



Gemeinde Bad Rothenfelde

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Abwägung

zu den Verfahrensschritten Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“:

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

zu den Verfahrensschritten Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“:

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

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	5
16.	Deutsche Telekom Technik GmbH	6
17.	Landkreis Osnabrück	7
II.	Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	13
1.	Niederschrift frühzeitige Bürgerbeteiligung	13
2.	Bürger/Anlieger	15
B.	Erneute Frühzeitige Beteiligung	22
I.	Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	22
1.	Gemeinde Hilter a.T.W.	22
2.	Niedersächsische Landesforsten	22
3.	Stadt Versmold	22
4.	Deutsche Telekom Technik GmbH	22
5.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	22
6.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	22
7.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	22
8.	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	22
9.	Gemeinde Bad Laer	22
10.	EWE Netz GmbH	23
11.	Vodafone Deutschland GmbH	24
12.	Vodafone Deutschland GmbH	25
13.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	26
14.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	27
15.	Landkreis Osnabrück	29
16.	Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	34
II.	Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	35
C.	öffentliche Auslegung	34
I.	Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	34
1.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	34
2.	Niedersächsische Landesforsten	34
3.	Stadt Dissen a.T.W.	34

4.	Stadt Versmold	34
5.	Gemeinde Bad Laer	34
6.	Gemeinde Hilter a.T.W.	34
7.	Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“	34
8.	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems	34
9.	Polizeiinspektion Osnabrück	34
10.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	34
11.	Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim	34
12.	EWE Netz GmbH	35
13.	Deutsche Telekom Technik GmbH	36
14.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	36
15.	Vodafone Deutschland GmbH	37
16.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	38
17.	Industrie- und Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	40
18.	Landkreis Osnabrück	41
II.	Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	44
1.	Bürger/Anlieger	44
III.	Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Fehler! Textmarke nicht definiert.

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.

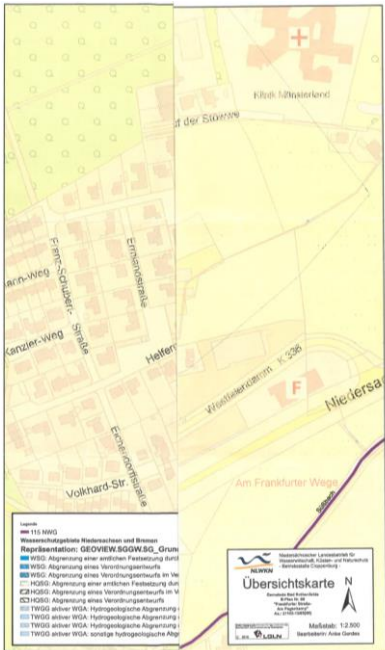
15. Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
vom 11.10.2019

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.



Beschlussvorschlag:

Von der NLWKN wird vorgebracht, dass sich das Plangebiet innerhalb des Heilquellenschutzgebietes befindet.

Daher wird folgende Textpassage als Hinweis sowie in die Begründung aufgenommen:

„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 Vorgenannten Vorordnung 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.“

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 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 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</i>

		<i>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) (WA) bzw. 50 dB(A) (MU) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

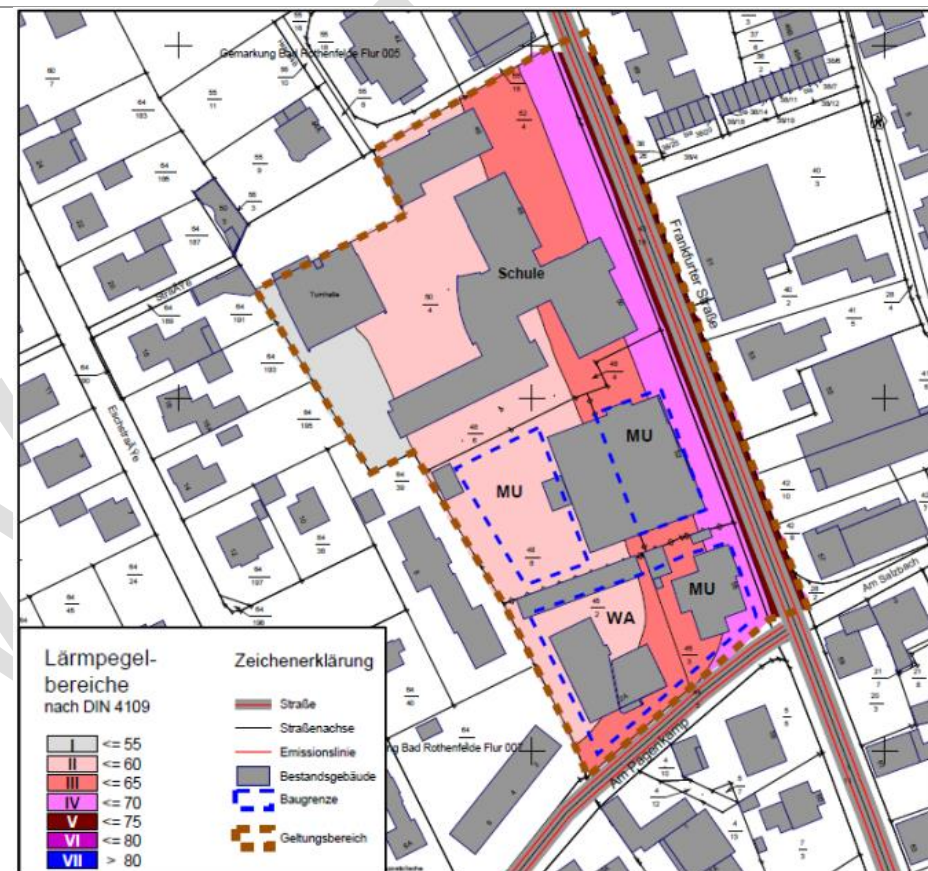
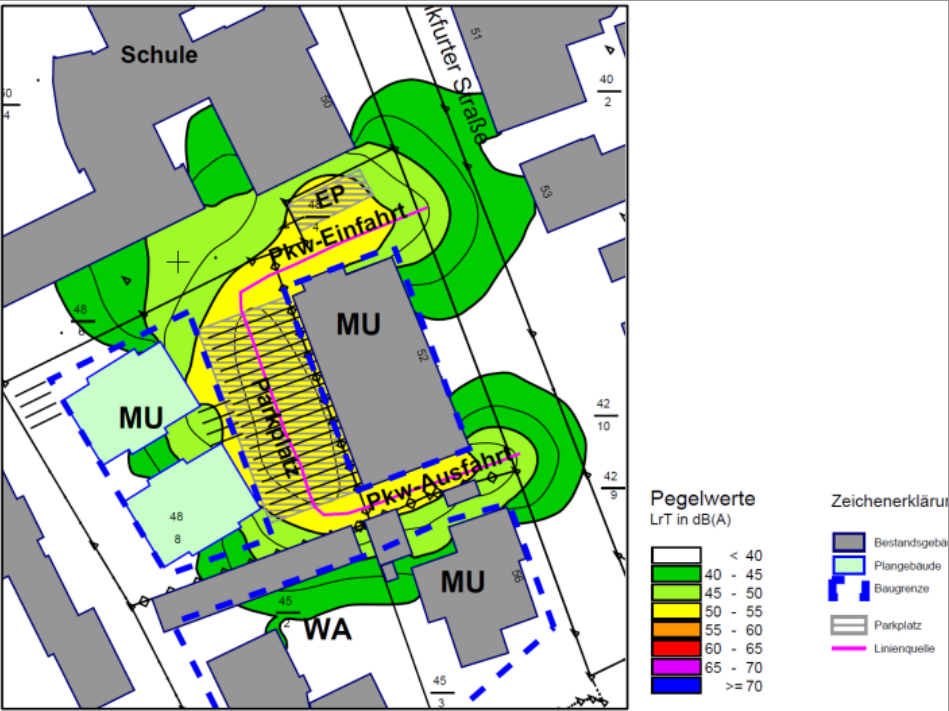
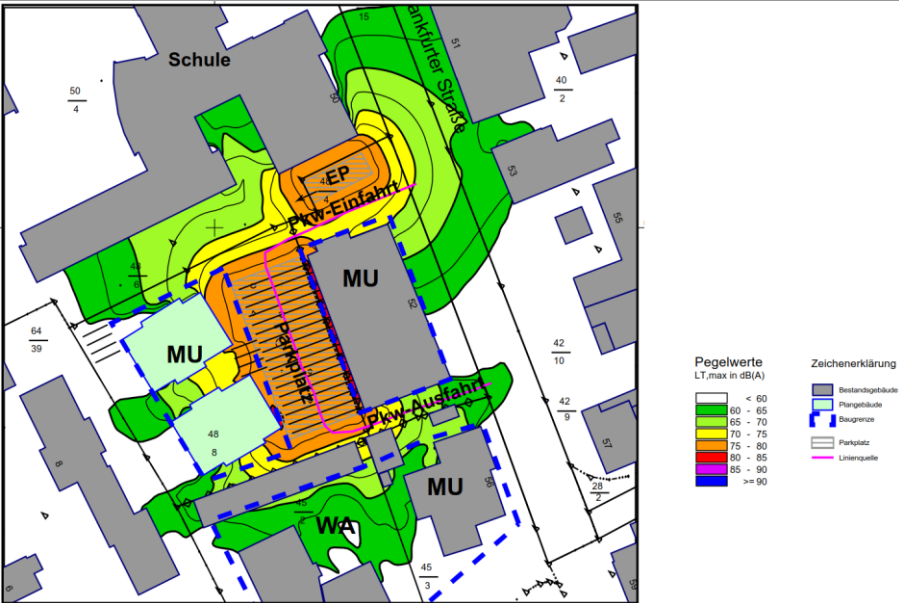


