

**Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde:**

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 17A  
„ÖSTLICH DER ESCHSTRASSE“**

**Beratungsunterlagen zu den Verfahrensschritten:**

- A. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 13a i. V. m. § 4 und § 2(2) BauGB
- B. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a i. V. m. § 3 BauGB

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

Bad Rothenfelde, 29.08.2017

**Zu A. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 13a i. V. m. § 4 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 und Bitte um Stellungnahme bis zum 19.05.2017 erfolgt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der §§ 4(2), 2(2) BauGB ist mit Schreiben vom 13.07.2017 und Bitte um Stellungnahme bis zum 23.08.2017 erfolgt.

**Stellungnahmen von TÖB nach BauGB mit Hinweisen/Anregungen:**

Nr.	TÖB	§ 2(2) / § 4(1)	§ 2(2) / § 4(2)
1	Landkreis Osnabrück	10.05.2017	21.08.2017 25.08.2017
2	Nieders. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz	16.05.2017	17.07.2017
3	Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen	21.04.2017	18.07.2017
4	EWE Netz GmbH	20.04.2017	
5	Deutsche Telekom Technik GmbH	16.05.2017	18.08.2017
6	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	19.05.2017	15.08.2017
7	Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz	10.05.2017	08.08.2017

**Stellungnahmen von TÖB nach BauGB ohne Hinweise/Anregungen:**

TÖB	§ 2(2) / § 4(1)	§ 2(2) / § 4(2)
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt OS	18.05.2017	17.08.2017
Landesamt für Bergbau, Energie, Geologie		10.08.2017
Amt für regionale Landesentwicklung		14.08.2017
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	04.05.2017	10.08.2017
Handwerkskammer	25.04.2017	21.08.2017
Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“	18.04.2017	17.07.2017
Westnetz GmbH	16.05.2017	22.08.2017
Gemeinde Bad Laer	13.04.2017	14.07.2017
Stadt Dissen aTW	02.05.2017	25.07.2017
Gemeinde Hilter	18.04.2017	19.07.2017
Stadt Versmold	26.04.2017	20.07.2017

**Beteiligte TÖB nach BauGB ohne Abgabe von Stellungnahmen:**

TÖB	§ 4(1)	§ 4(2)
Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld	x	x
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	x	
Amt für regionale Landesentwicklung	x	
Verkehrswacht Ortsverband Bad Rothenfelde / Dissen	x	x
Polizeiinspektion Osnabrück	x	x
Industrie- und Handelskammer Osnabrück	x	x
Tourismusverband Osnabrücker Land e.V.	x	x
Osnatel GmbH, Osnabrück	x	x
Strom- und Gasversorgung Versmold GmbH, Bereich Gas	x	x
Strom- und Gasversorgung Versmold GmbH, Bereich Strom	x	x
Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd	x	x
Freiwillige Feuerwehr Bad Rothenfelde	x	x
Agentur für Arbeit Osnabrück	x	x
BUND e.V. / Kreisgruppe Osnabrück	x	x
EWE Netz GmbH		x

## A.1.1 Landkreis Osnabrück (10.05.2017)

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde;  
Bebauungsplan Nr. 17A „Östlich der Eschstraße“ 1. Änderung  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach  
§ 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

### Regional- und Bauleitplanung

Ziffer D.4.1 (Sonstige Festsetzung: Sockelhöhe) ist nicht nachvollziehbar und inhaltlich zu  
überarbeiten oder alternativ zu streichen, da es eine entsprechende Festsetzung unter Zif-  
fer E.1.1 (örtliche Bauvorschrift) gibt.

Als mögliche Zitierweise von Rechtsvorschriften sind nach dem Handbuch der Rechtsförmlich-  
keit, 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 verwendet 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.

### Untere Denkmalschutzbehörde:

Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 17 A "Östlich der Eschstraße" der Gemeinde Bad Rothenfelde keine Be-  
denken.

Die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden (§ 14 Nds.  
Denkmalschutzgesetz) ist zu beachten.

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.

Um Übersendung einer Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird  
unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV – BauGB gebeten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

## Zu A.1.1 Landkreis Osnabrück (10.05.2017)

### Regional- und Bauleitplanung

Bei der textlichen Festsetzung D.4.1. handelte es sich im Vorentwurf um  
einen „Platzhalter“. Ein gesonderter Festsetzungsbedarf besteht diesbe-  
züglich nicht mehr, wie angeregt ist diese textliche Festsetzung daher  
bereits vor der Offenlage gestrichen worden.

