In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde:

BEBAUUNGSPLAN NR. 61
„AM FORSTHAUS/OST“

Beratungsunterlagen zu den Verfahrensschritten:

A. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß der §§ 4(1), 2(2) Baugesetzbuch (BauGB)

B. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) Baugesetzbuch (BauGB)

Bad Rothenfelde, 01.06.2017

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der §§ 4(1), 2(2) BauGB ist mit Schreiben vom 10.04.2017 für die Dauer eines Monats erfolgt.

Stellungnahmen von TÖB mit Hinweisen/Anregungen:

Nr.	TÖB	§ 2(2) / § 4(1)
1	Landkreis Osnabrück	18.05.2017
2	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	08.05.2017
3	Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen	21.04.2017
4	Westnetz GmbH	16.05.2017
5	Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz	15.05.2017

Stellungnahmen von TÖB ohne Hinweise/Anregungen:

TÖB	§ 2(2) / § 4(1)
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	18.05.2017
Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	25.04.2017
Niedersächsische Landesforsten, Forsthaus Ankum	17.05.2017
Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“	18.04.2017
EWE Netz GmbH	20.04.2017
Deutsche Telekom Technik GmbH	16.05.2017
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	19.05.2017
Gemeinde Bad Laer	13.04.2017
Stadt Dissen aTW	02.05.2017
Gemeinde Hilter	18.04.2017
Stadt Versmold	25.04.2017

Beteiligte TÖB ohne Abgabe von Stellungnahmen:

TÖB
Amt für regionale Landesentwicklung
Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Nieders. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz
Verkehrswacht Ortsverband Bad Rothenfelde / Dissen
Polizeiinspektion Osnabrück
Industrie- und Handelskammer Osnabrück
Tourismusverband Osnabrücker Land e.V.
Osnatel GmbH, Osnabrück
Strom- und Gasversorgung Versmold GmbH, Bereich Gas
Strom- und Gasversorgung Versmold GmbH, Bereich Strom
Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd
Freiwillige Feuerwehr Bad Rothenfelde
Agentur für Arbeit Osnabrück
BUND e.V. / Kreisgruppe Osnabrück

A.1 Landkreis Osnabrück (18.05.2017)

Landkreis Osnabrück · Postfach 25 09 · 49015 Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde
Frau Seydel
Frankfurter Str. 3
49214 Bad Rothenfelde

Der Landrat
Fachdienst 6
Planen und Bauen
- Planung -

Datum:	18.05.2017
Zimmer-Nr.:	4065
Auskunft erteilt:	Frau Clausmeyer
Durchwahl:	501-4065
Tel. (05 41) Fax: (0541)	501-6 4065
e-mail:	clausmeyer@lkos.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom
	6.3 /Cl

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ und
43. Änderung des Flächennutzungsplanes
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach
§ 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.

Regional- und Bauleitplanung

Nach dem RROP für den Landkreis Osnabrück 2004 soll das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (Heilquelle) (RROP 2004 D 3.9.1 02) ausgewiesen werden.
In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung. Ich gehe davon aus, dass – abhängig von der betreffenden Schutzzone - diesem raumordnerischen Ziel durch angemessene Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen werden kann. Hierfür ist eine Abstimmung mit der „Unteren Wasserbehörde“ beim Landkreis Osnabrück vorzunehmen.

Neben den in der Begründung erwähnten, überplanten Vorsorgegebieten für Erholung (D 3.8 04) und Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials (D 3.2 02) wird ebenfalls ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (D 3.2 03) mit der Planung überlagert.
In Vorsorgegebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich.

Zu A.1 Landkreis Osnabrück (18.05.2017)

Regional- und Bauleitplanung

Im Hinblick auf die raumordnerischen Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) werden unter anderem das *Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung* (Heilquelle, D 3.9.1 02), das Vorsorgegebiet für Erholung (D 3.8 04) und einer *Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials* (D 3.2 02) in den Planunterlagen berücksichtigt. Ein *Vorsorgebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft* (D 3.2 03) liegt ebenfalls vor, ist jedoch aufgrund von Schraffurüberlagerungen über das Internet im geografischen Informationssystem des Landkreises Osnabrück nicht erkennbar. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Osnabrück am 31.05.2017 wird dies im Entwurf zusätzlich mit aufgeführt.

