweisung eines neuen Baugebietes.

Gewässerschutz

Überschwemmungsgebiet:

Mit dem Antrag vom 11.11.2017 hat die Gemeinde Bad Rothenfelde eine Genehmigung nach § 78 (2) Wasserhaushaltsbesetz für die Ausweisung eines Bebauungsplanes im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des Süßbaches beim Landkreis Osnabrück beantragt. In diesem Antrag ist der Eingriff in das Überschwemmungsgebiet des Süßbaches gemäß § 78 (2) Nr. 1 bis 9 Wasserhaushaltsbesetz (WHG) dargestellt und begründet. Dem Antrag ist u.a. zu entnehmen, dass keine anderen Möglichkeiten dieser Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, keine Bebauung innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes vorgesehen ist und der der Hochwasserabfluss durch das Vorhaben nicht maßgeblich verändert wird, bzw. ausgeglichen werden kann.

Anmerkung:

Sofern zukünftig innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Gewässers Süßbach Maßnahmen gemäß § 78 Absatz 1 Nr. 3 bis 9 Wasserhaushaltsgesetz vorgesehen sind (Geländemodellierung, Zäune, Anpflanzungen etc.), muss der Eingriff in das Überschwemmungsgebiet unter Berücksichtigung des § 78 (4) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dargestellt werden und der Nachweis erbracht werden, dass der Hochwasserabfluss durch das

Untere Bodenschutzbehörde

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Umsetzung zu beachten. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Untere Wasserbehörde

Die Hinweise zum Trinkwasserschutz und zum Abwasser sowie die grundsätzliche Zustimmung werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen sind in den Planunterlagen berücksichtigt worden. Der Planbereich liegt allerdings nach dem verfügbaren Kartenwerk noch in Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets, im Norden des Süßbachs schließt dann die Schutzzone V an.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist mit dem Stand 2011 in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen. Es tangiert im äußersten Südosten den Randbereich des geplanten Sondergebiets SO2 in einer Größe von lediglich rund 20 m². Überbaubare Flächen sind hier nicht festgesetzt. Die Gemeinde geht vor diesem Hintergrund davon aus, dass die geringfügige Überschneidung des geplanten Sondergebiets mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet hier hinnehmbar ist. In formaler Hinsicht ist von der Gemeinde gemäß § 78(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für den betroffenen Bereich eine Befreiung beantragt worden. Entsprechend der „Wasserbehördlichen Genehmigung“ des Landkreises Osnabrück gemäß Schreiben vom 07.12.2017 ist die Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 60 innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Süßbachs zulässig. Die neu festgelegten überbaubaren Flächen liegen außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes „Süßbach“, nachteilige Auswirkungen auf Hochwasserschutz und Retentionsräume sowie ein besonderer Handlungsbedarf für die bereits bebauten und zukünftig bebaubaren Grundstücke sind hier heute nicht erkennbar.

Die Hinweise zum Entwässerungsantrag und zum notwendigen wasserrechtlichen Antrag für die naturnahe Umgestaltung der Fischteichanlage werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Umsetzung zu beachten. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Bauvorhaben nicht maßgeblich verändert wird, bzw. ausgeglichen werden kann. Es wird dann eine wasserbehördliche Ausnahmegenehmigung erforderlich welche beim Landkreis Osnabrück schriftlich beantragt werden muss.

Entwässerung:

Der Nachweis über die schadloße Ableitung des Oberflächenwassers liegt vor. Für die vorgesehene Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in ein Gewässer wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8-10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich. Ein Antrag ist entsprechend des Merkblattes (zu finden unter www.lkos.de Suchbegriff: „Niederschlagswasser“) aufzustellen und in 3-facher Ausfertigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück (Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück) vor Beginn der Benutzung zur Prüfung vorzulegen.

Anmerkungen zu den Kompensationsmaßnahmen:

Gemäß Umweltbericht ist die naturnahe Umgestaltung einer Fischteichanlage zur Kompensation des Eingriffes angedacht. Die Zuleitung zu dieser Fischteichanlage ist über ein altes Wasserrecht geregelt. Die Änderungen in der Zuleitung und die baulichen Maßnahmen zur naturnahen Umgestaltung sind wasserrechtlich relevant. Es wird die Anpassung bzw. Änderung von bestehenden Wasserrechten sowie eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

Gegen den vorgelegten B-Plan bestehen unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Anträge bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück (Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück) vorgelegt werden, aus Sicht des Gewässerschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.

Um Übersendung einer Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV – BauGB gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



A.1.2.2 Beschlussvorschlag:

Die Aussagen und Hinweise zur FFH-Verträglichkeit des Vorhabens, zu Kompensationsmaßnahmen etc. werden zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird durch vertragliche Regelungen einschließlich beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde gesichert. Die Maßnahmen und die beanspruchten Flurstücke werden der Fachbehörde mitgeteilt, der wasserrechtliche Antrag wird gestellt.

Der Hinweis auf die Rodung von Gehölzen, die nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen darf, wird unter G. Hinweise im Bebauungsplan Nr. 60 aufgenommen. Der Hinweis auf die im Umweltbericht falsch aufgenommene Punktwertdifferenz wurde aufgegriffen und in der Satzungsfassung redaktionell klargestellt und geändert.

Die Hinweise zum Trinkwasserschutz und zum Abwasser sowie die grundsätzliche Zustimmung werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen sind in den Planunterlagen berücksichtigt worden. Gemäß wasserbehördlicher Genehmigung des Landkreises Osnabrück mit Schreiben vom 07.12.2017 ist die Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 60 innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets des Süßbachs zulässig.

Die Hinweise zum Entwässerungsantrag und zum notwendigen wasserrechtlichen Antrag für die naturnahe Umgestaltung der Fischteichanlage werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Umsetzung zu beachten. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Übrigen wird die Stellungnahme insgesamt zur Kenntnis genommen.

A.2.1 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (01.04.2015)



Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück
Johann-Dornann-Straße 2 · 49060 Osnabrück



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Osnabrück**
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und
Verbraucherschutz

Gemeinde Bad Rothenfelde
Frankfurter Straße 3
49214 Bad Rothenfelde

Recheritorfin

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Tischmann Schrooten,
19.03.2015

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
OS000029617-27 Bw

Osnabrück
01.04.2015

**Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee Im Wiesengrund“
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der o. g. Planung werden die von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange nicht berührt.