Die gewählte Gesetzes-Zitierweise mit dem Absatz in Klammern  
entspricht der Absatzmarkierung im Gesetzestext selbst und ist neben  
den aufgeführten Schreibweisen ebenfalls gebräuchlich. Sie wird in  
Plankarte, Begründung und Umweltbericht einheitlich eingesetzt und bei-  
behalten.

### Untere Denkmalbehörde

In Plankarte und Begründung sind jeweils Hinweise auf die Belange des  
Denkmalschutzes, insbesondere auf die gesetzliche Melde- und Siche-  
rungspflicht, enthalten. Weitere Maßnahmen sind in der Bauleitplanung  
dazu nicht erforderlich.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### Beschlussvorschlag

Auf die textliche Festsetzung D.4.1 aus dem Vorentwurf ist bereits zur  
Offenlage verzichtet worden. Die gewählte Gesetzeszitierweise wird  
beibehalten.

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu der  
Stellungnahme nicht erforderlich, sie wird im Übrigen zur Kenntnis  
genommen.

## A.1.2 Landkreis Osnabrück (21.08.2017)

### **Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Östlich der Eschstraße“ 1. Änderung Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.07.2017 bis 23.08.2017 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.

#### Untere Denkmalschutzbehörde:

Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A "Östlich der Eschstraße" der Gemeinde Bad Rothenfelde keine Bedenken.

Die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz) ist zu beachten.

#### Vorbeugender Brandschutz

Die Stellungnahme des Brandschutzes zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Östlich der Eschstraße“ aus dem Jahre 2003 hat auch für die Aufstellung der 1. Änderung vollumfänglich Bestand.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen zum **Bodenschutz** und zur **Wasserwirtschaft** weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.

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.

Um Übersendung einer Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV – BauGB gebeten.

## Zu A.1.2 Landkreis Osnabrück (21.08.2017)

### Vorbeugender Brandschutz

In der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück zur Aufstellung des Ursprungsplans wird neben allgemeinen Hinweisen auf die Belange des Brandschutzes auf Klärungsbedarf zur unabhängigen Löschwasserversorgung des bestehenden Eschgebiets hingewiesen. Aus Anlass der Stellungnahme erfolgten Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Landkreis zu mehreren Gebieten. Im Ergebnis wurden bei damals anstehenden Baumaßnahmen Wasserleitungen mit einer größeren Nennweite, als zuvor, eingebaut. Demgemäß haben heute alle Leitungen im betroffenen Bereich eine Nennweite von 100 mm und sind als Ringleitung ausgebildet.

Zusätzlich zu der schon in einem Aktenvermerk vom 21.05.2003 erwähnten, netzunabhängigen Löschwasserversorgung am Klostermühlenteich besteht eine neuere Entnahmestelle südwestlich der Brücke Niedersachsenring (L 94)/Frankfurter Straße. Nach aktueller Rücksprache mit dem Gemeindebrandmeister ist aus Sicht der örtlichen Feuerwehr im Bereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 17 A sowohl die abhängige als auch die unabhängige Löschwasserversorgung gesichert.

Die Begründung wird dazu ergänzt. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen, weitere Maßnahmen sind dazu im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Das Ergebnis der Abwägung wird nach Verfahrensabschluss mitgeteilt.

### Beschlussvorschlag

Die Begründung wird wie dargelegt zu den Brandschutzbelangen ergänzt.

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu der Stellungnahme nicht erforderlich, sie wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.

Das Ergebnis der Abwägung wird nach Verfahrensabschluss mitgeteilt.

### **A.1.3 Landkreis Osnabrück (25.08.2017)**

**Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Östlich der Eschstraße“ 1. Änderung  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach  
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zur Stellungnahme vom 21.08.2017 werden zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen folgende Fachbeiträge nachgereicht.

#### **Untere Wasserbehörde**

Sofern im Zuge der Bauarbeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, so bitte ich zu berücksichtigen, dass hierfür ab einer täglichen Entnahmemenge von 50 m<sup>3</sup> eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wird.

Weitere Anregungen sind nicht insoweit nicht vorzutragen. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.

### **Zu A.1.3 Landkreis Osnabrück (25.08.2017)**

#### **Untere Wasserbehörde**

Der Hinweis auf die unter Umständen bei einer Grundwasserhaltung im Rahmen der Bauarbeiten erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bezieht sich auf die Umsetzung. Er wird zur umfassenden Information in die Begründung aufgenommen.