Abb.: Darstellung Lärmpegelbereiche (Auszug aus der Karte 3 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet

Die Berechnung der schalltechnischen Auswirkungen geplanten Einstellplätze (der rückwärtigen Stellplatzanlage) inklusive Zuwegung zwischen den Baufronten 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, genordnet

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 unmittelbar 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 Os-nabrück 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 Versickerungsanlagen 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) <u>Beschlussvorschlag:</u> 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.) 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.	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.
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.



	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 M11 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.

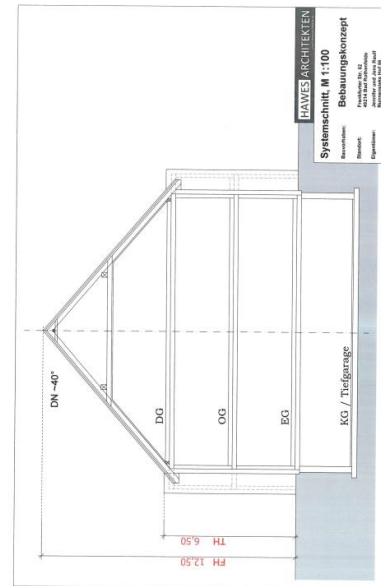
c)	a) Vorderer Bereich Im vorderen Bereich planen die Eigentümer die Einrichtung einer Büronutzung für den Erdgeschossbereich. Konkret geht es um eine Bestandsumsiedlung der von betriebenen Büronutzung als Verwalter im Bereich von Wohnungseigentum. Daneben soll eine weitere Nutzungseinheit entstehen, 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 MU 2 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. 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 unzulässig, die Festlegung der Stellplatzanlage und die Aussage, die Lärmsituation sei abgearbeitet, in dieser Art und Weise stehen zu lassen.	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 Baufens- tern 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.
--	--

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 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.

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 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 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	<u>Beschlussvorschlag:</u> 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

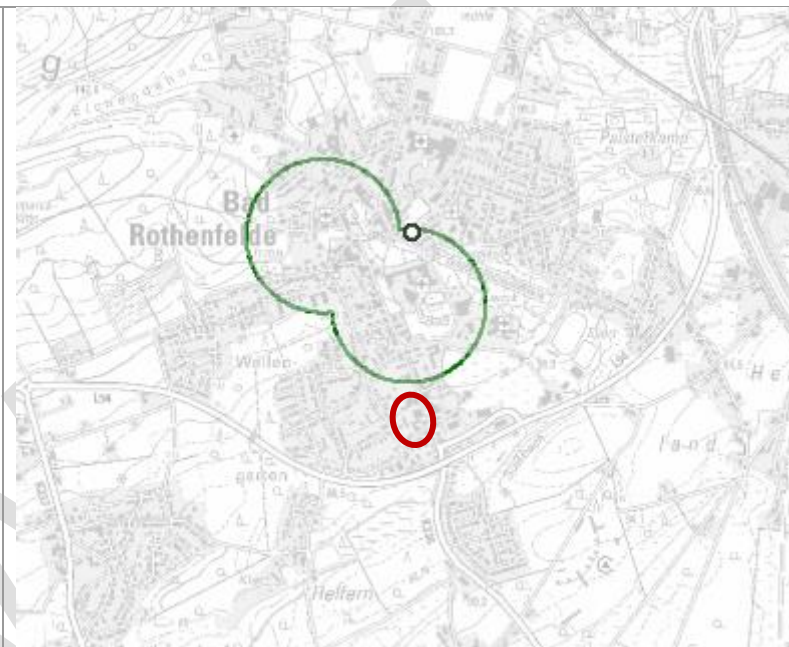
Bezugnehmend auf Ihren Antrag vom 17.01.2022 „Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ verweise ich auf meine Stellungnahme vom 11.10.2019.

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) <u>Beschlussvorschlag:</u> 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) <u>Beschlussvorschlag:</u> 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, so dass 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: <i>„Sie [die städtebauliche Erforderlichkeit] 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.“</i> (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.	zu c) Beschlussvorschlag: 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 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.
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.	zu d) Beschlussvorschlag: 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 Osnaabrück 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.	

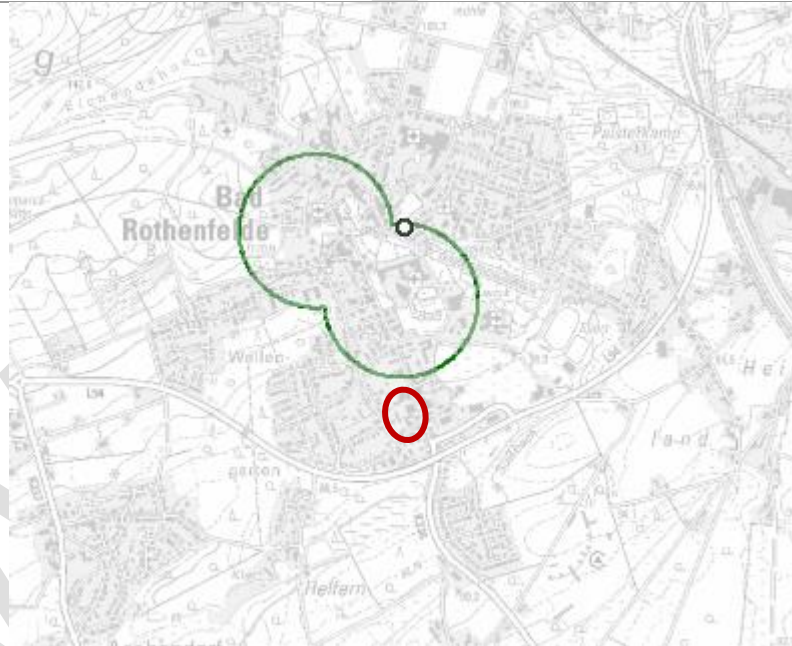
C. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	
I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen: 1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 04.07.2022 2. Niedersächsische Landesforsten vom 04.07.2022 3. Stadt Dissen a.T.W. vom 05.07.2022 4. Stadt Versmold vom 07.07.2022 5. Gemeinde Bad Laer vom 08.07.2022 6. Gemeinde Hilter a.T.W. vom 11.07.2022 7. Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ vom 11.07.2022 8. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems vom 11.07.2022 9. Polizeiinspektion Osnabrück vom 18.07.2022 10. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 27.07.2022 11. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim vom 29.07.2022	

Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
12. EWE Netz GmbH vom 29.06.2022	
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 für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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.	Beschlussvorschlag: Ein Hinweis auf bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen wurde 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.

