



Gemeinde Bad Rothenfelde

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

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

Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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



**Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

- 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
B.	Erneute Frühzeitige Beteiligung	20
I.	Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	20
1.	Gemeinde Hilter a.T.W.	20
2.	Niedersächsische Landesforsten	20
3.	Stadt Versmold	20
4.	Deutsche Telekom Technik GmbH	20
5.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	20
6.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	20
7.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	20
8.	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	20
9.	Gemeinde Bad Laer	20
10.	EWE Netz GmbH	21
11.	Vodafone Deutschland GmbH	22
12.	Vodafone Deutschland GmbH	23
13.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	24
14.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	25
15.	Landkreis Osnabrück	27
16.	Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	32
II.	Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	33

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 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. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Tönnies unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-295.	Beschlussvorschlag: 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.	Beschlussvorschlag: 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) Beschlussvorschlag:

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) Beschlussvorschlag:

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:

„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.“ 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 Leerstand von etwa dreiviertel der nicht zum Wohnen genutzten Erdgeschossnutzungseinheiten entlang der Frankfurter Straße im Abschnitt zwischen der Kreuzung Frankfurter Straße/Hannoversche Str. und der Kreuzung Frankfurter Straße/Am Pagenkamp 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) (<i>WA</i>) bzw. 50 dB(A) (<i>MU</i>) in der Nacht sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