Weitere Maßnahmen sind zu der Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Das Ergebnis der Abwägung wird nach Verfahrensabschluss mitgeteilt.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Hinweis auf die unter Umständen bei einer Grundwasserhaltung im Rahmen der Bauarbeiten erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird in die Begründung aufgenommen.

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu der Stellungnahme nicht erforderlich, sie wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.

Das Ergebnis der Abwägung wird nach Verfahrensabschluss mitgeteilt.

**A.2.1 Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz  
(16.05.2017)**



NLWKN - Betriebsstelle Cloppenburg  
Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg

Gemeinde Bad Rothenfelde  
Frankfurter Str 3

49214 Bad Rothenfelde



Niedersächsischer Landesbetrieb für  
Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz  
Betriebsstelle Cloppenburg



Bearbeitet von  
Hartmut Kolbe  
E-Mail  
hartmut.kolbe@nlwkn-clp.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)	Telefon 04471/	Cloppenburg
10.04.17	C33-21102-13/05(017)	886-161	16.05.2017

**Bauleitplanung Bad Rothenfelde,**

**1. Änderung B-Plan 17A "Östlich der Eschstraße"**

**Anlage: Übersichtskarte**

Sehr geehrte Frau Seydel,

Die Unterlagen zum o.g. Antrag haben wir geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg sind folgende Hinweise zu beachten:

Das Vorhaben befindet sich in einem Heilquellenschutzgebiet, siehe Übersichtskarte. Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen.

Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, gehen wir von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.

Mit freundlichen Grüßen

**Zu A.2.1 Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz (16.05.2017)**

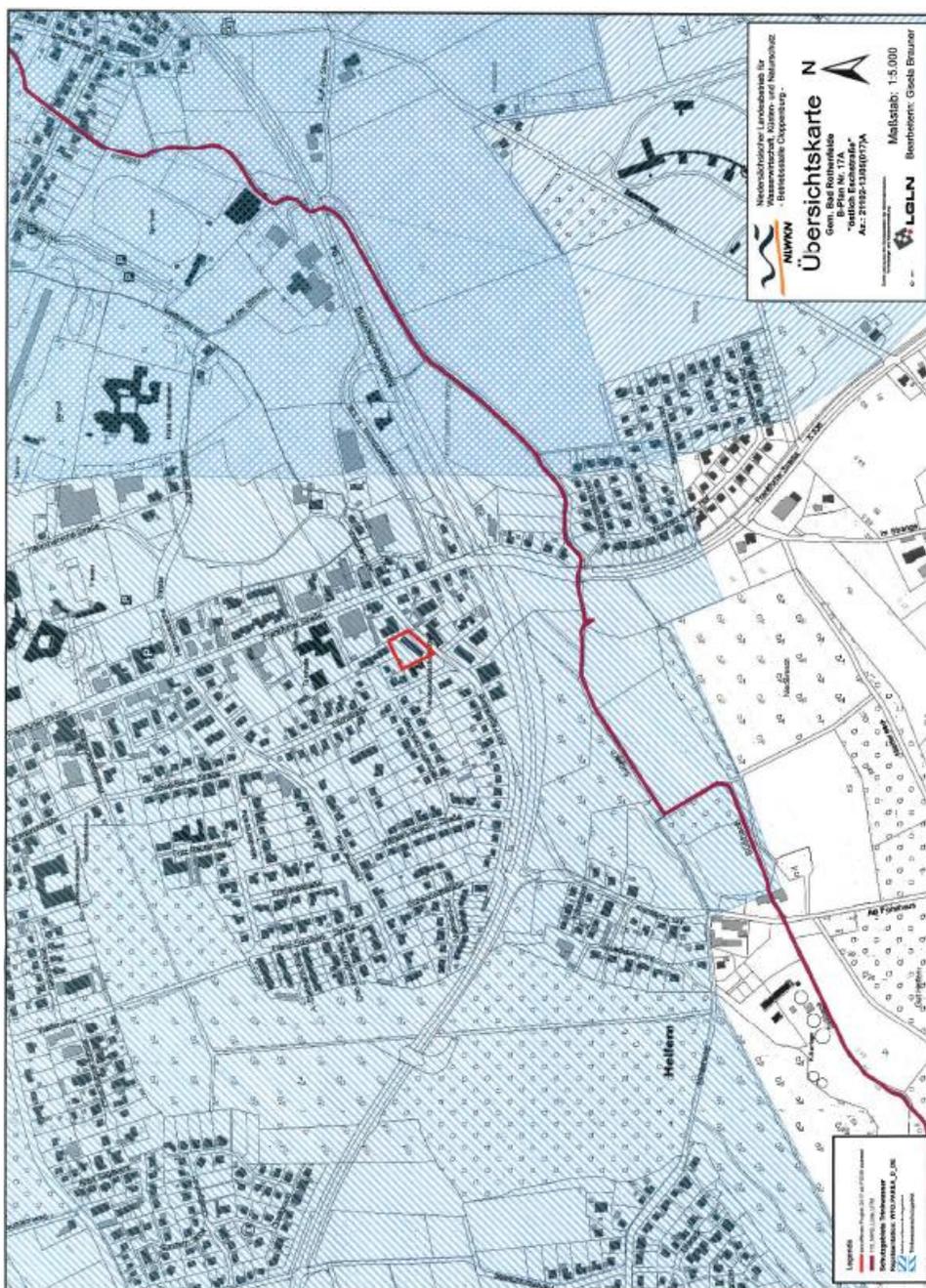
Die Planung betrifft eine Neuordnung der Baumöglichkeiten auf einem bereits durch ein Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück im Siedlungszusammenhang. Vorgesehen ist wiederum die Umsetzung von Geschosswohnungsbau. Der zulässige Umfang der Versiegelung wird gegenüber den rechtskräftigen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 17A nicht verändert. Wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind auf Ebene der Bauleitplanung insofern nicht zu erwarten.

