



Gemeinde Bad Rothenfelde

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Verfahren gem. § 12 BauGB

Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB



- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

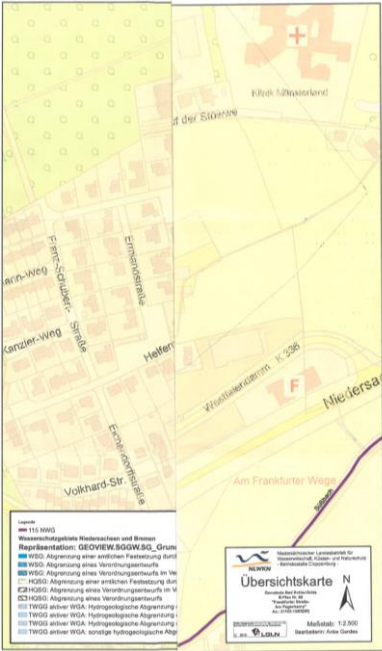
A.	Frühzeitige Beteiligung	1
I.	Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	1
1.	Nds. Landesforsten -Forstamt Ankum	1
2.	Gemeinde Hilter a.T.W.	1
3.	Landwirtschaftskammer Nds.	1
4.	Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“	1
5.	Stadt Dissen a.T.W.	1
6.	Stadt Versmold	1
7.	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems	1
8.	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	1
9.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	1
10.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	1
11.	Industrie- und Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	1
12.	EWE Netz GmbH	2
13.	EWE Netz GmbH	3
14.	Vodafone Deutschland GmbH	4
15.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	4
16.	Deutsche Telekom Technik GmbH	5
17.	Landkreis Osnabrück	6
II.	Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	12
1.	Niederschrift frühzeitige Bürgerbeteiligung	12
2.	Bürger/Anlieger	14

A. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	
I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen: 1. Nds. Landesforsten -Forstamt Ankum vom 04.10.2019 2. Gemeinde Hilter a.T.W. vom 07.10.2019 3. Landwirtschaftskammer Nds. vom 09.10.2019 4. Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ vom 09.10.2019 5. Stadt Dissen a.T.W. vom 11.10.2019 6. Stadt Versmold vom 14.10.2019 7. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems vom 22.10.2019 8. Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim vom 28.10.2019 9. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 30.10.2019 10. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 30.10.2019 11. Industrie- und Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim vom 01.11.2019	

Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
12. EWE Netz GmbH vom 30.09.2019	
vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Tönnies unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-295.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Umgang mit den Bestandsleitungen sowie dessen Schutz ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu beurteilen und sicherzustellen. Ein Planvollzug ist somit grundsätzlich möglich. Es wird jedoch folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: <i>„Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.“</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

13. EWE Netz GmbH vom 08.10.2019	
vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Tönnies unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-295.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Umgang mit den Bestandsleitungen sowie dessen Schutz ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu beurteilen und sicherzustellen. Ein Planvollzug ist somit grundsätzlich möglich. Es wird jedoch folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: <i>„Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.“</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

14. Vodafone Deutschland GmbH vom 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.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Umgang mit den Bestandsleitungen sowie dessen Schutz ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu beurteilen und sicherzustellen. Ein Planvollzug ist somit grundsätzlich möglich. Es wird jedoch folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: <i>„Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.“</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
15. Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom 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 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.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Von der NLWKN wird vorgebracht, dass sich das Plangebiet innerhalb des Heilquellenschutzgebietes befindet. Daher wird folgende Textpassage als Hinweis sowie in die Begründung aufgenommen: <i>„Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde. Die entsprechende Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Zum Heilquellenschutzgebiet ist der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959/ 05.05.1959 zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom</i>

	19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück -Untere Wasserbehörde -vorgenommen werden. Nach der Vorgenannten Vorordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2,0 m und die Anlage von Versicherungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig.“ Dem Hinweis wird gefolgt.
16. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 30.10.2019	
a) die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b) Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Umgang mit den Bestandsleitungen sowie dessen Schutz ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu beurteilen und sicherzustellen. Ein Planvollzug ist somit grundsätzlich möglich. Es wird jedoch folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: <i>„Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand</i>