Parallel wird der Bereich des Bebauungsplanes im Rahmen der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Rothenfelde als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Gemeinde Bad Rothenfelde entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Der beigefügte Umweltbericht entspricht in der Gliederung weitgehend den Anforderungen von § 2 a BauGB und bedarf zu seiner Vollständigkeit der Analysierung und Bewertung der relevanten Umweltauswirkungen der o. a. Bauleitplanung, die nach gegenwärtigem Wissensstand und durch das Planverfahren ermittelt werden können. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Als mögliche Zitierweise von Rechtsvorschriften sind nach dem Handbuch der Rechtsförmlichkeit, ausgegeben vom Bundesministerium der Justiz, folgenden Schreibweisen möglich:
Ein genaues Zitat besteht aus: Paragraph, ggf. Absatz und Satz (ggf. auch Halbsatz). Z. B. § 1 Abs. 2 S. 1 BauGB oder alternativ § 1 II 1 BauGB. Zu beachten ist, dass im gesamten Text nur eine Zitationsweise verwandt werden darf. Die Verwendung von Ziffern (z.B.: I 1, II 3) und die abgekürzte Schreibweise (Abs., S.) dürfen nicht gemischt werden. Sowohl die Planunterlage als auch die Begründung sollten dahingehend überarbeitet werden.

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan, Seite 14, Ziffer 5.3 a)
„Zur Wahrung des städtebaulichen Charakters … Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° zugelassen."
Laut Baunutzungsschablone werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45 ° zugelassen. Diese Passagen sind anzupassen.

Untere Wasserbehörde

Die Ausbaugröße der Kläranlage liebt bei 12.500 Einwohnerwerte (EW). Die tatsächliche durchschnittliche Belastung liegt bei 13.600 EW. Daher ist seitens der Gemeinde Bad Rothenfelde geplant, die Ausbaugröße auf 15.700 EW zu erhöhen. Ein entsprechendes Genehmigungsverfahren wird zur Zeit durchgeführt.

Unter diesen Bedingungen bestehen keine Bedenken zur Ausweisung eines neuen Baugebietes.

Trinkwasserschutz
Der geplante Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde, welches mit Beschluss vom 05. Mai 1959 vom Regierungspräsidenten ind Osnabrück festgesetzt wurde. Ebenso ist für das Gebiet des Bebauungsplanes zukünftig die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes geplant. Auf die besondere Bedeutung der Flächen für den Grundwasserschutz ist im Rahmen des Bebauungsplanes hinzuweisen, im Umweltbericht ist zudem das Teilschutzgut Grundwasser umfassend zu bearbeiten.

Gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Rothenfelde vom 05.05.1959 sowie Artikel I der 1. Verordnung zur Änderung des Heilquellenschutzgebietes vom 19.06.1990 unterliegt die Anlage von geschlossenen Siedlungen innerhalb der Schutzzone II einem gesonderten wasserbehördlichen Genehmigungsvorbehalt. Die Genehmigung ist nach Abschluss der Planung, jedoch vor Beschlussfassung durch die politischen Gremien der Gemeinde Bad Rothenfelde, bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus fachlicher Sicht zunächst keine grundsätzlichen Bedenken.

Dass der Umweltbericht in der zum Vorentwurf mit den bis dahin ausführbaren Inhalten den Anforderungen nach § 2a BauGB entspricht, wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der in Rahmen der Beteiligungen gemäß der §§ 3(1) und 4(1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Umweltberichts hinsichtlich der Informationen sowie der auszuführenden Aspekte (Auswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands, Planungsalternativen etc.) ergänzt.

Die gewählte Gesetzes-Zitierweise mit dem Absatz in Klammern ist neben den aufgeführten Schreibweisen ebenfalls gebräuchlich. Sie wird in Plankarte, Begründung und Umweltbericht einheitlich eingesetzt und beibehalten.

Die Dachneigung für Satteldächer ist von 30° - 45° vorgesehen, dies ist in der Begründung zum Entwurf entsprechend angepasst.

Untere Wasserbehörde

Dass bei der aktuell angestrebten Ausbaugröße der Kläranlage für 15.700 Einwohnerwerte (EW) keine Bedenken für die Ergänzung des bestehenden Baugebiets bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Zum Trinkwasserschutz bzw. zum Heilquellenschutzgebiet (HQSG) Bad Rothenfelde ist festzustellen, dass der geplante Geltungsbereich wie bereits im Vorentwurf ausgeführt in der *Schutzzone I* und nicht wie in der Stellungnahme in der *Schutzzone II* liegt. Hierbei handelt es sich nach Rücksprache mit dem Landkreis Osnabrück am 30.05.2017 um einen Schreibfehler. Die entsprechenden Zusammenhänge sind in einer für die Bauleitplanung relevanten Tiefe bereits im Vorentwurf dargelegt.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers der geringfügigen Ergänzung des Gebäudebestands ist über die in der Neuordnung befindliche Trennkanalisation im der Straße Am Forsthaus vorgesehen. Die Entwässerung der im Osten ausgedehnten Grünbereiche erfolgt unverändert über den Bodenraum und von dort in den angrenzendem Süßbach. Ein Erfordernis näherer Festsetzungen und Untersuchungen oder Regelungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird daher nicht gesehen.

Gewässerschutz
Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers auf den privaten Wohngrundstücken, solange dies über dezentrale Maßnahmen (Sickermulden, Mulde Rigole etc.) erfolgt, fällt unter den Gemeingebrauch und bedarf keiner Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des LK Osnabrück. Grundsätzlich sind die Versicherungsanlagen jedoch entsprechend der DWA A 138 zu dimensionieren und zu betreiben.

