

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde

BEBAUUNGSPLAN NR. 68 „ÖSTLICH FRANKFURTER STRAÙE/NÖRDLICH AM SALZBACH“

Vorschläge zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen zu den Verfahrensschritten:

- A. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB**
- B. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB**

Bad Rothenfelde, November 2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

A. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ gemäß § 3(1) BauGB fand u. a. durch einen Erläuterungstermin am 30.03.2023 in der Grundschule Bad Rothenfelde statt. Ab dem 30.03.2023 bis einschließlich 13.04.2023 erfolgte eine zweiwöchige Anhörungsmöglichkeit durch die Öffentlichkeit in der Stellungnahmen zum vorliegenden Verfahren eingereicht werden konnten. In diesem Verfahrensschritt sind folgende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Öffentlichkeit	Stellungnahme lfd.	§ 3(1) BauGB	§ 3(2) BauGB
1	1	13.04.2023	
2	1	15.04.2023	
3	1	24.04.2023	
4	1	24.04.2023	

A.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB

Einwender 1, Schreiben vom 13.04.2023

„ausweislich beigelegter Vollmacht vertreten wir auch in diesem Verfahren die rechtlichen Interessen des Grundstückseigentümers [...]. Bekanntlich ist [...] Eigentümer des dortigen Verbrauchermarktes und des dortigen Wohnhauses des ehemaligen Betriebsleiters.

Der Bebauungsplan setzt in der Entwurfsfassung nunmehr für alle Grundstücke MU - urbanes Gebiet gem. BauNVO - fest.

Für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist zwar als Platzhalter eine Ziff, 4 zu D vorgesehen. Allerdings sind hier noch keine inhaltlichen Festsetzungen getroffen.

Zeichnerisch ist kein aktiver Lärmschutz angeordnet.

Wir weisen darauf hin, dass die Zählungen des Verkehrs am TIWA-Markt vom 16.05. bis 21.05.2022 nicht den Erfahrungswerten unseres Mandanten entsprechen. Das betrifft insbesondere den Lkw-Verkehr, weil die Anlieferungsfrequenz wesentlich größer ist, zumal bei einer Tonnage von mehr als 7,5 t.

Darüber hinaus lässt sich feststellen, dass falsche Angaben zu den Laufzeiten der Kühlmaschinen im Markt angegeben sind. Der derzeitige Betreiber, die Firma „Eiszeit“, vertreibt besonders viele Kühl- und Gefrierwaren. Das macht es zwingend erforderlich, dass die Kühlmaschinen dauerhaft in Betrieb sind. Das passt nicht zu den Ausführungen im Rahmen der Lärmermittlung.

Ebenso fehlerhaft dürfte es sein, von im Wesentlichen gleich bleibenden Verkehrszahlen auszugehen. Der Montag und der Dienstag sind verhältnismäßig bescheiden, was die Kundenfrequenz anbelangt. Dann erfolgt aber ein Anstieg ab Mittwoch bis zum Wochenende. Weil am Wochenende regelmäßig „Aktionstage“ vorliegen, haben wir es dort im Regelfall mit einer doppelten Kundenfrequenz zu tun. Das alles blieb in den Tatsachengrundlagen für die Lärmbetrachtung unberücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen.

Wie im Vorentwurf transparent dargelegt, wurden die notwendigen und sachgerechten planungsrechtlichen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) im Rahmen der Entwurfs-erarbeitung geprüft und die entsprechenden Regelungen definiert. Wir weisen dazu auf die nachfolgenden Inhalte, die Entwurfsunterlagen sowie die relevanten Gutachten (Gewerbelärm, Akus GmbH, 12.7.2022 / Verkehrslärm, RP-Schalltechnik 15.11.2023 / Verkehrszählung am TIWA-Markt vom 16.05.2022 bis 21.05.2022 in der Zeit von 6:00 Uhr – 20:00 Uhr, Gemeinde Bad Rothenfelde, 09.06.2022 / ergänzende Zählungen der Ereignisse vor Ort vom 11. und 14.10.2023 / Überprüfung schalltechnische Untersuchung zur Lärmsituation im Bereich eines Lebensmittelmarkts an der Frankfurter Straße 51 auf Grundlage der Zählungen vom 11. und 14.10.2023).

Ergebnis Verkehrslärm:

Der Platzhalter in der textlichen Festsetzung Z. 4 betrifft notwendige Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm. Der Bebauungsplan überplant eine bereits seit Jahren großteils bestehende und belastete Situation. Er verursacht den Lärmkonflikt in diesen Bereichen nicht und führt insgesamt nicht zu einer Verschärfung. Um in dieser vorbelasteten Situation im Falle von Neubauten, Um- und Anbauten jedoch gesunde Verhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen. Die kritischen Bereiche befinden sich gemäß gutachterlicher Aussage (RP-Schalltechnik 15.11.2023) vorliegend entlang der Frankfurter Straße.

Die Frankfurter Straße und die angrenzenden Bereiche sind Teil der 30-Zone. Angesichts der zentralen Lage erachtet die Gemeinde diese Temporegelung weiterhin als zielführend und sachgerecht. Vorliegend handelt es sich um eine baulich bereits bestehende Situation. Die Frankfurter Straße als zentrale Verkehrsachse mit unterschiedlichsten Nutzungen und entsprechend

Einwender 1, Schreiben vom 13.04.2023

Hinzu kommt ebenfalls, dass die gegenüberliegende Schule über keinen Parkplatz verfügt und viele Kinder (mehr als 20 pro Tag) durch ein Elternteil unter Benutzung der Parkplätze meines Mandanten zur Schule gebracht werden und aus der Schule abgeholt werden.

Es ist Aufgabe der planenden Gemeinde, gerade in der jetzigen frühzeitigen Bürgerbeteiligung auf ordnungsgemäße und nachvollziehbare Verkehrsermittlungen zu achten. Das ist ersichtlich nicht geschehen. Darüber hinaus ist die Zählung für wenige Tage im Mai nicht repräsentativ.“

Stellungnahme der Verwaltung:

vielfältigen Mobilitätsbewegungen (u. a. Erschließung angrenzender Nutzungen, Anlieferverkehre, querende Fußgänger, ...) ist beidseitig bebaut. Aus Sicht der Gemeinde würde eine aktive Lärmschutzmaßnahme z. B. in Form einer Lärmschutzwand diese Mobilitätsanforderungen zu stark unterbinden, den qualitativ voll gegliederten Querschnitt städtebaulich massiv negativ verändern und aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit auch nicht umsetzbar sein. Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde bewusst auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Einzelfall und folgt den diesbezüglichen Empfehlungen des Gutachters. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse empfiehlt der Gutachter in der vorbelasteten Situation **passiven Lärmschutz in Form von Lärmpegelbereichen** gemäß DIN 4109-1:2018-01. Die Gemeinde folgt den Empfehlungen und erachtet diese als sachgerecht und zielführend.

Zu betrachten gilt es dabei neben den Nutzungen innerhalb von Gebäuden auch die entsprechenden **Außenbereiche**. Analog zu den Gebäuden besteht entlang der Frankfurter Straße eine Lärmvorbelastung in den Außenbereichen von bis knapp über 65 dB(A). Klarstellend gilt es festzuhalten, dass Aufenthaltsbereiche im Bestand grundsätzlich auf der lärmabgewandten Seite angeordnet sind. In diesen Bereichen, abseits der Frankfurter Straße (Lärmschatten) sind keine ergänzenden Schutzmaßnahmen auf der vorliegenden Bebauungsplanebene erforderlich.

In der zu stark verlärmten Randlage zur Frankfurter Straße (ca. Bereiche bis Höhe Hauptgebäude) sind Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm erforderlich. Falls geplant, sind Außenwohnbereiche in diesem Bereich in Form von Terrassen und Balkonen nur zulässig, soweit durch schallabschirmende bauliche Maßnahmen (z. B. Terrassenwände/Sichtblenden) wirksame Pegelminderungen (= Außenlärmpegel bis maximal 62 dB(A)) erzielt werden können. Ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke ist hierfür im Zuge anstehender Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Einwender 1, Schreiben vom 13.04.2023

Stellungnahme der Verwaltung:

Ausnahmen von den geregelten Schutzvorkehrungen (Lärmpegelbereiche und Schutzvorgaben für Außenwohnbereiche) können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Dazu wird im Bebauungsplanentwurf eine Regelung aufgenommen.

Gewerbelärm (Bewegungszahlen, Laufzeiten Kühlmaschinen):

Die Hinweise und Anregungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Festzuhalten ist, dass der Einwender die Inhalt/Unterlagen der Vorentwurfsunterlagen anzweifelt, der Gemeinde jedoch keine eigenen Zahlen/Laufzeiten zur Verfügung stellt. In diesem Zusammenhang ist der Gemeinde wichtig nochmals zu unterstreichen, dass der Einwender zu keiner Zusammenarbeit in der Fragestellung Verkehrszahlen und betriebliche Abläufe bereit war. Zusammenbauanfragen der Gemeinde wurden jeweils nicht wahrgenommen.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die erforderlichen Erhebungen selbst durchzuführen. Auf die entsprechenden Zählraten (Verkehrszählung am TIWA-Markt vom 16.05.2022 bis 21.05.2022 in der Zeit von 6:00 Uhr – 20:00 Uhr, Gemeinde Bad Rothenfelde, 09.06.2022) wird verwiesen. Aufgrund der unkooperativen Haltung des Einwenders taxiert die Gemeinde diese Herangehensweise als erforderlich und folgerichtig.

Beobachtungen und Zählungen der Betriebsabläufe und Verkehrsmengen etc. erfolgten vom montags 16.05.2022 bis samstags 21.05.2023. Die Zählungen erfolgten somit über eine gesamte Woche und berücksichtigt alle Verkaufstage des Marktes. Dabei wurden die Zählungen an zwei Standorten durchgeführt. Die Einsicht der relevanten Stellplatzbereiche sowie die Anlieferung und damit Kühlbereiche waren somit durchgehende sichergestellt. Wie der Einwender korrekt festhält schwanken die Verkehrszahlen und die Kühllaufzeiten über den gesamten Erfassungszeitraum. In der zweiten Wochenhälfte und besonders am Samstag wurden die stärksten

Einwender 1, Schreiben vom 13.04.2023

Stellungnahme der Verwaltung:

Frequentierungen festgestellt. Gemäß lückenloser Erfassung über die gesamte Betriebsdauer kann jedoch eine „im Regelfall doppelte Kundenfrequenz“ in der zweiten Wochenhälfte nicht festgestellt werden. Zumindest nicht durch Kunden die mit dem Pkw anfahren. Ggf. steigt die Kundenzahl in der Zeit von mittwochs bis samstags durch Kunden die zu Fuß und/oder mit dem Fahrrad anreisen. Da diese für die lärmtechnische Betrachtung nicht relevant sind, wurden diese folgerichtig nicht erfasst. Der Einwender stuft zwar die Zählungen oder die Laufzeiten der Kühlmaschinen als falsch ein, liefert jedoch wie bereits erwähnt keine konkreten Zahlen seinerseits.

Gutachterlich wurden aus den tageweise dokumentierten Zählergebnissen für die einzelnen Vorgänge (z. B. PKW auf dem rückwärtigen Parkplatz) jeweils die höchsten Werte und damit eine konservative Herangehensweise für die anschließende lärmtechnische Betrachtung (Gewerbelärm, Akus GmbH, 12.7.2022) gewählt. Aus Sicht der Gemeinde ist dieses Vorgehen sachgerecht und zielführend.

Die dargelegte Parkplatznutzung des Markts durch Eltern der gegenüberliegenden Schule ist kein Thema der Bauleitplanung. Falls die missbräuchliche Nutzung der Stellplätze durch Dritte dazu führen sollte, dass in der Umgebung Richtwerte überschritten werden, könnte der Eigentümer/Marktbetreiber dieses Verhalten unterbinden. Falls in den erhobenen Verkehrszahlen auch Nutzungen durch Eltern der gegenüberliegenden Schule enthalten waren, lägen die gewerblichen Immissionen umso geringer und die Verträglichkeit des Marktes wäre umso größer.

Die Art und Weise der Zählungen resp. die Erfassung der Laufzeiten der Kühlwagen, die umfassende und lückenlose Erhebung über eine ganze Woche inklusive Samstag und die Berücksichtigung der höchsten Werte in der nachfolgenden schalltechnischen Betrachtung erachtet die Gemeinde nicht nur als nachvollziehbar, sondern auch als zweckmäßig und belastbar.