		<i>grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.“</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
c)	Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Telekom wird im weiteren Planungsprozess im Rahmen dieses Bauleitplanverfahren erneut beteiligt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	17. Landkreis Osnabrück vom 30.10.2019	
a)	zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben. <u>Regional- und Bauleitplanung</u> 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.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Vom Landkreis werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Der Landkreis weist darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb des Heilquellenschutzgebietes beziehungsweise innerhalb des Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (Heilquelle) befindet. Daher wird folgende Textpassage als Hinweis sowie in die Begründung aufgenommen: <i>„Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde. Die entsprechende Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Zum Heilquellenschutzgebiet ist der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959/ 05.05.1959 zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück -Untere Wasserbehörde -vorgenommen werden. Nach der oben genannten Verordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2,0 m und die Anlage von Versickerungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig.“</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b) Weiterhin ist u.a. das Gebiet des Bebauungsplanes als Solitär gelegener Einzelhandelsstandort in der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück festgesetzt. In der dazugehörigen Begründung wird die wichtige Nahversorgungsfunktion des Standortes Nr. 4.3 (s. TF Einzelhandel 2010) für die umliegenden Wohngebiete dargelegt. Daher wird die horizontale Gliederung des Mischgebietes 1 als sinnvoll angesehen, um diese Funktion weiterhin zu ermöglichen und der Entwicklung eines vorwiegenden Wohngebietes entgegenzuwirken.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die horizontale Nutzungsgliederung wird im <i>MU 2</i> (Stand: frühzeitige Beteiligung: <i>MI 1</i>) weiterhin beibehalten, mit dem Ziel, eine gewisse Nutzungsdurchmischung im Plangebiet sowie entlang der <i>Frankfurter Straße</i> beizubehalten. Es wird jedoch ein Ausnahmefall gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ermöglicht, um auf zukünftige sich verändernde Rahmenbedingungen im Einzelhandel- und Dienstleistungssektor flexibel reagieren zu können und langwierige Leerstände -die sich negativ auf das Ortsbild auswirken könnten- zu vermeiden: <i>„Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB im MU 2 eine Wohnnutzung im Erdgeschoss zugelassen werden, sofern ein erheblicher Leerstand der nicht zum Wohnen genutzten Erdgeschossnutzungen entlang der Frankfurter Straße besteht oder Gründe zum Wohle der Allgemeinheit, einschließlich der Deckung der Wohnraumbedürfnisse der Bevölkerung vorliegen.“</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
c) Aus der Begründung zum Bebauungsplan (S. 7) geht hervor, dass das Themenfeld „Lärmschutz“ als abgearbeitet angesehen werden kann, da zum angrenzenden BPlan Nr. 17 A „Östlich der Eschstraße“ ein Immissionsschutzgutachten erstellt wurde. Ich weise jedoch darauf hin, dass in diesem Lärmgutachten keine Angaben zur Stellplatzanlage im westlichen Bereich des Flurstückes 48/8 gemacht werden und insoweit die Stellplätze nicht berücksichtigt wurden; mithin wird eine Beurteilung zum Lärm unter Berücksichtigung der Stellplatzanlage empfohlen.	zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Zur erneuten frühzeitigen Beteiligung wurde vom Fachbüro RP Schalltechnik aus Osnabrück ein Fachbeitrag Schallschutz erarbeitet, welches die Auswirkungen des Verkehrslärms sowie die rückwärtige Stellplatzanlage untersucht. Die Berechnungen haben ergeben, dass es im Nahbereich der untersuchten Straßen (<i>Frankfurter Straße/Am Pagenkamp</i>) zu Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht kommt. Daher werden für die überbaubaren Flächen, die im Überschreibungsbereich liegen, die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109 getroffen. So werden die Lärmpegelbereiche II bis IV auf den betroffenen überbaubaren Bereichen im Bebauungsplan für alle Geschosse festgesetzt. Abweichungen können für nachts nicht genutzte Gebäude festgesetzt werden. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) (WA) bzw. 50 dB(A) (MU) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