Untere Denkmalschutzbehörde:

FNP
Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Am Forsthaus / Ost" parallel 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Rothenfelde keine Bedenken. Die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden (§ 14 NDSchG) ist zu beachten.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich das „ehem. Forsthaus". Das Gebäude erfüllt die Anforderungen an ein Baudenkmal nach § 3 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes. Am Erhalt des Gebäudes besteht ein öffentliches Interesse. Maßnahmen im Umfeld des Baudenkmals müssen Rücksicht auf das Baudenkmal nehmen und dürfen das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht werden Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes zurückgestellt.

BPlan
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken. Die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz) ist zu beachten.

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht werden bezüglich des Baudenkmals ehem. Forsthaus folgende Bedenken erhoben:

Das ehem. Forsthaus, am Forsthaus 9, Bad Rothenfelde erfüllt die Anforderungen an ein Baudenkmal im Sinne des § 3 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes. Am Erhalt des Gebäudes besteht ein öffentliches Interesse. Baumaßnahmen im Umfeld des Baudenkmals müssen nach § 8 NDSchG Rücksicht auf das Baudenkmal nehmen. Insofern sollte aus baudenkmalpflegerischer Sicht der vorgesehene überbaubare Bereich im Bereich des Baudenkmals unterbrochen werden. Für das Baudenkmal sollte der Gebäudebestand festgeschrieben werden und am südlichen Giebel kann eine Anbaumöglichkeit in den Abmessungen des ehemals vorhandenen Anbaus als Erweiterungsfläche dargestellt werden. Zum Baudenkmal sollte der Bauteppich einen angemessener Abstand (ca. 10 m) eingehalten.

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel gegen die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 61 „Am Forsthaus/ Ost)" keine Bedenken.

Unzulässige Geruchsimmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Relevante Tierhaltungsanlagen sind im direkten Umfeld nicht vorhanden. Den Ausführungen in Kap. 5.5 a) und c) innerhalb der Begründung zum BBP Nr. 61 bzw. den

Untere Denkmalbehörde
Im Hinblick auf mögliche Bau- und Bodendenkmale sind in der Plankarte und in den Texten entsprechende Inhalte bereits zum Vorentwurf berücksichtigt.

Nördlich des ehemaligen Forsthauses wird in Anbetracht des hier besonders ausgebildeten Giebels zum Entwurf der Bauteppich unterbrochen. Ergänzend zur Westseite werden dazu die Baugrenzen auch an der Nord- und Ostseite unmittelbar an das Gebäude angelegt. Die Baugrenze auf dem nördlich angrenzenden Baugrundstück wird 3 m von dessen Grundstücksgrenze abgerückt. Hierdurch wird der Gebäudebestand, wie von der Unteren Denkmalbehörde vorgeschlagen, festgeschrieben.
Der Anregung ebenfalls im Grundsatz folgend wird an der Südseite des ehemaligen Forsthauses, an der bereits vor einiger Zeit ein größerer Anbau bestand, durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche die Möglichkeit für einen neuen Anbau eröffnet. Da es sich jedoch lediglich um einen untergeordneten Anbau handeln soll, wird diese Fläche auf die Breite des Hauptgebäudes mit ca. 15 m beschränkt. In einem Abstand von ca. 10 m zur Südfassade wird die bisherige Breite der überbaubaren Fläche von ca. 20 m durch eine Erweiterung nach Osten wieder aufgenommen. Im Übrigen wird den Belangen des Denkmalschutzes entsprochen, in dem bauliche Veränderungen/Erweiterungen an dem Baudenkmal der Unteren Denkmalbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden müssen.

Der Stellungnahme wird dadurch insgesamt gefolgt.

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

Dass aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Ebenfalls zur Kenntnis genommen wird die Einschätzung des Landkreises, dass eine Hobbytierhaltung im Regelfall nicht zu unzulässigen Immissionsanstiegen führt und daher auf den festgesetzten privaten Grünflächen zugelassen werden kann. Die Verwaltung folgt dieser Einschätzung.

Ausführungen in Kap. 4.2 a) innerhalb der Begründung zur 43. Änderung des FNPs kann gefolgt werden.
Gegen eine Hobbytierhaltung auf privaten Grünflächen bestehen aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes keine Bedenken. Diese Art der Tierhaltung führt im Regelfall nicht zu unzulässigen Immissionsanstiegen.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte
ich mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Gez. Clausmeyer

Die Stellungnahme des Landkreises Osnabrück wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Mit Ausnahme der Zitierweise von Rechtsvorschriften wird ihr im Grundsatz gefolgt bzw. entsprechen die meisten Ausführungen des Vorentwurfs bereits der Stellungnahme.

Beschlussvorschlag:

Die Inhalte zum Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) sind um das *Vorsorgebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft* (D 3.2 03) zu ergänzen.