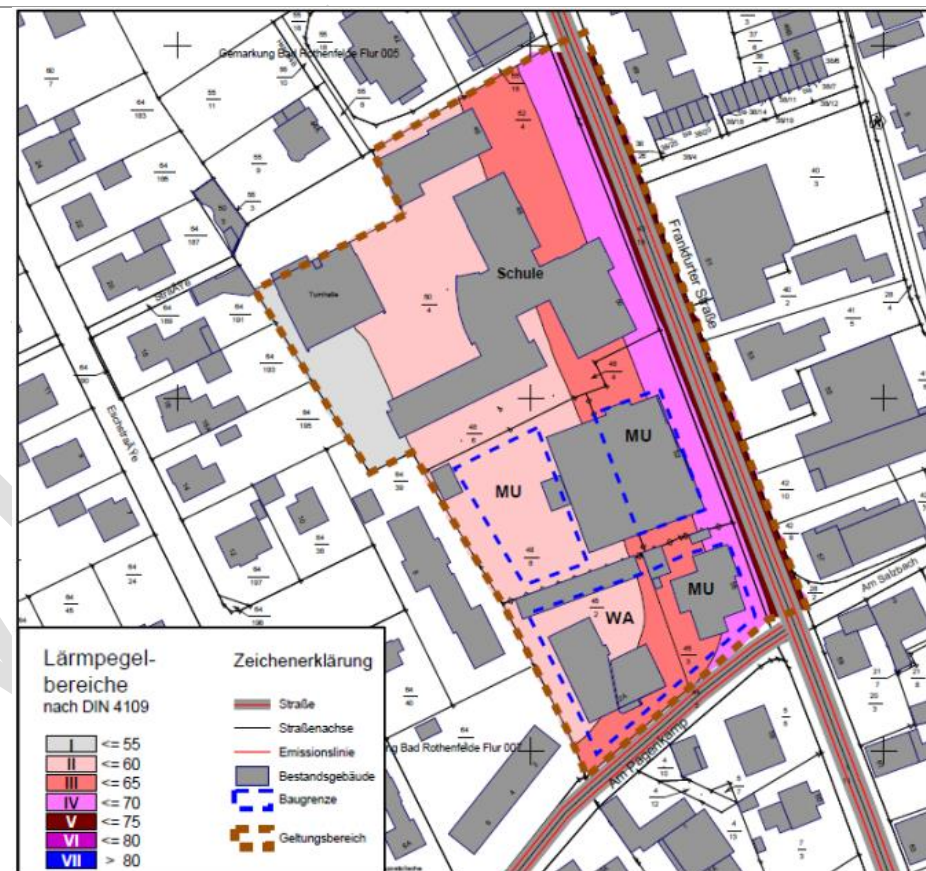
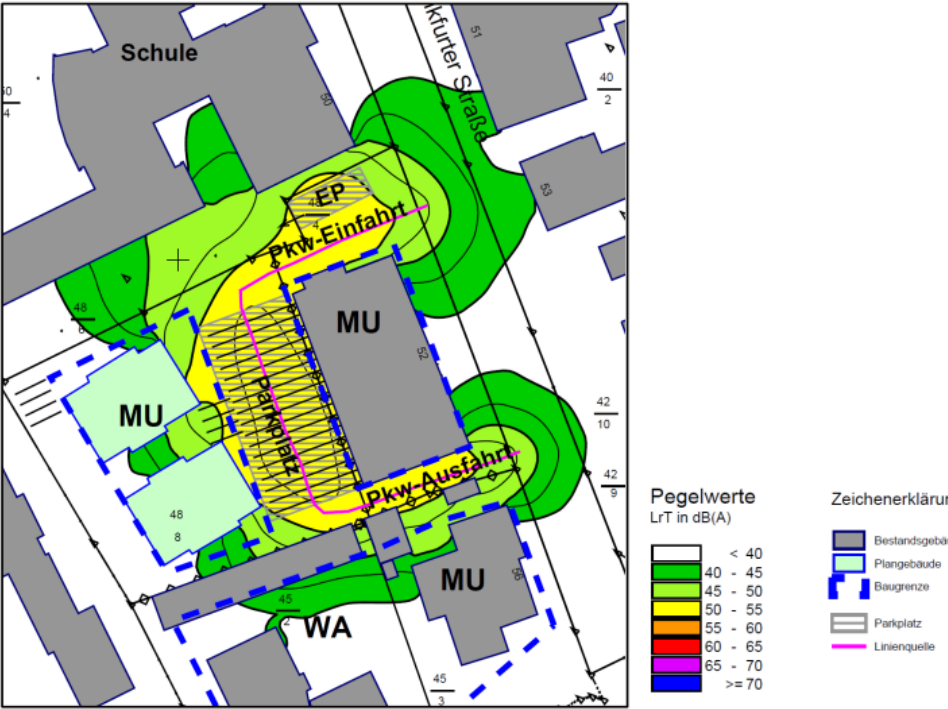
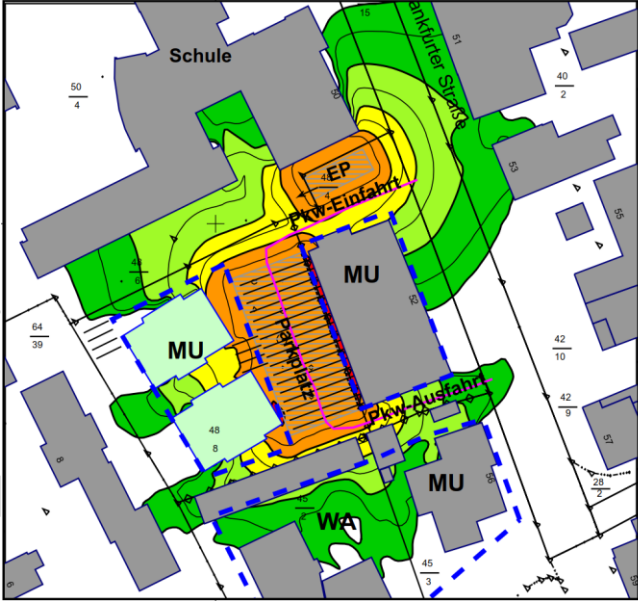


Abb.: Darstellung Lärmpegelbereiche (Auszug aus der Karte 3 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet

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 Tag, Berechnungshöhe 4,0 m (Auszug aus der Karte 4 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet

		 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) Beschlussvorschlag: 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) Beschlussvorschlag: 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) Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

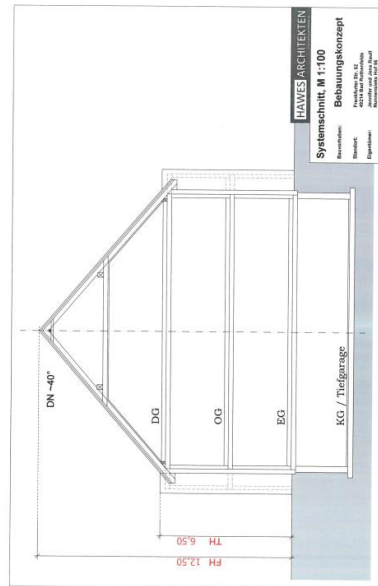
Das hier interessierende Grundstück betreffend ist im vorderen Bereich ein „Mischgebiet 1“ festgesetzt worden. Ausgeschlossen sind insbesondere auch Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2, weil diese Nutzungen dem städtebaulich sensiblen Bereich des Ortskerns widersprechen würden. Die Nutzung wird 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 Maximalvarian- te) 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.