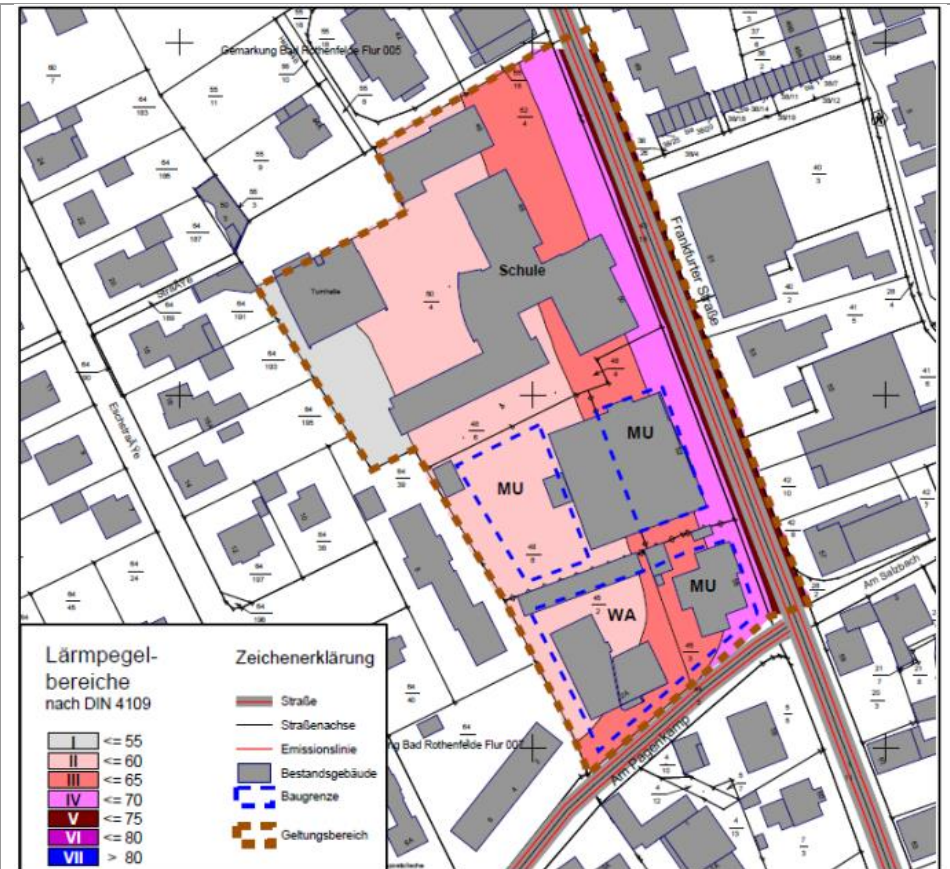
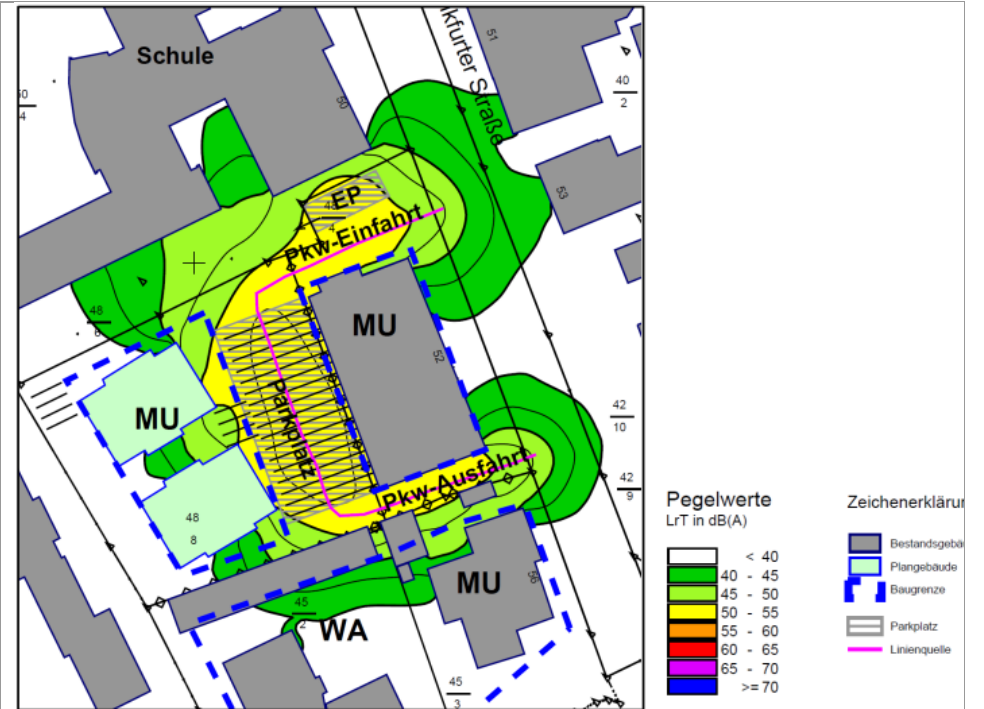