Der Entwurf des Umweltberichts wird zur Kenntnis genommen.

Ein Erfordernis näherer Festsetzungen und Untersuchungen oder Regelungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird nicht gesehen.

Im Bereich des ehemaligen Forsthauses sind die Baugrenzen an der West-, Nord- und Ostseite unmittelbar an das Gebäude anzulegen. Die überbaubare Fläche beginnt mit einem Grenzabstand von 3 m auf dem nördlich angrenzenden Baugrundstück neu. An der Südseite des ehemaligen Forsthauses ist die überbaubare Fläche in Verlängerung des Hauptgebäudes in einer Länge von ca. 10 m fortzuführen und dann nach Osten auf eine Gesamtbreite von ca. 20 m zu verbreitern.

Dass aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Ebenfalls zur Kenntnis genommen wird die Einschätzung des Landkreises, dass eine Hobbytierhaltung im Regelfall nicht zu unzulässigen Immissionsanstiegen führt und daher auf den festgesetzten privaten Grünflächen zugelassen werden kann. Die Gemeinde folgt dieser Einschätzung.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

A.2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (08.05.2017)

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Am Schölerberg 7 • 49082Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde
Postfach 11 40
49206 Bad Rothenfelde

Gemeinde Bad Rothenfelde
Eing. 12. Mai 2017
AZ: Hauptamter

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

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
IBAN: DE79280501000001994599
SWIFT-BIC: BRLADE21LZO
Steuernr.: 64/219/01445
USt-IdNr.: DE245610284

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner/in	Durchwahl	E-Mail	Datum
	1903/KI./He.	Herr Kirchhoff	-122	karl.kirchhoff@lwk-niedersachsen.de	08.05.2017

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde - 43. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebaungsplan Nr. 61 "Am Forsthaus/Ost"
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
hier: landwirtschaftliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Bad Rothenfelde plant im Rahmen des o. g. Bauleitverfahrens die Ausweisung eines Wohngebietes im Ortsteil Aschendorf. Aus landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zum jetzigen Planungsstand wie folgt Stellung:

Im näheren Umfeld des Planungsraumes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung, die durch die hier betrachtete Planung der Gemeinde Bad Rothenfelde in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Vor diesem Hintergrund werden keine Bedenken vorgebracht.

Auf die folgenden Punkte weisen wir vorsorglich hin:

- Die Erreichbarkeit angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen mit Arbeitsmaschinen heutiger Transportbreiten ist dauerhaft zu gewährleisten.
- Im Rahmen der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen. Entsprechende Hinweise sollten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Zu A.2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (08.05.2017)

Die Aussage, dass durch die vorliegende Planung keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Die Erreichbarkeit angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen wird im Norden und Süden des Plangebiets, ausgehend von der Straße Am Forsthaus, heute durch Stichwege gewährleistet. Deren Flächen sind Teil der festgesetzten privaten Grünfläche. Auf der Ebene der Bauleitplanung wird die Erreichbarkeit dadurch grundsätzlich ermöglicht. Der Ausbau und damit u.a. die Belastbarkeit durch Fahrzeuge ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Hinsichtlich möglicher Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte sind bereits zum Vorentwurf unter Punkt 5.5a der Begründung und unter Punkt 3.1c des Umweltberichts entsprechende Hinweise aufgeführt.

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

Beschlussvorschlag:

Die Aussage, dass durch die vorliegende Planung keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Die Erreichbarkeit angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen im Norden und Süden des Plangebiets durch Teile der festgesetzten privaten Grünflächen wird auf der Ebene der Bauleitplanung als ausreichend erachtet.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

A.3 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (21.04.2017)

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

LGLN, Regionaldirektion Osnabrück - Meppen
Postfach 32 06, 49022 Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde
Bauabteilung

Frankfurter Straße 3
49214 Bad Rothenfelde

Gemeinde Bad Rothenfelde
Eing. 24. April 2017
AZ: 2 Bearbeiter

Bearbeitet von Grothaus, Elisabeth

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)			
10.04.2017	02BDR-01-17	Durchwahl	0541 503-160	Osnabrück
		Telefax	0541 503-104	21.04.2017
		E-Mail	elisabeth.grothaus@lgln.niedersachsen.de	

Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 17A, 64 , 65 und 61

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Bebauungsplänen Nr. 17A, 64 und 65 ist aus der Sicht des LGLN – RD Osnabrück-Meppen, Katasteramt Osnabrück, folgendes zu bemerken:

Aus der bei dem Bebauungsplan verwendeten Planunterlage geht 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. Daher lässt sich nicht feststellen, ob es sich um eine gemäß RdErl. d. MS vom 02.05.1988 "Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch" (VV-BauGB), zuletzt geändert durch RdErl. d. MS v. 18.04.1996 (Nds.MBl. S.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.

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. 41.2.7 VV-BauGB nachgewiesen werden soll.