B. ERNEUTE 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. Gemeinde Hilter a.T.W. vom 19.01.2022 2. Niedersächsische Landesforsten vom 20.01.2022 3. Stadt Versmold vom 24.01.2022 4. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 27.01.2022 5. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 07.02.2022 6. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 15.02.2022 7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 15.02.2022 8. Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim vom 17.02.2022 9. Gemeinde Bad Laer vom 23.02.2022	

Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
10. EWE Netz GmbH vom 21.01.2022	
a) 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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. 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.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Ein Hinweis auf bestehende Ver- und Versorgungsleitungen ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Leitungstrassen können in den nachgelagerten Planungen grds. berücksichtigt werden, sodass dessen Erhalt nicht gefährdet ist. Sollten Um- oder Neuverlegungen erforderlich sein, so kann dieses auf den nachgelagerten Planungsebenen in Abstimmung erfolgen und steht dieses einem Planvollzug nicht entgegen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b) 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 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. 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 Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-1345.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die EWE wird im weiteren Planungsprozess im Rahmen dieses Bauleitplanverfahren zur Öffentlichen Auslegung erneut beteiligt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
11. Vodafone Deutschland GmbH vom 23.02.2022	
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.01.2022. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

12. Vodafone Deutschland GmbH
vom 23.02.2022

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.01.2022.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

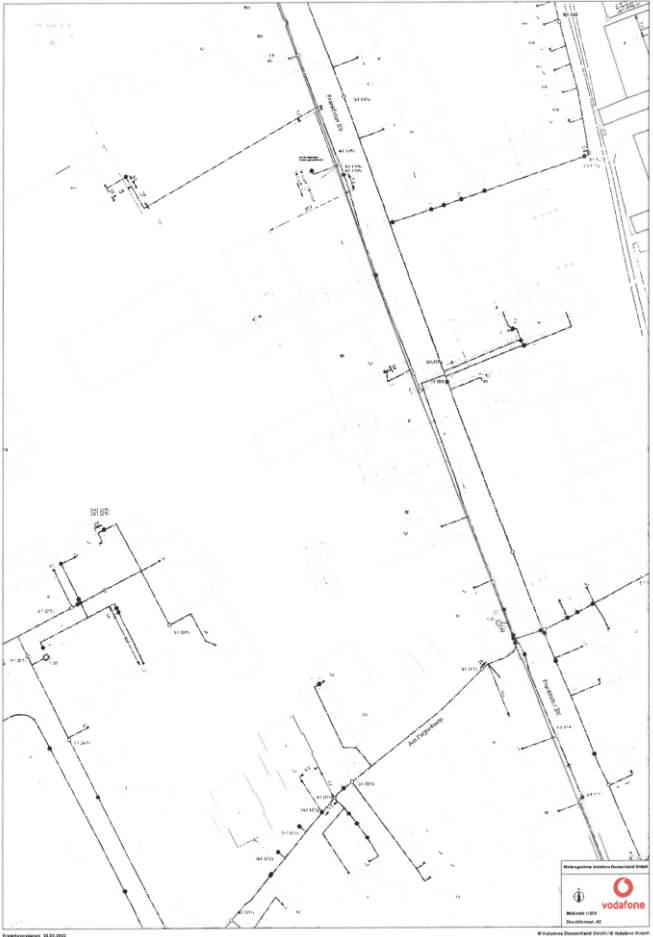
- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Beschlussvorschlag:

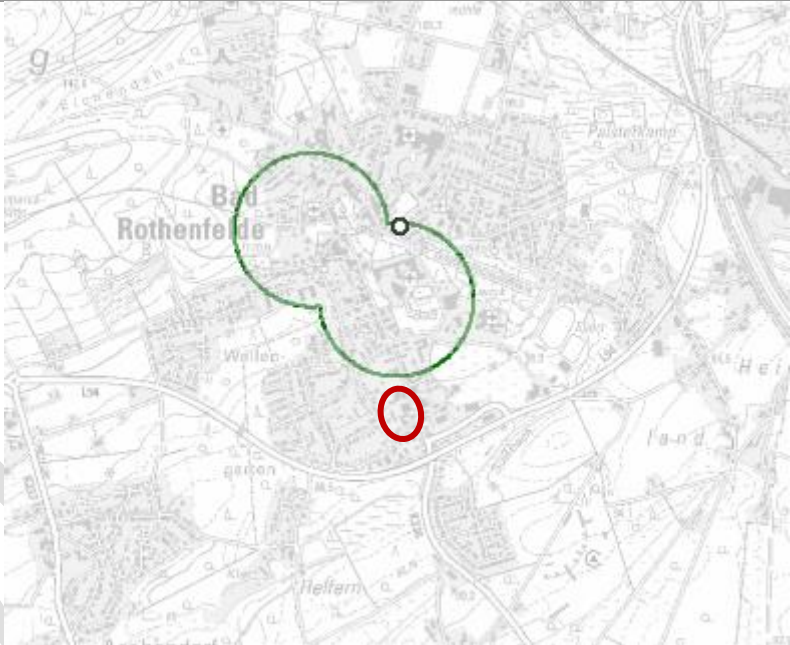
Ein Hinweis auf bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Leitungstrassen können in den nachgelagerten Planungen grds. berücksichtigt werden, sodass dessen Erhalt nicht gefährdet ist.

Sollten Um- oder Neuverlegungen erforderlich sein, so kann dieses auf den nachgelagerten Planungsebenen in Abstimmung erfolgen und steht dieses einem Planvollzug nicht entgegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	
13. Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom 24.01.2022	
Bezugnehmend auf Ihren Antrag vom 17.01.2022 „Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ verweise ich auf meine Stellungnahme vom 11.10.2019.	Beschlussvorschlag: Siehe Beschlussvorschlag zu A. I. Nr. 15 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

14. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 21.02.2022	
a) in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	zu a) Beschlussvorschlag: Grundsätzlich ist mit der Durchführung von Baumaßnahmen zu rechnen. Die Feststellung der Baugrundqualität gehört zu den Grundleistungen der nachgelagerten Planungen. Die Standsicherheit kann nach derzeitigem Kenntnisstand gewährleistet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b) Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.	zu b) Beschlussvorschlag: Gemäß dem NIBIS-Kartenserver (Zugriff 02.05.2022) ist im Plangebiet kein Bergabbau vorhanden. Lediglich nördlich vom Plangebiet befindet sich gemäß dem NIBIS-Kartenserver das aktive Feld: Bad Rothenfelde, Mineral: Solebad.

	 Ausschnitt aus dem NIBIS-Kartenserver (rot=Plangebiet, grün= aktives Feld: Bad Rothenfelde Sohlebad), Quelle: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/# Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
c) In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	zu c) Beschlussvorschlag: Die zum Zeitpunkt der Planerstellung vorliegenden Informationen sind in die Planung eingeflossen und abgewogen worden. Konflikte werden somit nicht erwartet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

15. Landkreis Osnabrück vom 22.02.2022	
a) die öffentliche Auslegung habe ich zur Kenntnis genommen. 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. Die Änderung in ein MU-Gebiet und der neu aufgenommene Ausnahmefall gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind nachvollziehbar. Die wichtige Nahversorgungsfunktion des Standortes Nr. 4.3 (s. TF Einzelhandel 2010) für die umliegenden Wohngebiete kann so perspektivisch erhalten bleiben.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b) Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen folgende Bedenken: Im Sinne der Planklarheit sollte der in die Planzeichnung integrierte Vorhaben- und Erschließungsplan in jedem Fall auch als solcher gekennzeichnet werden. Damit ist nicht der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan gemeint, der in Begründung und Legende der Planzeichnung ausreichend dargestellt wird, sondern die einzelnen Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplans, die nur erahnen lassen, dass es sich hier um einen solchen handelt.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Aufgrund der Stellungnahme vom Landkreis Osnabrück im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung wird das ursprüngliche Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ eingestellt beziehungsweise werden zwei separate Bebauungspläne Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ (Vorhabenbezogen) und Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ (Angebotsbebauungsplan) gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ werden die einzelnen Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Lageplan, Schnitte, Ansichten und Ansicht 3D) zwecks Planklarheit entsprechend gekennzeichnet, sodass aus der Bezeichnung erkenntlich wird, dass sie Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind. Dem Hinweis wird gefolgt.
c) § 12 Abs. 4 BauGB eröffnet die Möglichkeit „einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Der Einbezug gilt aber nur für Flächen, wenn für diese eine städtebauliche Erforderlichkeit in Hinblick auf den Vorhaben- und Erschließungsplan besteht (vgl. Brügelmann – BauGB-Kommentar - § 12 BauGB Rn. 163). Ferner heißt es dort:	zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Aufgrund der nebenstehenden Stellungnahme vom Landkreis Osnabrück im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung wird das ursprüngliche Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ eingestellt beziehungsweise werden zwei separate Bebauungspläne Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ (Vorhabenbezogen) und Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ (Angebotsbebauungsplan) gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ umfasst lediglich die