Die nötige Anstoßwirkung für die konkrete Projektplanung und Umsetzung wird bereits durch die in der Plankarte enthaltene, nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde erreicht. Dort wird auch auf die entsprechende Verordnung verwiesen.

Zur umfassenden Information ist bereits vor der Offenlage aufgrund der Stellungnahme ein zusätzlicher Hinweis in die Begründung aufgenommen worden, dass der Gewässerkundliche Landesdienst (GLD) im Rahmen der Projektplanung zu beteiligen ist, sofern sich in dem Zuge entgegen der Erwartung wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sollten.

Die Stellungnahmen des Landkreises Osnabrück im Beteiligungsverfahren enthalten keine Hinweise oder Anregungen in Bezug auf die Lage des Plangebiets im Heilquellenschutzgebiet.

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu der Stellungnahme somit nicht erforderlich.



### Beschlussvorschlag

Ein Hinweis, dass der Gewässerkundliche Landesdienst (GLD) im Rahmen der Projektplanung zu beteiligen ist, sofern sich in dem Zuge entgegen der Erwartung wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sollten, ist bereits vor der Offenlage in die Begründung aufgenommen worden.

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu der Stellungnahme nicht erforderlich, sie wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.

**A.2.2 Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz  
(17.07.2017)**

**Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde;  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Östlich der Eschstraße“**

**Anlage**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zum o.g. Antrag haben wir geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben:

Das Vorhaben befindet sich in einem Heilquellenschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Stienken, Tel. 04471/886-170, gerne zur Verfügung.

Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, gehen wir von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.

*(+ gleiche Anlage wie zum Schreiben vom 16.05.2017)*

**Zu A.2.1 Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz  
(17.07.2017)**

Die Stellungnahme entspricht inhaltlich der zuvor behandelten vom 16.05.2017. Sie wird zur Kenntnis genommen. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu der Stellungnahme nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung dazu nicht erforderlich.

### A.3.1 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (21.04.2017)



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
Bearbeitet von Grothaus, Elisabeth	

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
10.04.2017

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
02BDR-01-17

Durchwahl 0541 503-160  
Telefax 0541 503-104  
E-Mail elisabeth.grothaus@lgl.niedersachsen.de

Osnabrück  
21.04.2017

#### 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. A) 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.3.1 Zum Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (21.04.2017)

Die Plangrundlage einschließlich des vorbereiteten Verfahrensvermerks des Vermessungsingenieurs wurde zwischenzeitlich erstellt und dem Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage zu Grunde gelegt. Der Übereinstimmungsvermerk des Vermessungsingenieurs wird zum Verfahrensabschluss eingeholt. Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt. Die Vorgehensweise dient der Planklarheit.

#### Beschlussvorschlag

Der Übereinstimmungsvermerk des Vermessungsingenieurs wird zum Verfahrensabschluss eingeholt. Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt.