Abb.: Darstellung Lärmpegelbereiche (Auszug aus der Karte 3 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet

Die Berechnung der schalltechnischen Auswirkungen geplanten Einstellplätze (der rückwärtigen Stellplatzanlage) inklusive Zuwegung zwischen den Bau fenstern der *Urbanen Gebiete* hat ergeben, dass es zu keiner Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm an den bestehenden oder geplanten Gebäuden kommt.



		Isophonenkarte Einstellplätze Nacht, Berechnungshöhe 4,0 m (Auszug aus der Karte 5 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet Dem Hinweis wird gefolgt.
d)	Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu benötige ich <u>unmittelbar</u> nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine beglaubigte Abschrift, die die bisherigen und aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans dokumentiert.	zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u> Unmittelbar nach Abschluss dieses Bauleitplanverfahrens wird eine entsprechende beglaubigte Abschrift des Flächennutzungsplanes an den Landkreis Osnabrück übersendet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

e) <u>Untere Wasserbehörde</u> <u>Trinkwasserschutz:</u> Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde, welches mit Beschluss vom 5. Mai 1959 vom Regierungspräsidenten in Osnabrück festgesetzt wurde. 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.	zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u> Von der Unteren Wasserbehörde wird vorgebracht, dass sich das Plangebiet innerhalb des Heilquellenschutzgebietes befindet. Daher wird folgende Textpassage als Hinweis sowie in die Begründung aufgenommen: <i>„Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde. Die entsprechende Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Zum Heilquellenschutzgebiet ist der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959/ 05.05.1959 zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück -Untere Wasserbehörde -vorgenommen werden. Nach der oben genannten Verordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2,0 m und die Anlage von Versicherungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig.“</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
f) <u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u> Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Frankfurter Straße / Am Pagenkamp" der Gemeinde Bad Rothenfelde keine Bedenken. Die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz) ist zu beachten (vgl. in den textlichen Festsetzungen zur Planunterlage).	zu f) <u>Beschlussvorschlag:</u> Von der Unteren Denkmalschutzbehörde werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Eine entsprechende Textpassage zur gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden ist bereits als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
g) 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.	zu g) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB fand am 07.10.2019 als Bürgerbeteiligungsveranstaltung sowie einer darauffolgenden zweiwöchigen Anhörungsfrist statt. Während dieses Zeitraumes sind Bedenken oder Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.	
1. Niederschrift frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 07.10.2019	