---

zu dem Bebauungsplan Nr. 61 ist folgendes zu bemerken:

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planunterlage ist von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt worden. Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung auf dem Bebauungsplan ist von dem Planverfasser einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Zu A.3 Zum Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (21.04.2017)

Die Stellungnahme des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wird insgesamt zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Verfahrensvermerk inklusive der Nennung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs ist auf der Kartengrundlage abgebildet. Die Planunterlage wird nach Satzungsbeschluss dem Vermesser zur Bestätigung der geometrischen Eindeutigkeit vorgelegt, der auch im Plangebiet verschiedene Einmessungen wie z.B. die der als Bestand festgesetzten Bäume und Sträucher vorgenommen hat.

Beschlussvorschlag:

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

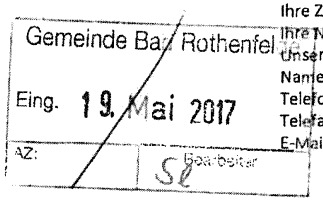
A.4 Westnetz GmbH (10.04.2017)

Westnetz GmbH · Goethering 23-29 · 49074 Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde
Postfach 1140
49206 Bad Rothenfelde

Regionalzentrum Osnabrück

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht 10.04.2017
Unsere Zeichen E-OP-A/Stz/BBP-61/17
Name Berthold Hanfeld
Telefon 0541-316-2232
Telefax 0541-316-2289
E-Mail Berthold.hanfeld@westnetz.de



Osnabrück, 16. Mai 2017

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde
Bebauungsplan Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost"
Hier: Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.04.2017 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost" hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der innogy Netze Deutschland GmbH durchgesehen haben. Gegen diese Änderung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) bitten wir um entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Melle, Telefon 05422-964-0 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlage(n).

Freundliche Grüße

Zu A.4 Westnetz GmbH (10.04.2017)

Die Hinweise Abstimmungs-/Planungserfordernisse mit der Westnetz GmbH in Bezug auf die Umsetzung der technischen Erschließung der neuen Bauflächen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Umsetzung, d.h. außerhalb des Bauleitplanverfahrens, wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Versorger zu führen sein. Änderungen oder Maßnahmen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Westnetz GmbH zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Umsetzung, d.h. außerhalb des Bauleitplanverfahrens, ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Versorger zu führen. Änderungen oder Maßnahmen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

A.5 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (15.05.2017)

Gemeinde Bad Rothenfelde · Postfach 11 40 · 49206 Bad Rothenfelde

Gemeinde Bad Rothenfelde
z.H. Bürgermeister Rehkämper
Postfach 1140
49206 Bad Rothenfelde

Frankfurter Straße 3
49214 Bad Rothenfelde
Telefon (05424) 223-0
Telefax (05424) 223-198

Sprechzeiten:
Mo.-Fr. 8.30 - 12.00 Uhr
Mo. 15.00 - 17.00 Uhr
Do. 15.00 - 17.30 Uhr

Gläubiger ID:
DE2822200000250501

Auskunft erteilt: Frau Hanhart
Tel.-Durchwahl 223-156

Datum

15.05.2017

Stellungnahme zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Am Forsthaus / Ost" mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Sehr geehrter Herr Rehkämper,

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebe ich eine Stellungnahme aus Sicht des Klimaschutzes zur geplanten 43. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Am Forsthaus / Ost" ab. Grundsätzlich ist die angestrebte Nachverdichtung zu begrüßen.

Für die Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen werden flache Dächer (Tendenz bis zu 20°) bevorzugt. Die Anlagen arbeiten bei Südausrichtung am leistungsstärksten, wenn die Sonne im rechten Winkel auf ihre Module trifft. Durch die geringe Einspeisevergütung lohnt es sich den Strom als Eigenbedarf zu nutzen, demnach wird eine effektive ganzjährige Nutzung der Solaranlagen angestrebt. Die Gewinnung der Sonnenenergie ist über das Jahr verteilt im Allgemeinen auf flachen Dächern effektiver. Die angestrebte vorgeschriebene Dachneigung zwischen 30° und 45° ist daher nicht flach genug.

Allerdings ist auch anzumerken, dass zur optimalen Nutzung der Solarenergie zwei unterschiedliche Dachneigungen verwendet werden müssten, wie dies beispielsweise bei Sonnenhäusern oft der Fall ist. Denn der optimale Neigungswinkel ist von der Jahreszeit abhängig, da die Sonne im Sommer höher und im Winter tiefer am Himmel steht. Außerdem benötigen Photovoltaik und Solarthermieanlagen unterschiedliche Dachneigungen, wenn von ihrer Effektivität ausgegangen wird. Jedoch lassen sich geringere Erträge von Solarthermieanlagen relativ gut durch größere Fläche wieder ausgleichen.

