

**BEBAUUNGSPLAN NR. 11, 1. ÄNDERUNG  
„SUNDERNSTRASSE“**

**Beratungsunterlagen zu den Verfahrensschritten:**

- A. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß der §§ 4(1), 2(2) Baugesetzbuch (BauGB)
- B. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) Baugesetzbuch (BauGB)

**Zu A. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß der §§ 4(1) und 2(2) BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbarkommunen sind mit Schreiben vom 30.09.2019 um Stellungnahme bis zum 01.11.2019 gebeten worden.

**Stellungnahmen von TÖB mit Hinweisen/Anregungen:**

<b>Nr.</b>	<b>TÖB</b>	<b>§ 2(2) / § 4(1) BauGB</b>
1	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	11.10.2019
2	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	05.11.2019
3	Landkreis Osnabrück	30.10.2019
4	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	29.10.2019
5	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	10.10.2019

**Stellungnahmen von TÖB ohne Hinweise/Anregungen:**

<b>TÖB</b>	<b>§ 2(2) / § 4(1) BauGB</b>
Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	04.10.2019
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	09.10.2019
Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems	22.10.2019
Stadt Dissen aTW	11.10.2019
Stadt Versmold	14.10.2019
Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	01.11.2019
Handwerkskammer	28.10.2019
EWE Netz GmbH	30.09.2019
	08.10.2019
Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“	09.10.2019
Deutsche Telekom Technik GmbH	30.10.2019

**Beteiligte TÖB ohne Abgabe von Stellungnahmen:**

<b>TÖB</b>
<i>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen</i>
<i>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</i>
<i>Polizeiinspektion Osnabrück</i>
<i>Tourismusverband Osnabrücker Land e. V.</i>
<i>Stadtwerke Versmold GmbH</i>
<i>Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd</i>
<i>Freiwillige Feuerwehr Bad Rothenfelde</i>
<i>Verkehrswacht Bad Rothenfelde-Dissen e. V.</i>
<i>Agentur für Arbeit</i>
<i>BUND e. V. / Kreisgruppe Osnabrück</i>
<i>Osnatel GmbH</i>
<i>Gemeinde Bad Laer</i>
<i>Gemeinde Hilter</i>

**A.1 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (11.10.2019)**

[...] 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 Heilquellenschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen.

Für Rückfragen steht Ihnen [...], Tel. 04471/886-[...], gerne zur Verfügung.

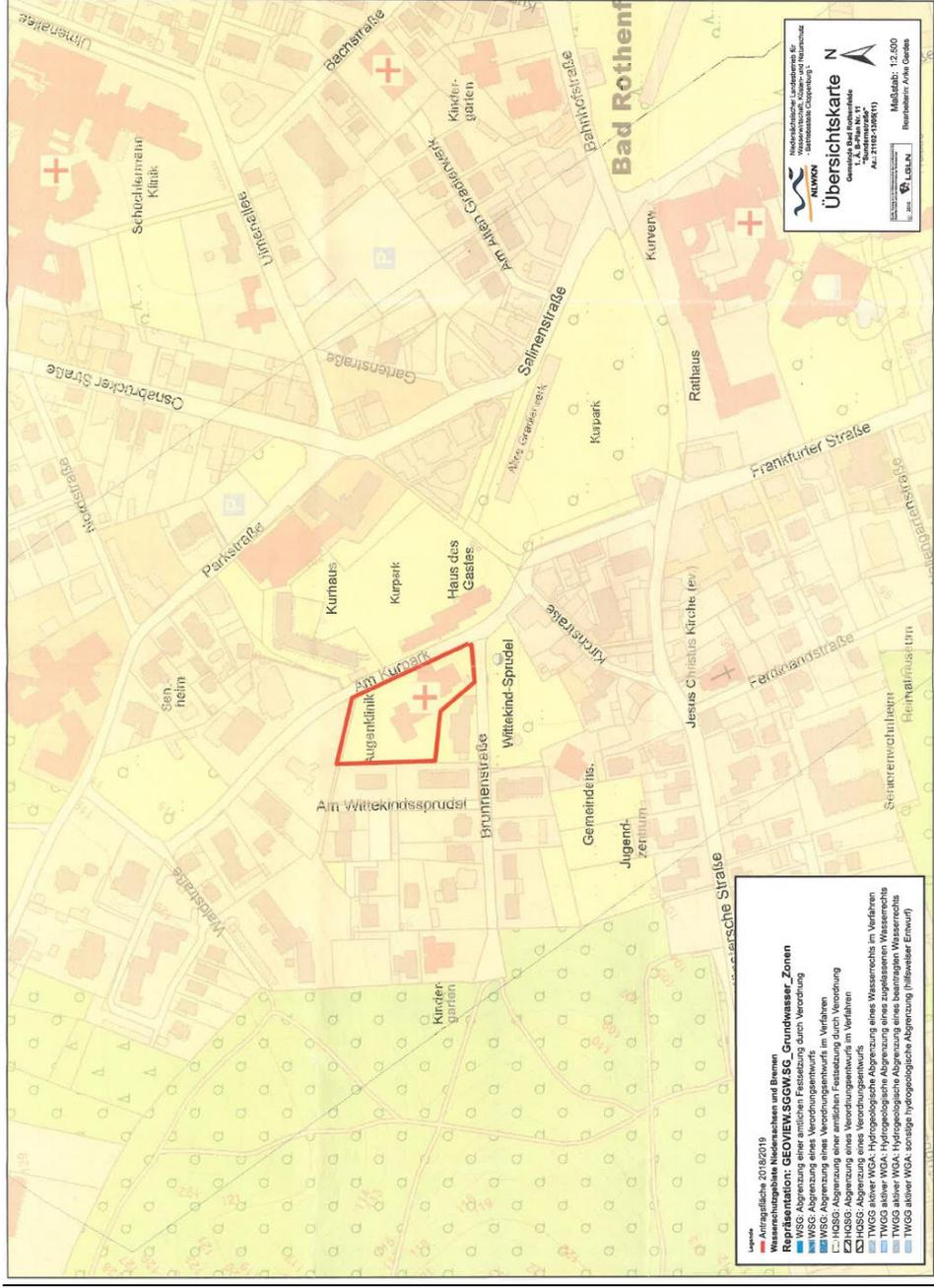
Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, gehen wir von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD [...]