Hinsichtlich der Prüfung auf Umweltbelange ist aufgrund der Zuständigkeitsregelung (ZustVO–Umwelt–Arbeitsschutz vom 27.10.2009) für den Immissionsschutz von Altenheimen, betreutes Wohnen (NACE Schlüssel 87) der Landkreis Osnabrück zuständig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

A.2.1 Zum Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (01.04.2015)

Die Stellungnahme des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück wird insgesamt zur Kenntnis genommen.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind aus Sicht des Landkreises Osnabrück und der Verwaltung für die angestrebten Wohnnutzungen keine relevanten Immissionen erkennbar.

A.2.1 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A.2.2 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (08.11.2017)



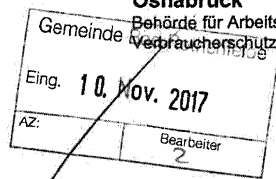
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück
Johann-Domann-Straße 2 - 49080 Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde
Frankfurter Straße 3
49214 Bad Rothenfelde



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Osnabrück**

Behörde für Arbeits-, Umwelt- und
Verbraucherschutz



Bearbeiter/in:

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Rehkämper,
27.09.2017

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
OS000029617-42 Bw

Osnabrück
08.11.2017

**Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der o. g. Planung werden die von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange nicht berührt.

Hinsichtlich der Prüfung auf Umweltbelange ist aufgrund der Zuständigkeitsregelung (ZustVO–Umwelt–Arbeitsschutz vom 27.10.2009) für den Immissionsschutz von Altenheimen, betreutes Wohnen (NACE Schlüssel 87) der Landkreis Osnabrück zuständig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A.2.2 Zum Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (08.11.2017)

Die Stellungnahme des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück wird insgesamt zur Kenntnis genommen.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind aus Sicht des Landkreises Osnabrück und der Verwaltung für die angestrebten Wohnnutzungen keine relevanten Immissionen erkennbar.

A.2.2 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A.3.1 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (20.03.2015)



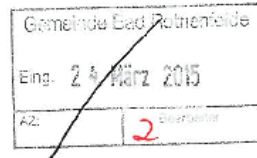
LGLN, Regionaldirektion Osnabrück - Meppen
Postfach 32 06, 49022 Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde
Bauabteilung

Frankfurter Straße 3
49214 Bad Rothenfelde



Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück - Meppen



Bearbeitet von Zeddeh, Sebastian

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom
19.03.2015

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
02BDR-02-15

Osnabrück
20.03.2015
rsachsen.de

Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“ ist aus der Sicht des LGLN – RD Osnabrück-Meppen, Katasteramt Osnabrück, folgendes zu bemerken:

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planunterlage ist von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt worden. Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung auf dem Bebauungsplan ist von dem Planverfasser einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

A.3.1 Zum Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (20.03.2015)

Die Stellungnahme des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wird insgesamt zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlage wird nach Satzungsbeschluss dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zur Bestätigung der geometrischen Eindeutigkeit vorgelegt, der auch im Plangebiet verschiedene Einmessungen vorgenommen hat.

A.3.1 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die geometrische Eindeutigkeit der Planunterlage ist von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu bestätigen.

A.3.2 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (11.10.2017)



LGLN, Regionaldirektion Osnabrück - Meppen
Postfach 32 06, 49022 Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde
Bauabteilung

Frankfurter Straße 3
49214 Bad Rothenfelde

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Gemeinde Bad Rothenfelde	
Eing. 12. Okt. 2017	
AZ:	2 Bearbeiter

Bearbeitet von Grothaus, Elisabeth

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
27.09.2017

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
02BDR-02-17

Durchwahl
Telefax
E-Mail

Osnabrück
11.10.2017
sachsen.de

Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 60, 61 , 63

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Bebauungsplänen Nr. 60, 61 ist aus der Sicht des LGLN – RD Osnabrück-Meppen, Katasteramt Osnabrück, folgendes zu bemerken:

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planunterlage ist von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt worden. Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung auf dem Bebauungsplan ist von dem Planverfasser einzuholen.

zu dem Bebauungsplan Nr. 63 ist folgendes zu bemerken:

Aus der bei dem Bebauungsplan verwendeten Planunterlage geht nicht hervor, wer Planverfasser ist, da der entsprechende Verfahrensvermerk des LGLN RD Osnabrück-Meppen, Katasteramt Osnabrück, einer anderen behördlichen Vermessungsstelle oder der eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs nicht zu ersehen ist. Daher lässt sich nicht feststellen, ob es sich um eine gemäß RdErl. d. MS vom 02.05.1988 "Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch" (VV-BauGB), zuletzt geändert durch RdErl. d. MS v. 18.04.1996 (Nds.MBl. S.835, 6. Ä) erstellte Planunterlage handelt. Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung auf dem Bebauungsplan kann evtl. erst nach örtlicher Überprüfung und zeichnerischer Überarbeitung der Planunterlage erfolgen.

Ich bitte Sie, für die Reinzeichnung des Bebauungsplanes die Originalplanunterlage mit dem Ausfertigungsvermerk zu verwenden. Der Ausfertigungsvermerk gibt den Stand der Planunterlage an, der nach Ziff. 41.2.7 VV-BauGB nachgewiesen werden soll.

Mit freundlichen Grüßen

A.3.2 Zum Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (11.10.2016)

Die Planunterlage wird nach Satzungsbeschluss dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zur Bestätigung der geometrischen Eindeutigkeit vorgelegt, der auch im Plangebiet verschiedene Einmessungen vorgenommen hat.

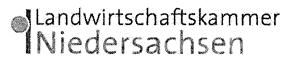
Der Planverfasser wird auf der Plankarte aufgeführt. Die Aussage des Landesamts resultiert aus der Einsicht der Einzeldateien auf DIN A4/A3, die lediglich den Gerauch bzw. die Vervielfältigung der Plankarteninhalte erleichtern sollen.

Die Stellungnahme des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wird insgesamt zur Kenntnis genommen.

A.3.2 Beschlussvorschlag:

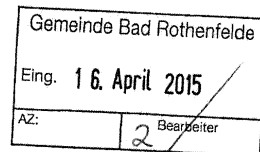
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die geometrische Eindeutigkeit der Planunterlage ist von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu bestätigen.

