

**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 sowie der Nachbarkommunen gemäß der §§ 4(1), 2(2) BauGB
- B. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Bad Rothenfelde, 18.11.2015

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

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

<b>TÖB</b>	<b>§ 2(2) / § 4(1)</b>
Landkreis Osnabrück	17.04.2015 29.04.2015
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	01.04.2015
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen	20.03.2015
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	15.04.2015

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

<b>TÖB</b>	<b>§ 2(2) / § 4(1)</b>
Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems	16.04.2015
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
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH	10.04.2015
Deutsche Telekom Technik GmbH	13.04.2015
EWE Netz GmbH	14.04.2015
Strom- und Gasversorgung Versmold GmbH	21.04.2015

Stadt Dissen aTW	17.04.2015
Gemeinde Hilter	24.03.2015
Gemeinde Bad Laer	23.03.2015
Stadt Versmold	26.03.2015

**3. Von folgenden TÖB liegt keine Stellungnahme vor:**

Nieders. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz  
 Archäologische Denkmalpflege, Osnabrück  
 Stadt- und Kreisarchäologie, Osnabrück  
 Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld  
 Industrie- und Handelskammer Osnabrück  
 Verkehrswacht  
 Freiwillige Feuerwehr Bad Rothenfelde  
 RWE Westfalen-Weser-Ems / Westnetz GmbH  
 Osnatel GmbH, Osnabrück  
 Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd  
 BUND e.V. Kreisgruppe Osnabrück

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.: 4065  
 Auskunft erteilt: Herr Wübbold

 Durchwahl:  
 Tel.: (0541) 501- 4065  
 Fax: (0541) 501- 64065  
 E-Mail: wuebbold@ikos.de

 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 (Trassennr. 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

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 wird in den Texten entsprechend ergänzt.

Ein Hinweis auf die Richtfunktrasse wurde im 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 Analyse 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 Geruchsmission 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 der 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 und dadurch aus agrarstruktureller Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen.

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 wird 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

*ger. Weberdrift*

Wübbold

**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 Landschaftsbaubetrieb 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 Geruchstundenanteil 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.

**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.

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

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

**Landkreis Osnabrück (29.04.2015)**

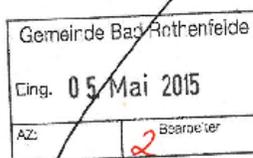
Landkreis Osnabrück - Postfach 25 09 - 49015 Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde  
- Bauabteilung -  
Frankfurter Straße 3

49214 Bad Rothenfelde

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
TS 19.03.2015Mein Zeichen, meine Nachricht vom  
6.3 Wü/Ho

Der Landrat

Fachdienst 6 – Planen und Bauen  
Abteilung Planen

Datum:	29.04.2015
Zimmer Nr.:	4065
Auskunft erteilt:	Herr Wübbold
Durchwahl:	
Tel.: (0541) 501-	4065
Fax: (0541) 501-	64065
E-Mail:	wuebbold@lkos.de

**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.

**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 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 beigefügt 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**

Die neu festgelegten überbaubaren Flächen liegen außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets „Süßbach“.

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.

Die als Anlage der Bauleitplanung beigefügte 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.

**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 schadloose Ableitung des Oberflächenwassers fehlt und ist noch zu erbringen. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden (versiegelte Flächen, Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA/DVVVK 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 beigefügt.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrage



Wübbold

Anlage

**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.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (01.04.2015)**

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

Gemeinde Bad Rothenfelde  
Frankfurter Straße 3  
49214 Bad Rothenfelde



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

Bearbeiter/in:  
Herr Bohlen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
Tischmann Schrooten,  
19.03.2015

Mein Zeichen (Bei Antwort angehen)  
OS000029617-27 Bw

Durchwahl 0541/503-  
548

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

  
Bohlen

**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.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**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

Gemeinde Bad Rothenfelde	
Eing. 24 März 2015	
AZ:	2

Bearbeitet von Zaddach, Sebastian

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom  
19.03.2015

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

Durchwahl 0541 503-350  
Telefax 0541 503-104  
E-Mail sebastian.zaddach@gl.niedersachsen.de

Osnabrück  
20.03.2015

**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

Sebastian Zaddach

**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.

**Beschlussvorschlag:**

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

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen (15.04.2015)**

Landwirtschaftskammer  
Niedersachsen

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Am Schölerberg 7 • 49082 Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde  
Bauabteilung  
Frankfurter Str. 3  
49214 Bad Rothenfelde

Gemeinde Bad Rothenfelde	
Eing. 16. April 2015	
AZ:	2 Bearbeiter

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

Internet: [www.lwk-niedersachsen.de](http://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	Datum
	1903/Kl./He.	Herr Kirchhoff	-122	karl.kirchhoff@lwk-niedersachsen.de	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.

**Zur Landwirtschaftskammer Niedersachsen (15.04.2015)****Landwirtschaft**

Der Hinweis, dass die Möglichkeiten zur Ausweitung der Tierhaltung auf der 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 zur Sicherung der betrieblichen Abläufe die Baugrenze der nördlich angrenzenden Baufläche von 5,0 m auf 8,0 m abgerückt und ebenfalls hier in einem untergeordneten Teilbereich eine Lärmvorbelastung durch Winterdienstseinsätze kenntlich gemacht. D.h. zu berücksichtigen sind schalltechnische Belange, mögliche Geruchseinwirkungen haben die überbaubare Fläche keine Relevanz. Auf beide Begutachtungen wird verwiesen.

Für Ausgleichflächen 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



Karl Kirchhoff

#### Forstwirtschaft

Die Unbedenklichkeit aus forstfachlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen.

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

#### 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. Die durch Gewerbelärm des Garten- und Landschaftsbetriebs beeinträchtigten Bereiche sind in der Plankarte kenntlich zu machen. Die Hinweise sind in der Begründung zu berücksichtigen. Die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen (naturnahe Regenrückhaltung, Umgestaltung der Fischteiche) werden begrüßt.

## **Zu B. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB**

---

Die Planung wurde im Zuge einer Bürgerversammlung am 26.03.2015 mit den anwesenden Bürgern erörtert. Im Rahmen 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 Bürgeranhörung am 26.03.2015 protokollierten Inhalte hinaus ist eine Stellungnahme eingegangen, die nachfolgend behandelt wird. Weitere abwägungsrelevante Inhalte liegen 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 wird, 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.

3.) Kopie an alle Ratsmitglieder

4.) z. d. V.

02.06.15 / L

- für Ratspost am 7.4.15 G

### 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 beigefügt 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. Zum anderen wird der betroffene Planbereich in der Plankarte kenntlich gemacht und mit Festsetzungen belegt.

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

Dies betrifft die Unzulässigkeit von Schlafräumen, deren Fenster sind 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 Beurteilungs-

flächen 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.