**Zu A.1 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (11.10.2019)**

Ein Hinweis zur Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebiets ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ergänzende planungsrechtliche Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan sind nicht notwendig.



**A.2 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (05.11.2019)**

[...] aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich einer Tiefbohrung (Solebohrung) der

Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH  
Frankfurter Straße 3  
49214 Bad Rothenfelde.

Bitte beteiligen Sie daher o.g. Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

**Zu A.2 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (05.11.2019)**

Seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Aufgrund der bereits bestehenden Realnutzung werden keine zusätzlichen Gefährdungen für das Grundwasser oder die Heilquelle hervorgerufen. Daher wird seitens der Gemeinde davon ausgegangen, dass die Planung den Belangen des Einwirkungsbereichs der Solebohrung nicht entgegensteht. Die Belange der Kurverwaltung (100%ige Tochterfirma der Gemeinde) werden von der Gemeinde vertreten.

Ein Hinweis zur Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebiets ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ergänzende planungsrechtliche Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan sind nicht notwendig.

### **A.3 Landkreis Osnabrück (30.10.2019)**

[...] zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.

#### **Regional- und Bauleitplanung**

Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken gegen die hier beabsichtigte verbindliche Bauleitplanung. Nach dem RROP für den Landkreis Osnabrück 2004 soll das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (Heilquelle) ausgewiesen werden.

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.

Im vorliegenden Bebauungsplan fehlt die Angabe des Höhenbezugspunktes. Von hier aus wird empfohlen den Unteren Bezugspunkt entweder mittels der fertigen Erschließungsstraße oder über NHN festzusetzen.

In diesem Zusammenhang möchte ich nochmal ausdrücklich darauf hinweisen, dass es sich bei einer solchen Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen um eine „unbestimmte (Hö-her-) Festsetzung“ handelt. Der Bebauungsplan würde somit – laut geltender Rechtsprechung – an einem materiellen Fehler leiden, der bei Überprüfung zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt. (Vergleiche: OVG NRW, Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 46/10.NE)

#### **Untere Naturschutz- und Waldbehörde**

##### Hinweis:

Das Artenschutzrecht ist zu beachten. Im Vorfeld von Umbau-/Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung und den Baumfällungen ist vom Antragsteller sicherzustellen, dass durch die Umsetzung der Maßnahme keine besonders oder streng geschützten Arten z. B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien und deren Lebensstätten geschädigt oder zerstört werden. Eine Kontaktierung

### **A.3 Landkreis Osnabrück (30.10.2019)**

#### Regional- und Bauleitplanung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken bestehen. Der Hinweis bezüglich der Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebiets wird zu Kenntnis genommen. Ein Hinweis dazu ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

Die Festsetzung der zulässigen Bauhöhen über NHN wird wie vorgesehen nach Vorlage der Einmessung zur Offenlage ergänzt. Ein Hinweis zur Vorgehensweise war bereits in den Vorentwurfsunterlagen enthalten.

#### Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Der Hinweis zum Artenschutzrecht wird zur Kenntnis genommen und ist bereits in der Begründung enthalten. Der Hinweis zu den Rodungszeiten wurde zur Offenlage in die Planzeichnung aufgenommen.

#### Untere Wasserbehörde

Ein Hinweis zur Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebiets ist bereits in den Planunterlagen enthalten. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde bei der Unteren Wasserschutzbehörde des Landkreises Osnabrück beantragt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der bereits bestehenden Realnutzung keine zusätzlichen Gefährdungen für das Grundwasser oder die Heilquelle hervorgerufen wird und aus fachlicher Sicht seitens der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken gegen die Planung vorliegen.

#### Untere Denkmalschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Denkmalpflege keine Bedenken bestehen. Ein Hinweis zur gesetzlichen Meldepflicht ist in den Planunterlagen enthalten.

von fachkundigen Personen (z.B. Biologen, Ökologen) wird dabei dringend empfohlen. Werden solche Arten gefunden, sind die einschlägigen Gesetze zu berücksichtigen und die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

Insbesondere die Zeit von März bis Ende September eines Jahres sind aus artenschutzrechtlicher Sicht sensibel. In dieser Zeit gilt auch im Innenbereich (Privatgarten), dass Bäume und Sträucher nicht komplett entfernt und/oder gerodet werden dürfen.

Ebenfalls bei Abrissarbeiten oder Renovierungen ist im Vorfeld der Arbeiten sicherzustellen, dass Nester, Quartiere oder sonstige Lebensstätten und/oder Tiere nicht zu Schaden kommen.

Rechtsgrundlage dafür ist der § 44 Bundesnaturschutzgesetz, der gegenüber Jedermann gilt. Dieser besagt:

Es ist verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

### **Untere Wasserbehörde**

#### Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 liegt innerhalb des Schutzbezirks I des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde, welches mit Beschluss vom 5. Mai 1959 vom Regierungspräsidenten in Osnabrück festgesetzt wurde.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung der zulässigen Bauhöhen über NHN wird wie vorgesehen nach Vorlage der Einmessung zur Offenlage ergänzt. Ergänzende planungsrechtliche Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan sind nicht notwendig.

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 II 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.

Da aufgrund der bereits vorhandenen Realnutzung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Gefährdungen für das Grundwasser oder die Heilquellen hervorgerufen werden, bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Bei Planung der Baumaßnahme sind die Anforderungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung zu beachten.

#### **Untere Denkmalschutzbehörde:**

Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Sundernstraße" der Gemeinde Bad Rothenfelde keine Bedenken.

Durch die vorhandenen Gebäude und Begrünungen bestehen keine Sichtbeziehungen zu den in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Baudenkmalen. Baudenkmalpflegerische Belange sind daher nicht betroffen.

Die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz) ist zu beachten (vgl. Hinweis 3 auf der Planunterlage).

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.

**A.4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (29.10.2019)**

[...]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 das Gesundheitswesen (NACE-Schlüssel 86) der Landkreis Osnabrück zuständig.

**A.4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (29.10.2019)**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange nicht berührt werden.

Der Hinweis bezüglich der Zuständigkeit zur Prüfung der Umweltbelange wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planungsrechtliche Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan sind nicht notwendig.

**A.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (10.10.2019)**

[...]wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.09.2019.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

**A.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (10.10.2019)**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Seitens der Vodafone GmbH keine Einwände geltend gemacht werden. Der Hinweis zur Kabelschutzanweisung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Beachtung an den Grundstückseigentümer weitergeleitet. Ergänzende planungsrechtliche Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan sind nicht notwendig.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Beachtung an den Grundstückseigentümer weitergeleitet. Ergänzende planungsrechtliche Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan sind nicht notwendig.

**Zu B. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB**

Die Planung wurde im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 14.09.2019 öffentlich erörtert. Zur Veranstaltung sind drei Bürgerinnen oder Bürger erschienen.

Daran anschließend fand eine zweiwöchige öffentliche Bereitstellung des Vorentwurfs zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme in der Bauabteilung der Gemeindeverwaltung statt. Dort sind keine Einwendungen eingegangen.

**Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (14.09.2019)**

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

15.10.2019

di

**AKTENVERMERK**

***über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sundernstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB am Montag, 14.10.2019, 18:00 Uhr, im Feuerwehrgerätehaus, Westfalendamm 6, 49214 Bad Rothenfelde***

**Teilnehmer:**

3 Anwesende lt. Liste  
 Frau Hübner (Büro Tischmann Loh)  
 Frau Seydel (Gemeinde Bad Rothenfelde)  
 Frau Dieckmeyer (Gemeinde Bad Rothenfelde)

Frau Seydel eröffnet um 18:05 Uhr die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sundernstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB.

Nachdem Frau Seydel die Teilnehmer über den aktuellen Stand des Verfahrens aufklärt und darauf hinweist, dass im Zuge der frühzeitigen Beteiligung auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt werden, übergibt sie das Wort an Frau Hübner vom Planungsbüro Tischmann Loh.

Frau Hübner stellt den Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sundernstraße“ anhand der beigefügten Präsentation vor und geht im Zuge dessen auch auf den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan sowie das geplante Bauvorhaben der Augenklinik Dr. Georg ein. Sie macht deutlich, dass der geplante Neubau nicht den Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplanes entspreche. Daraufhin ergeben sich im Vorentwurf der 1. Änderung Festsetzungen, mit denen der geplante Neubau vereinbar ist. Frau Hübner betont, dass die Parkflächen im Vorentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Gegensatz zum rechtskräftigen Plan explizit festgelegt seien. Nach ihrem Vortrag gibt sie den Teilnehmern die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

Einer der Teilnehmer, der Vertreter der Baufirma, vergewissert sich, dass die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß dem vorliegenden Vorentwurf nicht festgesetzt ist. Frau Hübner bestätigt dies. Er erkundigt sich außerdem danach, welche Bedeutung die Abkürzung „HQ“ im Plan hat. Frau Hübner erklärt, dass es sich dabei um den Verweis auf das Heilquellenschutzgebiet handele, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet. Frau Seydel weist darauf hin, dass aufgrund der Tatsache, dass die Anlage geschlossener Siedlungen im Heilquellenschutzgebiet laut Heilquellenschutzgebietsverordnung nicht genehmigungsfrei ist, möglicherweise eine gesonderte Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes erforderlich werde. Des Weiteren erfragt der Vertreter der Baufirma, ob es bereits vorhandene rechtliche Vorgaben für den Bau von Parkplätzen im Heilquellenschutzgebiet gibt. Laut Frau Seydel sei dies bei privaten Flächen grundsätzlich nicht der Fall.

**Zur Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (14.09.2019)**

Die in der öffentlichen Veranstaltung besprochenen Inhalte werden anhand des nebenstehenden Protokolls zur Kenntnis genommen. Die Fragen konnten bereits während der Veranstaltung beantwortet werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Vorhabenträger, der ebenfalls Teilnehmer der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist, erkundigt sich danach, inwiefern Vorgaben für die Oberflächen-Entwässerung in den Entwurf des Bebauungsplanes einfließen. Frau Seydel entgegnet, dass dies der Zuständigkeitsbereich der Unteren Wasserbehörde sei, welche im Zuge der frühzeitigen Beteiligung bis zum 01. November 2019 Gelegenheit habe, zu dem Vorentwurf Stellung zu nehmen. Entsprechende Forderungen (z. B. Gutachten) könnten dann in den Entwurf als nächsten Schritt der Bauleitplanung einfließen.

Nach Überlegung des Vertreters der Baufirma, ob eine frühzeitige Zuteilung der Verkehrsflächen in Bezug auf den Baustellenverkehr zum aktuellen Zeitpunkt bereits Sinn mache, erwägt der Vorhabenträger, den späteren Baustellenverkehr als Einbahnstraße zu führen und über sein Grundstück „Brunnenstraße 6“ sowie die Straße „Am Wittekindsprudel“ abzuleiten. Dies würde einen möglichen Begegnungsverkehr an Engstellen verhindern und käme einem reibungslosen Bauablauf zugute. Der Vertreter der Baufirma stimmt dieser Aussage zu. Auch der Gemeindebrandmeister, der als dritter Teilnehmer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auftritt, hält dies ebenso für sinnvoll. Bei einem möglichen Einsatz von Feuerwehr oder Krankenwagen könne dies sehr hilfreich sein.

Weiterer Erörterungsbedarf ergibt sich nicht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird um 18:30 Uhr von Frau Seydel geschlossen.