Die Gemeinde hat sich im Vorfeld der politischen Entwurfsberatung entschieden im Sinne einer Plausibilitätsprüfung nochmals ergänzende

Einwender 1, Schreiben vom 13.04.2023

Stellungnahme der Verwaltung:

Zählungen durchzuführen. Angesichts der Darstellung des Einwenders, die Verkehrszahlen seien in der zweiten Wochenhälfte und insbesondere am Samstag höher als in der ersten Zählung erfasst, wurde die ergänzende Zählung am 11.10.2023 mittwochs und am 14.10.2023 samstags außerhalb von Ferienzeiten durch die Gemeinde durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse (Auszug) stellen sich wie folgt dar. Die ausführlichen Daten werden in der Entwurfsbegründung als Anlage angehängt. Die neuen Zählungen vom 11. und 14.10.2023 sind in der Überprüfung der schalltechnische Untersuchung zur Lärmsituation im Bereich eines Lebensmittelmarkts an der Frankfurter Straße 51 (TÜV SÜD, 49809 Lingen, 23.11.2023, Anlagen 1 und 2) zusammengefasst:

Vergleich Mittwoch, 18.05.2022 und Mittwoch, 11.10.23 (Auszug!):

	Mittwoch, 18.05.2022	Mittwoch, 11.10.2023
Parkplatz vor Eingang	- 119 PKW - 5 LKW bis 7,5 t	- 174 PKW - 3 LKW
Parkplatz an Hauswand	- 63 PKW - 2 LKW bis 7,5 t	- 88 PKW - 2 LKW bis 7,5 t
Rückwärtiger Parkplatz	- 46 PKW - 3 LKW bis 7,5 t - 8 LKW über 7,5 t - Dauer LKW Kühlung 84 Min. - Dauerbetrieb Kälteanlage Dach ca. 524 Min. - Dauer Betrieb Presscontainer ca. 57 Min.	- 55 PKW - 13 LKW bis 7,5 t - 3 LKW über 7,5 t - Dauer LKW Kühlung 75 Min. - Dauerbetrieb Kälteanlage Dach ca. 10 Min. - Dauer Betrieb Presscontainer ca. 45 Min.

Vergleich Samstag, 21.05.2022 und Samstag, 14.10.23 (Auszug!):

	Samstag, 21.05.2022	Samstag, 14.10.2023
Parkplatz vor Eingang	- 144 PKW - keine LKW bis 7,5 t	- 144 PKW - 7 LKW

Einwender 1, Schreiben vom 13.04.2023

Stellungnahme der Verwaltung:

Parkplatz an Hauswand	<ul style="list-style-type: none">- 88 PKW- 1 LKW bis 7,5 t	<ul style="list-style-type: none">- 102 PKW- keine LKW bis 7,5 t
Rückwärtiger Parkplatz	<ul style="list-style-type: none">- 59 PKW- 5 LKW bis 7,5 t- keine LKW über 7,5 t- Dauer LKW Kühlung 553 Min.- Dauerbetrieb Kälteanlage Dach ca. 791 Min.- Dauer Betrieb Presscontainer ca. 34 Min.	<ul style="list-style-type: none">- 112 PKW- 10 LKW bis 7,5 t- keine LKW über 7,5 t- Dauer LKW Kühlung 19 Min.- Dauerbetrieb Kälteanlage Dach 0 Min.- Dauer Betrieb Presscontainer ca. 40 Min.

Die neuen Zählraten vom 11. und 14.10.2023 der Gemeinde Bad Rothenfelde wurden in einem zweiten Schritt in einer neuen schalltechnischen Untersuchung (TÜV SÜD, 49809 Lingen vom 23.11.2023) gutachterlich überprüft. Das methodischen Vorgehen, die betrachteten Immissionsorte usw. der Untersuchung vom 12.07.2022 (AKUS GmbH) wurde dabei übernommen. Aus Sicht der Gemeinde ist dies zielführend, um eine Vergleichbarkeit sicherzustellen. Der Gutachter hat dabei die jeweils größeren/lauteren Wert aus der Zählung am Mittwoch und Samstag übernommen. Ergänzend dazu ist der Gutachter im Sinne einer Maximalbetrachtung davon ausgegangen, dass die ortsfesten Lüftungs- und Kälteanlagen unverändert kontinuierlich betrieben werden. Entgegen der neuen Zählergebnisse, dass vor dem Eingang keine Palettenverladung aufzeigte, hat der Gutachter diesbezüglich unverändert die Verladung von 35 Paletten angesetzt. Im Sinne der Maximal- und Worst-Case-Betrachtung erachtet die Gemeinde diese Herangehensweise als sachgerecht und zielführend. Bei der Betrachtung der Zählraten ist festzuhalten, dass eine höhere Anzahl von Pkw-Bewegungen und im hinteren Bereich auch von Lkw-Bewegungen festgestellt wurde. Deutlich reduziert hat sich allerdings die Betriebszeit des Presscontainers, die Laufzeit der Lkw-Kühlaggregate sowie die Anzahl der verladenen Paletten im Vergleich zu den Zählungen im Jahre 2022.

Einwender 1, Schreiben vom 13.04.2023

Stellungnahme der Verwaltung:

Analog zur Lärmbetrachtung im Jahre 2022 (Akus GmbH, 12.07.2022) wurde eine Maximalbetrachtung der zu erwartenden Lärmsituation in der Nachbarschaft des Lebensmittelmarktes dargestellt. Unverändert wurde nur die Schallemission großer Lkw berücksichtigt sowie ein kontinuierlicher Betrieb Lüftungs- und Kältetechnischer Anlagen. Der Gutachter hält fest, dass obwohl bei den Zählungen zum Teil höhere Pkw- und Lkw-Bewegungen festgestellt wurden, sich der Einfluss der dominierenden Schallquellen, wie Verladegeräusche und Betriebszeiten der Lkw-Kühlaggregate, deutlich bemerkbar machen.

Tags ergeben sich an den exemplarisch durchgerechneten Immissionspunkten (I3, I6, I7 und I8) unter Berücksichtigung der aktuellen Zählergebnisse aus Oktober 2023 deutliche Reduktionen der Beurteilungspegel von 1,5 dB(A) beim I3, 2,3 dB(A) beim I6, 1,4 dB(A) beim I7 und rund 2,6 dB(A) beim I8. Der Gutachter hält ergänzend fest, dass sich bei den anderen Immissionsorten analoge Pegelminderungen ergeben. Die Gegenüberstellung macht deutlich, dass die beurteilungsrelevanten Schallquellen mit den aktuellen Zählwerten eine geringere Schalleinwirkung auf die Nachbarschaft bewirken und in der Folge die Lärmbelastung in der Nachbarschaft sinkt. Der Einfluss der Anzahl der Pkw-Bewegungen ist gemäß gutachterlicher Aussage hierbei nur sehr untergeordnet.

Die Gemeinde erachtet die ergänzenden Zählungen und die anschließende lärmtechnische, gutachterliche Betrachtung insgesamt als sachgerecht und belastbar.

Die Gemeinde unterstreicht nochmals, dass die vorgesehene Planung die Betriebsbedingungen für den Tiwa-Markt nicht verschlechtert. Bis zum Erreichen der Richtwerte der TA Lärm für MU-Gebiete an den Immissionsorten I1 bis I6 könnte der anlagenbezogene Verkehr/Betrieb gegenüber den Annahmen des Lärmgutachtens (Gewerbelärm, Akus GmbH, 12.7.2022) noch verdoppelt werden. Begrenzender Faktor bleibt aber der Immissionsort I7, weil

Einwender 1, Schreiben vom 13.04.2023

Einwender 2, Schreiben vom 15.04.2023

„Als Eigentümer des Grundstückes [...] *[Red. Anm.: Das Grundstück befindet sich im Plangebiet/grenzt an das Plangebiet an/...]* , habe ich eine Frage.

Auf einer Planzeichnung habe ich gesehen, das unser Grundstück eingeixt wurde, was wohl heißt, dass das Grundstück irgendwie belastet sein soll. Daraus ergeben sich für uns wohl auch Nachteile. Da auf diesem Grundstück immer nur ein Wohnhaus(früher Kinderheim) stand, nie eine Firma o.ä., gibt es für die Annahme einer Belastung keinen Grund. Die Schmiede früher stand immer auf Grundstück Frankfurterstr. 55, was seit über 30 Jahren [...] gehört. Somit widersprechen wir mit der Einstufung ein gefährdetes oder belastetes Grundstück zu haben und sich den daraus ergebenden Nachteilen für unser Grundstück/Haus.

Stellungnahme der Verwaltung:

hier schon durch den vom Gutachter angenommenen maximalen Verkehr am Tage ein Wert von 57 dB(A) erreicht wird, wie er als Zwischenwert nach Nr. 6.7 noch zulässig ist, aber wohl nicht mehr weiter gesteigert werden kann.

Angesichts der Nachzählungen und daraufhin erfolgten lärmtechnischen Betrachtung im November 2023 hat sich diese Einschätzung nicht nur bestätigt, sondern durch die etwas geringeren Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten verfestigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Bedenken werden gewürdigt. Die einzelnen Punkte werden wie oben dargelegt behandelt. Die Bebauungsplanunterlagen werden klarstellend ergänzt. An der Planung wird festgehalten. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Vorentwurf wurde in der Plankarte das Flurstück Nr. 41/5 an der Frankfurter Straße Nr. 53 nachrichtlich als Altstandortverdachtsfläche „Kreis-Nr. 74079060022“ (s. Legende unter Ziffer C.) dargestellt. Unter Hinweis G.4 sind die entsprechenden Inhalte zum Stand Vorentwurf dargelegt. Gemäß Auskunft des Landreises Osnabrück, Fachdienst Umwelt vom 17.10.2022 besteht an der Adresse „Frankfurter Straße Nr. 53“ eine Altstandortverdachtsfläche (Kris-Nr. 74079060022). Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Schmiede/Schlosserei, die nach Erkenntnissen des Landkreises bis in das Jahr 1990 betrieben wurde. Mögliche Bodenverunreinigungen aus diese Nutzung

Einwender 2, Schreiben vom 15.04.2023

Bitte um kurze Stellungnahme.

Wir können auch gern einen Termin für eine Besprechung/Beratung vereinbaren.

Diesen würde dann [...] als Nießbrauchberechtigte wahrnehmen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

können nicht ausgeschlossen werden. Nähere Informationen sowie konkrete Anhaltspunkte liegen der unteren Bodenschutzbehörde jedoch nicht vor.

Im Zuge der Entwurfserarbeitung ist die Aktenlage bezüglich der Grundstücke an der Frankfurter Straße Nr. 53 und 55 durch die Gemeinde und den Landkreis nochmals überprüft und bezüglich Altlasten konkretisiert worden. Es können folgende Angaben bezüglich der Nutzungshistorie ergänzt werden:

Die Flurstücke an der Frankfurter Straße Nr. 53 und 55 wurden zuerst durch ein Pensionshaus genutzt später kam es zu einer Nutzungsänderung und Erweiterung für eine Schlosserei inkl. Werkstatt. Den Akten ist jedoch zu entnehmen, dass die heutige Adresse Frankfurter Straße Nr. 55 die Schlosserei beheimatete. Der Vorlage der der VA-Sitzung der Gemeinde Bad Rothenfeld am 10.05.1978 ist zu entnehmen, dass auf dem damaligen Grundstück Frankfurter Straße Nr. 51, nun die Hausnummer Frankfurter Straße Nr. 53, ein Kindererholungsheim betrieben worden ist. Das Grundstück Frankfurter Straße Nr. 51 wurde 1977 geteilt (Frankfurter Straße Nr. 53 und 55). Die Eintragung „Kindererholungsheim“ auf der Registerkarte an der Frankfurter Straße Nr. 53 wurde am 22.10.1968 gelöscht. Aktenkundig ist 1993 zudem, dass das Flurstück Nr. 41/6 mit einem Industriegebäude bebaut ist. Ergänzend wird damals festgehalten, dass auf diesem Grundstück zudem Altlasten vorkommen können. Diese sollen gemäß Aktenlagen beseitigt worden sein. Gemäß aktuellem Vergleich (Flurstück, Flur, Größe) stimmen diese Informationen mit dem jetzigen Flurstück Nr. 41/6 (Frankfurter Straße Nr. 55) überein.

Der Landkreis hält in seinem Schreiben vom 02.05.2023 dazu folgendes fest. Aufgrund der 1977 erfolgten nachträglichen Grundstücksteilung des ehemaligen Grundstücks Nr. 51 kann davon ausgegangen werden, dass der Verdacht für beide Grundstücke an der Frankfurter Straße Nr. 53 und 55 gilt. Der Landkreis geht davon aus, dass während des betrieblichen Zeitraums keine Unterscheidung der Grundstücke erfolgte. Vielmehr sei davon auszugehen,

Einwender 2, Schreiben vom 15.04.2023

Stellungnahme der Verwaltung:

dass Auffüllungen bspw. durch Aschen und Schlacken aus dem Schmiedebetrieb auf beiden Grundstücken Nr. 53 und 55 erfolgt sein könnten. Ergänzend hält der Landkreis fest, dass die o. g. Sanierung beim Landkreis nicht aktenkundig ist.