### **A.3.2 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (18.07.2017)**

Sehr geehrte Frau Seydel,  
(auch hier)

zu dem Bebauungsplan Nr. 17A "Östlich der Eschstraße" ist aus der Sicht des LGLN - RD Osnabrück-Meppen, Katasteramt Osnabrück, folgendes zu bemerken:  
die dem vorgenannten 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. Zudem stelle ich fest, dass die Abkürzung "LGLN" seit dem 01.07.2014 nicht mehr für "Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen" steht (so wie in der Planunterlage), sondern "Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen" bedeutet. Ich bitte Sie, den Planverfasser (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) darauf hinzuweisen und das korrigieren zu lassen.

### **Zu A.3.2 Zum Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (18.07.2017)**

Die Bezeichnung des LGLN im Übereinstimmungsvermerk des Vermessungsingenieurs wird vor Einholung der Unterschrift korrigiert. Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt. Die Vorgehensweise dient der Planklarheit.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Bezeichnung des LGLN im Übereinstimmungsvermerk des Vermessungsingenieurs wird vor Einholung der Unterschrift korrigiert. Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt.

## A.4 EWE Netz GmbH (20.04.2017)

EWE NETZ GmbH | Postfach 25 01 | 28015 Oldenburg

Gemeinde Bad Rothenfelde  
Frau Seydel  
Postfach 11 40  
49206 Bad Rothenfelde

Gemeinde Bad Rothenfelde	
Eing. 25. April 2017	
AZ:	Bearbeiter S

Sie erreichen uns:

✉ EWE NETZ GmbH | Meppener Straße 6 | 49740 Haselünne  
☎ Tel. 05961 2001 0, Mo.-Do. 7:30-16:30 Uhr, Fr. 7:30-13:00 Uhr  
☎ Fax 05961 2001 239  
✉ info@ewe-netz.de | www.ewe-netz.de

Ihre Zeichen/Nachricht:

Projekt / Vorhaben:

**Bauleitplanung der Gem. Bad Rothenfelde, 1. Änderung  
B-Plan Nr. 17 A "Östl. der Eschstr. u. B-Plan Nr. 65  
"Nachnutzung Salinen-Sauna Park"**

20. April 2017

Guten Tag Frau Seydel,

vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben 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.

Über die genaue Art und Lage der Anlagen informieren Sie sich bitte im Rahmen einer Planauskunft. Diese ist abrufbar über unsere Internetseite

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach [info@ewe-netz.de](mailto:info@ewe-netz.de)

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Otto Schniers unter der folgenden Rufnummer: 05961 2001-296.

Freundliche Grüße

## Zu A.4 EWE Netz GmbH (20.04.2017)

Nach Abfrage der Leitungsauskünfte über den angegebenen link bereits im Vorfeld der Beratung des Offenlagebeschlusses, sind diese auch bis zum Versand der vorliegenden Beratungsvorlage nicht eingegangen. Auch nach zwischenzeitlicher Registrierung auf der website ist keine Leitungsauskunft erfolgt. Die Gemeinde wird sich mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzen und eine Beantwortung der Behördenanschriften im Rahmen der Bauleitplanung unmittelbar mit Leitungsauskunft anregen.

Für das vorliegende Planverfahren geht die Gemeinde davon aus, dass Leitungen, sofern vorhanden, innerhalb der angrenzenden öffentlichen Flächen liegen.

Zur umfassenden Information ist zusätzlich bereits zur Offenlage ein Hinweis auf die Stellungnahme und den link zu Leitungsauskünften in der Begründung erfolgt. Weitere Erfordernisse in der Bauleitplanung sind zu der Stellungnahme nicht erkennbar.

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeinde wird sich mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzen und eine Beantwortung der Behördenanschriften im Rahmen der Bauleitplanung unmittelbar mit Leitungsauskunft anregen.

Zur umfassenden Information ist bereits zur Offenlage ein Hinweis auf die Stellungnahme und den link zu Leitungsauskünften in der Begründung erfolgt. Weitere Erfordernisse in der Bauleitplanung sind zu der Stellungnahme nicht erkennbar.

## A.5 Deutsche Telekom Technik GmbH (16.05.2017, 18.08.2017)

**Von:** Gerhard.Theiling@telekom.de  
**Gesendet:** Dienstag, 16. Mai 2017 13:41  
**An:** Seydel, Iris  
**Betreff:** Bad Rothenfelde, BPlan Nr. 17 A "Östlich der Eschstraße", 1. Änderung; gem. §4 (1) BauGB, Schreiben vom 10.04.2017; hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 sehr geehrte Frau Syedel,  
 die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.  
 Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir habe zu dem o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.