	„Sie [die städtebauliche Anforderlichkeit] fehlt jedoch, wenn die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nutzt, ihren eigenen Planungswillen für die Umsetzung eines weiteren, vom Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erfassten Vorhabens zu verwirklichen, da die Vorschrift ausschließlich der Sicherung der Funktion des Vorhaben- und Erschließungsplans dient. Die einzubeziehenden Flächen dürfen daher in der Regel zu den Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans nur von untergeordneter Größe und Bedeutung sein, wenn auch der Begriff ‚einzelne Flächen‘ nicht notwendigerweise ‚wenige‘ bedeutet.“ (OVG NRW 11.9.2008 – 7 D 74/07 .NE). Die Rechtssicherheit des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss aus diesen Gründen stark angezweifelt werden. Dies betrifft insbesondere den Einbezug der Gemeinbedarfsfläche im Norden, die in keinerlei städtebaulichem Zusammenhang zum Vorhaben- und Erschließungsplan steht. Auch die Rechtssicherheit des Einbezugs des WA 1 darf angezweifelt werden. In beiden Gebieten verfolgt die Gemeinde ihren eigenen Planungswillen und möchte die Gebiete jeweils planungsrechtlich absichern. Eine Angebotsbebauungsplanung – abgesichert durch einen städtebaulichen Vertrag - wäre in diesem Fall die einfachere und konfliktärmere Lösung.
d) Zur Wahrung des Gebietscharakters bei urbanen Gebieten müssen beide Hauptnutzungsarten – Wohnen sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe – das Gebiet prägen. Es darf also keine der beiden Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg – BauGB Kommentar - § 6a BauNVO Rn. 14: „Der Gebietscharakter des urbanen Gebiets ist demgegenüber bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere Hauptnutzung noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat“). Die Verdrängung der Hauptnutzungsart Gewerbe könnte durch die getroffene Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 BauNVO noch verschärft werden. Wie in diesem kleinen Teilbereich ein Gebietscharakter entsprechend eines urbanen Gebietes entstehen soll, bleibt aufgrund der vorgelegten Unterlagen unklar.	Fläche des vorhabenbezogenen Bereiches des rückwärtigen Flurstückteils 48/9 (früheres MU 3). Der Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ umfasst weiterhin die Teilbereiche MU 1, MU 2 und WA 1. Die nördlich anliegende Schule -welche bisher Bestandteil der ursprünglichen Planung war- wird aus diesem Bauleitplanverfahren herausgenommen. Dem Hinweis wird gefolgt. zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u> Im Rahmen der Überarbeitung der Unterlagen für den Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ werden gemäß § 6a BauNVO zwei Urbane Gebiete (MU 1 und MU 2) festgesetzt beziehungsweise aus der ursprünglichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“ übernommen. Mit dieser Gebietsfestsetzung entlang der <i>Frankfurter Straße</i> werden im einen auf die angrenzende gewerbliche Nutzung im Westen reagiert als auch die östlich angrenzende Wohnnutzung berücksichtigt. Darüber hinaus möchte die Gemeinde Bad Rothenfelde durch die Ausweisung des <i>Urbanen Gebietes</i> gemäß § 6a BauNVO die Möglichkeit schaffen, dass sich entlang der <i>Frankfurter Straße</i> langfristig eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Arbeiten etabliert, beziehungsweise gesichert wird. Mit dieser Festsetzung wird für den Bereich auch den Darstellungen beziehungsweise der planerischen Absicht des Flächennutzungsplanes entsprochen, welcher entlang der <i>Frankfurter Straße</i> gemischte Bauflächen vorsieht. Des Weiteren sind im Teilbereich MU 2 bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden, sodass ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im festgesetzten Urbanen Gebiet gegeben ist. Eine Monostruktur ist somit derzeit nicht zu besorgen. Die nebenstehend erwähnte Ausnahmeregelung hinsichtlich das im MU 2 eine Wohnnutzung im Erdgeschossbereich gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig sein kann, hat den Hintergrund, dass in Zukunft langwierige