A.4.1 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (15.04.2015)



Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Am Schölerberg 7 • 49082 Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde
Bauabteilung
Frankfurter Str. 3
49214 Bad Rothenfelde



Bezirksstelle Osnabrück
Am Schölerberg 7
49082 Osnabrück
Telefon 0541 56008-0
Telefax 0541 56008-150

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
Landessparkasse zu Oldenburg
BLZ 280 501 00 | Kto 000-199 4599

IBAN: DE79 28050100 0001994599
SWIFT-BIC: BRLADE21LZO

Steuernr.: 64/220/14299
USt-IdNr.: DE245610284

Ihr Zeichen Unser Zeichen Ansprechpartner | in Durchwahl E-Mail
1903/KI./He.

Datum
15.04.2015

**Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde - 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 60 "Ulmenallee/Im Wiesengrund";
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
hier: land- und forstwirtschaftliche Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Bad Rothenfelde plant im Rahmen des o. g. Bauleitverfahrens u. a. die Ausweisung eines Sondergebietes (Zweckbestimmung: Wohnen und Betreuung für Senioren und für Menschen mit Behinderungen) und eines Allgemeinen Wohngebietes. Der Planungsraum zur Größe von ca. 2,66 ha ist derzeit bereits in Teilen bebaut. Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zum jetzigen Planungsstand wie folgt Stellung:

Landwirtschaft

Im Umfeld des Planungsraumes (600 m-Radius) befindet sich nach unserem Kenntnisstand lediglich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung. Es handelt sich hierbei um den Betrieb Hügelmeyer, der rund 250 m nordwestlich des Planungsraumes liegt und im Haupterwerb geführt wird. Den Möglichkeiten zur Ausweitung der Tierhaltung auf der Hofstelle Hügelmeyer sind durch die umgebende Wohnbebauung bereits deutliche Grenzen gesetzt. Insofern bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung der Gemeinde Bad Rothenfelde.

Südöstlich grenzt der Garten- und Landschaftsbaubetrieb Meyer zu Hörste an den Planungsraum. Bedingt durch An- und Abfahrten (auch im Rahmen des Winterdienstes) sowie Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebsgelände entstehen zwangsläufig Geräuschemissionen, die unvermeidlich und somit als gegeben hinzunehmen sind.

A.4.1 Zur Landwirtschaftskammer Niedersachsen (15.04.2015)

Landwirtschaft

Der Hinweis, dass die Möglichkeiten zur Ausweitung der Tierhaltung in dem rund 250 m östlich zum Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen und im Haupterwerb geführten Betrieb Hügelmeyer bereits durch die umgebende Wohnbebauung begrenzt ist und dadurch gegen die vorliegende Bauleitplanung aus agrarstruktureller Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen von Lärm- und Geruchsentwicklungen des Garten- und Landschaftsbaubetriebs wurden im Mai bzw. Juni 2015 im Hinblick auf das Plangebiet und die angestrebten Nutzungen gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurden im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 zur Sicherung der betrieblichen Abläufe die Baugrenze der nördlich angrenzenden Baufläche von 5,0 m auf 8,0 m abgerückt und ergänzend in der Baufläche östlich des Fußwegs für eine untergeordnete, lärmvorbelastete Fläche im südöstlichen Eckbereich bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm festgesetzt.

D.h. zu berücksichtigen sind schalltechnische Belange, mögliche Geruchseinwirkungen haben auf die überbaubare Fläche keine Relevanz. Auf beide Begutachtungen wird verwiesen.

Für Ausgleichsflächen werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. In Anspruch genommen werden im Wesentlichen Teile der plangebietsinternen Weidefläche durch eine naturnahe Rückhaltung des Niederschlagswassers und die externen künstlich angelegten Fischteiche durch eine Umgestaltung zu einer Nassau des Süßbachs.

Auf den folgenden Punkt weisen wir des Weiteren hin:

- Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere dürfen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Deshalb ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Forstwirtschaft

Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung der Gemeinde Bad Rothenfelde.

Mit freundlichen Grüßen

Forstwirtschaft

Die Unbedenklichkeit aus forstfachlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen.

Im Übrigen wird die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen insgesamt zur Kenntnis genommen.

A.4.1 Beschlussvorschlag:

Die Begrenzung der Hofstelle Hügelmeyer durch die bereits umgebende Wohnbebauung, die Unbedenklichkeit gegen die vorliegende Bauleitplanung aus agrarstruktureller Sicht sowie die Unbedenklichkeit im Plangebiet hinsichtlich Gerüchen werden zur Kenntnis genommen. Zur Sicherung der betrieblichen Abläufe des Garten- und Landschaftsbaubetriebs sind die entwickelten Maßnahmen (Abrücken und Festsetzung baulicher Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm) auf Bebauungsplanebene zu verankern. Die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen (naturnahe Regenrückhaltung, Umgestaltung der Fischteiche) werden begrüßt. Die Unbedenklichkeit aus forstfachlicher Sicht sowie die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen insgesamt werden zur Kenntnis genommen.

A.4.2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (09.11.2017)

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Am Schölerberg 7 • 49082 Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde
Bauabteilung
Frankfurter Str. 3
49214 Bad Rothenfelde

Gemeinde Bad Rothenfelde	
Eing. 10. Nov. 2017	
AZ:	Bearbeiter 2

Bezirksstelle Osnabrück
Am Schölerberg 7
49082 Osnabrück
Telefon 0541 56008-0
Telefax 0541 56008-150

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
IBAN: DE79 2805 0100 0001 9945 99
SWIFT-BIC: SLZODE22XXX
Steuernr.: 64/219/01445
USt-IdNr.: DE245610284

Ihr Zeichen Unser Zeichen Ansprechpartner | in Durchwahl E-Mail
1903/Kl./He.