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. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de> ). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

<mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de>

Mit freundlichen Grüßen

*Mit Email vom 18.08.2017 wird nochmals auf die Stellungnahme vom 16.05.2017 verwiesen.*

## Zu A.5.1 Deutsche Telekom Technik GmbH (16.05.2017, 18.08.2017)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17A vorgetragen werden.

Der Hinweis auf den link zur Trassenauskunft für Bauausführende ist bereits zur Offenlage in die Begründung aufgenommen worden. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information.

### **Beschlussvorschlag**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17A vorgetragen werden.

Zur umfassenden Information ist der Hinweis auf den link zur Trassenauskunft für Bauausführende bereits zur Offenlage in die Begründung aufgenommen worden.

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu den Stellungnahmen nicht erforderlich.

**A.6 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (19.05.2017, 15.08.2017)**

**Von:** koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de  
**Gesendet:** Freitag, 19. Mai 2017 16:36  
**An:** Seydel, Iris  
**Betreff:** Stellungnahme S00474982, Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde; 1. Änderung des Bebauungsplaes Nr. 17 A "Östlich der Eschstraße" mit örtlichen Bauvorschriften

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
 Heisfelder Straße 2 \* 26789 Leer

Gemeinde Bad Rothenfelde  
 Frankfurter Straße 3  
 49214 Bad Rothenfelde

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00474982

E-Mail: [PL\\_NE3\\_Leer@kabeldeutschland.de](mailto:PL_NE3_Leer@kabeldeutschland.de)

Datum: 19.05.2017

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde; 1. Änderung des Bebauungsplaes Nr. 17 A "Östlich der Eschstraße" mit örtlichen Bauvorschriften

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.04.2017.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
 Neubaugebiete KMU  
 Südwestpark 15  
 90449 Nürnberg

[Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de](mailto:Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Mit freundlichen Grüßen  
 Vodafone Kabel Deutschland GmbH

*Die Stellungnahme vom 15.08.2017 ist inhaltsgleich mit der Stellungnahme vom 19.05.2017.*

**Zu A.6 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (19.05.2017, 15.08.2017)**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Bei der Planung handelt es sich um eine kleinteilige Neuordnung auf einem bereits bebauten Grundstück im Siedlungszusammenhang, nicht um ein Neubaugebiet. Die Frage, inwieweit eine Versorgung durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH bereits besteht oder künftig möglich sein könnte, ist unabhängig von dieser Bebauungsplanänderung zu beantworten.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **A.7.1 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (10.05.2017)**

#### **Stellungnahme 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17A „Östlich der Eschstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter Herr Rehkämper,

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebe ich eine Stellungnahme aus Sicht des Klimaschutzes zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 A „Östlich der Eschstraße“ ab.

Die Veränderung der Stellung der baulichen Anlagen mit Verbesserungsabsichten in Bezug auf solarenergetische Nutzung und die Ausrichtung der Wohnräume nach Südwesten ist im vorliegenden Fall eine sinnvolle Maßnahme für den Klimaschutz. Da erneute Modernisierungsmaßnahmen wahrscheinlich erst nach einem Zeitraum von 20-30 Jahren durchgeführt werden, ist es wünschenswert, wenn die geplanten Maßnahmen zur Energieverbrauchsminderung über das Anforderungsprofil der EnEV hinausgehen. Die schrittweise Anpassung der EnEV und das angestrebte GebäudeEnergieGesetz (GEG) zielen 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, ab. 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 ab diesem Zeitpunkt veraltet sind.

Die Stellplatzbegrünung mit einem Laubbaum je vier Stellplätze ist generell zu befürworten, allerdings ist bedingt durch den Klimawandel darauf zu achten, dass die angepflanzten Bäume wärmeliebend sind und mit wenigen Niederschlägen auskommen.

Mir ist bewusst, dass für die Gemeinde keine Möglichkeit besteht, dem Bauherrn Vorschriften bezüglich des Hausbaus zu machen. Dennoch ist dem Bauherrn beim Tiefgaragenbau zu empfehlen, die Möglichkeit zur Ladung von E-Bikes/ Pedelecs und Elektrofahrzeugen zu berücksichtigen, sodass diese gegebenfalls

nenfalls kostengünstig nachgerüstet werden kann. Weiterhin ist es wünschenswert, wenn ein Termin zur Energieberatung wahrgenommen wird, um u.a. über Möglichkeiten der regenerativen Energieversorgung und Fördermittel informiert zu 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

### **Zu A.7.1 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (10.05.2017)**

Die Hinweise für die Bauausführung (Wohnhäuser und Tiefgarage) und die Bepflanzung aus Sicht des Klimaschutzes sind bereits vor der Offenlage in die Begründung aufgenommen worden. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information.