Fazit der Gemeinde:

Die oben dargelegte Entstehungsgeschichte und der Hinweis auf eine - gutachterlich nicht nachgewiesene - Sanierung begründet einen Altlastenverdacht. Aus diesem Grund wird vorsorglich an der nachrichtlichen Kennzeichnung des Flurstücks Nr. 41/5 (Frankfurter Straße Nr. 53) als Altlastenverdachtsfläche festgehalten und gleichzeitig die Kennzeichnung auf das Flurstück Nr. 41/6 (Frankfurter Straße Nr. 55) ausgeweitet. Sollte bis zum Abschluss des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die Freiheit von Altlasten für das Gesamtgrundstück oder ein Teilgrundstück noch geklärt werden können, könnte dies noch durch eine Korrektur der nachrichtlichen Darstellung berücksichtigt werden. Für eine solche Untersuchung ist jedoch nicht die Gemeinde, sondern die jeweiligen Eigentümer in Abstimmung mit dem Landkreis als Bodenschutzbehörde zuständig. Aus Sicht der Gemeinde ist dieses Vorgehen zielführend und sachgerecht.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Bedenken werden gewürdigt. An der nachrichtlichen Kennzeichnung des Flurstücks Nr. 41/5 (Frankfurter Straße Nr. 53) als Altlastenverdachtsfläche wird begründet, vorsorglich festgehalten und gleichzeitig die Kennzeichnung auf das Flurstück Nr. 41/6 (Frankfurter Straße Nr. 55) ausgeweitet. Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend ergänzt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.

Einwender 3, Aktenvermerk vom 24.04.2023

„ [...] hat schriftlich per E-Mail am 31.03.2023 Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 68 eingelegt.

In einem Gespräch mit Herrn Gruben am 24.04.2023 konkretisierte [...] seine schriftliche Eingabe, die in den nachfolgenden vier Punkten beschrieben sind und als Stellungnahme anzusehen sind, die den Einspruch vom 31.03.2023 ersetzen.

1. Die Zufahrt, die private Planstraße, zur Wohnanlage (4 Häuser) ist von [...] als Zufahrt genehmigt worden, die den Anliegerverkehr, die Nutzung als Fuß- und Radweg sowie ein Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge beinhaltet. Im gegenwärtigen Bebauungsplanvorentwurf lautet die Bezeichnung: Private Planstraße, neben Anliegerverkehr nutzbar als öffentlicher Fuß- und Radweg sowie Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge. [...] möchte das die Bezeichnung „öffentlich“ gestrichen wird.

2. Der im Vorhaben- und Erschließungsplan zum unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 eingezeichnete Grenzabstand von 1 m südlich der Wohnanlage zum südlich angrenzenden Grundstück [...] ist nicht eingehalten. Teilweise ist das Grundstück von [...] überbaut. Herr Gruben teilte [...] mit, dass diese Thematik nicht Gegenstand der aktuellen Planung sei.

3. [...] wünscht das sein südlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück in diesem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 mit überplant wird. Herr Gruben teilte [...] mit, dass im Vorfeld Überlegungen desbezüglich gemacht wurden aber die Entscheidung getroffen wurde, unter Berücksichtigung der Ziele die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 verfolgt werden, das Grundstück [...] nicht in die Planung einzubeziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen.

Zu 1.: Wie der Einwender richtig festhält setzt der vorliegende Bebauungsplan an der Stelle eine Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Planstraße; neben Anliegerverkehr nutzbar als öffentlicher Fuß- und Radweg sowie Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge“ fest. Im Vorentwurf wurden damit die Festsetzungen des zwischenzeitlich unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“ übernommen. Das damalige Ziel war die Schaffung eines durchgängigen Fuß- und Radwegs für die Öffentlichkeit auf der Ostseite des Kolk-Salzbachs und damit die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs. Die Gemeinde verfolgt dieses wichtige städtebauliche Ziel im vorliegenden Bebauungsplan weiterhin und erachtet dies als zielführend und sachgerecht. Das Wegerecht für die Allgemeinheit, das Grundstück als Fuß- und Radweg zu nutzen, ist inzwischen durch Grunddienstbarkeit abgesichert.

Zu 2.: Die Einwände beziehen sich auf den unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“. Im vorliegenden Verfahren wurden die verwendeten Katasterunterlagen am 05.10.2022 durch die Vermessungsingenieure Flüssmeyer, Arndtstraße 33, 49078 Osnabrück (öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) erstellt und dem beteiligten Stadtplanungsbüro am 06.10.2022 zugestellt. Dabei haben die Vermessungsingenieure auch die private Erschließungsstraße der vier errichteten Wohnhäuser im Südosten sowie die daran anschließende Ausrundung der Erschließungsflächen innerhalb des geplanten MU1 eingemessen und in der Katastergrundlagen dargestellt. Im nördlichen Bereich hat der eingemessene Fahrbahnrand zur östlich angrenzenden Freifläche rund 25 cm Abstand. Die erstellte Straße liegt demnach innerhalb des Straßenflurstücks Nr. 28/5. Der eingemessene Fahrbahnrand der Erschließungsflächen innerhalb des vorliegenden MU1 hat einen Abstand von rund 1,7 m, zur südlich angrenzenden Freifläche. Der weitere Verlauf der Erschließungsflächen verläuft bis zu den weiter östlich erstellten beiden Stellplätzen parallel zur südlich

Einwender 3, Aktenvermerk vom 24.04.2023

4. Das „Vorgewende“ (östlich an das Plangebiet angrenzend verlaufener „Weg“) ist in den Katasterplänen lt. [...] als Weg bezeichnet. Diese Bezeichnung ist zu löschen.

[...] hat im Nachgang an die Besprechung einen Planauszug aus einem Bauantrag aus dem Jahre 2015 vorgelegt, in dem die Bezeichnung „Weg“ eingetragen ist.

In aktuellen Katasterplänen ist diese Bezeichnung allerdings nicht mehr enthalten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Bezeichnung „Weg“ bereits gelöscht worden ist.“

Stellungnahme der Verwaltung:

angrenzenden Flurstücksgrenze. Aus Sicht der Gemeinde gibt es somit keine Hinweise darauf, dass die angrenzende Freifläche durch Maßnahmen im Zuge der erfolgten Bautätigkeit überbaut wurde.

Zu 3.:

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich der Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ ist einerseits die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich der Hannoverschen Straße“, der mit rechtskräftigem Urteil des OVG Lüneburg am 12.05.2021 infolge einer abwägungsrelevanten unzureichenden Bewältigung der gegebenen Lärmproblematik für unwirksam erklärt worden ist. Auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Wohnanlage mit vier Mehrfamilienhäusern und insgesamt 32 Wohneinheiten westlich der Frankfurter Straße und nördlich der Straße Am Salzbach errichtet worden. Die Baugenehmigung ist angesichts der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 durch das Verwaltungsgericht Osnabrück am 22.09.2021 aufgehoben worden.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Erteilung einer neuen Baugenehmigung für die betroffene Wohnanlage zu schaffen, ohne den Bestandschutz für den westlich angrenzenden Einzelhandelsbetrieb zu gefährden, ist der Bebauungsplan Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO aufzustellen.

Andererseits soll neben der planungsrechtlichen Sicherung der Wohnanlage auch der unbeplante Innenbereich entlang der Frankfurter Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, um insgesamt langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Nutzungen an dem zentralen Standort entlang der Hauptverkehrsachse in Bad Rothenfelde, zu ermöglichen. Das Plangebiet und das Umfeld zeichnen sich durch eine starke Nutzungsmischung aus. Eine diesbezügliche planungsrechtliche Ausrichtung ist notwendig um für alle Beteiligte/Betroffenen einen tragfähigen Rahmen für künftige Entwicklungen zu definieren. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den

Einwender 3, Aktenvermerk vom 24.04.2023

Stellungnahme der Verwaltung:

Planbereich gemäß den kommunalen Planungszielen (s. u. a. Bebauungsplanbegründung Kapitel 4.) zu entwickeln.

Die im Osten des Plangebiets südlich angrenzende Freifläche ist bewusst nicht in den Geltungsbereich einbezogen worden, da diese zur vorliegenden Zielerreichung nicht erforderlich ist. Aus Sicht der Gemeinde kann die Fläche – vorbehaltlich der erforderlichen politischen Beschlüsse – zu gegebenem Zeitpunkt in einem separaten Bauleitplanverfahren entwickelt werden. Aus Sicht der Gemeinde ist diese gestufte Vorgehensweise zielführend und sachgerecht.

Zu 4.:

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren kommt eine Planunterlagen eines öffentlich bestellten Vermessers zum Einsatz (s. dazu Planunterlage auf der Plankarte). Zum Stand Vorentwurf ist im östlich an das Plangebiet angrenzenden „Weg“ in der Planunterlage keine Wegbezeichnung enthalten. Klarstellend wird festgehalten, dass es sich diesbezüglich um eine katasteramtliche Information und nicht um einen Festsetzungsinhalt im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens handelt. Die Planunterlage wird vor Satzungsbeschluss und anschließender Ausfertigung abschließend geprüft und offiziell für das vorliegenden Verfahren freigegeben. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Bedenken werden gewürdigt. Die einzelnen Punkte werden wie oben dargelegt behandelt. An der Planung wird festgehalten. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.

Einwender 3, Aktenvermerk vom 24.04.2023

Einwender 4, Schreiben vom 24.04.2023

[Red. Anm.: Es folgt das handschriftliche Original. Namensangaben wurden aus Gründen des Datenschutzes geschwärzt].

Stellungnahme der Verwaltung:

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf die Stellungnahme der Verwaltung zum Einwender 3 wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Bedenken werden gewürdigt. Die einzelnen Punkte werden wie oben dargelegt behandelt. An der Planung wird festgehalten. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.

Einwender 4, Schreiben vom 24.04.2023

- Zufahrt zur Wohnanlage (u. Häuser) ist von [REDACTED] genehmigt worden als Zufahrt, aber nicht als öffentlicher Fuß- u. Radweg.
→ in B-Plan soll die Bezeichnung öffentl. Fuß- u. Radweg nicht auf-fanden.
- der Grundbestand von nur süd-l. der Wohnanlage (wie im alten Vorhaben- u. Erschließungsplan dar-gestellt) ist real nicht eingetragt. Die Zufahrt in diesem Bereich liegt teilweise auf d. Grundstücke [REDACTED].
- [REDACTED] wünscht das cone südlich an das Planungsgelände angrenzende Fläche in d. Planung aufgenommen wird.
- Das Vorgewende (östlich angrenzend vorlaufender Weg) ist in den Katasterplan (K[REDACTED]) als WEG gekennzeichnet. Diese Bezeichnung ist zu löschen. [REDACTED] schreibt ein Plan zu aus dem diese hervorgeht.

Stellungnahme der Verwaltung:

B. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 21.03.2023 um Stellungnahme bis einschließlich zum 05.05.2023 gebeten.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Nr.	TÖB	§ 4(1) BauG	§ 4(2) BauGB
1	Landkreis Osnabrück	05.05.2023	
2	Nds. Landesforsten, Forstamt Ankum	24.03.2023	
3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	03.05.2023	
4	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	19.04.2023	
5	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	27.04.2023	
6	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt	30.03.2023	
7	Amt für regionale Landesentwicklung, Amt für Agrarordnung	–	
8	Verkehrswacht Ortsverband Bad Rothenfelde/Dissen	–	
9	Polizeiinspektion Osnabrück	05.05.2023	

Nr.	TÖB	§ 4(1) BauG	§ 4(2) BauGB
10	Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland	05.05.2023	
11	Handwerkskammer Osnabrück-Emsland	24.04.2023	
12	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Osnabrück	27.04.2023	
13	Tourismusverband Osnabrücker Land e. V.	–	
14	Deutsche Telekom Technik GmbH, PT112	04.05.2023	
15	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	04.05.2023	
16	EWE Netz GmbH	31.03.2023	
17	Strom- und Gasversorgung Versmold GmbH, Bereich Gas	–	
18	Strom- und Gasversorgung Versmold GmbH, Bereich Strom	–	
19	Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“	31.03.2023	
20	Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd	–	
21	Freiwillige Feuerwehr Bad Rothenfelde	–	
22	Agentur für Arbeit	–	
23	Gemeinde Bad Laer	05.05.2023	

Nr.	TÖB	§ 4(1) BauG	§ 4(2) BauGB
24	Gemeinde Hilter a. T. W.	23.03.2023	
25	Stadt Versmold	29.03.2023	
26	Stadt Dissen a. T. W.	–	
27	BUND e. V./Kreisgruppe Osnabrück	–	
28	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	28.04.2023	
29	Gewässerkundlicher Landesdienst	–	
30	Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen/Bremen e.V.	–	