sowie wahrnehmbare Leerstände vermieden werden sollen, welche sich durch einen Wandel im Einzelhandels- oder Dienstleistungssektor sowie des allgemeinen Konsumverhaltens ergeben könnten und einen negativen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Ortsmitte (Trading-Down-Effekt) befürchten lässt. Daneben soll die Ausnahme zwecks Schaffung von Wohnraum im Erdgeschoss des MU 2 möglich sein, um im Falle eines hohen zentrumnahen Wohnraumbedarfes -beispielsweise im Zuge der voranschreitenden demografischen Entwicklung bzw. der allgemeinen gesellschaftlichen Alterung - entsprechend Rechnung tragen und reagieren zu können.

Die Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist wie folgt formuliert:

„Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB Wohnnutzungen im Erdgeschoss zugelassen werden, sofern ein Leerstand von etwa dreiviertel der nicht zum Wohnen genutzten Erdgeschossnutzungseinheiten entlang der Frankfurter Straße im Abschnitt zwischen der Kreuzung Frankfurter Straße/Hannoversche Str. und der Kreuzung Frankfurter Straße/Am Pagenkamp besteht oder Gründe zum Wohle der Allgemeinheit, einschließlich der Deckung der Wohnraumbedürfnisse der Bevölkerung vorliegen.“

Es handelt sich also hierbei um verhältnismäßig hohe Hürden, welche für eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für eine Wohnnutzung im Erdgeschossbereich genommen werden müssen.

Da es sich in diesem Bereich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wäre auch sofern der Erdgeschossbereich in eine Wohnnutzung überführt wird, nicht ausgeschlossen, dass sich eine gewerbliche Nutzung in den Obergeschossen etablieren könnte und somit der Gebietscharakter weiterhin gewahrt wird. Ebenfalls macht diese Regelung es möglich, dass zum Beispiel nur ein Teil des Erdgeschosses in Wohnen umgenutzt werden könnte und der andere Teilbereich weiterhin gewerblich genutzt wird. Hierdurch soll dem Eigentümer eine gewisse Flexibilität in Hinblick auf zukünftige Entwicklungen gegeben werden. Darüber hinaus könnte sich im MU 1 perspektivisch betrachtet, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ebenfalls gewerbliche Nutzungen neben dem Wohnen entwickeln.

Abschließend ist jedoch im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigungen die Bauaufsicht gehalten, die Einhaltung der Gebietsart – und somit eine Mischung von Wohnen und Gewerbe – zu prüfen und sicherzustellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

e)	Weitere Anregungen: Die getroffenen Pflanzehalte und –gebote werden im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ausdrücklich begrüßt. Dies betrifft insbesondere die verpflichtende Dachbegrünung.	zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
f)	Im Text zur Festsetzung 9b) Stellplatzbegrünung wird eine „obenstehende Gehölzliste“ erwähnt. Diese ist bisher noch kein Bestandteil der Planzeichnung.	zu f) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die erwähnte „obenstehende Gehölzliste“ war ein noch übrig gebliebener Textbaustein aus dem Musterdokument vom Büro ibt. Es wird keine Gehölzliste im Bebauungsplan vorgeschrieben. Daher wird der Textteil „gemäß obenstehende Gehölzliste“ zur Textlichen Festsetzung der Stellplatzbegrünung ersatzlos im Rahmen der Überarbeitung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gestrichen. <u>„Stellplatzbegrünung</u> <i>PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gemäß obenstehender Gehölzliste gleichmäßig zu bepflanzen.“</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
g)	Auf die allgemeinen Anforderungen für vorhabenbezogene Bebauungspläne gem. § 12 BauGB wird hingewiesen. Ein Entwurf des Durchführungsvertrages ist den bisherigen Planunterlagen nicht beigelegt, so dass zu diesen Planungsinhalten keine Stellungnahme abgegeben werden kann. Von Bedeutung ist jedoch, dass dieser Durchführungsvertrag spätestens vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossen sein muss.	zu g) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der städtebauliche Vertrag ist nicht Gegenstand der Auslegungsunterlagen und entzieht sich somit der Abwägung. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ wird vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde Bad Rothenfelde und dem Vorhabenträger geschlossen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
h)	Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen (vergleiche Seite 6 der Begründung). Hierzu benötige ich nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine beglaubigte Abschrift, die die bisherigen und aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans dokumentiert.	zu h) <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.