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 Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2308.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die EWE wird im weiteren Planungsprozess im Rahmen dieses Bauleitplanverfahren zur erneuten öffentlichen Auslegung erneut beteiligt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.07.2022	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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: Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden 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.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Ein entsprechender Hinweis zum Schutz von vorhandenen Leitungen und Anlagen ist im Bebauungsplan bereits aufgenommen worden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14. Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom 19.07.2022	
Bezugnehmend auf Ihren Antrag vom 17.01.2022 „Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ verweise ich auf meine Stellungnahme vom 11.10.2019 und meinen Hinweis vom 24.01.2022.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Von der NLWKN wird vorgebracht, dass sich das Plangebiet innerhalb des Heilquellenschutzgebietes befindet.

		Daher wurde bereits 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 Vorgenannten Vorordnung 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.
15. Vodafone Deutschland GmbH vom 21.07.2022		
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.06.2022. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

16. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 01.08.2022	
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) <u>Beschlussvorschlag:</u> 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/Alle_Rechte.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> 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) <u>Beschlussvorschlag:</u> 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.

	17. Industrie- und Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim vom 04.08.2022	
a)	die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planung (Ausweisung von allgemeiner Wohngebietsfläche und urbanen Gebietsflächen) zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken vor. Mit der Bauleitplanung sollen entlang der „Frankfurter Straße“ 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. Das allgemeine Wohngebiet entlang der Straße „Am Pagenkamp“ soll das bestehende Gebäude bauplanungsrechtlich gesichert und die westliche Wohnnutzung fortgeführt werden. Ausnahmsweise sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig sein. Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll sichergestellt 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 Miteinander hinsichtlich der sozialen Verflechtungen kann dadurch gewährleistet werden. Zudem begrüßen wir den Ausschluss von Wohnnutzung in Erdgeschosslagen im urbanen Gebiet, da das Erdgeschoss der 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 sichergestellt 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.
c)	Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der bestehende Beherbergungsbetrieb „Gästehaus Temme“. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Wir gehen davon aus, dass die zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen geeignet sein werden, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen.	zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Im Rahmen des Verfahrens wurde die hier vorliegende Planung bzw. der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt. Von den nebenstehenden Anliegern sind keine Stellungnahmen während des Zeitraumes der Auslegung eingegangen. Es wurde ebenfalls ein Lärmgutachten erarbeitet, dass den Lärm der Stellplatzanlage untersuchte, mit dem Ergebnis, dass die Planung zu keiner lärmtechnischen Überschreitung der Grenzwerte bei den nebenstehenden Anliegern führt.

		Daher sind die im Verfahren aufgekommenen potenziellen Konflikte entsprechend beachtet und gelöst worden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	18. Landkreis Osnabrück vom 04.08.2022	
a)	die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 06.07.2022 bis 05.08.2022 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 Bauleitplanung. Den Ausführungen in der Abwägungsunterlage zum Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (Heilquelle) kann gefolgt werden. Wie bereits im Rahmen der Beteiligung in 02/2021 mitgeteilt, ist der für das MU2 aufgenommene Ausnahmefall gemäß § 31 Abs. 1 BauGB 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)	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 5 der Begründung). Hierzu benötige ich nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine beglaubigte Abschrift, die die bisherigen und aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans dokumentiert.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine beglaubigte Abschrift, welche die bisherige sowie aktuelle Darstellung des FNP dokumentiert, wird nach Abschluss des Verfahrens an den Landkreis Osnabrück übersendet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
c)	Auf die Anforderungen an Planunterlagen für Bauleitpläne gem. Nr. 41 VV-BauGB und die Regelungen bzgl. Planzeichen, Text, Verfahrensvermerke und sonstige Angaben gem. Nr. 42 VV-BauGB wird verwiesen. Bisher sind die textlichen Festsetzungen von der Planzeichnungssunterlage separiert. In Nr. 42.3 heißt es: <i>„Zeichnerische und textliche Darstellungen oder Festsetzungen sollen auf der Planunterlage zusammengefaßt werden. Ein von der Planzeichnung getrennter "Satzungstext" (sogenannte Mantelsatzung) ist unangebracht.“</i>	zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Für die Erleichterung der Verfahrensdurchführung wurden die Planunterlagen auf die Planzeichnung und die Legende reduziert, um ein gängiges DIN-Format zu erhalten, das leichter zu vervielfältigen ist. Die Satzungsfassung des Bebauungsplanes wird sämtliche nebenstehende Anforderungen erfüllen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

d)	Im Sinne der Planklarheit und der Anstoßfunktion wird empfohlen angrenzende B-Pläne nachrichtlich in der Planzeichnung zu kennzeichnen.	zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine Kennzeichnung ist, da sich das Planrecht ändern kann, nur eine Momentaufnahme und zu einem späteren Zeitpunkt ggf. veraltet und irreführend. Da sich die Zulässigkeit von Vorhaben nur nach dem zugrunde liegenden Bebauungsplan richtet, wird folglich auf eine entsprechende Kennzeichnung verzichtet. Des Weiteren ist die Lage der jeweiligen Bebauungspläne unter dem folgenden Link der Gemeinde Bad Rothenfelde abrufbar: https://gemeinde.bad-rothenfelde.de/bebauungsplaene.html Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
e)	<u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u> Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Planaufstellung 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 e) <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine entsprechende Textpassage wurde bereits als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
f)	<u>Fachdienst Umwelt:</u> Stellungnahme Trinkwasserschutz 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 f) <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine entsprechende Genehmigung wird eingeholt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

g)	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 g) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Vorgaben des BauGB werden bei der Planaufstellung beachtet. Das Abwägungsergebnis wird entsprechend mitgeteilt, der Bebauungsplan wird in den entsprechenden Ordner hochgeladen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
------------------	---	--