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

Nr. 1	Landkreis Osnabrück Stellungnahme vom 05.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>„zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>Regional- und Bauleitplanung:</u></p> <p>Nach dem RROP für den Landkreis Osnabrück 2004 soll das geplante urbane Gebiet, wie korrekt in der Begründung dargelegt, innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (Heilquelle) ausgewiesen werden.</p> <p>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 Schutz-zone - diesem raumordnerischen Ziel durch angemessene Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen werden kann. Hierfür ist ggf. eine Abstimmung mit der „Unteren Wasserbehörde“ beim Landkreis Osnabrück vorzunehmen.</p> <p>Ebenfalls wird ein solitär gelegener Einzelhandelsstandort (Nr. 4.3 Frankfurter Straße / Westfalendamm) überplant. Durch die Festsetzung eines Urbanes Gebietes wird die Ausübung dieser zugewiesenen Funktion nicht unterbunden; lediglich großflächiger Einzelhandel ist nicht bzw. nur durch Bebauungsplanänderung möglich.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Kompensationsmaßnahmen weise ich auf den Grundsatz (Kapitel 3.1.2 Ziffer 05) des LROP 2017 hin, nach welchem zur Unterstützung der Umsetzung des Biotopverbundes durch die nachgeordneten Planungsebenen und zur Schonung wertvoller land- und forstwirtschaftlicher Flächen Kompensationsmaßnahmen vorrangig in Flächenpools und in den für den</p>	<p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde kann durch die Festsetzung des geplanten Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO den raumordnerischen Zielen angemessen Rechnung getragen werden. Innerhalb des vorgesehen Gebietstyps sind Wohnnutzungen und wohnverträgliche Gewerbliche Nutzungen zulässig. Stärker emittierende gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Störfallbetriebe werden somit dezidiert ausgeschlossen und damit potenziellen Konfliktsituationen wirksam vorgebeugt. Ergänzend wird auf die nachfolgenden ausführlichen Aussagen im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde verwiesen.</p> <p>Bezüglich des Kompensationsbedarfs im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird auf das Kapitel 4.4 im Umweltbericht (Stand 15.11.2023) verwiesen. Angesichts der Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 und dem Wegfall der Baugenehmigung für die vier Mehrfamilienhäuser im MU1 ist in der Bilanz die ökologische Wertigkeit des Plangebiets respektive dieses Planbereichs vor dem Eingriff berücksichtigt worden. Der Kompensationsbedarf für den östlichen Bereich entspricht damit dem im Rahmen des unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 und umfasst ca. 12.350 Werteinheiten. Eine Neuberechnung wäre nur bei einer Planänderung erforderlich. Diese liegt im östlichen Bereich nicht vor. Der westliche Planbereich ist baulich bereits entwickelt und dem § 34 BauGB zuzuordnen. Ein Kompensationsbedarf wird hier folgerichtig nicht erforderlich.</p> <p>Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites stellte der damalige Vorhabenträger des nunmehr unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 im Ortsteil Aschendorf im Westen des Gemeindegebietes Bad Rothenfelde ein Grundstück zur Verfügung, auf dem durch geeignete Maßnahmen das</p>

Nr. 1	Landkreis Osnabrück Stellungnahme vom 05.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Biotopverbund festgelegten Gebieten inklusive der Habitatkorridore umgesetzt werden sollen.</p> <p>Von Seiten der Bauleitplanung wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nicht vor der Änderung des Flächennutzungsplans, der bisher an dieser Stelle ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ darstellt, bekannt gemacht werden darf (siehe hierzu § 8 Abs. 3 i. V. m. § 10 Abs. 2 BauGB).</p> <p>Neben der angestrebten Lösung der Lärmproblematik befürwortet der Landkreis Osnabrück ausdrücklich die planungsrechtliche Absicherung des bisher unbeplanten Innenbereichs entlang der Frankfurter Straße.</p> <p>Den Ausführungen des Verkehrslärmgutachtens kann gefolgt werden. Das zudem angefertigte Gewerbelärmgutachten zeigt deutlich, dass die Emissionsrichtwerte an den Standorten I7 und I8 nicht eingehalten werden können. Es erscheint zunächst sinnvoll sich bezüglich des Immissionsortes I7 auf das Kapitel „6.7 Gemengelagen“ der TA Lärm zu stützen (vgl. Begründung S. 21.), wonach dank Heranziehen eines Mittelimmissionsrichtwertes die Richtwerte eingehalten werden könnten. Eine absolute Rechtssicherheit kann hier aber aus unserer Sicht nicht gewährleistet werden. Anhand der Berechnungen sollten daher konkrete Empfehlungen aufgestellt werden, die die Lärmproblematik nicht nur aufzeigen, sondern lösen. Diese Empfehlungen sind im Zuge der öffentlichen Auslegung vorzulegen. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen im Kontext Gewerbelärm unzulässig sind:</p> <p><i>„Das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 BauNVO eröffnet im Anwendungsbereich der TA Lärm nicht die Möglichkeit,</i></p>	<p>Kompensationsdefizit im Plangebiet des unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 vollständig ausgeglichen wurde. Somit ist der in Kap. 3.4 beschriebene Kompensationsbedarf für den B-Plan Nr. 68 in dieser Fläche anteilig enthalten, ausgeglichen und bereits umgesetzt. Das für die externe Kompensationsmaßnahme in Anspruch genommene Grundstück liegt auf der Westseite der Versmolder Straße bzw. nordwestlich des Haverkamps (Gemarkung Aschendorf, Flur 10, Flurstück 61 tlw.). Die Fläche wurde vor der Herstellung der Obstwiese als Acker (9.126 m²) genutzt.</p> <p>Dem Hinweis, dass der Bebauungsplan nicht vor der Änderung des Flächennutzungsplans bekannt gemacht werden darf, wird im weiteren Verfahren Rechnung getragen. Die erforderliche FNP-Änderung Nr. 48 inkl. frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat in seiner Sitzung am 29.06.2023 (s. Vorlagen-Nr. Y/2023/195) beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist zwischenzeitlich erfolgt.</p> <p>Die positive Stellungnahme hinsichtlich der angestrebten Lösung der Lärmproblematik und die damit verbundene planungsrechtliche Absicherung des bisher unbeplanten Innenbereichs entlang der Frankfurter Straße wird begrüßt.</p> <p>Basis der Beurteilung bilden vorliegenden Gutachten zum Gewerbelärm (Akus GmbH vom 12.7.2022 sowie TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 23.11.2023 und zum Verkehrslärm (RP-Schalltechnik vom 15.11.2023).</p> <p>Der Tiwa-Markt erreicht am Immissionsort I7 einem Beurteilungspegel am Tage von 57 dB(A) und nachts 37 dB(A). Der Richtwert nach Nr. 6.1 TA Lärm für WA ist daher am Tage um 2 dB überschritten, in der Nachtzeit eingehalten. Eine solche Überschreitung am Tage kann mit der Zwischenwertbildung nach Nr. 6.7 TA Lärm gerechtfertigt werden. Aus Sicht der Gemeinde kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass beim Nebeneinander eines</p>

Nr. 1	Landkreis Osnabrück Stellungnahme vom 05.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>der durch einen Gewerbebetrieb verursachten Überschreitung der Außen-Immissionsrichtwerte bei einem Wohnbauvorhaben durch Anordnung von passivem Lärmschutz zu begegnen.“</i> (BVerwG – 29.11.2012 – AZ: 4 C 8.11)</p> <p>Weiterhin ist unklar, warum sich das Gewerbelärmgutachten nicht auf die Planung, sondern auf die Jetzt-Situation bezieht. Dort ist die Rede von „Sondergebiet“ und „unbeplantem Innen-bereich“, was der Planungssituation nicht entspricht. In den jetzigen Planungen sind die Be-rechnungen auf ein Urbanes Gebiet zu beziehen.</p> <p>Im Sinne der Planklarheit und der Anstoßfunktion wird empfohlen, angrenzende B-Pläne nachrichtlich in der Planzeichnung zu kennzeichnen.</p>	<p>festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes, wie er auch in einem Mischgebiet zulässig ist, Zwischenwerte nach Nr. 6.7 TA Lärm etwa in Höhe von 57 dB(A) am Tage gebildet werden können. Dies zeigt, dass zukünftig nicht die östlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser im MU mit einem Schutzanspruch von 63 dB(A) am Tage die für den Lebensmittelmarkt limitierende Nachbarbebauung sind, sondern der I7, bei dem der zulässige Zwischenwert bereits ausgeschöpft ist.</p> <p>Angesichts der Nachzählungen und daraufhin erfolgten lärmtechnischen Betrachtung im November 2023 (TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 23.11.2023) hat sich diese Einschätzung nicht nur bestätigt, sondern durch die deutlich kleineren Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten verfestigt. Am oben genannten kritischen I7 sind die Beurteilungspegel um 1,4 dB(A) geringer ausgefallen. Auf das ergänzende Gutachten und die darin zusammengefassten neuen Zähldaten (Anlagen 1 und 2) wird verwiesen.</p> <p>Entgegen der Forderung des Landkreises ist eine weitere Konfliktlösung im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Der bereits bestehende Konflikt wird durch die Bauleitplanung nicht weiter verschärft. Es obliegt dem Betreiber des Marktes, gegenüber dem I7 den zulässigen Zwischenwert nach Nr. 6.7 TA Lärm nicht zu überschreiten und die dafür erforderlichen organisatorischen Maßnahmen zu treffen.</p> <p>Zum Vorwurf des Landkreises, die Begutachtung bezieht sich nicht auf die Jetzt-Situation (gemeint ist wohl Seite 15 des Gutachten zum Gewerbelärm (Akus GmbH vom 12.7.2022) wonach die Immissionsorte I1 bis I6 in einem Sondergebiet liegen), ist zu erwidern, dass im Zeitpunkt der Begutachtung im Juni 2022 eine MU-Ausweisung noch nicht feststand. Die Gewerbelärmsituation hat sich jedoch nicht verändert, so dass die Ergebnisse des Gutachtens für die jetzt beabsichtigte Überplanung aus Sicht der Gemeinde genutzt werden können.</p>

Nr. 1	Landkreis Osnabrück Stellungnahme vom 05.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u></p> <p>Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Östlich Frankfurter Straße / Nördlich Am Salzbach" der Gemeinde Bad Rothenfelde keine Bedenken.</p> <p>Die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz) ist zu beachten (vgl. in den Hinweisen auf der Planunterlage).</p> <p><u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u></p> <p>Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Östlich Frankfurter Straße/ Nördlich Am Salzbach" (MU) keine Bedenken.</p> <p>In etwa 350 m südöstlich des Plangebietes befindet sich der landwirtschaftliche Tierhaltungsbetrieb Niehaus mit Schweine- und Rinderhaltung. Da sich dieser Betrieb u.a. außerhalb der Hauptwindrichtung befindet, ist nicht davon auszugehen, dass der Betrieb relevante Auswirkungen auf das geplante Urbane Gebiet hat. Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in</p>	<p>Angrenzende Bebauungspläne nachrichtlich in der Planzeichnung zu kennzeichnen, entspricht nicht der kommunalen Praxis. Zudem erfasst die vorliegende Planzeichnung nur Randbereiche der angrenzenden Bebauungsplanbereiche. Die planungsrechtliche Situation im Umfeld wurde jedoch bereits im Vorentwurf im Kapitel 3.1 der Begründung dargestellt.</p> <p>Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p> <p>Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p>

Nr. 1	Landkreis Osnabrück Stellungnahme vom 05.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>diesem Bereich nicht zu erwarten. Den Ausführungen zum Immissionschutz – landwirtschaftliche Immissionen aus dem Umfeld - in der Vorentwurfsbegründung aus März 2023 in Kap. 5.5.3 auf Seite 25 f. kann gefolgt werden.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u></p> <p><u>Stellungnahme Gewässerschutz:</u> Gemäß der Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer II. und III: Ordnung des Landkreises Osnabrück ist am Gewässer III. Ordnung „Kolk-Salzbach“ ein Räumstreifen von 1 m Breite ab Böschungsoberkante bebauungs- und hindernisfrei zu halten. Gemäß NWG gilt ein Gewässerrandstreifen von 3m Breite ab Böschungsoberkante mit allen Auflagen des § 58 NWG i.V.m. § 38 WHG. Des Weiteren ist für alle Einleitungen in das genannte Gewässer II. Ordnung ein Wasserrechtsantrag gem. §10WHG zu erarbeiten und bei der UWB einzureichen.</p> <p>HINWEIS: Da im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Erschließung aus bekannten Gründen eine Vor-Ort-Versickerung gem. WHG <u>immer eigner Ableitung vorzuziehen</u> ist, ist das Thema `Vor-Ort-Versickerung` ausführlich zu betrachten, planerisches Vorgehen zu begründen und vorgeschlagene Teillösungen einzuplanen, um eine `positive` Wasserhaushaltsbilanz zu erreichen.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass besagte Punkte und der Hinweis eingehalten werden, bestehen aus Sicht des Gewässerschutzes keine Bedenken.</p>	<p>Zu „Gewässerschutz und „OFW“: Die Gemeinde weist grundsätzlich darauf hin, dass es sich vorliegend um eine Überplanung einer baulich bereits bestehenden Situation handelt. Wasserwirtschaftliche Konflikte sind der Gemeinde nicht bekannt. Das zuständige Fachamt (Bauabteilung) der Gemeinde Bad Rothenfeld hat dies mit Schreiben vom 23.10.2023 bestätigt. Ergänzende Regelungen auf der Ebene Bauleitplanung sind aus diesem Grund gemäß allgemeiner Einschätzung grundsätzlich nicht erforderlich. Bereits im Vorentwurf hat sich die Gemeinde jedoch entschieden Festsetzungen zu treffen, die sich grundsätzlich positiv auf die wasserwirtschaftlichen Aspekte auswirken. Konkret wurden Festsetzungen zur tlw. Dachbegrünung, Begrünung von Sammelstellplatzanlagen sowie wasserdurchlässigen Stellplatzanlagen definiert. Ein Anteil des anfallenden Niederschlagswassers kann somit - nach der Durchführung genehmigungspflichtiger Nutzungen - im Plangebiet insbesondere verdunsten (Stichwort: Teillösung). Das bestehende Kanalnetz (die Abwasserbeseitigung erfolgt Plangebiet im Trennverfahren, siehe nachfolgender Abschnitt) kann somit tlw. entlastet werden.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt im gesamten Plangebiet (Teilbereich des ehemaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 als auch der § 34 BauGB-Bereich an der Frankfurter Straße) im Trennverfahren. Der Gemeinde sind diesbezüglich keine Konflikte bekannt. Die Gemeinde Bad Rothenfelde als Kanalsetzbetreiberin (Bauabteilung) hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</p>