i) <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 i) <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.
j) <u>Fachdienst Umwelt:</u> <u>Untere Naturschutz- und Waldbehörde:</u> Das Artenschutzrecht ist zu beachten, insbesondere die Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz. Im Vorfeld von Gebäudeabrissen, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung ist vom Bauherren/ Eigentümer/ Antragsteller sicherzustellen, dass durch die Durchführung der Arbeiten keine Tiere oder Pflanzen der besonders oder streng geschützten Arten, z. B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten getötet, erheblich gestört, geschädigt oder zerstört werden. Eine Kontaktierung von fachkundigen Personen (z.B. Biologen, Ökologen) im Vorfeld wird dabei dringend empfohlen. Werden solche Arten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefunden, sind die einschlägigen Gesetze zu berücksichtigen und die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren. In der Regel kann mit Vermeidungsmaßnahmen der Eintritt von Verbotstatbeständen vermieden werden. Zur Entwicklung von Vermeidungsmaßnahmen wird die fachliche Beratung eines Biologen oder Ökologen dringend empfohlen. Wenn die erfolgreiche Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen auch nach fachlicher Beratung nicht möglich erscheint, ist zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt werden kann.	zu j) <u>Beschlussvorschlag:</u> Auf die Paragraphen 39 und 44 BNatSchG sowie auf die nebenstehenden weiteren Hinweise wurde in Kapitel 8.6 <i>Artenschutzrechtliche Belange</i> der Begründung sowie unter den Hinweisen/Empfehlungen der Textlichen Festsetzungen bereits verwiesen. Es wird jedoch folgende Textpassage in Kapitel 8.6 <i>Artenschutzrechtliche Belange</i> der Begründung sowie unter den Hinweisen/Empfehlungen wie folgt ergänzt: <i>„Im Vorfeld möglicher Gebäudeabrisse oder Sanierungen ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten wie gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durch das Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Falle einer Besiedlung oder eines Auffindens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Maßnahmen wie z.B. Festlegung von Abbruchzeiten, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen. Wenn die erfolgreiche Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen auch nach fachlicher Beratung nicht möglich erscheint, ist zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt werden kann.“</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
k) Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen der Straßen- und Verkehrsaufsicht, des Brandschutzes und der Abfallwirtschaft weitere Anregungen ergeben, werden diese un- aufgefordert nachgereicht.	zu k) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

l) 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. Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.	zu l) <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.
16. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim vom 23.02.2022	
a) die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planung (Ausweisung u. a. von urbanen Gebietsflächen) zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken vor. Das Verfahren befindet sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen. Mit der Bauleitplanung sollen u. a. urbane Gebietsflächen im Plangebiet ausgewiesen werden, um den derzeitigen Nutzungscharakter des Plangebietes zu erhalten bzw. zu entwickeln. Dabei handelt es sich um die Umsetzung konkreter Bauabsichten. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind in urbanen Gebieten allgemein zulässig. Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll sicher gestellt werden, dass zukünftig ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und eine für ein urbanes Gebiet typische geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem ausgewogenen Nutzungsmix entsteht. Das Erreichen eines einvernehmlichen Miteinanders hinsichtlich der sozialen Verflechtungen kann dadurch gewährleistet werden. Zudem begrüßen wir den Ausschluss von Wohnnutzung in Erdgeschosslagen, da das Erdgeschoss zur Erhaltung der Versorgungsstruktur vorbehalten bleiben sollte. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen werden von uns unterstützt.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b) Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim spricht sich in der Regel für den Erhalt und eine aktive Vermarktung von Gewerberäumen in urbanen Gebieten aus. Gegen die ausnahmsweise Zulassung von Wohnnutzungen im Erdgeschoss des urbanen Gebietes MU2 tragen wir vor dem Hintergrund, dass weiterhin ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in dem Plangebiet sicher gestellt wird, keine Bedenken vor. Es ist zu bedenken, dass eine nachträgliche Umwandlung von zum Wohnen genutzten Gewerberäumen in der Praxis schwer umsetzbar ist.	zu b) <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 in der Zeit von 17.01.2022 bis 23.02.2022 statt. Während dieses Zeitraumes sind keine Bedenken oder Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.	

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 05.05.2022
Mi/Su-202.068

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

.....
(Der Bearbeiter)