a) Frau Seydel eröffnet um 18:05 Uhr die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Dem (einzigen) Teilnehmer ist die als Anlage beigefügte Präsentation nach eigenen Angaben hinreichend aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses vom 10.09.2019 bekannt. Da andere Besucher nicht zugegen sind, konzentriert sich die Erörterung des Vorentwurfes einvernehmlich hauptsächlich auf das Grundstück des Teilnehmers, „Frankfurter Straße 52“. Nach dem Vorentwurf ist dort im vorderen Bereich dem Bestand entsprechend eine Mischgebietsausweisung vorgesehen, wobei im Erdgeschoss Wohnnutzungen und im Obergeschoss gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen werden sollen. Im rückwärtigen Bereich werden planungsrechtlich die bestehenden Stellplätze festgesetzt.	zu a) Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b) Der Teilnehmer berichtet von seinen Planungen, den bestehenden, rückwärtigen (Flachdach-) Gebäudeteil auf seinem Grundstück abzubrechen. Dort könnten künftig die für das verbleibende Gebäude erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Im rückwärtigen Grundstücksteil (heute Parkplatz) könnte ggf. künftig ein Wohngebäude entstehen, das durch eine private Erschließungsstraße erschlossen und mit einer Tiefgarage versehen werden soll. Herr Lehmann und Frau Seydel stellen fest, dass eine solche Lösung mit dem bestehenden Vorentwurf des B-Planes Nr. 66 nicht realisierbar wäre. Aufgrund der geltenden Satzung über eine Veränderungssperre sind die Ziele der Bauleitplanung für die Dauer von zunächst zwei Jahren gesichert (<i>Anm.:</i> Die Veröffentlichung der Satzung erfolgte am 31.07.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück. Sie gilt damit bis zum 30.07.2021.)	zu b) Beschlussvorschlag: Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde überarbeitet, wodurch in Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht wird. Da sich hierdurch die Rahmenbedingungen geändert sowie die Grundzüge der Planung betroffen sind, wird die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchgeführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Insoweit besteht zum jetzigen, frühen Zeitpunkt keine Notwendigkeit, die Beratungen zum B-Plan Nr. 66 unbedingt bereits in der nächsten Sitzungsrunde im Dezember wieder aufzunehmen. Danach wird die nächste Möglichkeit zur Beratung voraussichtlich im Februar/März 2020 sein. Der Vorhabenträger wird mit seinem Architekten voraussichtlich bis Ende 2019 ein Konzept erarbeiten und der Gemeinde vorlegen. Der genaue Termin wird der Gemeinde noch schriftlich mitgeteilt. Herr Lehmann und Frau Seydel verdeutlichen, dass ein Anspruch auf Berücksichtigung dieses Konzeptes nicht besteht und dass das Risiko besteht, unnötige Planungskosten aufgewendet zu haben. Auch soll die Dauer des Bauleitverfahrens nicht unnötig lange aufgehalten werden. Dies ist dem Teilnehmer bewusst.	
c)	Des Weiteren verweist der Teilnehmer auf eine genehmigte Werbeanlage, die bislang außerhalb der Baugrenzen des Grundstückes „Frankfurter Straße 52“ besteht. Herr Lehmann und Frau Seydel verdeutlichen, dass eine neue Werbeanlage an dieser Stelle nach dem Vorentwurf des B-Planes nicht zulässig wäre. Durch die Festsetzung („Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen an der Stätte der Leistung“) soll in erster Linie geregelt werden, dass ausschließlich Werbung für Betriebe installiert wird, die sich auf dem Baugrundstück befinden (keine „Fremdwerbung“, insbes. keine Werbewände/Litfasssäulen). Diese Möglichkeit könnte man aber um den bestandsgeschützten Standort erweitern. Die Größe der Werbeanlage an dem zusätzlichen Standort sollte dann allerdings auf die Bestandsgröße und hinsichtlich der zulässigen Gestaltung (Ausschluss z. B. von grellen Farben und blinkenden Lichtern) definiert werden.	zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
d)	Weiterer Erörterungsbedarf ergibt sich nicht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird um 18:35 Uhr von Frau Seydel geschlossen.	zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