II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 06.07.2022 bis 05.08.2022 statt. Während dieses Zeitraumes sind Bedenken von den Bürgern/Anliegern vorgetragen worden.	
1. Bürger/Anlieger vom 11.07.2022	
a) Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 66 "Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B" Gemäß amtlicher Bekanntmachung vom 28.06.2022 reichen wir Ihnen hiermit als Eigentümer des Grundstücks Frankfurter Straße 56, dieses entspricht der Fläche "MU1" gemäß Bebauungsplanentwurf, nebst der hierauf errichteten Anlagen sowie gemäß Grundbuch gesichertem Wegerecht über das Grundstück Pagenkamp 2A, dieses entspricht der Fläche "WA1" im Bebauungsplanentwurf, und somit als direkt betroffene Person unsere folgende Stellungnahme fristgerecht per E-Mail ein. Hierzu teilen wir Ihnen zu den jeweils zum Bebauungsplanentwurf veröffentlichten Dokumenten gemäß amtlicher Bekanntmachung die folgenden Stellungnahmen mit.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b)	Anlage 02, Planzeichnung: 1. In der Planzeichnung sind die gemäß B-Plan-Entwurf resultierenden Baugrenzen zeichnerisch dargestellt. Nach Norden werden diese mit einem Abstand von 5 Meter zum Nachbargrundstück festgelegt. Dieses stellt für uns als Eigentümer eine unbillige Härte dar. Die bauliche Weiterentwicklung des Grundstücks wird durch diese Einschränkung der baulichen Nutzung in erheblichem Maße eingeschränkt. Zudem wird hierdurch der Bereich MU1 im Vergleich zum Gebiet MU2 in nicht nachvollziehbarer Weise in seiner Ausnutzung eingeschränkt. Das in der Begründung, Anlage 04 zum Bebauungsplan, formulierte Ziel, die unter Abschnitt 4.4 beschriebene "Bebauung entlang der Straße" zu sichern, wird hierdurch vielmehr geschwächt, da die Erhöhung des Baugrenzenabstands zum benachbarten Gebiet MU2 ebendieses nach Norden hin, bzw. entlang der Frankfurter Straße, unmöglich machen würde. Wir erbitten daher, die Baugrenzen auf dem Gebiet MU1 ebenfalls nach Norden gemäß NBauO, §5, Absatz 2, Satz 1 auf 3 Meter zum Grundstücksrand zu verringern.	zu b) Beschlussvorschlag: Mit den festgesetzten Baugrenzen im Planentwurf der öffentlichen Auslegung sollte der bisherige Gebäudebestand gesichert werden. Ebenfalls war das planerische Ziel für den Bereich des MU 1, dass -sofern in Zukunft in dem Bereich noch einmal ein Neubau entstehen sollte- eine potenzielle neue Bebauung entlang der Straßen <i>Am Pagenkamp</i>/Frankfurter Straße errichtet wird, um dadurch den Eckbereich des Kreuzungsbereiches <i>Frankfurter Straße/Am Pagenkamp</i> langfristig baulich zu betonen und eine geordnete optische bauliche Überleitung zur <i>Frankfurter Straße</i> sowie zur Straße <i>Am Pagenkamp</i> sicherzustellen. Aufgrund der nebenstehenden Stellungnahme wird jedoch im Sinne der planerischen Zurückhaltung der Abstand der Baugrenzen zur nördlichen Grundstücksgrenze von 5 m auf 3 m reduziert. Durch die erforderliche Anpassung der Baugrenzen wird der Entwurf des Bebauungsplanes geändert. Somit ist gemäß § 4 Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Der Bebauungsplan wird daher erneut öffentlich ausgelegt. Dem Hinweis wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird erneut offengelegt.
c)	2. In der Planzeichnung sind Lärmpegelbereiche eingetragen. Diese Bereiche ergeben sich aus den Schallschutzuntersuchungen, die als Anlage 05 zum B-Planentwurf ebenfalls veröffentlicht wurden. Die in der Planzeichnung festgelegten Bereiche gelten in der aktuellen Fassung auch rückwirkend für bereits errichtete Anlagen. Dieses stellt für uns eine unbillige Härte dar. Die bauliche Änderung der bestehenden Anlagen gemäß diesen Vorgaben führt zu einer erheblichen, wirtschaftlichen Belastung. Wir erbitten daher, dass bzgl. der vorgenannten Vorgaben textlich ergänzt wird, dass sämtliche Vorgaben nur im Falle einer Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen, umzusetzen sind.	zu c) Beschlussvorschlag: Grundsätzlich haben die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden Gebäude, Nutzungen sowie bauliche Anlagen im Plangebiet Bestandsschutz. Das bedeutet, dass rückwirkend die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht umzusetzen sind. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und dessen Umsetzung gelten erst, wenn genehmigungspflichtige Umbauten, Erweiterungen, Änderungen (z.B. der Nutzung) oder ein Neubau erfolgen. Folglich ist der Bestand -sofern keine Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen erfolgen- von den Festsetzungen ausgenommen. Da dieser oben genannte Aspekt unstrittig ist und die Textlichen Festsetzungen auf die Zukunft ausgerichtet sind, wird auf eine Einpflegung der nebenstehenden Textpassage in die Textlichen Festsetzungen verzichtet. Zwecks Klarstellung wird jedoch in die Begründung zu den jeweiligen Punkten folgende Textpassage aufgenommen:

		„Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.“ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
d)	Anlage 03, Textliche Festlegungen: 1. Die unter Punkt 5. „Pflanzgebote“, 5.a) „Stellplatzbegrünung“ sowie unter Punkt 6. „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgelegten Vorgaben gelten in der im Entwurf vorgelegten Formulierung auch rückwirkend für bereits errichtete Anlagen. Die hier formulierten Vorgaben stellen eine unbillige Härte für uns dar und sind nur unter Einsatz unangemessen hoher, wirtschaftlicher Mittel im Bestand umsetzbar. Wir befürchten, dass bei Beibehaltung dieser Gebote eine möglicherweise großumfängliche Neustrukturierung der im Bestand vorhandenen Anlagen notwendig wird, um die Stellplätze in der hier beschriebenen Form zu realisieren und die notwendigen Stellplätze an dieser Stelle im Bestand nachweisen zu können sowie die Außenbeleuchtung in der hier beschriebenen Form realisieren zu können. Wir erbitten daher, dass bzgl. der vorgenannten Vorgaben textlich ergänzt wird, dass sämtliche Vorgaben nur im Falle einer Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen, umzusetzen sind.	zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u> Grundsätzlich haben die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden Gebäude, Nutzungen sowie bauliche Anlagen im Plangebiet Bestandsschutz. Das bedeutet, dass rückwirkend die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht umzusetzen sind. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und dessen Umsetzung gelten erst, wenn genehmigungspflichtige Umbauten, Erweiterungen, Änderungen (z.B. der Nutzung) oder ein Neubau erfolgen. Folglich ist der Bestand -sofern keine Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen erfolgen- von den Festsetzungen ausgenommen. Da dieser oben genannte Aspekt unstrittig ist und die Textlichen Festsetzungen auf die Zukunft ausgerichtet sind, wird auf eine Einpflegung der nebenstehenden Textpassage in die Textlichen Festsetzungen verzichtet. Zwecks Klarstellung wird jedoch in die Begründung zu den jeweiligen Punkten folgende Textpassage aufgenommen: „Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.“ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
e)	2. Das unter „Hinweise / Empfehlungen“ unter Punkt 1. genannte Datum der letzten Änderung der NBauO ist u. W. nicht korrekt. Wir erbitten die Prüfung und ggf. Korrektur des Datums.	zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u> Das Datum der Rechtgrundlage wird entsprechend angepasst. Dem Hinweis wird gefolgt.
f)	3. Bzgl. des Punkts 8 im Abschnitt „Hinweise / Empfehlungen“ verweisen wir auf unsere Stellungnahme zu Punkt 6 in Abschnitt 1 auf diesem Blatt.	zu f) <u>Beschlussvorschlag:</u> Grundsätzlich haben die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden Gebäude, Nutzungen sowie bauliche Anlagen im Plangebiet Bestandsschutz. Das bedeutet, dass rückwirkend die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht umzusetzen sind.