Datum
09.11.2017

**Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde - 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 60 "Ulmenallee/Im Wiesengrund";
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
hier: land- und forstwirtschaftliche Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Bad Rothenfelde plant im Rahmen des o. g. Bauleitverfahrens u. a. die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und für Menschen mit Behinderungen“ sowie eines Allgemeinen Wohngebietes. Der Planungsraum zur Größe von ca. 2,66 ha ist derzeit bereits in Teilen bebaut. Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu der Planung wie folgt Stellung:

Landwirtschaft

Im Umfeld des Planungsraumes (600 m-Radius) befindet sich lediglich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung. Es handelt sich hierbei um den Betrieb Hügelmeyer, der rund 250 m nordwestlich des Planungsraumes liegt und im Haupterwerb geführt wird. Den Möglichkeiten zur Ausweitung der Tierhaltung auf der Hofstelle Hügelmeyer sind durch die umgebende Wohnbebauung bereits deutliche Grenzen gesetzt. Ferner wurde die Vereinbarkeit von Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Immissionen (Gerüche) durch ein Immissionsschutzgutachten belegt. Insofern bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung der Gemeinde Bad Rothenfelde.

Südöstlich grenzt der Garten- und Landschaftsbaubetrieb Meyer zu Hörste an den Planungsraum. Bedingt durch An- und Abfahrten (auch im Rahmen des Winterdienstes) sowie Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebsgelände entstehen zwangsläufig Geräuschemissionen, die unvermeidlich und somit als gegeben hinzunehmen sind.

A.4.2 Zur Landwirtschaftskammer Niedersachsen (09.11.2017)

Landwirtschaft

Der Hinweis, dass die Möglichkeiten zur Ausweitung der Tierhaltung in dem rund 250 m östlich zum Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen und im Haupterwerb geführten Betrieb Hügelmeyer bereits durch die umgebende Wohnbebauung begrenzt ist und dadurch gegen die vorliegende Bauleitplanung aus agrarstruktureller Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen von Lärm- und Geruchsentwicklungen des Garten- und Landschaftsbaubetriebs wurden im Mai bzw. Juni 2015 im Hinblick auf das Plangebiet und die angestrebten Nutzungen gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurden im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 zur Sicherung der betrieblichen Abläufe die Baugrenze der nördlich angrenzenden Baufläche von 5,0 m auf 8,0 m abgerückt und ergänzend in der Baufläche östlich des Fußwegs für eine untergeordnete, lärmvorbelastete Fläche im südöstlichen Eckbereich bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm festgesetzt.

D.h. zu berücksichtigen sind schalltechnische Belange, mögliche Geruchseinwirkungen haben auf die überbaubare Fläche keine Relevanz. Auf beide Begutachtungen wird verwiesen.

Forstwirtschaft

Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung der Gemeinde Bad Rotzenfelde.

Mit freundlichen Grüßen

Forstwirtschaft

Die Unbedenklichkeit aus forstfachlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen.

Im Übrigen wird die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen insgesamt zur Kenntnis genommen.

A.4.2 Beschlussvorschlag:

Die Begrenzung der Hofstelle Hügelmeyer durch die bereits umgebende Wohnbebauung, die Unbedenklichkeit gegen die vorliegende Bauleitplanung aus agrarstruktureller Sicht sowie die Unbedenklichkeit im Plangebiet hinsichtlich Gerüchen werden zur Kenntnis genommen. Zur Sicherung der betrieblichen Abläufe des Garten- und Landschaftsbaubetriebs sind die entwickelten Maßnahmen (Abrücken und Festsetzung baulicher Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm) auf Bebauungsplanebene zu verankern. Die Unbedenklichkeit aus forstfachlicher Sicht sowie die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen insgesamt werden zur Kenntnis genommen.

A.5.2 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN, 11.10.2017)

NLWKN - Betriebsstelle Cloppenburg
Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg

Gemeinde Bad Rothenfelde
Frankfurter Straße 3

49214 Bad Rothenfelde

Gemeinde Bad Rothenfelde	
Eing.	16. Okt. 2017
AZ:	2 Bearbeiter

dersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
27.09.2017

Mein Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
C.33.21101-13/05(042)/
21102-13/05(60)

Cloppenburg
11.10.2017

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde
42. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60
„Ulmenallee/Im Wiesengrund“
Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zum o.g. Antrag haben wir geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben:

Das Vorhaben befindet sich in einem Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Stienken, Tel. 04471/886-170, gerne zur Verfügung.

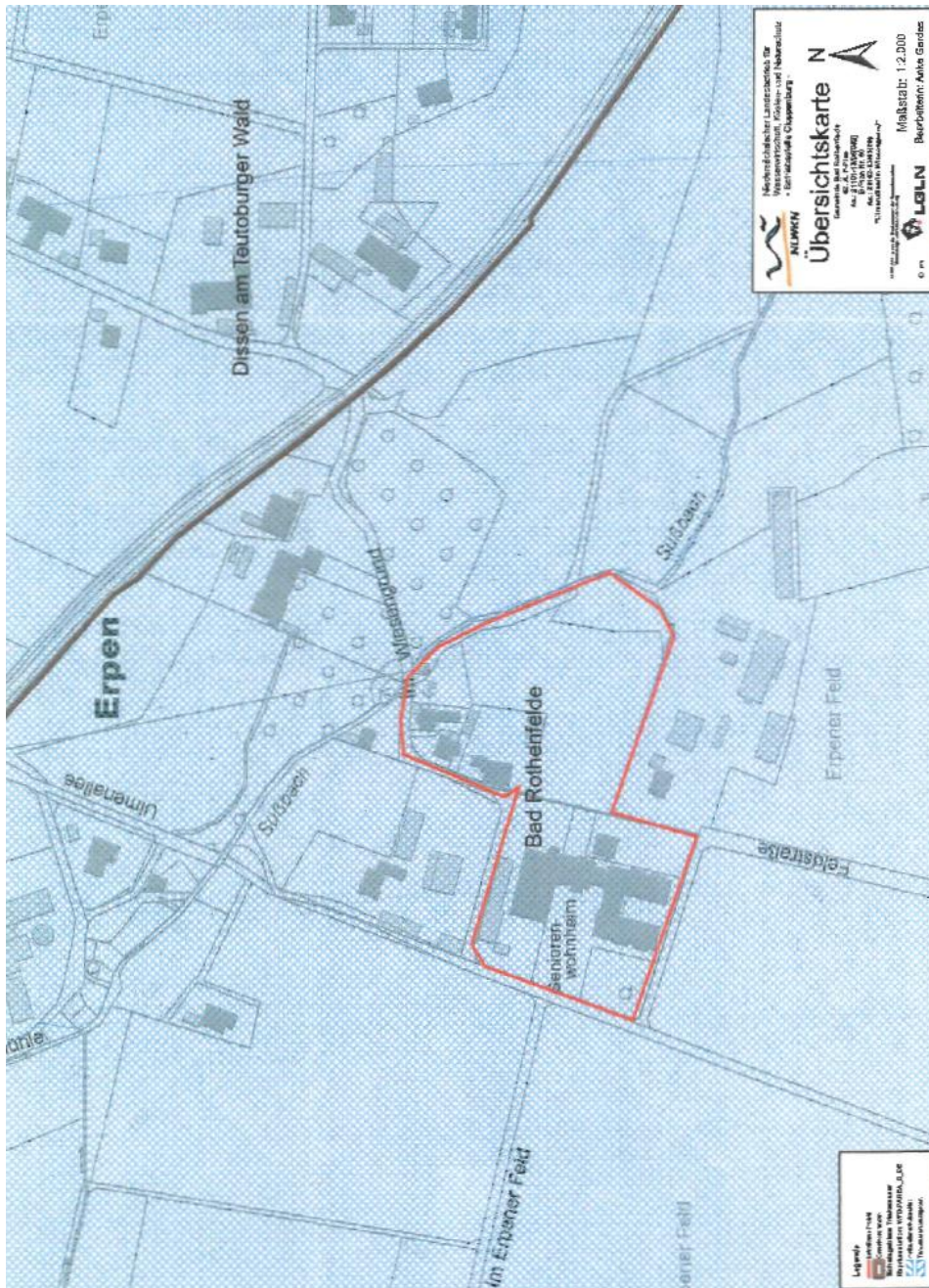
Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, gehen wir von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.