Nr. 1	Landkreis Osnabrück Stellungnahme vom 05.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Stellungnahme „OFW“:</u></p> <p>In der Begründung zum B Plan 68 werden nur vage Aussagen zu der Oberflächenentwässerung getroffen („Bezüglich der Entwässerung des Plangebiets wird davon ausgegangen, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung die Entwässerung über bestehende Regen- und Schmutzwasserkanäle erfolgt.“).</p> <p>Erfolgt die Einleitung in die Regenwasserkanäle ist dieses mit dem zuständigen Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Eine Einleitung in ein Gewässer darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht erfolgen. Für Einleitung in Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach 10 WHG bei der UWB zu beantragen.</p> <p>Nach WHG ist eine Versickerung vor Ort des Oberflächenwassers einer Ableitung vorzuziehen. Es sollte immer die Möglichkeiten einer (Teil-) Versickerung betrachtet werden.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach konkreten Aussagen bezüglich der Entwässerungssituation des gesamten Plangebietes möglich.</p> <p><u>Stellungnahme „WSG-TWGG-HQSG“:</u></p> <p>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 I einem gesonderten wasserbehördlichen Genehmigungsvorbehalt. Die Genehmigung ist nach Abschluss der Planung, jedoch vor</p>	<p>des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens keine gegenteiligen Aussagen getätigt und dies mit Schreiben vom 23.10.2023 bestätigt. Auf die diesbezüglich potenziell entlastenden Effekte (s. vorangegangener Abschnitt) wird verwiesen. Im ehemaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplanbereich wurde im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen die Schmutzwasserkanalisation an den Schmutzkanal in der Straße Am Salzbach angeschlossen. Das Oberflächenwasser dieses Bereiches wird auf dem Grundstück zurückgehalten bzw. in das Gewässer Kolk-Salzbach eingeleitet. Die hierfür erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis wurde durch den Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück zuhanden der seinerzeitigen Vorhabenträgerschaft mit Schreiben vom 09.07.2015 erteilt (Altenzeichen: 7.67.30.12.07.15 6799 -Mu-) und hat Bestand. In diesem Zusammenhang wird auf nachfolgende Gutachten des zwischenzeitlich unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 verwiesen. Aus Sicht der Gemeinde sind dies weiterhin belast-/verwendbar, da die Unwirksamkeit im Zusammenhang mit immissionschutzrechtlichen Fragen entschieden wurde. Die wasserwirtschaftlichen und erschließungstechnischen Aspekte waren/sind davon nicht betroffen. Maßgeblich sind dabei insbesondere die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung (Ingenieurbüro J. Bergemann GmbH, Fuchsweg 47, 33829 Borgholzhausen, 23.10.2014) und das Bodengutachten (Dr. E. Horsthemke, Ingenieurgeologisches Büro, Hagenberg 30, 49186 Bad Iburg, 03.01.2014). In der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung wird festgehalten, dass eine Regenwasserversickerung aufgrund der Bodengutachten nicht möglich und eine zentrale offene Rückhaltung unwirtschaftlich ist. Aus diesen Gründen wurde die Rückhaltung in Form eines Staukanals entlang der Westseite des Vorhabengrundstücks zwischen dem geplanten Fußweg und den Hochbauten vorgesehen und zwischenzeitlich gebaut. Der im Zuge des unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 geplante 2,5 m breite Fußweg auf der Ostseite des Kolk-Salzbachs dient dabei als Wartungsstreifen für den Staukanal und gleichzeitig für den Kolk-Salzbach. Aus Sicht der Gemeinde ist demnach auf der Ostseite des Kolk-Salzbachs die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens in der baulich bereits bestehenden</p>

Nr. 1	Landkreis Osnabrück Stellungnahme vom 05.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Beschlussfassung durch die politischen Gremien der Gemeinde Bad Rothenfelde, bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Bei singulärer Betrachtung der einzelnen Bebauungsplanung sind die Auswirkungen der vorliegenden Planung als unwesentliche Gefährdung der Heilquellen einzuschätzen. Durch fortschreitende Baugebietsausweisung und Nachverdichtung, insbesondere durch Bauvorhaben mit nicht geringen Eingriffstiefen in den Untergrund (z.B. durch Tiefgaragen, Aufzugsunterfahrten, etc.), sind bei summarischer Betrachtung negative Auswirkungen auf die Heilquellen und den Schutzzweck der Heilquellenschutzgebietsverordnung nicht mehr grundsätzlich zu verneinen. Die vom Landkreis Osnabrück erteilte staatliche Anerkennung der Heilquelle basiert insbesondere auf der nachhaltigen und heilquellenverträglichen Fortentwicklung der Flächen-nutzung. In wie fern dies bei fortschreitendem Flächenverbrauch und Intensivierung von Bodeneingriffen noch der Fall ist, lässt sich insbesondere auch aufgrund der teils nur veralteten fachlichen Grundlagen der Schutzgebietsabgrenzung nicht fundiert beurteilen. Diesbezüglich wird der Gemeinde Bad Rothenfelde dringend angeraten, die bereits vor geraumer Zeit aufgegriffene Neuausweisung des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde durch die Beauftragung der notwendigen fachlichen Gutachten aktiv voranzutreiben. Anderenfalls kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftige Vorhaben mangels fachlicher Aussagen zum Heilquellenregime zum vorsorgenden Schutz der Heilquellen nur noch unter erhöhten Anforderungen oder deutlichen Einschränkungen verwirklicht werden können.</p>	<p>Situation und den nicht vorhandenen Platzverhältnissen weder sachgerecht möglich und verhältnismäßig noch ist ein solcher für den Unterhalt des Kalk-Salzbachs erforderlich da die Unterhaltung über den bestehenden Fußweg gesichert ist. Dieser wird wiederum im vorliegenden Planverfahren gesichert. Im westlichen Bereich des vorliegenden Plangebiets erfolgt die Entwässerung wie oben dargestellt im Trennsystem. Angrenzend an den Kolk-Salzbach sind über die Jahrzehnte insbesondere Erschließungsflächen, tlw. Nebengebäude und Einfriedungen entstanden. Insbesondere die umfassenden Erschließungsflächen sind für den Betrieb der Nutzungen unabdingbar. Ein nachträglicher Gewässerrandstreifen wäre auch auf der Westseite unter den bestehenden baulichen Begebenheiten und privaten Eigentumsverhältnissen nicht sachgerecht umsetzbar. Zudem ist die Unterhaltung des Kolk-Salzbachs über die Ostseite möglich.</p> <p>Die Entwässerung des Plangebiets ist nach derzeitigem Kenntnisstand somit gesichert. Ergänzende Regelungen im vorliegenden Bebauungsplan im Sinne der Gewässerrandstreifen sind aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Bestand-situation nicht sachgerecht umsetzbar respektive unverhältnismäßig und angesichts der bestehenden Unterhaltungsmöglichkeiten/Regelungen auch nicht erforderlich. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass es sich vorliegend nicht um einen idealtypischen Gewässerschutz im Sinne des NWG handelt. Angesichts der Bestandssituation und der privaten Eigentumssituation ist ein solcher aber auch nicht herstellbar.</p> <p>Ggf. bestehende widerrechtlich erstellte Einfriedungen entlang des Kolk-Salzbachs können aus Sicht der Gemeinde sachgerecht auf der Ordnungsebene identifiziert und falls erforderlich über entsprechende Ordnungsverfügungen zurückgebaut werden.</p> <p>Die Bebauungsplanbegründung wird klarstellend ergänzt.</p> <p>Zu „WSG-TWGG-HQSG“:</p>

Nr. 1	Landkreis Osnabrück Stellungnahme vom 05.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Stellungnahme Grundwasser:</u></p> <p>Aufgrund des bereits sehr hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes ist jegliche Neuversiegelung zu unterbinden. Unabdingbare Bodenbefestigungen sind in Form von großporigen Pflastersteinen mit breiten Fugen oder Rasengittersteinen sowie einem wasser-durchlässigen Unterbau zu gestalten.</p>	<p>Die Gemeinde teilt die Einschätzung der Unteren Wasserbehörde, dass bei singularer Betrachtung der einzelnen Bebauungsplanungen die Auswirkungen der vorliegenden Planung als unwesentliche Gefährdung der Heilquellen einzuschätzen sind.</p> <p>Die bauliche Entwicklung ist im gesamten Plangebiet bereits weitestgehend erfolgt. Auf die bereits erteilte wasserbehördliche Genehmigung im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 (s. oben) wird ergänzend nochmals verwiesen. Für die errichtete Bebauung ist seinerzeit eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt worden. Ob es einer erneuten Genehmigung bedarf, wird mit der unteren Wasserbehörde noch abgestimmt.</p> <p>Die ergänzenden Hinweise zur Neuausweisung des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde werden zur Kenntnis genommen. Diese werden in dem genannten separaten Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Zu Grundwasser:</p> <p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Um der bereits weitgehend erfolgten Versiegelung entgegenzuwirken sind bereits im Vorentwurfsplan konkrete Regelungen definiert worden, um die die wasserwirtschaftlichen Situation im Gebiet im Rahmen künftig anstehender, genehmigungsbedürftiger Nutzungen zu verbessern. Konkret wurden Festsetzungen zur tlw. Dachbegrünung, Begrünung von Sammelstellplatzanlagen sowie wasser-durchlässigen Stellplatzanlagen definiert. Ein Anteil des anfallenden Niederschlagswassers kann somit potenziell im Plangebiet insbesondere verdunstet (Stichwort: Teillösung) und tlw. versickern. Angesichts der oben bereits dargelegten schwierigen Bodenverhältnissen ist eine umfassende/komplette Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet nicht möglich. Ergänzende</p>

Nr. 1	Landkreis Osnabrück Stellungnahme vom 05.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Untere Naturschutz- und Waldbehörde:</u></p> <p>Es ist keine abschließende Stellungnahme möglich, da Aussagen zu möglichen weiteren Ausgleichsmaßnahmen fehlen. Diese sollen bis zur Offenlage ergänzt werden.</p>	<p>Regelungen sind aus Sicht der Gemeinde im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht vorgesehen.</p> <p>Bezüglich des Kompensationsbedarfs im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird auf das Kapitel 4.4 im Umweltbericht (Stand 30.10.2023) verwiesen. Angesichts der Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 und dem Wegfall der Baugenehmigung für die vier Mehrfamilienhäuser im MU1 ist in der Bilanz die ökologische Wertigkeit des Plangebiets respektive dieses Planbereichs vor dem Eingriff berücksichtigt worden. Der Kompensationsbedarf für den östlichen Bereich entspricht damit dem im Rahmen des unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 und umfasst ca. 12.350 Werteinheiten. Eine Neuberechnung wäre nur bei einer Planänderung erforderlich. Diese liegt im östlichen Bereich nicht vor. Der westliche Planbereich ist baulich bereits entwickelt und dem § 34 BauGB zuzuordnen. Die Flächen sind größtenteils bebaut oder bestehen aus versiegelten Freiflächen. Pflanzungen sind nur noch untergeordnet vorhanden. Aufgrund der Festsetzungen zu Flachdachbegrünungen und Pflanzungen auf Stellplatzflächen (textliche Festsetzungen E 1.4 und E. 4.1, 4.2) kann erwartet werden, dass sich die ökologische Wertigkeit dieses Teilbereiches nicht verschlechtert. Ein Kompensationsbedarf für diese Teilfläche ist daher ebenfalls nicht gegeben.</p> <p>Bezüglich Versiegelungsmöglichkeiten im MU2 ergänzt die Gemeinde folgendes. Obwohl die Grundstücke im Teilbereich MU2 heute teilweise zu mehr als 80 % versiegelt sind, wird davon abgesehen, gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die GRZ 2 generell eine Überschreitung der 0,8 zuzulassen. Im Falle von Neubebauungen kann den Eigentümern zugemutet werden, eine Flächenversiegelung von 0,8 des Grundstücks nicht zu überschreiten. Lediglich für die Fälle, dass sich die genehmigungsbedürftige Änderung auf Umbauten im Gebäudebestand oder eine bloße Nutzungsänderung beschränkt, werden die</p>