Auch wird die Stellungnahme zusammen mit dem Angebot einer Energieberatung an den Vorhabenträger weitergeleitet, um eine Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen weiter zu unterstützen.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise für die Bauausführung (Wohnhäuser und Tiefgarage) und die Bepflanzung aus Sicht des Klimaschutzes sind zur umfassenden Information bereits vor der Offenlage in die Begründung aufgenommen worden.

Auch wird die Stellungnahme zusammen mit dem Angebot einer Energieberatung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu der Stellungnahme nicht erforderlich.

### **A.7.2 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (08.08.2017)**

#### **Stellungnahme 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17A „Östlich der Eschstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter Herr Rehkämper,

für die Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17A „Östlich der Eschstraße“ verweise ich auf meine Stellungnahme vom 10.05.2017, die ich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben habe. Den dort genannten Punkten habe ich nichts weiter hinzuzufügen und begrüße, dass die Hinweise laut dem Abwägungsergebnis an den Vorhabenträger weitergeleitet 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.

### **Zu A.7.2 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (08.08.2017)**

Auf die Behandlung der vorangegangenen Stellungnahme wird verwiesen.

#### **Beschlussvorschlag**

Auf die Behandlung der vorangegangenen Stellungnahme wird verwiesen. Diese wird wiederholt.

## Zu B. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a i. V. m. § 3 BauGB

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

Im Rahmen der gemäß § 3(1) BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind über die protokollierten Inhalte der öffentlichen Veranstaltung am 08.05.2017 hinaus keine Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht worden.

Bereits im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens bzw. der frühzeitigen Beteiligung sind jedoch einzelne Stellungnahmen eingegangen, die aufgrund der planbezogenen Inhalte der frühzeitigen Beteiligung zugeordnet werden.

Einwender	§ 3(1)	
Einwender 1	28.11.2016	vor Beginn der frühzeitigen Beteiligung, wegen der Inhalte Zuordnung zu § 3(1) BauGB
Einwender 2 (3 Personen, darunter auch Einwender 1)	14.02.2017	vor Beginn der frühzeitigen Beteiligung, wegen der Inhalte Zuordnung zu § 3(1) BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB ist vom 20.07.2017 bis zum 23.08.2017 durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme im Westeckbau des Kurmittelhauses, Zimmer 20, durchgeführt worden. Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Abwägungsrelevante Aspekte liegen insofern nicht vor.

## Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (08.05.2017)

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE  
Az.: 611 - 98 se

09.05.2017

### **AKTENVERMERK**

**über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Östlich der Eschstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften am Montag, 08.05.2017, 19:00 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 19:00 Uhr die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Östlich der Eschstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften.

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

Außerdem erörtert Frau Schrooten umfassend den Inhalt des Vorentwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Östlich der Eschstraße“ sowie der örtlichen Bauvorschriften, die aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 A übernommen werden sollen. Geplant sei ein Abbruch des bestehenden Wohngebäudes „Am Pagenkamp 2 - 6“, das nicht barrierefrei und nach Angaben des Grundstückseigentümers wirtschaftlich nicht zu sanieren sei. Anschließend sei auf dem Grundstück vorgesehen, zwei Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage neu zu errichten. Für Besucher seien oberirdischen im Bereich der Straße insgesamt 8 Parkplätze vorgesehen. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde beantragt, um gegenüber dem ursprünglichen Plan die Firstrichtung sowie die Baugrenzen zu ändern. Alle übrigen Festsetzungen (Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8, Trauf- und Firshöhe von 8 bzw. 13 m, Dachform: Satteldach mit Neigung von 30 - 55 °) sollen unverändert bleiben.

Allgemeine Verständnisfragen werden beantwortet.

Frau [ ] ist der Auffassung, dass die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zu nah an die Grenze zum Nachbargrundstück „Am Pagenkamp 2 A“ heranrückt. Frau Schrooten berichtet, dass dieses Maß dem nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung einzuhaltenen Mindestgrenzabstand entspricht und auch jetzt schon mit der südöstlichen Ecke des Bestandsgebäudes erreicht werde.

Frau [ ] wird darüber unterrichtet, dass zusätzliche Anregungen und sonstige Eingaben auch noch während einer sich direkt anschließenden, zweiwöchigen Anhörungsfrist entgegen genommen werden.