Mit freundlichen Grüßen

A.5.2 Zum Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN, 11.10.2016)

Der Planbereich liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde und in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets Dissen - Bad Rothenfelde. In den Planunterlagen zur vorliegenden Bauleitplanung wird mehrfach auf die Lage im Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet und die damit verbundenen Vorgänge hingewiesen. So in der Plankarte unter den textlichen Hinweisen, zudem in der Begründung in den Ausführungen zum Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 (RROP, Darstellung eines *Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung (Heilquelle, D.3.9.1 02)*, in denen zum Flächennutzungsplan und unter Punkt 3.4 „Gewässer“.

Grundsätzlich ist bei Baumaßnahmen rechtzeitig eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durchzuführen. Ein weiterer Handlungs- oder Regelungsbedarf auf der Ebene der hier vorliegenden Bauleitplanung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.



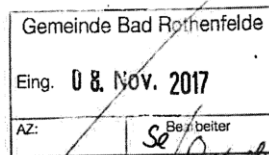
A.5.2 Beschlussvorschlag:

Bei Baumaßnahmen ist grundsätzlich rechtzeitig eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durchzuführen. Ein weiterer Handlungs- oder Regelungsbedarf auf der Ebene der hier vorliegenden Bauleitplanung ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

A.6.2 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (06.11.2017)

Gemeinde Bad Rothenfelde, Postfach 11 40 - 49206 Bad Rothenfelde

Gemeinde Bad Rothenfelde
z.H. Bürgermeister Rehkämper
Postfach 1140
49206 Bad Rothenfelde



Bad Rothenfelde

Heilbad im Osnabrücker Land

Frankfurter Straße 3
49214 Bad Rothenfelde
Telefon (05424) 223-0
Telefax (05424) 223-198

Sprechzeiten:
Mo.-Fr. 8.30 - 12.00 Uhr
Mo. 15.00 - 17.00 Uhr
Do. 15.00 - 17.30 Uhr

Gläubiger ID:
DE2822200000250501

Auskunft erteilt:
Tel.-Durchwahl:

Datum

06.11.2017

Stellungnahme zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee/im Wiesengrund“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Sehr geehrter Herr Rehkämper,

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebe ich eine Stellungnahme aus Sicht des Klimaschutzes zur geplanten 42. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee/im Wiesengrund“ ab.

Die schrittweise Anpassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das angestrebte GebäudeEnergieGesetz (GEG) arbeiten auf die Neufassung der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rats vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (GEEG-Richtlinie bzw. EPBD – European Directive Energy Performance of Buildings), die am 01.06.2010 in Kraft trat, hin. Demnach sind spätestens ab dem 01.01.2021 alle neuen Gebäude als Niedrigstenergiegebäude auszuführen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die aktuellen Standards der EnEV spätestens zu diesem Zeitpunkt veraltet sind. Unter der Beachtung, dass erneute Modernisierungsmaßnahmen wahrscheinlich erst nach einem Zeitraum von 20-30 Jahren durchgeführt werden, ist es daher wünschenswert, wenn die geplanten Maßnahmen zur Energieverbrauchsminderung über das Anforderungsprofil der EnEV hinausgehen.

Einzelne Maßnahmen können in der Aufstellung des Bebauungsplans nur begrenzt festgesetzt werden. Wünschenswert ist in diesem Zusammenhang der Besuch einer Energieberatung, um Bauherren u.a. über Möglichkeiten der regenerativen Energieversorgung, Wärmedämmung und Inanspruchnahme von Fördermitteln zu informieren und zu motivieren, die gesetzlichen Standards zu übertreffen.

Da das Planungsgebiet im überschwemmungsgefährdeten Bereich liegt, ist ein verstärktes Augenmerk auf Anpassungsmaßnahmen zum Klimawandel zu legen, damit beispielsweise Starkregenereignisse keine großes Zerstörungspotential bieten.

A.6.2 Zur Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (06.11.2017)

Bei den voraussichtlichen Um- und Neubauten handelt es sich im Wesentlichen um Baumaßnahmen, die in Verbindung mit dem Wohn- und Pflegeheim stehen. Da es sich hierbei nicht um kleinteiligen Wohnungsbau privater Bauherren handelt, ist davon auszugehen, dass energetische Aspekte ohnehin im Sinne einer nachhaltigen Gebäudekonzeption Beachtung finden. Im Detail erfolgt dies heute allgemein bereits standardmäßig dies in der Objekt- und Genehmigungsplanung hinsichtlich der Wahl von Baustoffen, des Energiekonzepts etc., auch unter Einbindung einer Energieberatung.