Nr. 1	Landkreis Osnabrück Stellungnahme vom 05.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Brandschutz:</u></p> <p>Ich weise auf die Stellungnahme der örtlichen Feuerwehr zur 41 Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.4 "Südlich der Hannoverschen Str." mit örtlichen Bauvorschriften vom 28.10.2014 hin. Weitere Maßnahmen und Empfehlungen sind aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes nicht erforderlich.</p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme der Bauaufsicht Innenbereich, der Abfallwirtschaft sowie der Straßen- und Verkehrsaufsicht weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.</p>	<p>textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass eine Beibehaltung der bisher rechtmäßig bestehenden Versiegelung zugelassen wird.</p> <p>Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites stellte der damalige Vorhabenträger des nunmehr unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 im Ortsteil Aschendorf im Westen des Gemeindegebietes Bad Rothenfelde ein Grundstück zur Verfügung, auf dem durch geeignete Maßnahmen das Kompensationsdefizit im Plangebiet des unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 vollständig ausgeglichen wurde. Somit ist der in Kap. 3.4 beschriebene Kompensationsbedarf für den B-Plan Nr. 68 in dieser Fläche anteilig enthalten, ausgeglichen und bereits umgesetzt. Das für die externe Kompensationsmaßnahme in Anspruch genommene Grundstück liegt auf der Westseite der Versmolder Straße bzw. nordwestlich des Haverkamps (Gemarkung Aschendorf, Flur 10, Flurstück 61 tlw.). Die Fläche wurde vor der Herstellung der Obstwiese als Acker (9.126 m²) genutzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der genannten Stellungnahme vom 28.10.2014 Maßnahmen und Empfehlungen betrafen insbesondere die Umsetzungsebene/Abstimmung der konkreten Erschließungsarbeiten (u. a. Realisierung von Brandmeldeanlagen, Vergabe von separaten Adressen für die Hochbauten, Sicherstellung der Löschwasserversorgung, Abstand der Hydranten und deren Standorte). Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p> <p>Der maßgebende Einmündungsradius im Süden von der Straße Am Salzbach auf die Privatstraße wurde im zwischenzeitlich unwirksamen vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Südlich der Hannoverschen Str." vergrößert und das damalige Plangebiet entsprechend erweitert. In der vorliegenden Planung wurden die Festsetzungen entsprechend übernommen und zusätzlich im nördlichen Eckbereich der Frankfurter Straße – Am Salzbach</p>

Nr. 1	Landkreis Osnabrück Stellungnahme vom 05.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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.</p> <p>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.“</p>	<p>planungsrechtlich, kleinteilig die Straßenverkehrsfläche erweitert/abgerundet. Beide Maßnahmen dienen der Verbesserung der Erschließungssituation.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird jedoch grundsätzlich festgehalten. Die o. g. wasserwirtschaftliche Voruntersuchung (Ingenieurbüro J. Bergemann GmbH, 23.10.2014), das Bodengutachten (Dr. E. Horsthemke, Ingenieurgeologisches Büro, 03.01.2014) sowie die wasserbehördliche Erlaubnis vom 09.07.2015 (Altenzeichen: 7.67.30.12.07.15 6799 -Mu-), die neue schalltechnische Betrachtung inkl. Anlagen 1 und 2 (TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 23.11.2023) werden in der Bebauungsplanbegründung als Anlagen ergänzt. Bezüglich der Versieglungsmöglichkeiten im MU2 wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt, dass eine Überschreitung der GRZ 2 gemäß § 19 (4) BauNVO von 0,8 im Falle von Nutzungsänderungen oder baulichen Änderungen im Gebäudebestand bis zu der bereits rechtmäßig vorhandenen Flächenversiegelung zulässig ist. Die Bebauungsplanbegründung wird hinsichtlich Entwässerungsplanung klarstellend ergänzt. Ergänzender Handlungsbedarf auf der vorliegenden Bebauungsplanebene wird nicht gesehen.</p>

<p>Nr. 2</p>	<p>Nds. Landesforsten, Forstamt Ankum Stellungnahme vom 24.03.2023</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
	<p>„für die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bedanke ich mich. Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g Planungen.“</p>	<p>Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden gewürdigt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p>
<p>Nr. 3</p>	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 03.05.2023</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
	<p><i>[Red. Anm.: Es folgt zunächst das E-Mail-Anschreiben]:</i></p> <p>„anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Vorhaben: Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde; Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach" mit örtlichen Bauvorschriften, hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</p> <p>Bei erneuter Beteiligung zum selben Vorhaben kennzeichnen Sie bitte die Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig, z.B. als Planungsänderungsliste.</p> <p>Stellen Sie uns die zum Verfahren gehörenden Unterlagen zukünftig bitte digital zur Verfügung. Bitte schicken Sie uns den Standort</p>	<p>Die Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort resp. auf den NIBIS Kartenserver werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen.</p> <p>Gemäß NIBIS Kartenserver (Zugriff 17.10.2023) sind im Plangebiet keine Erlaubnis gemäß § 7 BBergG oder eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gemäß §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten worden.</p> <p>Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p>

Nr. 3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 03.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>des Planungsvorhabens möglichst in einem gängigen Geodatenformat bzw. als X-Plan GML.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den in der Stellungnahme genannten Kontakt. Bitte geben Sie hierzu das Aktenzeichen im Betreff an.“</p> <p><i>[Red. Anm.: Es folgt der Text der Stellungnahme.]</i></p> <p>„in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, weisen 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.</p> <p>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.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	

Nr. 3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 03.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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.“</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden gewürdigt. Die Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort resp. auf den NIBIS Kartenserver werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p>
Nr. 4	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz Stellungnahme vom 19.04.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>„die Unterlagen zum o.g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben: Das Vorhaben befindet sich in einem Heilquellenschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen. Für Rückfragen steht Ihnen [...], Tel. 04471/886-128, gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde (Landkreis Osnabrück) wurde im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung um Stellungnahme gebeten. Der Landkreis Osnabrück und die Untere Wasserbehörde haben in Ihrem Schreiben vom 05.05.2023 zum vorliegenden Verfahren Stellung genommen. Die Verwaltung der Gemeinde hat unter Ziffer B.1 Nr. 1 dazu Stellung genommen.</p>

Nr. 4	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz Stellungnahme vom 19.04.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Nach Prüfung der vorliegenden Antragsunterlagen durch den Gewässerkundlichen Landesdienst (GLD) ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Betroffenheit des Wasserhaushalts infolge des geplanten Vorhabens. Sollten sich im weiteren Verfahren diesbezügliche Hinweise ergeben, wird seitens des GLD von einer erneuten Beteiligung ausgegangen.“</p>	

Nr. 4	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz Stellungnahme vom 19.04.2023	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden gewürdigt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p>
Nr. 5	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Stellungnahme vom 27.04.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>„gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück keine Bedenken erhoben.</p> <p>Hinweis Hinsichtlich der Prüfung auf Umweltbelange ist aufgrund der Zuständigkeitsregelung (ZustVO- Umwelt-Arbeitsschutz vom 27.10.2009) für den Immissionsschutz im Bereich Einzelhandel (NACE Schlüssel 47) der Landkreis Osnabrück zuständig. Nach Möglichkeit bitten wir Sie das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück zukünftig nur per E-Mail unter folgender Adresse zu beteiligen: poststelleegaa-os.nieciersachsen.de“</p>	<p>Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Osnabrück ist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt worden.</p> <p>Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden gewürdigt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p>
Nr. 6	Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Katasteramt Stellungnahme vom 30.03.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>„zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 "Östlich Frankfurter Str./Am Salzbach", Gemeinde Bad Rothenfelde, ist aus</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr. 6	Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Katasteramt Stellungnahme vom 30.03.2023	Stellungnahme der Verwaltung
<p>der Sicht des LGLN - RD Osnabrück-Meppen, Katasteramt Osnabrück, folgende Anmerkung mitzuteilen: Aus der bei dem Bebauungsplan verwendeten Planunterlage wird als Kartengrundlage die Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 angegeben. Es geht daraus nicht hervor, wer Planverfasser ist, da der entsprechende Verfahrensvermerk des LGLN RD Osnabrück-Meppen-Katasteramt Osnabrück, einer anderen behördlichen Vermessungsstelle oder der eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs nicht zu ersehen ist. Es liegt bisher kein Antrag zur Planunterlagenerstellung beim LGLN bzw. Ingenieurbüro Fließmeyer vor. Daher lässt sich nicht feststellen, ob es sich um eine gemäß Rd Erl. d. MS vom 02.05.1988 Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch" (VV-BauGB), zuletzt geändert durch Rd Erl. d. MS v. 18.04.1996 (Nds.MBl. 5. 835)(6.Ä) erstellte Planunterlage handelt. Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung auf dem Bebauungsplan kann evtl. erst nach örtlicher Überprüfung und zeichnerischer Überarbeitung der Planunterlage erfolgen.</p> <p>Ich bitte Sie, für die Reinzeichnung des Bebauungsplanes die Originalplanunterlage mit dem Ausfertigungsvermerk zu verwenden. Der Ausfertigungsvermerk gibt den Stand der Planunterlage an, der nach Ziff. 21.2.8 VV-BauGB nachgewiesen werden soll.“</p>	<p>Im Zuge der Entwurfserarbeitung wurde die Planunterlage vom Ingenieurbüro Fließmeyer am 10.07.2023 erstellt und dem für das Bauleitplanverfahren beauftragte Stadtplanungsbüro am 13.07.2023 zugestellt. Der Ausfertigungsvermerk auf der Plankarte wird im Bebauungsplanentwurf entsprechend aktualisiert.</p>	
		<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden gewürdigt. Im Zuge der Entwurfserarbeitung wurde die Planunterlage vom Ingenieurbüro Fließmeyer am 10.07.2023 erstellt und für das Bauleitplanverfahren zur Verfügung gestellt. Die Plankarte und der Ausfertigungsvermerk werden im Bebauungsplanentwurf entsprechend</p>

<p>Nr. 6</p>	<p>Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Katasteramt Stellungnahme vom 30.03.2023</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
		<p>aktualisiert. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p>
<p>Nr. 9</p>	<p>Polizeiinspektion Osnabrück Stellungnahme vom 05.05.2023</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
	<p>„aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen zur Zeit keine Bedenken. Grundsätzlich sollten Planstraßen jedoch nicht als Sackgasse enden, damit der Fließverkehr im Falle eines größeren Rettungseinsatzes die Möglichkeit hat sich zu entfernen.“</p>	<p>Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen. Überplant wird vorliegend ein baulich bereits entwickelter Bestand. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden gewürdigt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p>
<p>Nr. 10</p>	<p>Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland Stellungnahme vom 05.05.2023</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
	<p>„vielen Dank für die Möglichkeit, zum o. g. Planverfahren eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben. 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.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <u>Zu Immissionsort I8:</u> Aus Sicht der Gemeinde ist folgende Ausgangslage relevant. Der I8 ist das ehemalige betriebliche Wohnhaus. Später wurde das Wohnhaus vom früheren Eigentümer (nicht Betriebsmitarbeiter) weiter-/fremdgenutzt. Seit einigen</p>