In Hannover wurde beim „zero:e park" (Null-Emissionssiedlung) eine Hüllkurve entwickelt, die Abstände und Höhengrenzen der künftigen Baukörper festsetzt. Innerhalb dieser können die Bauherren über Gebäude- oder Dachformen entscheiden, sodass eine an die Architektur angepasste optimierte Nutzung der Solarenergie gewährleistet wird. Im Allgemeinen sind kompakte Baukörper aufgrund ihrer energetischen Eigenschaften zu bevorzugen.

Zu A.5 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (15.05.2017)

Dass die angestrebte Nachverdichtung grundsätzlich begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Die festgesetzte Dachneigung zwischen 30° und 45° orientiert sich an den Bestandgebäuden im Umfeld und betrifft insofern Aspekte des Ortsbilds. Hinzu kommt die Intention, bei den vorgesehenen Eigenheimen den Dachraum zu Wohnzwecken nutzen zu können, ohne in der Kubatur zweigeschossige Gebäude auszuführen. Durch die Begrezung von Trauf- und Firsthöhe plus einer angemessen steilen Dachneigung wird stattdessen auf eine Kubatur abgezielt, die dem Umfeld entspricht.
Bei einer aktive Nutzung der Sonneneinstrahlung zur Brauchwasserbereitung, Heizung oder Stromerzeugung, die zudem in Abhängigkeit mit den jeweils gewählten Systemen zu sehen ist, ergeben sich spezielle Anforderungen an die Neigung. Eine Dachneigung von um die 30° erlaubt daher grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten einer effektiven Solarenergienutzung. Darüber hinaus ist es im Plangebiet möglich, die Solarflächen seitlich optimal nach Süden auszurichten. Eine Ausführung von zwei unterschiedlichen Dachneigungen bei einem Gebäude soll aus Gründen des Ortsbilds nicht zugelassen werden.
Eine aktive Nutzung der Sonneneinstrahlung wird daher nahezu optimal ermöglicht, ohne dabei die Aspekte Ortsbild und Wohnraumnutzung zu vernachlässigen.

Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2014 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden auf der Ebene der hier behandelten verbindlichen Bauleitplanung nicht formuliert.
Auch ist nicht zuletzt aufgrund der sehr begrenzten Anzahl von 2 - 3 neuen Eigenheimen nicht vorgesehen, in den Grundstückskaufverträgen Maßnahmen zur Energieverbrauchsminderung zu verankern,

- die über das Anforderungsprofil der EnEV hinausgehen,

Die schrittweise Anpassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das angestrebte GebäudeEnergieGesetz (GEG) arbeiten auf die Neufassung der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rats vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (GEEG-Richtlinie bzw. EPBD – European Directive Energy Performance of Buildings), die am 01.06.2010 in Kraft trat, hin. Demnach sind spätestens ab dem 01.01.2021 alle neuen Gebäude als Niedrigstenergiegebäude auszuführen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die aktuellen Standards der EnEV spätestens zu diesem Zeitpunkt veraltet sind. Unter der Beachtung, dass erneute Modernisierungsmaßnahmen wahrscheinlich erst nach einem Zeitraum von 20-30 Jahren durchgeführt werden, ist es daher wünschenswert, wenn die geplanten Maßnahmen zur Energieverbrauchsminderung über das Anforderungsprofil der EnEV hinausgehen. Einzelne Maßnahmen können aber in der Aufstellung des Bebauungsplans nur begrenzt festgesetzt werden. Deshalb empfehle ich, in den Kaufverträgen entsprechende Passagen einzubauen.

Wünschenswert ist in diesem Zusammenhang die Verpflichtung zum Besuch einer Energieberatung, um Bauherren u.a. über Möglichkeiten der regenerativen Energieversorgung, Wärmedämmung und Inanspruchnahme von Fördermitteln zu informieren und zu motivieren, die gesetzlichen Standards zu übertreffen. Des Weiteren ist zu überlegen, ob seitens der Kommune zusätzliche Förderungen in Form vergünstigter Grundstücke angeboten werden, wenn ein KfW-Effizienzhaus/ Passivhaus gebaut wird. Dazu würde den Bauherren zunächst der volle Kaufpreis in Rechnung gestellt und die Förderung ausgezahlt, wenn die Bestätigung der KfW vorliegt. Die dafür erforderlichen Prüfungen sind dementsprechend einfach und mit geringem Stundenaufwand zu handhaben und ein finanzieller Anreiz wirkt oft motivierend.

Für den Fall, dass die Kommune einen Erschließungs- bzw. Vorhabenträger einschaltet, kann ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 I Nr. 4 BauGB abgeschlossen werden. Die Inhalte des städtebaulichen Vertrags sind Gegenstand freier Gestaltung, also auch die Aufnahme energetischer Bindungen wie z.B. nach Passivhausstandard und KfW Effizienzstandard. Die geforderten Leistungen müssen angemessen sein (§ 11 II 1 BauGB). Der Vorhabenträger würde diese Bindungen in privatrechtlichen Verträgen an die Grundstückskäufer weitergeben. Allerdings ist hier der mögliche Kontrollaufwand der Kommune zu berücksichtigen.