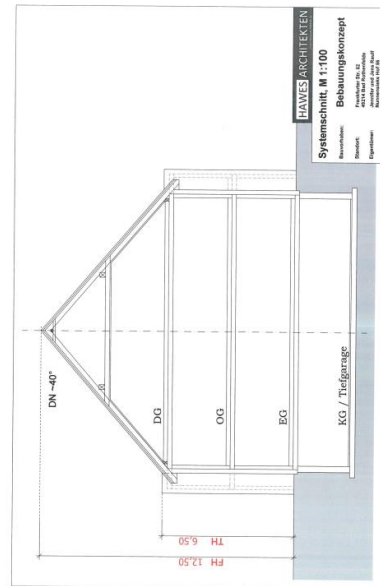
	Das hier interessierende Grundstück betreffend ist im vorderen Bereich ein „Mischgebiet 1“ festgesetzt worden. Ausgeschlossen sind insbesondere auch Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2, weil diese Nutzungen dem städtebaulich sensiblen Bereich des Ortskerns widersprechen würden. Die Nutzung wird grundsätzlich als zweigeschossig zugelassen, wobei es für das MI1 die Einschränkung gibt, dass im Erdgeschoss lediglich die allgemein zulässigen Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 und im Obergeschoss die allgemein zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 zulässig sei. Die maximale Firsthöhe wird – offenbar auch am Bestand orientiert – auf 9,50 m, die maximale Traufhöhe auf 5,50 m festgesetzt. Wegen der weitergehenden Regelungen wird auf die Begründung, dort S. 3 ff. verwiesen.	
b)	Unsere Mandanten haben für das Grundstück Planungen, die mit dem jetzt vorgelegten Bebauungsplan nur teilweise vereinbar sind. Sie empfinden den Bebauungsplan insofern als unzulässigen Eingriff in ihr Eigentum und werden diesen Plan, so er in unveränderter Form beschlossen werden sollte, auch rechtlich überprüfen lassen. Da zurzeit die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung läuft, wollen sie für eine konstruktive Diskussion zur Entwicklung dieses Grundstückes im Sinne einer positiven Entwicklung für den Standort Bad Rothenfelde eintreten. Sie habe hier in einem ersten Schritt auch eine Nutzungsidee skizziert, vgl. die Anlage 2 (Bebauungskonzept Architekt Hawes). Die jetzt gewählte Festschreibung auf den Ist-Zustand zählt weder auf das Ziel der Innenentwicklung noch auf die gute städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle ein. Vor diesem Hintergrund machen wir für unsere Mandanten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf folgende Umstände aufmerksam: 1. Wie Sie dem Bebauungskonzept des Architekten Hawes entnehmen wollen, ist ein teilweiser Rückbau des bestehenden Baukörpers, früherer Allfrisch Markt, geplant und eine Nachverdichtung im hinteren zurzeit als Stellplatzanlage brach liegenden Bereich. Geplant ist hier eine den Anforderung des Wohnungsmarktes in Bad Rothenfelde dienende Wohnbebauung mit einer Tiefgarage für den dadurch ausgelösten Bedarf. Die Art der Nutzung ist insofern kompatibel mit der Festsetzung als Mischgebiet. Die Nutzung der Fläche und die Stellung der Baukörper und deren Entwicklung in den Innenbereich hinein allerdings kollidiert mit der Baugrenze und auch den Festsetzungen für die horizontale Nutzungsaufteilung auf dem Grundstück.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist erfolgt und der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend den getroffenen Abstimmungsergebnissen geändert. So soll im rückwärtigen Bereich der <i>Frankfurter Straße 52</i> eine Bebauung in der sogenannten 2. Reihe - vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB- ermöglicht werden. Da sich hierdurch die Rahmenbedingungen geändert sowie die Grundzüge der Planung betroffen sind, wird die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchgeführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