Nr. 10	Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland Stellungnahme vom 05.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
<u>Planungsanlass</u>	<p>Die Gemeinde Bad Rothenfelde beabsichtigt, mit der Planaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der derzeit bestehenden Nutzungen (Wohn- und Gewerbenutzungen) im Plangebiet zu schaffen. Im Jahr 2015 wurde für das Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich der Hanoverschen Straße“ aufgestellt, jedoch durch eine gerichtliche Entscheidung im Jahr 2021 für unwirksam erklärt. Das Ziel der Gemeinde ist, mit diesem Verfahren die entstandenen Wohngebäude westlich der Frankfurter Straße und nördlich der Straße Am Salzbach planungsrechtlich zu sichern und die verschiedenen Nutzungen im Plangebiet hinsichtlich ihrer Lärmemissionen verträglich zu steuern. Dazu sollen urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Die derzeit bestehende städtebauliche Situation ist als örtliche Gemengelage einzustufen. Eine schalltechnische Beurteilung wurde durch das Gutachterbüro AKUS GmbH (Auftragsnummer: BLP-22100101, Stand: 12. Juli 2022) erarbeitet. Durch die vorgelegte Planung rückt nun Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe heran.</p> <p>Die IHK Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim gibt zu den Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/nördlich Am Salzbach“ diese Stellungnahme ab.</p>	<p>Jahren steht das Wohnhaus leer. Aktuell ist ungewiss, ob der Bestandsschutz für eine nicht betriebsbezogene Wohnung bereits erloschen ist. Gemäß gutachterlicher Untersuchung (Gewerbelärm, Akus GmbH, 12.7.2022) liegen die Pegel am I8 nachts mit 45 dB(A) innerhalb der Immissionsrichtwerte des geplanten Urbanen Gebiets und damit auch innerhalb der Mischgebietsrichtwerte. Gesundes Wohnen ist damit sichergestellt. Am Tag kommt es hingegen zu einer starken Überschreitung der MU-Immissionsrichtwerte. Die Beurteilungspegel betragen in diesem Zeitraum bis zu 70 dB(A). Straßenverkehrslärm oberhalb dieses Niveaus wird in der Rechtsprechung als gesundheitsgefährdend eingestuft. Für Gewerbelärm gelten allerdings die niedrigeren Richtwerte der TA Lärm.</p> <p>Ergänzend wird festgehalten, dass sich die Beurteilungspegel am I8 auf Basis der Nachzählung der Bewegungen im Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt an der Frankfurter Straße Nr. 51 am 11. und 14.10.2023 durch die Gemeinde Bad Rothenfeld und der daraufhin erfolgten lärmtechnischen Betrachtung im November 2023 (TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 23.11.2023 inkl. Anlagen 1 und 2) um rund 2,6 dB(A) reduziert haben.</p>
<u>Bewertung</u>	<p>Durch die heranrückende Wohnbebauung westlich der Frankfurter Straße und nördlich der Straße Am Satz bach dürfen sich für den bestehenden Gewerbebetrieb TIWA GmbH (Frankfurter Straße 51, 49214 Bad Rothenfelde) keine Beschränkungen ergeben. In der schalltechnischen Beurteilung zur Planung wird ausgeführt, dass die zulässigen Richtwerte für urbane Gebiete (MU) nach TA Lärm</p>	<p>Im Falle einer Neuvermietung wäre das Haus zu starken Lärmimmissionen ausgesetzt und könnte zu Betriebseinschränkungen beim Lebensmittelmarkt führen. Die Eigentümer und Besitzer des Marktes sowie der Wohnung müssen selbst entscheiden, wie sie diesen Konflikt lösen. Aus Sicht der Gemeinde sind darüber hinaus auf der Bauleitplanebene keine Maßnahmen erforderlich. Ein Ausschluss von Wohnnutzungen in diesem Bereich ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.</p> <p><u>Zu weiteren GE-Betrieben:</u> Wie die Einwenderin richtigerweise festhält, bestehen im Plangebiet neben dem in der schalltechnischen Untersuchung konkret betrachteten Tiwa-Markt weitere Gewerbebetriebe. Klarstellend wird festgehalten, dass es sich bei der Firma EISZEIT GmbH um den aktuellen Betreiber des Tiwa-Marktes an der</p>

Nr. 10	Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland Stellungnahme vom 05.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>überwiegend eingehalten werden können. Am Immissionspunkt 18 kommt es jedoch am Tag zu starken Überschreitungen aufgrund des Betriebes TIWA GmbH. Der bestehende Gewerbebetrieb unterliegt als gewachsener Betrieb dem Bestandsschutz und ist nicht zur nachträglichen Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet. Wir regen an, eine wohnbauliche Nutzung für diesen Bereich auszuschließen.</p> <p>In der schalltechnischen Beurteilung zum Bebauungsplan wurden die Lärmemissionen des bestehenden Betriebes TIWA GmbH aufgrund von Beobachtungen ermittelt. Laut unseren Unterlagen sind im Plangebiet jedoch noch weitere Gewerbebetriebe (EISZEIT GmbH Tiefkühlkost Sonderposten, Wein-Tepe UG und oh-group GmbH) ansässig, deren Emissionen in der o.g. schalltechnischen Beurteilung nicht betrachtet wurden. Ebenso untersucht die schalltechnische Beurteilung keine Erweiterungsperspektive der Betriebe, insbesondere TIWA GmbH, und geht somit von dem Status Quo der Emissionsereignisse nach aktuellem Stand aus. Bei Planungen im Umfeld von Gewerbebetrieben ist jedoch auch eine mittelfristige betriebliche Weiterentwicklung zu betrachten. Unseres Erachtens ist der festgestellte Lärmkonflikt zwischen der Wohn- und den bestehenden Gewerbenutzungen im Plangebiet in der schalltechnischen Beurteilung daher nicht ausreichend plausibel dargestellt. Es bleibt aus unserer Sicht zu befürchten, dass die vorliegende Planung die Gewerbebetriebe in ihren gewerblichen Tätigkeiten und betrieblichen Abläufen einschränken. Durch unmittelbar aneinandergrenzende unverträgliche Nutzungen kommt es im ländlichen Raum erfahrungsgemäß vermehrt zu Beschwerden aufgrund von Lärmbelästigung. Dies kann schlussendlich zur Aufgabe der Unternehmensstandorte führen. Es besteht daher ein Interessen- und Nutzungskonflikt zwischen der Wohnnutzung und dem weiteren</p>	<p>Frankfurter Str. Nr. 51 handelt. Die oh-group GmbH an der Frankfurter Straße Nr. 53 (Beteiligungen Consulting Groß- und Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen Vermietung von Fahrzeugen aller Art bis und über 3,5 Tonnen) hat am Standort nur ein Büro. Lieferverkehr mit LKW findet nicht statt. Die Wein Tepe UG an der Frankfurter Straße Nr. 55 hat nur begrenzten Lieferverkehr.</p> <p>Alle anderen Betriebe außer der Tiwa-Markt sind zur Frankfurter Straße ausgerichtet. Sowohl das Büro der oh-group GmbH als auch Wein Tepe UG werden von der Frankfurter Straße aus angefahren. Die Gebäude auf diesen Grundstücken und auf dem Grundstück Frankfurter Straße Nr. 51 (Tiwa-Markt) schirmen einen möglichen Lärm in Richtung Osten und Norden ab. Aus Sicht der Gemeinde haben die Betriebe oh-group GmbH und Wein Tepe UG für die Immissionsorte nördlich und östlich des Parkplatzes des Tiwa-Marktes keinen relevanten Beitrag zum Beurteilungspegel und an der Frankfurter Straße ist keine Überschreitung von Richtwerten zu befürchten. Lärmkonflikte sind im Zusammenhang mit den Betrieben oh-group GmbH und Wein Tepe UG nicht bekannt.</p> <p><u>Zu „Erweiterungsperspektiven“:</u> Die diesbezüglich relevanten, zentrale Planungsziele im vorliegende Verfahren sind u. a. (s. auch Begründung, Kap. 4):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausrichtung der Nutzungsmöglichkeiten auf die bestehende Nutzungsvielfalt im Gebiet und Umfeld und damit auf den zentralen Siedlungsbereich insgesamt (Nutzungsmischung und Stadt der kurzen Wege) ▪ Nutzungssteuerung im aktuell unbeplanten Bereich zur Stärkung des zentralen Siedlungsbereichs sowie zur Vorbeugung von Nutzungskonflikten <p>In diesem Sinne ist eine reine gewerbliche Entwicklung im Plangebiet und darüber hinaus nicht Planungsziel der Gemeinde. Aus Sicht der Gemeinde und des Schallgutachters ist der Tiwa-Markt der maßgebliche Emittent im Plangebiet</p>

Nr. 10	Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland Stellungnahme vom 05.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Fortbestand der Unternehmen. Grundsätzlich sollte die Umsetzung der Planänderung nur im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen erfolgen.</p>	<p>Hinsichtlich der zu erwartenden Nutzungskonflikte äußern wir Bedenken und regen eine Überarbeitung der schalltechnischen Beurteilung an. Grundsätzlich sind Nutzungskonflikte im Bereich des Immissions-schutzes durch unmittelbar aneinandergrenzende unverträgliche Nutzungen zu vermeiden. Gewerbebetriebe sollten grundsätzlich nicht nachträglich mit Auflagen zum aktiven Immissions-schutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir im Sinne der gewerblichen Standortsicherung und des Bestandsschutzes ab.</p>	<p>(s. oben). Eine diesbezüglich fokussierte Betrachtung ist demnach sachgerecht und zielführend.</p>
<p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen. Sollten uns weitere Anmerkungen zugehen, werden wir ergänzend vortragen.</p>	<p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.“</p>	<p>Festzuhalten gilt es, dass besonders der Tiwa-Markt, unter Berücksichtigung der Planungsziele und der bestehenden Schutzansprüche im Plangebiet und im Umfeld, derzeit verträglich ist (auf die schalltechnische Untersuchung wird verwiesen).</p>
		<p>Angesichts der Nachzählung der Bewegungen im Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt an der Frankfurter Straße Nr. 51 am 11. und 14.10.2023 durch die Gemeinde Bad Rothenfeld und daraufhin erfolgten lärmtechnischen Betrachtung im November 2023 (TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 23.11.2023 inkl. Anlagen 1 und 2) hat sich diese Einschätzung nicht nur bestätigt, sondern durch die deutlich kleineren Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten verfestigt.</p>
		<p>Tags ergeben sich an den exemplarisch durchgerechneten Immissionspunkten (I3, I6, I7 und I8) unter Berücksichtigung der aktuellen Zählergebnisse aus Oktober 2023 deutliche Reduktionen der Beurteilungspegel von 1,5 dB(A) beim I3, 2,3 dB(A) beim I6, 1,4 dB(A) beim I7 und rund 2,6 dB(A) beim I8. Der Gutachter hält ergänzend fest, dass sich bei den anderen Immissionsorten analoge Pegelminderungen ergeben. Die Gegenüberstellung macht deutlich, dass die beurteilungsrelevanten Schallquellen mit den aktuellen Zähl-daten eine geringere Schalleinwirkung auf die Nachbarschaft bewirken und in der Folge die Lärmbelastung in der Nachbarschaft sinkt. Der Einfluss der Anzahl der Pkw-Bewegungen ist gemäß gutachterlicher Aussage hierbei nur sehr untergeordnet.</p>
		<p>Die Gemeinde erachtet die ergänzenden Zählungen und die anschließende lärmtechnische, gutachterliche Betrachtung insgesamt als sachgerecht und belastbar. Auf das ergänzende Gutachten und die darin zusammengefassten neuen Zähl-daten (Anlagen 1 und 2) wird verwiesen.</p>

Nr. 10	Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland Stellungnahme vom 05.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Zudem könnte im Falle von baulichen Erweiterungen oder Nutzungsintensivierungen dieser auch noch lärmtechnisch optimiert werden, etwa durch die Einhausung der Anlieferung, den Austausch des Pflasters, die Errichtung einer Lärmschutzwand in Richtung Osten, verkehrsregelnde Maßnahmen für die unterschiedlichen Stellplatzbereiche, den Ausschluss von Anlieferungen in den Ruhezeiten o. ä. Aus Sicht der Gemeinde sichert die vorliegende Planung die bestehenden Betriebe und eröffnet zudem angemessen Entwicklungsoptionen. Aus Sicht der Gemeinde sind die Planungsziele zielführend, sachgerecht, nachbarschaftsverträglich und verhältnismäßig. Eine Einschränkung des bestehenden Tiwa-Marktes oder der anderen im Gebiet bestehenden Betriebe als auch eine unverhältnismäßige Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten liegen nicht vor.</p> <p>Ergänzend gilt es festzuhalten, dass Erweiterungsoptionen im MU2 bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Geschossigkeit festgesetzt sind. Lärmkonflikte werden nicht gesehen, da der vorhandene Tiwa-Markt nicht in Richtung der Grundstücke im MU2 emittiert, sondern in nördliche und östliche Richtung. Die Sicherstellung des Immissionsschutzes kann nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben. Innerhalb des Plangebietes sind die Richtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete (tags 63 dB(A), nachts 45 dB(A)) einzuhalten.</p> <p>Bezüglich der Versiegelungsmöglichkeiten im MU2 ergänzt die Gemeinde folgendes. Obwohl die Grundstücke im Teilbereich MU2 heute teilweise zu mehr als 80 % versiegelt sind, wird davon abgesehen, gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die GRZ 2 generell eine Überschreitung der 0,8 zuzulassen. Im Falle von Neubebauungen kann den Eigentümern zugemutet werden, eine Flächenversiegelung von 0,8 des Grundstücks nicht zu überschreiten. Lediglich für die Fälle, dass sich die genehmigungsbedürftige Änderung auf Umbauten im Gebäudebestand oder eine bloße Nutzungsänderung beschränkt, werden die</p>

Nr. 10	Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland Stellungnahme vom 05.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass eine Beibehaltung der bisher rechtmäßig bestehenden Versiegelung zugelassen wird.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden gewürdigt. Die Bebauungsplanbegründung wird klarstellend ergänzt. Bezüglich der Versieglungsmöglichkeiten im MU2 wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt, dass eine Überschreitung der GRZ 2 gemäß § 19 (4) BauNVO von 0,8 im Falle von Nutzungsänderungen oder baulichen Änderungen im Gebäudebestand bis zu der bereits rechtmäßig vorhandenen Flächenversiegelung zulässig ist. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p>
Nr. 11	Handwerkskammer Osnabrück-Emsland Stellungnahme vom 24.04.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	„gegen den o.g. Planungsentwurf bestehen aus handwerklicher Sicht keine Bedenken.“	<p>Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden gewürdigt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p>

Nr. 12	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Osnabrück Stellungnahme vom 27.04.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	„gegen die vorbenannte Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rotenfelde werden aus landwirtschaftlicher Sicht zum jetzigen Planungsstand weder Bedenken noch Hinweise vorgebracht. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf der Hofstelle [...] (rund 300 m östlich gelegen) werden durch die Planung nicht über das vorhandene Maß hinaus eingeschränkt. Ferner wird auf die Ortsüblichkeit der aus der Nutztierhaltung und der Flächenbewirtschaftung resultierenden Emissionen (Gerüche) hingewiesen.“	Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden gewürdigt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.
Nr. 14	Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 12 Stellungnahme vom 04.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) — als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte 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: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.“	Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen. Im Plangebiet sind bezüglich der angesprochenen Leitungen keine Konflikte bekannt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.