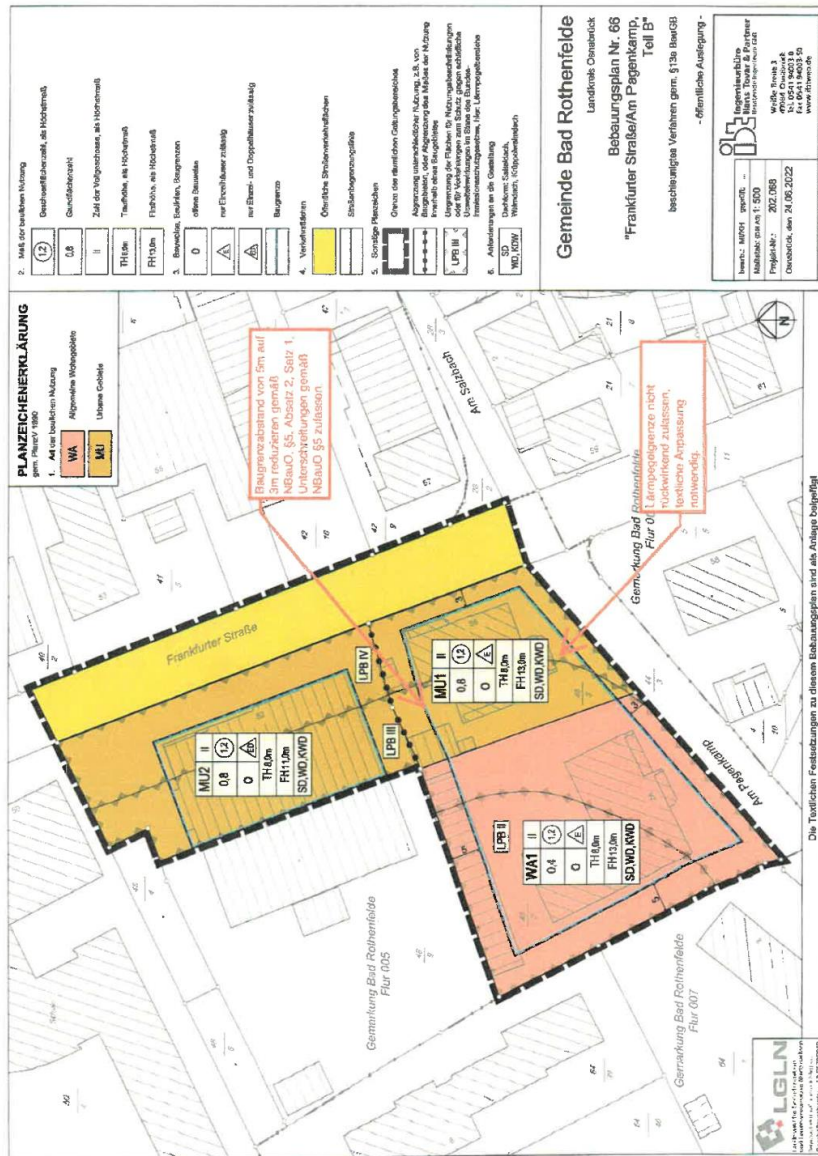
		Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und dessen Umsetzung gelten erst, wenn genehmigungspflichtige Umbauten, Erweiterungen, Änderungen (z.B. der Nutzung) oder ein Neubau erfolgen. Folglich ist der Bestand -sofern keine Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen erfolgen- von den Festsetzungen ausgenommen. Zwecks Klarstellung wird in den Hinweisen/Empfehlungen dieses Bebauungsplanes unter Nr. 8. folgende Textpassage aufgenommen: <i>„Dieser Hinweis zur fledermaus-/insektenfreundliche Beleuchtung gilt nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandschutz.“</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
g)	Anlage 04, Begründung: 1. Nach unserer Recherche sind zahlreiche Angaben zu den letzten Änderungen in dem Abschnitt 1.1 „Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes“ nicht korrekt. Wir erbitten die Kontrolle und ggf. Korrektur der falschen Angaben.	zu g) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Daten der Rechtsgrundlagen werden entsprechend angepasst. Dem Hinweis wird gefolgt.
h)	2. Wie bereits bei den textlichen Festlegungen angemerkt, erbitten wir auch bzgl. Abschnitt 2 „Planungsanlass, -ziele“ die textliche Ergänzung, dass sämtliche Vorgaben nur im Falle einer Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen, umzusetzen sind. Insbesondere sei hierzu auf den Textabschnitt auf Blatt 5 bzgl. der Anpflanzungen hingewiesen.	zu h) <u>Beschlussvorschlag:</u> Grundsätzlich haben die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden Gebäude, Nutzungen sowie bauliche Anlagen im Plangebiet Bestandsschutz. Das bedeutet, dass rückwirkend die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht umzusetzen sind. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und dessen Umsetzung gelten erst, wenn genehmigungspflichtige Umbauten, Erweiterungen, Änderungen (z.B. der Nutzung) oder ein Neubau erfolgen. Folglich ist der Bestand -sofern keine Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen erfolgen- von den Festsetzungen ausgenommen. Da dieser oben genannte Aspekt unstrittig ist und die Textlichen Festsetzungen auf die Zukunft ausgerichtet sind, wird auf eine Einpflegung der nebenstehenden Textpassage in die Textlichen Festsetzungen verzichtet.

		Zwecks Klarstellung wird jedoch in die Begründung dieses Bebauungsplanes in Kapitel 2. <i>Planungsanlass, -ziele</i> und in den Textabschnitt bezüglich der Anpflanzungen folgende Textpassage aufgenommen: <i>„Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.“</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
i)	3. Bzgl. des Abschnitts 4.4 „Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen“ verweisen wir auf unsere Erläuterungen zu Anlage 02, „Planzeichnung“, und erbitten die Änderung des Grenzabstands in der dort beschriebenen Weise gemäß NBauO.	zu i) <u>Beschlussvorschlag:</u> Mit den festgesetzten Baugrenzen im Planentwurf der öffentlichen Auslegung sollte der bisherige Gebäudebestand gesichert werden. Ebenfalls war das planerische Ziel für den Bereich des MU 1, dass -sofern in Zukunft in dem Bereich noch einmal ein Neubau entstehen sollte- eine potenzielle neue Bebauung entlang der Straßen <i>Am Pagenkamp</i>/Frankfurter Straße errichtet wird, um dadurch den Eckbereich des Kreuzungsbereiches <i>Frankfurter Straße/Am Pagenkamp</i> langfristig baulich zu betonen und eine geordnete optische bauliche Überleitung zur <i>Frankfurter Straße</i> sowie zur Straße <i>Am Pagenkamp</i> sicherzustellen. Aufgrund der nebenstehenden Stellungnahme wird jedoch im Sinne der planerischen Zurückhaltung der Abstand der Baugrenzen zur nördlichen Grundstücksgrenze von 5 m auf 3 m reduziert. Durch die erforderliche Anpassung der Baugrenzen wird der Entwurf des Bebauungsplanes geändert. Somit ist gemäß § 4 Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Der Bebauungsplan wird daher erneut öffentlich ausgelegt. Dem Hinweis wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird erneut offengelegt.
j)	4. Bzgl. des Abschnitts 4.7 „Pflanzgebote“, 4.7.1 „Stellplatzbegrünung“ und 4.8 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ verweisen wir auf unsere Erläuterungen zu Anlage 03, textliche Festlegungen, Punkte 5., 5.a und 6. und erbitten auch hier o. g. textliche Ergänzung.	zu j) <u>Beschlussvorschlag:</u> Grundsätzlich haben die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden Gebäude, Nutzungen sowie bauliche Anlagen im Plangebiet Bestandsschutz. Das bedeutet, dass rückwirkend die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht umzusetzen sind. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und dessen Umsetzung gelten erst, wenn genehmigungspflichtige Umbauten, Erweiterungen, Änderungen (z.B. der Nutzung) oder ein Neubau erfolgen. Folglich ist der Bestand -sofern keine Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen erfolgen- von den Festsetzungen ausgenommen. Da dieser oben genannte Aspekt unstrittig ist und die

		Textlichen Festsetzungen auf die Zukunft ausgerichtet sind, wird auf eine Einpflegung der nebenstehenden Textpassage in die Textlichen Festsetzungen verzichtet. Zwecks Klarstellung wird jedoch in die Begründung dieses Bebauungsplanes in Kapitel 5. a) <i>Stellplatzbegrünung</i> folgende Textpassage aufgenommen: <i>„Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.“</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
k)	5. Bzgl. des Abschnitts 5. „Immissionsschutz“ und 5.1 „Schallimmissionen“ verweisen wir auf unsere Erläuterungen zu den Lärmpegelgrenzen in der Anlage 02, „Planzeichnung“.	zu k) <u>Beschlussvorschlag:</u> Grundsätzlich haben die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden Gebäude, Nutzungen sowie bauliche Anlagen im Plangebiet Bestandsschutz. Das bedeutet, dass rückwirkend die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht umzusetzen sind. Die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz dieses Bebauungsplanes und dessen Umsetzung gelten erst, wenn genehmigungspflichtige Umbauten, Erweiterungen, Änderungen (z.B. der Nutzung) oder ein Neubau erfolgen. Folglich ist der Bestand -sofern keine Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen erfolgen- von den Festsetzungen ausgenommen. Da dieser oben genannte Aspekt unstrittig ist und die Textlichen Festsetzungen auf die Zukunft ausgerichtet sind, wird auf eine Einpflegung der nebenstehenden Textpassage in die Textlichen Festsetzungen verzichtet. Zwecks Klarstellung wird jedoch in die Begründung in Kapitel 5.1 <i>Schallschutzimmissionen</i> -wie nebenstehend gefordert- folgende Textpassage aufgenommen: <i>„Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.“</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

I)	Anlage 05, Fachbeitrag Schallschutz: 1. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen und die sich hieraus weiter ergebenden Vorgaben bzgl. der baulichen Ausstattung der Anlagen auf den Grundstücken gelten in der hier vorgelegten Fassung auch für bestehende Anlagen. Wir verweisen daher auf unsere Erläuterungen zu Anlage 02, „Planzeichnung“, und erbitten die dort genannte, textliche Ergänzung.	zu I) <u>Beschlussvorschlag:</u> Grundsätzlich haben die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden Gebäude, Nutzungen sowie bauliche Anlagen im Plangebiet Bestandsschutz. Das bedeutet, dass rückwirkend die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht umzusetzen sind. Die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz dieses Bebauungsplanes und dessen Umsetzung gelten erst, wenn genehmigungspflichtige Umbauten, Erweiterungen, Änderungen (z.B. der Nutzung) oder ein Neubau erfolgen. Folglich ist der Bestand -sofern keine Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen erfolgen- von den Festsetzungen ausgenommen. Da dieser oben genannte Aspekt unstrittig ist und die Textlichen Festsetzungen auf die Zukunft ausgerichtet sind, wird auf eine Einpflegung der nebenstehenden Textpassage in die Textlichen Festsetzungen verzichtet. Zwecks Klarstellung wird jedoch in die Begründung in Kapitel 5.1 <i>Schallschutz-immissionen</i> -wie nebenstehend gefordert- folgende Textpassage aufgenommen: <i>„Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.“</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
-----------	--	---

m)



zu m) Beschlussvorschlag:

Mit den festgesetzten Baugrenzen im Planentwurf der öffentlichen Auslegung sollte der bisherige Gebäudebestand gesichert werden. Ebenfalls war das planerische Ziel für den Bereich des MU 1, dass -sofern in Zukunft in dem Bereich noch einmal ein Neubau entstehen sollte- eine potenzielle neue Bebauung entlang der Straßen *Am Pagenkamp*/Frankfurter Straße errichtet wird, um dadurch den Eckbereich des Kreuzungsbereiches *Frankfurter Straße*/Am Pagenkamp langfristig baulich zu betonen und eine geordnete optische bauliche Überleitung zur *Frankfurter Straße* sowie zur Straße *Am Pagenkamp* sicherzustellen.

Aufgrund der nebenstehenden Stellungnahme wird jedoch im Sinne der planerischen Zurückhaltung der Abstand der Baugrenzen zur nördlichen Grundstücksgrenze von 5 m auf 3 m reduziert. Durch die erforderliche Anpassung der Baugrenzen wird der Entwurf des Bebauungsplanes geändert. Somit ist gemäß § 4 Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Der Bebauungsplan wird daher erneut öffentlich Ausgelegt.

Hinsichtlich der Lärmpegelbereiche beziehungsweise Schallschutzfestsetzungen haben die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden Gebäude, Nutzungen sowie bauliche Anlagen im Plangebiet grundsätzlich Bestandsschutz. Das bedeutet, dass rückwirkend die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht umzusetzen sind.

Die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz dieses Bebauungsplanes und dessen Umsetzung gelten erst, wenn genehmigungspflichtige Umbauten, Erweiterungen, Änderungen (z.B. der Nutzung) oder ein Neubau erfolgen. Folglich ist der Bestand -sofern keine Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen erfolgen- von den Festsetzungen ausgenommen. Da dieser oben genannte Aspekt unstrittig ist und die Textlichen Festsetzungen auf die Zukunft ausgerichtet sind, wird auf eine Einpflegung der nebenstehenden Textpassage in die Textlichen Festsetzungen verzichtet.

Zwecks Klarstellung wird jedoch in die Begründung in Kapitel 5.1 *Schallschutzimmissionen* -wie nebenstehend gefordert- folgende Textpassage aufgenommen:

„Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

n)

Gemeinde Bad Rothenfelde Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“ 2

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) / Firsthöhe (FH) wird relativ zur Höhe der jeweiligen nächst gelegenen Verkehrsfläche (Frankfurter Straße oder Am Pagenkamp) festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung (bei Flachdächern OK Attika / Schnittpunkt Außenwand) und der Höhe der angrenzenden jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Die maximale Traufhöhe (TH) beträgt im **WA 1, MU 1 und MU 2 8,0 m**.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

Die Firsthöhe (FH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung (First) und der Höhe der angrenzenden jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt **WA 1 sowie MU 1 13,0 m und MU 2 11,0 m**.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze und deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig sind. Stellplätze werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen.

5. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Plangebiet erfolgen Gehölzpflanzungen nach folgenden Maßgaben:

a) Stellplatzbegrünung

PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum zu bepflanzen.

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m² zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrun

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen.

zu n) Beschlussvorschlag:

Grundsätzlich haben die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden Gebäude, Nutzungen sowie bauliche Anlagen im Plangebiet Bestandsschutz. Das bedeutet, dass rückwirkend die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht umzusetzen sind.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und dessen Umsetzung gelten erst, wenn genehmigungspflichtige Umbauten, Erweiterungen, Änderungen (z.B. der Nutzung) oder ein Neubau erfolgen. Folglich ist der Bestand -sofern keine Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen erfolgen- von den Festsetzungen ausgenommen. Da dieser oben genannte Aspekt unstrittig ist und die Textlichen Festsetzungen auf die Zukunft ausgerichtet sind, wird auf eine Einpflegung der nebenstehenden Textpassage in die Textlichen Festsetzungen verzichtet.

Zwecks Klarstellung wird jedoch in die Begründung dieses Bebauungsplanes in Kapitel 5. a) *Stellplatzbegrünung* folgende Textpassage aufgenommen:

„Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

o)

Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“

Alternativ besteht die Möglichkeit einer begrünten Stellplatzüberdachung. Die Stellplatzüberdachungen sind offen, d. h. ohne Seitenwände anzulegen. Die Dächer sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind die begrünten überdachten Stellplätze nicht einzurechnen.

Die bereits auf dem jeweiligen Grundstück bestehenden Einzelbäume können -sofern sich der Baumstandort in unmittelbarer Nähe zu geplanten Stellplätzen befindet- angerechnet werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 44 BNatSchG)

Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm zu verwenden (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich). Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen, die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_wres der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche ist bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmpegelbereiche, der Raumart und -größe auf Basis der Gleichung 6, Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 'Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen' vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH Berlin) einzuhalten.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) (WA 1) bzw. 50 dB(A) (MU 1 und MU 2) in der Nacht sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen.

zu o) Beschlussvorschlag:

Grundsätzlich haben die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden Gebäude, Nutzungen sowie bauliche Anlagen im Plangebiet Bestandsschutz. Das bedeutet, dass rückwirkend die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht umzusetzen sind.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und dessen Umsetzung gelten erst, wenn genehmigungspflichtige Umbauten, Erweiterungen, Änderungen (z.B. der Nutzung) oder ein Neubau erfolgen. Folglich ist der Bestand -sofern keine Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen erfolgen- von den Festsetzungen ausgenommen. Da dieser oben genannte Aspekt unstrittig ist und die Textlichen Festsetzungen auf die Zukunft ausgerichtet sind, wird auf eine Einpflegung der nebenstehenden Textpassage in die Textlichen Festsetzungen verzichtet.

Zwecks Klarstellung wird jedoch in die Begründung dieses Bebauungsplanes in Kapitel 6. *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier Artenschutz* folgende Textpassage aufgenommen:

„Die hier formulierte Vorgabe gilt nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

p)

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. 14. Juni 2021
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Gemeinde Bad Rothenfelde, Bauabteilung, Dachgeschoss, Zimmer 20, während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung (montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, montags von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie donnerstags von 15.00 Uhr bis 17.30 Uhr) Frankfurter Straße Nr. 3, 49214 Bad Rothenfelde eingesehen werden.
3. **Bodenfunde:**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
4. **Altablagerungen:**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
5. **Kampfmittel:**
Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Kampfmittel. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.
6. **Heilquellenschutzgebiet:**
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung 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.
7. **Ver- und Entsorgungsleitungen:**
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

zu p) Beschlussvorschlag:

Das Datum der Rechtsgrundlage wird entsprechend angepasst.

Dem Hinweis wird gefolgt.

q)

Gemeinde Bad Rothenfelde

Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“

6

beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.

8. Hinweise zu artenschutzrechtlichen Erfordernissen:
Sollte es zu einer Fällung von im Gebiet vorhandenen Bäumen kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße auf die Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG verwiesen.
Im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Sollte eine entsprechende Funktion gegeben sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

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.

Folgende Vorgaben für eine möglichst zielgerichtete und fledermaus-/insektenfreundliche Beleuchtung sollten beachtet werden: Für die Außenbeleuchtung sollten nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm (z.B. Natriumdampf Lampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) und geschlossenen Lampenkörpern mit Abblendungen nach oben und zur Seite verwendet werden. Die Lampen sollten bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufgestellt und die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß begrenzt werden.