c)	a) Vorderer Bereich Im vorderen Bereich planen die Eigentümer die Einrichtung einer Büronutzung für den Erdgeschossbereich. Konkret geht es um eine Bestandsumsiedlung der von betriebenen Büronutzung als Verwalter im Bereich von Wohnungseigentum. Daneben soll eine weitere Nutzungseinheit entstehen, die die Bestandsnutzer (Kampfsportcenter) aufnimmt. Im oberen Bereich soll weiterhin eine Wohnnutzung (4 WE) stattfinden. Das Gebäude soll dann insgesamt erheblich eingekürzt werden und die Stellplatzsituation neu überdacht werden.	zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Nutzungsart von dem ursprünglichen <i>Mischgebiet (MI)</i> gemäß § 6 BauNVO (Stand: frühzeitige Beteiligung) in ein <i>Urbanes Gebiet (MU)</i> gemäß § 6a BauNVO (Stand: erneute frühzeitige Beteiligung) geändert. Die nebenstehenden Nutzungen sind somit im <i>MU 2</i> zulässig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
d)	b) Hinterliegender Bereich In dahinter liegenden Bereich soll keine reine Stellplatzanlage entstehen. Die Mandanten planen hier vielmehr eine niedrigschwellige Wohnbebauung im Sinne einer echten Nachverdichtung und orientieren sich an dem Bestand zwischen „Eschstraße“, „Am Pagenkamp“ und „Frankfurter Straße“. Konkret ist hier eine Wohnbebauung geplant, die im Rahmen einer planungsrechtlichen Zweigeschossigkeit mit einer Tiefgarage der in diesem Bereich bestehenden störanfälligen Wohnnutzung eher entgegenkommen dürfte, als die hier geplante Stellplatzanlage. Wir dürfen zum Hintergrund auf die Ihnen sicherlich bekannte Entscheidung des OVG Münster zur sogenannten Pfeifenkopf-Erschließung (OVG Münster, Urteil v. 04.03.2013 - 2 D 51/12.NE) hinweisen. Eine reine Stellplatzanlage im schützenswerten Innenbereich wäre aus unserer Sicht hoch problematisch. Wir halten die jetzige Planung insofern auch für angreifbar, weil die Stellplatzanlage in einem Mischgebiet, anders als in einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet auch dem Bedarf dienen kann, der nicht in dem Gebiet entsteht. Das heißt, die Nutzung die jetzt hier durch den Bebauungsplan vorgegeben werden soll, wäre eine solche, die mindestens erheblich störend auf die Nachbarschaft einwirken könnte, sofern nur der Bestand ausgenutzt wird. Wird, was nach dem Entwurf zulässig wäre, an dieser Stelle z.B. eine Parkgarage eingerichtet oder auch nur der Bestand weitergenutzt, ist zu erwarten, dass es zu erheblichen störenden Beeinträchtigungen kommt. Dies kann nicht gewünscht sein. Unsere Mandanten wären bei einer entsprechenden Festschreibung der Nutzung als Stellplatzanlage – ohne, dass auf dem Grundstück ein entsprechender Bedarf (44 Einstellplätze liegen vor) besteht, auf eine externe Vermarktung mit möglichst hoher Wechselfrequenz angewiesen.	zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist erfolgt und der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend den getroffenen Vereinbarungen geändert. Somit haben sich die Rahmenbedingungen der Planung geändert. Anstelle der festgesetzten Stellplatzanlage (Stand: frühzeitige Beteiligung) wird im rückwärtigen Bereich der <i>Frankfurter Straße 52</i> zwei Zweigeschossige Gebäude mit Tiefgarage (gemäß § 12 BauGB „Vorhabenbezogen“) ermöglicht. Die nebenstehenden Sachverhalte im Hinblick auf die Stellplatzanlage (Stand: frühzeitige Beteiligung) sind daher nicht mehr Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
e)	In Bezug auf die Höhenentwicklung soll – bezogen auf die angrenzende Bestandsbebauung – die Firsthöhe des MI 2 aufgenommen werden. Sofern die traditionelle Bauweise mit einem Satteldach erwünscht ist, müsste dann auch die Traufhöhe auf 6,50 m angepasst werden.	zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist erfolgt und der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend den getroffenen Vereinbarungen geändert. Die Firsthöhe im <i>MI 1</i> (Stand Erneute frühzeitige Beteiligung: <i>MU 2</i>) wurde entsprechend des Bestandes angepasst. Eine Traufhöhe wird im Rahmen der Überarbeitung der Planung für das <i>MU 2</i> auf