Hinsichtlich der im Osten des Plangebiets befindlichen, überschwemmungsgefährdeten Bereiche wird entsprechend der „Wasserbehördlichen Genehmigung“ des Landkreises Osnabrück vom 07.12.2017 und der als Anlage der Bauleitplanung beigefügten „Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung“ vom August 2017 nicht von relevanten Gefahren für die neuen Gebäude oder relevanten Beeinträchtigungen der Umwelt ausgegangen. Wie in der Stellungnahme erwähnt, bewirkt die Renaturierung der ehemaligen Fischteiche zudem eine maßgebliche Verbesserung.

Die Begrünung entlang der Ulmenallee soll den Alleecharakter stärken. Stammmittelpunkte sind hier ca. 10 m von der maximal zulässigen Außenkante neuer Gebäude entfernt und befinden sich an der Westseite. Im Bereich der zentralen Regenrückhaltung und damit lediglich südöstlich einer möglichen neuen Bebauung sind die Kronentraufen bzw. die Wurzelbereiche einer angrenzenden Baumreihe geschützt. Darüber hinaus sind keine Anpflanzungen als zu erhaltend oder neu anzupflanzen festgesetzt, die Verschattungen von wärmeaufnehmenden Fassaden oder solartechnischen Anlagen bewirken. Mögliche Verschattungen durch Bäume sind ggf. im Rahmen Objektentwicklung und damit auch aus engergetischer Sicht zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen, ein frühzeitiger Austausch im Hinblick auf energetische Belange ausdrücklich empfohlen.

Vor diesem Hintergrund wird positiv zur Kenntnis genommen, dass keine neue Flächenversiegelung durch zusätzliche Verkehrswege stattfindet sowie die Fischteiche renaturiert und besser ins Ökosystem eingliedert werden.

Die geplante Begrünung wird im Grundsatz begrüßt. Es ist jedoch anzumerken, dass durch die Begrünung eine Verschattung der wärmeaufnehmenden Fassade und der solartechnischen Anlagen zu vermeiden ist. Sicherzustellen ist dies durch entsprechende Festsetzungen von nicht überbaubaren Flächen und Verkaufsflächen, sodass beispielsweise auf Schattenwurf erzeugende Gehölze in der Nähe von Hauptfassaden verzichtet wird. Im Allgemeinen sind laubwerfende Gehölze günstiger als ganzjährig dicht belaubte. Bedingt durch den Klimawandel ist darauf zu achten, dass die angepflanzten Bäume wärmeliebend sind und mit wenig Niederschlag auskommen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass einzelne Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) nicht nahe der Südfassade eines Gebäudes angeordnet werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail unter hanhart@gemeinde-bad-rothenfelde.de zur Verfügung. Über die Ergebnisse der Abwägung möchte ich bitte informiert werden.

Freundliche Grüße

A.6.2 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ein frühzeitiger Austausch im Hinblick auf energetische Belange ausdrücklich empfohlen.

Zu B. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Planung wurde am 26.03.2015 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit den anwesenden Bürgern erörtert. In der Veranstaltung wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht. Daran anschließend fand eine zweiwöchige öffentliche Bereitstellung des Vorentwurfs zu jedermanns Einsichtnahme in der Bauabteilung der Gemeindeverwaltung statt.

Über die im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung am 26.03.2015 protokollierten Inhalte hinaus ist eine Stellungnahme eingegangen, die nachfolgend behandelt wird. Weitere abwägungsrelevante Inhalte liegen aus der Beteiligung gemäß § 3(1) Baugesetzbuch (BauGB) nicht vor.

Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB hat in der Zeit vom 09.10.2017 bis einschließlich dem 10.11.2017 stattgefunden. In diesem Beteiligungsverfahren wurden aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen vorgebracht, abwägungsrelevante Inhalte hieraus liegen insofern nicht vor.

Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (23.03.2015)

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

23.03.2015

Az.: 611 - 98 se

AKTENVERMERK

***über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“
mit örtlichen Bauvorschriften
am Donnerstag, 26.03.2015, 18:00 Uhr, im Trauzimmer
der Gemeinde Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 3, 49214 Bad Rothenfelde***

Teilnehmer:

Anwesende lt. Liste
Herr Schlüter (Vorhabenträger)
Frau Schlüter
Herr von Beeren (Planungsbüro Tischmann Schrooten)
Frau Seydel (Gemeinde Bad Rothenfelde)

Frau Seydel eröffnet um 18:05 Uhr die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ mit örtlichen Bauvorschriften.

Sodann berichtet Herr Schlüter ausführlich über den Wunsch des Pflegeheimes „Haus Schlüter“, durch die Bauleitplanungen eine Planungssicherheit für künftige Erweiterungen der Einrichtung zu erhalten. Kurzfristig seien keine konkreten Bauvorhaben vorgesehen. Als erste Maßnahme, die realisiert werden könnte, käme voraussichtlich eine Maßnahme im Bereich des bestehenden Pflegeheimes (Altbau) in Betracht. Künftige Erweiterungen des Heimes bzw. die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses im nordöstlichen Plangebiet sollen dem tatsächlichen Bedarf entsprechend erst später umgesetzt werden. Die Eheleute Schlüter betonen, dass konzeptionell die Nähe zur Natur und die Einbindung des Vorhabens in das bestehende Ortsbild erhalten bleiben soll.

Herr von Beeren berichtet über den Inhalt der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die dort z. Zt. bestehende Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ soll künftig parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und für Menschen mit Behinderungen“ umgewandelt werden. Die verbleibende Pferdewiese wird erhalten und als private Grünfläche dargestellt; die bestehenden Wohnhäuser „Im Wiesengrund 4, 6 und 8“ sollen dem Bestand entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Sodann erörtert Herr von Beeren umfassend den Inhalt des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ mitsamt der örtlichen Bauvorschriften. Verständnisfragen werden beantwortet.