Nr. 14	Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 12 Stellungnahme vom 04.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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 freigehalten 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.“</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden gewürdigt und sind auf der Umsetzungsebene zu berücksichtigen. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p>
Nr. 15	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 04.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.03.2023.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit</p>	<p>Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen.</p> <p>Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p>

Nr. 15	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 04.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH · Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH · Zeichenerklärung Vodafone GmbH · Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH“ 	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden gewürdigt und sind auf der Umsetzungsebene zu berücksichtigen. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p>
Nr. 16	EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 31.03.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>„Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen. Im Plangebiet sind bezüglich der angesprochenen Leitungen keine Konflikte bekannt.</p> <p>Ergänzend wird festgehalten, dass für die Stromversorgung des Gebiets die Stadtwerke Vermold zuständig sind. Die Stadtwerke Vermold haben im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 5(1) BauGB keine Stellungnahme abgegeben und damit keinen Bedarf für eine ergänzende Trafostation angemeldet.</p> <p>Der Planbereich tangiert ein baulich bereits entwickeltes und durch Leitungen versorgtes Gebiet. Die vorliegenden Planung verfestigt diesen Zustand kaum</p>

Nr. 16	EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 31.03.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>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</p>	<p>weiter. Klarstellend wird festgehalten, dass Eingriffe in bestehende Leitungen im vorliegenden Plangebiet durch die Planung nicht zugelassen werden.</p> <p>Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p>

Nr. 16	EWE Netz GmbH Stellungnahme vom 31.03.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>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/geschaeftskundeniserviceileitungsplene-abrufen</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift.“</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden gewürdigt und sind auf der Umsetzungsebene zu berücksichtigen. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p>

Nr. 19	Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ Stellungnahme vom 31.03.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>„aus Sicht des Unterhaltungsverbandes Nr. 96 „Hase-Bever“ bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken. Im Vorentwurf der Begründung fehlen jedoch gänzlich Aussagen, wie das anfallende Oberflächenwasser bewirtschaftet werden soll. Ich bitte, bei der weiteren Bearbeitung der Planung die aktuellen Regelwerke in diesem Kontext zu berücksichtigen.“</p>	<p>Die grundsätzlich positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde weist grundsätzlich darauf hin, dass es sich vorliegend um eine Überplanung einer baulich bereits bestehenden Situation handelt. Wasserwirtschaftliche Konflikte sind der Gemeinde nicht bekannt. Das zuständige Fachamt (Bauabteilung) der Gemeinde Bad Rothenfeld hat dies mit Schreiben vom 23.10.2023 bestätigt. Ergänzende Regelungen auf der Ebene Bauleitplanung sind aus diesem Grund gemäß allgemeiner Einschätzung grundsätzlich nicht erforderlich. Bereits im Vorentwurf hat sich die Gemeinde jedoch entschieden Festsetzungen zu treffen, die sich grundsätzlich positiv auf die wasserwirtschaftlichen Aspekte auswirken. Konkret wurden Festsetzungen zur tlw. Dachbegrünung, Begrünung von Sammelstellplatzanlagen sowie wasser-durchlässigen Stellplatzanlagen definiert. Ein Anteil des anfallenden Niederschlagswassers kann somit - nach der Durchführung genehmigungspflichtiger Nutzungen - im Plangebiet insbesondere verdunsten (Stichwort: Teillösung). Das bestehende Kanalnetz (die Abwasserbeseitigung erfolgt Plangebiet im Trennverfahren, siehe nachfolgender Abschnitt) kann somit tlw. entlastet werden.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt im gesamten Plangebiet (Teilbereich des ehemaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 als auch der § 34 BauGB-Bereich an der Frankfurter Straße) im Trennverfahren. Der Gemeinde sind diesbezüglich keine Konflikte bekannt. Die Gemeinde Bad Rothenfeld als Kanalnetzbetreiberin (Bauabteilung) hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens keine gegenteiligen Aussagen getätigt und dies mit Schreiben vom 23.10.2023 bestätigt. Auf die diesbezüglich potenziell entlastenden Effekte (s. vorangegangener Abschnitt) wird verwiesen. Im ehemaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplanbereich wurde im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen die</p>

Schmutzwasserkanalisation an den Schmutzkanal in der Straße Am Salzbach angeschlossen. Das Oberflächenwasser dieses Bereiches wird auf dem Grundstück zurückgehalten bzw. in das Gewässer Kolk-Salzbach eingeleitet. Die hierfür erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis wurde durch den Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück zuhanden der seinerzeitigen Vorhabenträgerschaft mit Schreiben vom 09.07.2015 erteilt (Altenzeichen: 7.67.30.12.07.15 6799 -Mu-) und hat Bestand. In diesem Zusammenhang wird auf nachfolgende Gutachten des zwischenzeitlich unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 verwiesen. Aus Sicht der Gemeinde sind dies weiterhin belast-/verwendbar, da die Unwirksamkeit im Zusammenhang mit immissionsschutzrechtlichen Fragen entschieden wurde. Die wasserwirtschaftlichen und erschließungstechnischen Aspekte waren/sind davon nicht betroffen. Maßgeblich sind dabei insbesondere die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung (Ingenieurbüro J. Bergemann GmbH, Fuchsweg 47, 33829 Borgholzhausen, 23.10.2014) und das Bodengutachten (Dr. E. Horsthemke, Ingenieurgeologisches Büro, Hagenberg 30, 49186 Bad Iburg, 03.01.2014). In der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung wird festgehalten, dass eine Regenwasserversickerung aufgrund der Bodenbegutachten nicht möglich und eine zentrale offene Rückhaltung unwirtschaftlich ist. Aus diesen Gründen wurde die Rückhaltung in Form eines Staukanals entlang der Westseite des Vorhabengrundstücks zwischen dem geplanten Fußweg und den Hochbauten geplant und zwischenzeitlich gebaut. Der im Zuge des unwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 geplante 2,5 m breite Fußweg auf der Ostseite des Kolk-Salzbachs dient dabei als Wartungstreifen für den Staukanal und gleichzeitig für den Kolk-Salzbach. Aus Sicht der Gemeinde ist demnach auf der Ostseite des Kolk-Salzbachs die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens in der baulich bereits bestehenden Situation und den nicht vorhandenen Platzverhältnissen weder sachgerecht möglich und verhältnismäßig noch ist ein solcher für den Unterhalt des Kalk-Salzbachs erforderlich da die Unterhaltung über den bestehenden Fußweg gesichert ist. Dieser wird wiederum im vorliegenden Planverfahren gesichert.

Im westlichen Bereich des vorliegenden Plangebiets erfolgt die Entwässerung wie oben dargestellt im Trennsystem. Angrenzend an den Kolk-Salzbach sind

Nr. 19	Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ Stellungnahme vom 31.03.2023	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>über die Jahrzehnte insbesondere Erschließungsflächen, tlw. Nebengebäude und Einfriedungen entstanden. Insbesondere die umfassenden Erschließungsflächen sind für den Betrieb der Nutzungen unabdingbar. Ein nachträglicher Gewässerrandstreifen wäre auch auf der Westseite unter den bestehenden baulichen Begebenheiten und privaten Eigentumsverhältnissen nicht sachgerecht umsetzbar. Zudem ist die Unterhaltung des Kolk-Salzbachs über die Ostseite möglich.</p> <p>Die Entwässerung des Plangebiets ist nach derzeitigem Kenntnisstand somit gesichert. Ergänzende Regelungen im vorliegenden Bebauungsplan im Sinne der Gewässerrandstreifen sind aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Bestandssituation nicht sachgerecht umsetzbar respektive unverhältnismäßig und angesichts der bestehenden Unterhaltungsmöglichkeiten/Regelungen auch nicht erforderlich. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass es sich vorliegend nicht um einen idealtypischen Gewässerschutz im Sinne des NWG handelt. Angesichts der Bestandssituation und der privaten Eigentumssituation ist ein solcher aber auch nicht herstellbar.</p> <p>Ggf. bestehende widerrechtlich erstellte Einfriedungen entlang des Kolk-Salzbachs können aus Sicht der Gemeinde sachgerecht auf der Ordnungsebene identifiziert und falls erforderlich über entsprechende Ordnungsverfügungen zurückgebaut werden.</p> <p>Die Bebauungsplanbegründung wird klarstellend ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanbegründung wird bezüglich der Entwässerung klarstellend ergänzt. Das Erfordernis</p>

Nr. 19	Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ Stellungnahme vom 31.03.2023	Stellungnahme der Verwaltung
		weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.
Nr. 23	Gemeinde Laer Stellungnahme vom 05.05.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	„Seitens der Gemeinde Bad Laer sind dazu und zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.“	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden gewürdigt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.
Nr. 24	Gemeinde Hilter a. T. W. Stellungnahme vom 23.03.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	„die Gemeinde Hilter a.T.W. bedankt sich für die Beteiligung an der o.g. Bauleitplanung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ berührt nicht die Belange der Gemeinde Hilter a.T.W., so daß Bedenken und Anregungen nicht vorzubringen sind. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.“	Die Hinweise werden gewürdigt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.

Nr. 24	Gemeinde Hilter a. T. W. Stellungnahme vom 23.03.2023	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p>
Nr. 25	Stadt Versmold Stellungnahme vom 29.03.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>„Bezug nehmend auf das o.a. Bauleitplanverfahren teile ich mit, dass seitens der Stadt Versmold keine Anregungen vorgetragen werden. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergeben sich von hier keine Anmerkungen.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden gewürdigt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.</p>
Nr. 28	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Stellungnahme vom 28.04.2023	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>„Zu der Aufstellung der oben näher bezeichneten Bauleitplanung nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung: Südlich des Geltungsbereiches verläuft die von hier betreute Landesstraße 94 zwischen den Netzknotenpunkten 3814056 B und 3815120 O, im Abschnitt Nr. 60 von ca. Station 1+700 bis ca. Station 1+880, in einer Entfernung von ca. 150 m, außerhalb einer</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorliegende Planung verschärft den Lärmkonflikt bezüglich der Immissionen von der Landesstraße (L 94) nicht. Das Plangebiet liegt zudem rund 160 m von Landesstraße (L 94) entfernt. Dazwischen liegen schallabschirmende Gebäude (z.B. Wohnen, Einzelhandel). Entgegen der Forderung des Straßenbausträngers, Entschädigungsansprüche für Straßenverkehrslärm durch den Bebauungsplan auszuschließen, wird dies von der Gemeinde nicht festgesetzt,</p>

Nr. 28	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Stellungnahme vom 28.04.2023	Stellungnahme der Verwaltung
zusammenhängend bebauten Ortslage nach § 4 (1) NStrG (Stand: in der Fassung vom 24.09.1980; zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2022).	Gegen die Aufstellung der Bauleitplanung werden in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.	da es hierfür keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Gleichwohl geht die Gemeinde davon aus, dass Entschädigungsansprüche von Eigentümern im Plangebiet wegen des Straßenverkehrslärms der L 94 nicht bestehen und auch zukünftig nicht entstehen werden. Die Bebauungsplanbegründung wird diesbezüglich klarstellend ergänzt.
Jedoch gehen von der Landesstraße 94 Emissionen aus, die in der Schallschutzbetrachtung nicht erfasst sind. Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich daher vorsorglich in die textliche Festsetzung aufzunehmen:	<i>Von der Landesstraße 94 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.</i>	
Im Weiteren betrifft die Bauleitplanung das von hier betreute Straßennetz nicht.		
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um digitale Übersendung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.“		Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden gewürdigt. Die Bebauungsplanbegründung wird dahingehend klarstellend ergänzt, dass Verkehrslärm von der L 94 bis in das Plangebiet abstrahlt und diesbezüglich keine Entschädigungsansprüche geltend

Nr. 28	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Stellungnahme vom 28.04.2023	Stellungnahme der Verwaltung
		gemacht werden können. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 68 wird nicht gesehen.