		8,0 m festgesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
f)	2. Die Festschreibung der Nutzung auf der zur Straße „Am Pagenkamp“ orientierten Wohnbebauung dürfte rechtswidrig sein. Hier wird für ein Gebiet, was homogen allein einer Wohnnutzung dient, eine Mischgebietsfestsetzung getroffen. Diese ist aber allein schon wegen des fehlenden Nutzungsgefüges nicht zulässig. Der Unterzeichner kennt die Gegebenheiten vor Ort und bittet insofern um Darlegung, welche gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich denn überhaupt vorgesehen sein sollen. Jedenfalls wäre, auch wenn man diese Fläche nur als Teilbereich des gesamten Bebauungsplanes und die Mischgebietsausweisung insofern als übergreifend ansehen würde, auch nicht von einem ausgewogenen Nutzungsverhältnis auszugehen, da auch auf den weiteren Fläche kein erhebliches „Gewerbe“ im Rechtssinne besteht. Es handelt sich hier also um einen „Feigenblattplanung“, die einer rechtlichen Überprüfung nicht Stand halten dürfte. Offensichtlich geht es der Gemeinde nur darum, die TA Lärm zu erfüllen.	zu f) <u>Beschlussvorschlag:</u> Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Nutzung von einem <i>Mischgebiet (MI)</i> gemäß § 6 BauNVO in ein <i>Urbanes Gebiet (MU)</i> nach § 6a BauNVO geändert. Eine Nutzungsmischung im Verhältnis von 50% Wohnen zu 50% gewerbliche Nutzungen -wie beim Mischgebiet- ist für das Urbane Gebiet nicht erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
g)	3. Vor dem Hintergrund einschlägiger Erfahrungen der Gemeinde in Bezug auf Stellplatzanlagen dürfte zudem die Aussage auf S. 7 der Begründung, dass das Themenfeld Lärmschutz als abgearbeitet angesehen werden kann, nicht verfangen. Durch die Festlegung im rückwärtigen Bereich ohne Untersuchung der Auswirkungen auf die neu beplanten Bereiche wird ein erhebliches Risiko für den Betrieb Erhalt der Stellplatzanlage generiert. Die Eigentümer müssen damit rechnen, dass der Status quo nicht erhalten bleiben kann, weil die Fläche nach entsprechender Überplanung der Umgebung Abwehransprüche auslöst.	zu g) <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist erfolgt und der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend den getroffenen Vereinbarungen geändert. So soll im rückwärtigen Bereich eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern sowie Tiefgarage vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB entstehen. Die nebenstehenden Sachverhalte sind somit nicht mehr Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Zur erneuten frühzeitigen Beteiligung wurde vom Fachbüro RP Schalltechnik aus Osnabrück ein Fachbeitrag Schallschutz erarbeitet, welches unter anderem die rückwärtige Stellplatzanlage untersucht. (siehe Beschlussvorschlag A. I. Nr. 17 c)) Die Berechnung der schalltechnischen Auswirkungen geplanten Einstellplätze (der rückwärtigen Stellplatzanlage) inklusive Zuwegung zwischen den Bau fenstern der <i>Urbanen Gebiete</i> hat ergeben, dass es zu keiner Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm an den bestehenden oder geplanten Gebäuden kommt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Auch wenn grundsätzlich ein Bestandsschutz einer baulichen Anlage gegeben ist, überschreibt der Plan andererseits die Nutzung hier ja nicht nur mit einer Festlegung als Stellplatzanlage, sondern auch mit einer Nutzbarkeit im Sinne einer zweigeschossigen Bebauung. Die oben skizzierte Stellplatzanlage, z.B. ein Parkhaus, könnte hier realisiert werden. Dies führt in jedem Fall dazu, dass der Lärmkonflikt (Bestandsnutzung und Maximalvariante) zumindest gutachterlich abzuarbeiten sein würde. Da bereits jetzt 44 Stellplätze vorhanden sind, wäre in diesem Zusammenhang mindestens zu prüfen, ob diese weiterhin in der Situation - Lage zwischen einer Gemeinbedarfsfläche und einer Misch- (wohl tatsächlich Wohnbau-) fläche (zu der Zulässigkeit der Festlegung MI2, vergleiche oben) zulässig wäre. Hier ist also zu befürchten, dass im Rahmen des Bebauungsplanes diese Thematik neu zu betrachten und die den Mandanten zustehende Rechtsposition zu deren Nachteil verändert würde. Wir halten es vor diesem Hintergrund für untunlich, die Festlegung der Stellplatzanlage und die Aussage, die Lärmsituation sei abgearbeitet, in dieser Art und Weise stehen zu lassen.	
h)	Fazit: Unsere Mandanten stehen gerne für eine konstruktive Diskussion der Ausweisungen des Bebauungsplanes zur Verfügung. Ziel einer solchen Diskussion könnte es sein, insbesondere die Ausweisungen im hinteren Bereich des Grundstückes noch einmal zu überprüfen und die seit der Bewirtschaftung nicht mehr angenommene Stellplatzanlage bzw. die dort befindlichen Flächen einer städtebaulich vernünftigen und wirtschaftlich tragfähigen Lösung zuzuführen. Unsere Mandanten werden die von Ihnen entworfene Planung in der vorliegenden Form nicht akzeptieren und die oben geltend gemachten Bedenken auch notfalls einer gerichtlichen Überprüfung anheimstellen. Hierzu muss es aber nicht kommen, so dass wir höflich um eine entsprechende Terminvereinbarung in Ihrem Hause bitten dürfen.	zu h) <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist erfolgt und der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend den getroffenen Abstimmungsergebnissen geändert. So soll im rückwärtigen Bereich vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern sowie Tiefgarage entstehen. Da sich hierdurch die Rahmenbedingungen geändert sowie die Grundzüge der Planung betroffen sind, wird die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchgeführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
i)	Veränderungssperre: Hierzu beantragen wir Akteneinsicht und bitten um Überlassung der für diesen Bereich beschlossenen Veränderungssperre mit den notwendigen Sitzungsprotokollen	zu i) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Akteneinsicht hinsichtlich der beschlossenen Veränderungssperre mit den notwendigen Sitzungsprotokollen ist nicht Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

j)



zu j) **Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 18.11.2021

Mi/Su-202.068



.....
(Der Bearbeiter)