Um das Verkehrsaufkommen langfristig zu senken, ist zu prüfen, ob eine Radwegverbindung an das Zentrum von Bad Rothenfelde aufgenommen werden sollte, um nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB eine Verringerung des motorisierten Verkehrs zu bewirken. In einem klimagerechten Gemeindegebiet können vor allem Kurz- und Mittelstrecken mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden (Stadt der kurzen Wege), wenn diese attraktiv gestaltet sind.

Abschließend ist noch anzumerken, dass eine Verschattung der wärmeaufnehmenden Fassade und der solartechnischen Anlagen zu vermeiden ist. Dies ist durch entsprechende Festsetzungen von nicht überbaubaren Flächen und Verkaufsflächen sicherzustellen, sodass beispielsweise auf Schattenwurf erzeugende Gehölze in der Nähe von Hauptfassaden verzichtet wird. Im Allgemeinen sind laubwerfende Gehölze günstiger als ganzjährig dicht belaubte. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass einzelne Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) nicht nahe der Südfassade eines Gebäudes angeordnet werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail unter hanhart@gemeinde-bad-rothenfelde.de zur Verfügung. Über die Ergebnisse der Abwägung möchte ich bitte informiert werden.

Freundliche Grüße

- oder im Sinne eines Bonussystems zusätzliche Förderungen der Kommune für den Fall des Baus eines KfW-Effizienzhauses bzw. Passivhauses vorsehen.

Vertraglich festzulegen ist jedoch nicht zuletzt durch die ausdrückliche Einrichtung einer Klimaschutzstelle in der Gemeinde die Verpflichtung einer Energieberatung, sofern dies im Rahmen der Vertragsgestaltung rechtlich zulässig ist.

Die Prüfung bzw. die Einrichtung einer speziellen Radwegeverbindung in Richtung Zentrum ist eine Maßnahme von gesamtörtlicher Reichweite, die unabhängig von den hier möglichen 2 - 3 neuen Eigenheimen zu sehen ist. Durch die im Bereich „Am Forsthaus“ bestehende „Tempo-30-Zone“ ist der Radverkehr nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung (STVO) ohnehin auf der Fahrbahn abzuwickeln. Kinder bis 8 Jahre müssen den Gehweg benutzen.
Dem Fußgänger- und Radfahrverkehr in Richtung Zentrum dienlich ist in jedem Fall die erfolgte Einrichtung einer Bedarfsampel zur Querung des Niedersachenrings (L 94). Ein konkreter Handlungsbedarf veranlasst durch die vorliegende Bauleitplanung wird somit nicht gesehen.

Die Hinweise zur Vermeidung einer Verschattung der wärmeaufnehmenden Fassade und solartechnischer Anlagen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Festsetzungen z.B. zur Anordnung von Bäumen werden jedoch nicht für erforderlich gehalten. Mit Ausnahme der südwestlich des ehemaligen Forsthauses zu erhaltenden Linde ist es im Ermessen der jeweiligen Eigentümer, die Bebauung und Bepflanzung der Grundstücke so zu organisieren, dass eine Besonnung an den gewünschten Stellen vorliegt. Der Verzicht auf diesbezüglich relevante, detailliertere Festsetzungen zur Grundstücksnutzung sowie die Eingrenzung auf Einzelhäuser sind weitere Aspekte. D.h. im Grundsatz wird der Intention der Stellungnahme gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Dass die angestrebte Nachverdichtung grundsätzlich begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Eine aktive Nutzung der Sonneneinstrahlung wird aus Sicht der Gemeinde durch das festgesetzte Dachneigungsspektrum zwischen 30° und 45° nahezu optimal ermöglicht, ohne dabei die Aspekte Ortsbild und Wohnraumnutzung zu vernachlässigen.

In den Grundstückskaufverträgen ist mit dem Ziel einer Energieverbrauchsminderung die Verpflichtung einer Energieberatung durch die Gemeinde Bad Rothenfelde aufzunehmen, sofern dies im Rahmen der Vertragsgestaltung rechtlich zulässig ist. Maßnahmen, die über das Anforderungsprofil der EnEV hinausgehen oder ein Bonussystems für zusätzliche Förderungen der Kommune im Falle des Baus eines KfW-Effizienzhauses bzw. Passivhauses, sollen keine Berücksichtigung finden.

Ein separater Radweg ist nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung (STVO) in „Tempo-30-Zonen“ nicht möglich. Ein Handlungsbedarf speziell in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung wird nicht gesehen.

Festsetzungen mit dem Ziel der Vermeidung einer Verschattung der wärmeaufnehmenden Fassade und solartechnischer Anlagen werden hier nicht für erforderlich gehalten. Gleichwohl werden die Hinweise zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Energieberatung mitzuteilen.