Die Erschließung des im mittleren Planbereich geplanten Sondergebietes soll über die Straße „Im Wiesengrund“ (über den bestehenden Wirtschaftshof und die dort bereits befindlichen Stellplätze) vorgenommen werden, so Herr von Beeren. Die Trasse

Zur Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (23.03.2015)

Die in der Bürgerversammlung erörterten Inhalte sowie die gestellten Fragen und die dazu in der Veranstaltung gegebenen Antworten werden anhand des nebenstehenden Protokolls zur Kenntnis genommen. Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass im Grundsatz keine Bedenken gegen die Planung bestehen und in der Nachbarschaft seitens des Hauses Schlüter ein Dialog über ggf. konkret anstehende Fragen zur Umsetzung des Betriebsleiterwohnens im nordöstlichen Planbereich angestrebt wird.

Offene Fragen im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung sind nicht erkennbar.

dient gleichzeitig auch als Rettungsweg. Ein Vorgespräch mit dem Gemeindebrandmeister habe stattgefunden. Der öffentlich gewidmete Fußweg soll erhalten bleiben. Eine Verbreiterung des Fußweges mit dem Ziel einer Befahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen ist nicht geplant. Die bestehende Pferdewiese soll - auch als Inhalt des Betreuungskonzeptes - ebenfalls erhalten bleiben. Im östlichen Plangebiet soll ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken errichtet werden. Der Alleecharakter an der Ulmenallee hat auch weiterhin Bestand: Bestehende Bäume werden in dem betreffenden Bereich zum Erhalt festgesetzt. Die Baumreihe soll zusätzlich durch neu anzupflanzende Bäume ergänzt werden. Herr von Beeren berichtet, dass in nächster Zeit der Grünordnungsplan erarbeitet werden soll. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sollen im Bereich der Pferdewiese und voraussichtlich extern im Bereich der Fischteiche, die ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers stehen, erfolgen.

Zwei der drei Anwesenden teilen mit, dass ihrerseits insgesamt keine Bedenken gegen die vorgestellten Bauleitplanungen bestehen. Der dritte Anwesende hat keine Bedenken gegen das geplante Sondergebiet „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“ und das Allgemeine Wohngebiet. Im Bereich des geplanten Betriebsleiterwohnhauses wünscht er jedoch noch nähere Informationen. Herr Schlüter ist bereit, weitere klärende Gespräche mit den Anliegern führen. Frau Seydel stellt klar, dass es hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Konkrete Baupläne werden dementsprechend voraussichtlich bis zum Ende des Bauleitverfahrens nicht vorliegen.

Frau Seydel berichtet, dass auch während einer sich noch anschließenden Anhörungsfrist von zwei Wochen Anregungen vorgebracht werden können. Nach dem im Sommer noch einzuholenden Entwurfs- und Auslegungsbeschluss werden die Unterlagen nochmals für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen. Auch während dieser Zeit besteht die Möglichkeit, Anregungen einzubringen.

Frau Seydel sagt den drei anwesenden Personen die Übersendung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“ zu.

Nachdem keine weiteren Anregungen und Hinweise vorgebracht werden, schließt sie um 19:20 Uhr die Beteiligung der Öffentlichkeit.


 2.) R z. K. 02.04.15 / L
 3.) Kopie an alle Ratsmitglieder - für Ratspost am 7.4.15 G
 4.) z. d. V.

Beschlussvorschlag

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Bad Rothenfelde
 Frau Iris Seydel
 Frankfurter Str. 3
 49214 Bad Rothenfelde

1. April 2015

42. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“

Sehr geehrte Frau Seydel,

gerne möchten wir hiermit Stellung zum o.g. Bauleitverfahren beziehen. Die betroffenen Flächen grenzen südöstlich unmittelbar an den Hof Meyer zu Hörste und damit an der Betriebsstätte der Meyer zu Hörste GmbH Garten- und Landschaftsbau.

Die Firma Meyer zu Hörste wurde 1986 gegründet und hat sich im Laufe der Jahre zu einem mittelständischen Unternehmen entwickelt. Das Tätigkeitsfeld umfasst die Planung, Gestaltung und Pflege von Gärten und Außenanlagen. Zu dem Kundenkreis gehören in erster Linie private, aber auch gewerbliche und öffentliche Auftraggeber. In der aktuellen Situation beschäftigt das Familienunternehmen circa 30 Mitarbeiter aus Bad Rothenfelde und den umliegenden Gemeinden.

Mit diesem Schreiben möchten wir auf die entstehenden Emissionen im Tagesablauf [REDACTED] Betriebsstätte hinweisen. Diese umfassen insbesondere Staub- und Geräuschemissionen durch die An- und Abreise unserer Mitarbeiter und Kunden mit dem PKW, die An- und Abfahrt mit Transportern und leichten LKWs, der Betrieb von Land- und Baumaschinen, sowie die Lieferung und der Abtransport von Waren mittels LKW. Ebenso sind Be- und Entladetätigkeiten für den täglichen Betrieb unumgänglich. Die Wintermonate bilden eine Besonderheit, da neben dem Saisongeschäft des Garten- und Landschaftsbau zusätzlich ein Winterdienstservice angeboten wird. Dies ermöglicht eine durchgängige Beschäftigung [REDACTED] Mitarbeiter, erfordert jedoch witterungsbedingt den Betrieb von Räum- und Streufahrzeugen zu jeder Tages- und Nachtzeit, verstärkt jedoch nachts und am Morgen.

Einwender 1 (01.04.2015)

Zum Entwurf der vorliegenden Bauleitplanung waren die betrieblichen Gegebenheiten und Anforderungen der Firma Meyer zu Hörste Gegenstand zweier gutachterlicher Untersuchungen. Dies waren ein Fachbeitrag Schallschutz vom Mai 2015 sowie eine gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen im Bereich der 42. FNP-Änderung bzw. des deckungsgleichen Bebauungsplans Nr. 60 vom Juni 2015. Beide haben das Ziel, die betrieblichen Zusammenhänge zu erfassen und in Anbetracht der vorliegenden Planung zu berücksichtigen und abzusichern. Die Untersuchungen sind in die bearbeiteten Bauleitplanungen eingeflossen; zudem sind sie ihnen als Anlage beigelegt und daher öffentlich einsehbar.