9. Es wird empfohlen, die Freizeitanlagen der Wohngrundstücke (Vorgarten, Hausgarten/Hofbereiche) in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen, um so die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die ökologischen Funktionen im Plangebiet zu fördern und das Ortsbild entsprechend der historisch geprägten Umgebung zu prägen.
10. Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Es wird empfohlen, dass die Zufahrten und Stellplätze weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke befestigt werden.
11. Zur Erzeugung von elektrischem Strom werden im Geltungsbereich photovoltaische Sonnenkollektoren auf der Dachfläche von Gebäuden und sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen sowie Nebengebäude empfohlen.
12. Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und das Niederschlagswasser als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden. Zur Ableitung von Starkregen können die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen.

zu q) Beschlussvorschlag:

Grundsätzlich haben die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden Gebäude, Nutzungen sowie bauliche Anlagen im Plangebiet Bestandsschutz. Das bedeutet, dass rückwirkend die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht umzusetzen sind.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und dessen Umsetzung gelten erst, wenn genehmigungspflichtige Umbauten, Erweiterungen, Änderungen (z.B. der Nutzung) oder ein Neubau erfolgen. Folglich ist der Bestand -sofern keine Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen erfolgen- von den Festsetzungen ausgenommen.

Zwecks Klarstellung wird in den Hinweisen/Empfehlungen dieses Bebauungsplanes unter Nr. 8. folgende Textpassage aufgenommen:

„Dieser Hinweis zur fledermaus-/insektenfreundliche Beleuchtung gilt nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

r)

I. Begründung

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 66b „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021.

Fassung nicht mehr gültig

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012) in der Fassung vom 01.03.2021 (Nds. GVBl. S. 384).

Fassung nicht mehr gültig

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 55), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700).

Fassung nicht mehr gültig

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Bad Rothenfelde, westlich der *Frankfurter Straße* und nördlich der *Straße Am Pagenkamp*. Er umfasst dort die Flurstücke 45/2, 45/3 und 52/4 sowie in Teilbereichen das Flurstück 43/15 und 48/9 der Flur Nr. 5, Gemarkung Bad Rothenfelde.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,51 ha.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für diese Vereinfachung, wie im Folgenden dargestellt, gegeben sind.

Maßnahme der Innenentwicklung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“ handelt es sich um eine Innenentwicklung beziehungsweise bauplanungsrechtliche Absicherung von Flächen im unbeplanten Innenbereich, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen. Durch diese Maßnahme sollen Außenbereichsentwicklungen und Flächenneuinanspruchnahmen vermieden werden.

Flächengröße

Das Plangebiet insgesamt umfasst eine Fläche von ca. 5.120 Quadratmetern.

zu r) Beschlussvorschlag:

Die entsprechenden Daten der Rechtsgrundlagen werden angepasst.

Der Hinweis wird gefolgt

s)

Die erneute frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.01.2022 bis 23.02.2022. Aufgrund der Stellungnahme vom Landkreis Osnabrück im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung -welches Inhaltlich die fehlende Rechtssicherheit im Hinblick auf das Verhältnis von dem vorhabenbezogenen Teilbereich und dem verhältnismäßig weiträumigen einbezogenen Angebotsteilbereich betrifft- wurde das ursprüngliche Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ eingestellt beziehungsweise geteilt und zwei separate Bebauungspläne Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ (Vorhabenbezogen) und Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ (Angebotsbebauungsplan) gemäß § 13a BauGB aufgestellt.



Ausschnitt Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“, Stand: Erneute frühzeitige Beteiligung

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ umfasst lediglich die 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.

2. Planungsanlass, -ziele

Planungsanlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ ist, dass es sich hier um einen der letzten unbeplanten Bereiche des Ortszentrums der Gemeinde Bad Rothenfelde (sogenannter § 34er-Bereich nach BauGB). Demnach sind in diesem Gebiet bisher

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen.

zu s) Beschlussvorschlag:

Grundsätzlich haben die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden Gebäude, Nutzungen sowie bauliche Anlagen im Plangebiet Bestandsschutz. Das bedeutet, dass rückwirkend die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht umzusetzen sind.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und dessen Umsetzung gelten erst, wenn genehmigungspflichtige Umbauten, Erweiterungen, Änderungen (z.B. der Nutzung) oder ein Neubau erfolgen. Folglich ist der Bestand -sofern keine Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen erfolgen- von den Festsetzungen ausgenommen. Da dieser oben genannte Aspekt unstrittig ist und die Textlichen Festsetzungen auf die Zukunft ausgerichtet sind, wird auf eine Einpflegung der nebenstehenden Textpassage in die Textlichen Festsetzungen verzichtet.

Zwecks Klarstellung wird jedoch in die Begründung dieses Bebauungsplanes in Kapitel 2. *Planungsanlass, -ziele* folgende Textpassage aufgenommen:

„Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

t)

Gemeinde Bad Rothenfelde Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“

solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (sogenannte Klimaschutzklausel).

Die bauplanungsrechtliche Sicherung der Flächen des MU 1, MU 2 und WA 1 beziehungsweise Bebauung führt zu keiner zusätzlichen Überbauung siedlungsklimatisch wirksamer Flächen.

Es wird jedoch festgesetzt, dass bei PKW-Stellplatzanlagen je 5 angefangene Einstellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen ist.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan empfohlen, Zisternen zur Gartenbewässerung einzurichten und darauf hingewiesen, dass die Einrichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung ausdrücklich zulässig ist. Ebenfalls wird im Bebauungsplan empfohlen, die nicht bebauten Freiflächen gärtnerisch anzulegen (Vorgärten, Hauptgärten).

Die Einhaltung aktueller Wärme standards bei Neubauvorhaben im Sinne des Klimaschutzes kann vorausgesetzt werden.

Durch diese Festsetzungen/Maßnahmen sowie Empfehlungen wird dem Belang des Klimaschutzes/-anpassung in diesem Bebauungsplan angemessen Rechnung getragen.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Dem Plangebiet lag bisher kein Bebauungsplan zugrunde. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 10a „Spielplatz an der Grundschule“, westlich der Bebauungsplan Nr. 17a samt 1. Änderung „Östlich der Eschstraße“ und südlich der Bebauungsplan Nr. 27 „Am Pagenkamp“ an.

Da sich das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB befindet, ist grundsätzlich ein Baurecht gegeben. Demnach sind bisher in im Plangebiet Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß in die vorhandene Umgebung einfügen.

3.2 RROP 2004 und Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück aus dem Jahre 2004 (RROP 2004) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung sowie innerhalb des Versorgungskerns beziehungsweise gemäß der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 als Standort für Nahversorgungsfunktion.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde weist für den südlichen Teil des Geltungsbereiches ist im Bereich zur Frankfurter Straße eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Im Bebauungsplan wird im östlichen Bereich ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO sowie südwestlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“ nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen.

zu t) Beschlussvorschlag:

Grundsätzlich haben die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden Gebäude, Nutzungen sowie bauliche Anlagen im Plangebiet Bestandsschutz. Das bedeutet, dass rückwirkend die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht umzusetzen sind.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und dessen Umsetzung gelten erst, wenn genehmigungspflichtige Umbauten, Erweiterungen, Änderungen (z.B. der Nutzung) oder ein Neubau erfolgen. Folglich ist der Bestand -sofern keine Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen erfolgen- von den Festsetzungen ausgenommen. Da dieser oben genannte Aspekt unstrittig ist und die Textlichen Festsetzungen auf die Zukunft ausgerichtet sind, wird auf eine Einpflegung der nebenstehenden Textpassage in die Textlichen Festsetzungen verzichtet.

Zwecks Klarstellung wird jedoch in die Begründung in Kapitel 2. *Planungsanlass, -ziele* -wie nebenstehend gefordert- folgende Textpassage aufgenommen:

„Die hier formulierte Vorgabe gilt nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

u)

Gemeinde Bad Rothenfelde Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“

4.3 Höhe baulicher Anlagen

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) / Firsthöhe (FH) wird relativ zur Höhe der jeweiligen nächst gelegenen Verkehrsfläche (*Frankfurter Straße* oder *Am Pagenkamp*) festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung (bei Flachdächern Attika / Schnittpunkt Außenwand) und der Höhe der angrenzenden jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Die Traufhöhe (TH) beträgt im **WA 1**, **MU 1** sowie **MU 2** 8,0 m nicht überschreiten.