Zu B. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB

Die Planung wurde im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 08.05.2017 mit zwei anwesenden Bürgern erörtert. In der Veranstaltung wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht. Daran anschließend fand eine zweiwöchige öffentliche Bereitstellung des Vorentwurfs zu jedermanns Einsichtnahme in der Bauabteilung der Gemeindeverwaltung statt.

Über die im Rahmen der gemäß § 3(1) BauGB durchgeführten Bürgeranhörung am 08.05.2017 sind über die protokollierten Inhalte hinaus keine Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen vorgebracht worden. Weitere abwägungsrelevante Inhalte liegen insofern nicht vor.

Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (08.05.2017)

A K T E N V E R M E R K

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost" mit örtlichen Bauvorschriften am Montag, 08.05.2017, 18:00 Uhr, im Musikraum der Grundschule, Frankfurter Straße 48 - 50, 49214 Bad Rothenfelde

Teilnehmer: Anwesende lt. Liste
Frau Schrooten (Planungsbüro Tischmann Schrooten)
Frau Seydel (Gemeinde Bad Rothenfelde)

Frau Seydel eröffnet um 18:00 Uhr die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost" mit örtlichen Bauvorschriften.

Sodann informieren Frau Schrooten und Frau Seydel ausführlich über den derzeitigen Stand des Bauleitverfahrens und die noch folgenden Verfahrensschritte.

Anhand eines Luftbildes und von Lageplänen werden die Geltungsbereiche der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost" von Frau Schrooten verdeutlich. Sie erklärt, dass der naturschutzfachliche Ausgleich, der durch die geplante Verlängerung der vorhandenen Bauzeile erforderlich wird, durch Ausdehnung der vorhandenen Streuobstwiese in Richtung Osten erfolgen soll. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden darüber hinaus externe Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Frau Schrooten berichtet über den Inhalt der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die dort z. Zt. bestehende Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft" soll für die geplante Verlängerung der bestehenden Bauzeile künftig parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Außerdem erörtert Frau Schrooten umfassend den Inhalt des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost" sowie der örtlichen Bauvorschriften. In Anlehnung an die bestehende Bebauung soll lediglich der Bau von Einzelhäusern mit maximal jeweils 2 Wohnungen zugelassen werden. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bauweise, die allerdings durch die geplante Traufhöhe von 4 m und die vorgesehene Firsthöhe von 9 ,50 m optisch eher einer 1 ½-geschossigen Bauweise entspricht. Durch die Zweigeschossigkeit kann eine bessere Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses herbeigeführt werden. In Anlehnung an die vorhandene Bestandsbebauung ist die ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern mit einer Neigung von 30 - 45 °geplant. Grund- und Geschossflächenzahl sollen mit 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt werden. Frau Schrooten erklärt den Regelungsinhalt der vorgenannten Festsetzungen. Sie teilt des Weiteren mit, dass sich die zuständigen Ratsgremien im Rahmen des nachfolgenden Entwurfsbeschlusses (voraussichtlich im Juni 2017) ent-

Zur Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (08.05.2017)

Die in der Bürgerversammlung erörterten Inhalte sowie die gestellten Fragen und die dazu in der Veranstaltung gegebenen Antworten werden anhand des nebenstehenden Protokolls zur Kenntnis genommen. Ebenso wird zur Kenntnis genommen wird, dass im Grundsatz keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

scheiden möchten, welche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.

Allgemeine Verständnisfragen werden beantwortet.

[redacted] teilt mit, dass sie beispielsweise die ausschließliche Zulässigkeit einer roten Klinkerfassade als zu eng gefasst bewerten würde.

Die Frage von [redacted] nach den zu erwartenden Grundstückspreisen und -größen wird von Frau Seydel dahingehend beantwortet, dass diese im Moment noch nicht feststehen. Die abschließende Kalkulation der Preise und Festlegung der Grundstücksgrößen kann erst zum Ende des Bauleitverfahrens erfolgen. Während des laufenden Verfahrens können sich z. B. aufgrund von Einwendungen oder Fachgutachten noch Änderungen ergeben, die sich kostenmäßig oder auf den Grundstückszuschnitt auswirken.

Die Anwesenden werden darüber unterrichtet, dass Anregungen und sonstige Eingaben auch noch während einer sich direkt anschließenden, zweiwöchigen Anhörungsfrist entgegengenommen werden.

Weitere Verständnisfragen oder Anregungen ergeben sich um Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht, so dass Frau Seydel die Veranstaltung mit einem Dank an die Anwesenden um 18:40 Uhr schließt.

2.) R z. K. 13.05.19 /h
3.) Kopie an alle Ratsmitglieder
4.) z. d. V.

Ausschließliche Zulässigkeit einer roten Klinkerfassade

(Die Ergebnisse der politischen Beratungen zu Gestaltungsfestsetzungen sind zunächst abzuwarten.)

Offene Fragen im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung sind nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Gestaltungsfestsetzungen