Im Hinblick auf den **Schallschutz** ist festzustellen, dass das Plangebiet mit seinen Wohnnutzungen näher an den bestehenden Gewerbebetrieb heranrückt. Zugrunde gelegt wurden daher folgende Schallquellen des Garten- und Landschaftsbaubetriebs:

- Die Flächenschallquellen der Mitarbeiter-Einstellplätze, Kunden-Einstellplätze, Bewegungsradius Radlader, Abkippen von Schüttgut mit Muldenkipper, Aufnahme von Salz bei Winterdienst und der Abstrahlung vom Nebengebäude (Werkstatt/Lager),
- die Linienschallquellen der PKW Zu- und Abfahrten der Mitarbeiter und Kunden, LKW-Fahrwege und Belieferung sowie
- die Punktschallquellen des Grünabfallhäckslers, Betonmischers und Steinbrechers.

Die Untersuchungen zeigen, dass sich im Plangebiet am Tag, d.h. zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr, keine Überschreitungen des Richtwerts der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA, tags 55 dB(A)) ergeben. Darüber hinaus finden im normalen Geschäftsbetrieb in der Nacht keine betrieblichen Aktivitäten statt. Bei Winterdiensten kann es jedoch je nach Witterungslage in der Nacht, d.h. zwischen 22:00 und 6:00 Uhr, im südöstlichen Eckbereich des Sondergebiets u.a. durch das Beladen von Fahrzeugen mit Salz und deren Ausrücken zu einer Überschreitung des Richtwerts (WA, nachts 40 dB(A)) um bis zu ca. 5 dB(A) kommen. Daher erfolgt zum einen im städtebaulichen Entwurf die Rücknahme der Baugrenze von 5,0 m auf 8,0 m, um so die überbaubare Fläche weiter abzurücken.

Wir möchten ausdrücklich auf das derzeitige und bereits lange anhaltende freundschaftliche Verhältnis [REDACTED] hinweisen. Die beiden ursprünglichen Höfe Schlüter und Meyer zu Hörste und dessen Familien leben seit Generationen freundschaftlich nebeneinander. Im Laufe der Jahre haben beide Seiten sich erfolgreich in ihre jeweilige Richtung entwickelt. Die beruflichen Leistungen werden untereinander geschätzt und je nach Bedarf in Anspruch genommen. So zählt das Haus Schlüter ebenso zum Kundenkreis der Firma Meyer zu Hörste, wie bis vor kurzem ein Familienmitglied der Familie Meyer zu Hörste im Hause Schlüter lebte. Unser ausdrücklicher Wunsch ist es, diese angenehme Verbindung weiter und auf lange Zeit hin zu wahren.

Bitte sehen Sie dieses Schreiben keineswegs als Einwand gegenüber der geplanten Bebauung. Wir möchten lediglich auf die Nähe zu [REDACTED] Betriebsstätte, und der damit unumgänglichen Emissionsbelastung, hinweisen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Zum anderen wird der betroffene Planbereich in der Plankarte kenntlich gemacht und mit Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB belegt. Dies betrifft die Unzulässigkeit von Schlafräumen, deren Fenster sich nach Süden oder Südosten öffnen lassen. Im Falle feststehender Fenster sind automatische oder mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Insgesamt ich jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nur um einen in Relation zum Plangebiet sehr untergeordneten Teilbereich handelt. Eine im Bereich der Feldstraße gleichsam betroffene Fläche ist bereits zum Vorentwurf nicht mit in die überbaubaren Bereiche eingebunden. Im Übrigen wird auf den Fachbeitrag Schallschutz verwiesen.

Für **Lichteinwirkungen** der Mitarbeiter-PKW's des Garten- und Landschaftsbaubetriebs, die im überbaubaren Bereich des südöstlichen Plangebiets insbesondere im Falle des Winterdienstes in den Nachtstunden zwischen 22:00 und 6:00 Uhr entstehen können, sieht das Grünkonzept des Bebauungsplans zur Abschirmung im Plangebiet in den hierfür sinnvollen Randbereichen Schnitthecken vor.

Gerüche entstehen hier vor allem durch die Zwischenlagerung von Laub sowie Rasen- und Strauchschnitt bis zu deren Abtransport zum Kompostwerk. Gleiches gilt für die Zwischenlagerung von Rindenmulch und Hackschnitzel bis zu deren Abtransport zum Bestimmungsort. Diese treten insbesondere beim Räumen der Lager auf, die vom Gutachter aufgrund der Seltenheit und der engen zeitlichen Begrenzung nicht bei der Ermittlung der Geruchsstundenanteile herangezogen werden. Gleichwohl können sie – je nach Windrichtung – kurzfristig zu deutlichen Gerüchen führen.

In Anbetracht der geplanten Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung Wohnen und Betreuung von Senioren und Menschen mit Behinderungen, als auch der Allgemeinen Wohngebiete (WA), wird gemäß der Regelbewertungsmaßstäbe der GIRL der Immissionswert einer Wohn-/Mischgebietsnutzung von 0,10 zu Grunde gelegt. Dieser Immissionswert entspricht einem Geruchsstundenanteil von 10 % der Jahresstunden.

Gemäß Gutachten werden im südöstlichen Plangebiet, d.h. im Nahbereich des Betriebs Werte von 5% bis 9% der Jahresstunden erreicht, die jedoch unter den entsprechend GIRL zulässigen 10% der Jahresstunden liegen. Zudem sind hiervon lediglich von der Größe her untergeordnete Plangebietsflächen betroffen, die für Regenrückhaltung und Grünflächen

vorgesehen sind und im Sinne der GIRL keine relevanten Beurteilungsflächen darstellen. Im Bereich möglicher angrenzender Wohnnutzungen liegen die Werte bei 3%.

Durch die oben genannten Untersuchungen und die hieraus für das Plangebiet im Hinblick auf den Schallschutz und mögliche Lichteinwirkungen abgeleiteten Maßnahmen, werden somit die betrieblichen Belange berücksichtigt. Für Gerüche sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine Maßnahmen zur Sicherung der betrieblichen Abläufe erforderlich. Ein weiterer Untersuchungsbedarf oder weitere Maßnahmen auf der Ebene der vorliegenden Bauleitplanung sind nicht erkennbar.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und die grundsätzliche Kooperationsbereitschaft begrüßt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme, als auch die durchgeführten Untersuchungen, deren Ergebnisse und die daraus für die vorliegende Bauleitplanung abgeleiteten Inhalte werden zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis weiterer Untersuchungen und Maßnahmen auf der Ebene der vorliegenden Bauleitplanung ist nicht erkennbar.