Die festgesetzte Traufhöhe von 8 m im **WA 1**, **MU 1** und **MU 2** leitet sich aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 17a „Östlich der Eschstraße“, 1. Änderung ab und sollen eine einheitliche städtebauliche Höhenentwicklung im Hinblick auf die wahrnehmbare Wandhöhe sicherstellen.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

Die Firsthöhe (FH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung (First) und der Höhe der angrenzenden jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt im **WA 1** sowie **MU 1** 13,0 m und im **MU 2** 11 m.

Die festgesetzte Firsthöhe von 13 m im **WA 1** und **MU 1** leitet sich aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 17a „Östlich der Eschstraße“, 1. Änderung ab und sollen entlang der Straße *Am Pagenkamp* eine einheitliche städtebauliche Höhenentwicklung sicherstellen.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

4.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Es wird für das **WA 1**, **MU 1** und **MU 2** eine offene Bauweise festgesetzt.

Im **WA 1** und **MU 1** sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im **MU 2** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der überbaubare Bereich des **WA 1** und **MU 1** orientieren sich mit einem Abstand von 3,0 m an die Straßenverkehrsfläche und mit einem Abstand von 5,0 m an die westliche Geltungsbereichsgrenze sowie der nördlichen Nutzungsabgrenzung. Es soll dadurch eine Bebauung entlang der Straße erfolgen sowie die dort bereits bestehende Bebauung bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Der überbaubare Bereich des **MU 2** orientiert sich an dem bereits bestehenden Gebäude. Dadurch wird das bestehende Gebäude bauplanungsrechtlich

Baugrenzabstand
für das MU1 von
5m auf 3m
reduzieren gemäß
NBauO, §5, Absatz
2, Satz 1.
Unterschreitungen
gemäß NBauO §5
zulassen.

zu u) Beschlussvorschlag:

Mit den festgesetzten Baugrenzen im Planentwurf der öffentlichen Auslegung sollte der bisherige Gebäudebestand gesichert werden. Ebenfalls war das planerische Ziel für den Bereich des **MU 1**, dass -sofern in Zukunft in dem Bereich noch einmal ein Neubau entstehen sollte- eine potenzielle neue Bebauung entlang der Straßen *Am Pagenkamp*/*Frankfurter Straße* errichtet wird, um dadurch den Eckbereich des Kreuzungsbereiches *Frankfurter Straße/Am Pagenkamp* langfristig baulich zu betonen und eine geordnete optische bauliche Überleitung zur *Frankfurter Straße* sowie zur Straße *Am Pagenkamp* sicherzustellen.

Aufgrund der nebenstehenden Stellungnahme wird jedoch im Sinne der planerischen Zurückhaltung der Abstand der Baugrenzen zur nördlichen Grundstücksgrenze von 5 m auf 3 m reduziert.

Durch die erforderliche Anpassung der Baugrenzen wird der Entwurf des Bebauungsplanes geändert. Somit ist gemäß § 4 Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Der Bebauungsplan wird daher erneut öffentlich ausgelegt.

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird erneut offengelegt.

v)

Gemeinde Bad Rothenfelde Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“ 60

gesichert. Da sich das Flurstück 48/9 im Eigentum eines einzigen Eigentümers befindet, werden durch die Festsetzung des überbaubaren Bereiches im MU 2 keine Konflikte hinsichtlich potenzieller Abstandsflächen in Richtung Westen verursacht.

4.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits über die *Frankfurter Straße* und die *Straße Am Pagenkamp* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Da es sich um eine Planung in einem bereits bebauten Gebiet handelt, ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Verkehrs- und Erschließungssituation.

Bei der Organisation des ruhenden Verkehrs ist darauf zu achten, dass ein Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert zu den Grundstücken erfolgen kann. Es muss gewährleistet bleiben, dass den auf Zuwegungen und der Wendeanlage ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiterfahrzeug) aufgestellt werden kann. Die Zufahrt zu den jeweiligen Grundstücken muss ständig zu jeder Tag- und Nachtzeit uneingeschränkt über die Zuwegungen/Verkehrsflächen erreichbar bleiben.

4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartengebieten (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze und deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig sind.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartengebiete durch ihre Grünstattung maßgeblich den Straßenraum mitprägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen nicht die massive Wirkung haben, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

4.7 Pflanzgebote

Der Bebauungsplan sieht aus siedlungsklimatischen und ökologischen Gründen und im Sinne des Ortsbildes folgende Mindestvorgaben für grünordnerische Maßnahmen vor:

4.7.1 Stellplatzbegrünung

PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gleichmäßig zu bepflanzen.

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrunge zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer begrünten Stellplatzüberdachung. Die Stellplatzüberdachungen sind offen, d. h. ohne Seitenwände anzulegen. Die

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen.

zu v) Beschlussvorschlag:

Grundsätzlich haben die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden Gebäude, Nutzungen sowie bauliche Anlagen im Plangebiet Bestandsschutz. Das bedeutet, dass rückwirkend die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht umzusetzen sind.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und dessen Umsetzung gelten erst, wenn genehmigungspflichtige Umbauten, Erweiterungen, Änderungen (z.B. der Nutzung) oder ein Neubau erfolgen. Folglich ist der Bestand -sofern keine Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen erfolgen- von den Festsetzungen ausgenommen. Da dieser oben genannte Aspekt unstrittig ist und die Textlichen Festsetzungen auf die Zukunft ausgerichtet sind, wird auf eine Einpflegung der nebenstehenden Textpassage in die Textlichen Festsetzungen verzichtet.

Zwecks Klarstellung wird jedoch in die Begründung in Kapitel 4.7 *Pflanzgebote* -wie nebenstehend gefordert- folgende Textpassage aufgenommen:

„Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

w)

Gemeinde Bad Rothenfelde Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“

31

Dächer sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind die begrünten überdachten Stellplätze nicht einzurechnen.

Die bereits auf dem jeweiligen Grundstück bestehenden Einzelbäume können - sofern sich der Baumstandort in unmittelbarer Nähe zu geplanten Stellplätzen befindet- angerechnet werden.

Eine Pflanzung von Bäumen bei Stellplatzanlagen wird als erforderlich angesehen, um ein Mindestmaß an Verschattung zur Abkühlung der großen versiegelten Flächen als erforderlich zur Förderung des örtlichen Mikroklimas angesehen wird.

4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden: Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm zu verwenden (z.B. Natriumdampfampfen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich). Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen, die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Maßnahmen gelten als nachinsekten- bzw. fledermausverträglich und dienen damit zugleich den potenziell empfindlichen Vogelarten sowie natürlich auch den angrenzenden Siedlungsstrukturen.

3. Immissionsschutz

5.1 Schallimmissionen

Im Rahmen dieses Verfahrens ist ein Fachbetrag Schallschutz erarbeitet worden. Aufgabe dieser schalltechnischen Untersuchung war es, die relevanten Immissions- und Beurteilungspegel auf der Fläche des Plangebiets zu simulieren und festzulegen.

Die Berechnungen haben ergeben, dass es im Nahbereich der untersuchten Straßen zu Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht kommt.

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen.

zu w) Beschlussvorschlag:

Grundsätzlich haben die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden Gebäude, Nutzungen sowie bauliche Anlagen im Plangebiet Bestandsschutz. Das bedeutet, dass rückwirkend die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht umzusetzen sind.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und dessen Umsetzung gelten erst, wenn genehmigungspflichtige Umbauten, Erweiterungen, Änderungen (z.B. der Nutzung) oder ein Neubau erfolgen. Folglich ist der Bestand -sofern keine Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen erfolgen- von den Festsetzungen ausgenommen. Da dieser oben genannte Aspekt unstrittig ist und die Textlichen Festsetzungen auf die Zukunft ausgerichtet sind, wird auf eine Einpflegung der nebenstehenden Textpassage in die Textlichen Festsetzungen verzichtet.

Zwecks Klarstellung wird jedoch in die Begründung in Kapitel 4.8 *Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sowie Kapitel 5.1 *Schallschutzimmissionen* -wie nebenstehend gefordert- folgende Textpassage aufgenommen:

„Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 31.08.2022

Mi/Su-202.068

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

ENTWURF