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



- 2.) R z. K. 13.05.17/6  
3.) Kopie an alle Ratsmitglieder  
4.) z. d. V.

## Zur Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (08.05.2017)

Die in der öffentlichen Veranstaltung besprochenen Inhalte werden anhand des nebenstehenden Protokolls zur Kenntnis genommen.

Als Thema, das hier näher zu behandeln ist, verbleibt daraus die Einwendung der zu großen Nähe der künftigen Baugrenze zum nordöstlichen Nachbargrundstück. Dazu wird Folgendes festgehalten:

Die aktuell überplante Fläche ist bisher im Vergleich insbesondere zum nordöstlich und südöstlich benachbarten Bereich deutlich weniger dicht bebaut. Dies wurde Anfang der 2000er Jahre im bisher geltenden Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 17A aufgrund der Zugehörigkeit zum zusammenhängenden „Eschgebiet“ in Baualter und Baustruktur nachvollzogen. Das Plangrundstück liegt jedoch aufgrund des zwischenliegenden, kirchlich genutzten Grundstücks bereits außerhalb des wahrnehmbaren städtebaulichen Zusammenhangs des eigentlichen Eschgebiets. Die inzwischen grundsätzlich besonders angestrebte Innenentwicklung wird hier aus heutiger Sicht daher höher gewichtet.

Besonders das nordöstliche Nachbargrundstück ist selbst sehr dicht bebaut und orientiert einen großen Teil des bestehenden Geschossbaus relativ nah an seine südwestliche Grenze (rd. 6,5 m). Gleichzeitig verbleibt aber bei der nun verfolgten Neuordnung der überbaubaren Flächen ein Mindestabstand von etwas unter 10 m zwischen dem Bestand und einem künftig möglichen, neuen Gebäude im Norden des Plangrundstücks. Wird die künftig festgesetzte, maximale Traufhöhe von 8 m ausgeschöpft vergrößert sich der Abstand aufgrund der Regelungen der NBauO über Grenzabstände auf 4 m.

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände ist grundsätzlich von ausreichenden Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen zwischen Gebäuden auszugehen. Darüber hinaus besitzt das künftige Bau- feld entlang des nordöstlichen Nachbargrundstücks nur eine Breite von 21 m. Zwischen diesem und dem bestehenden Gebäude auf dem nordwestlichsten Nachbargrundstück verbleibt damit eine Lücke von etwa 15,5 m. Damit ist gesichert, dass die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse weiterhin auch über die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen hinausgehen.

Aufgrund der neu festgesetzten Firstrichtung und der in der Regel bei Wohngebäuden angestrebten Ausrichtung der Wohnräume nach Süden/Südwesten ist darüber hinaus am nördlichen künftigen Baukörper nicht mit einer Anordnung von Balkonen etc. in Richtung des nordöstlichen Nachbargrundstücks zu rechnen. Somit sind auch keine ggf. unzumutbaren Einsichtssituationen in benachbarte Wohnbereiche zu erwarten.

In der Gesamtschau wird festgestellt, dass durch die Planung mit einem näheren Heranrücken eines Baukörpers an den nordöstlichen Bestand mit entsprechenden Wirkungen zu rechnen ist, dass dies in der gegebenen Innenbereichslage, aufgrund der vorhandenen baulichen Rahmenbedingungen und mit Blick auf die generellen Ziele zur Nachverdichtung und Innenentwicklung in bebauten Gebieten hier aber als angemessen, städtebaulich sinnvoll und zumutbar angesehen wird.

Im Rahmen der weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit einschließlich der öffentlichen Auslegung sind dazu keine Aspekte eingegangen, die eine geänderte Bewertung erfordern würden.

### **Beschlussvorschlag**

Das nähere Heranrücken der überbaubaren Flächen an das nordöstliche Nachbargrundstück auf 3 m Abstand in einer Tiefe von 21 m wird in der gegebenen Innenbereichslage, aufgrund der vorhandenen baulichen Rahmenbedingungen und mit Blick auf die generellen Ziele zur Nachverdichtung und Innenentwicklung in bebauten Gebieten hier als angemessen, städtebaulich sinnvoll und zumutbar angesehen. An der Planung wird daher festgehalten.

Im Übrigen wird das Protokoll der öffentlichen Veranstaltung zur Kenntnis genommen.

**B.1 Einwender 1 (26.11.2016)**

An den Bürgermeister  
der Gemeinde Bad Rothenfelde  
Hr. Klaus Rehkämper  
Postfach  
49214 Bad Rothenfelde

28.11.16

Gemeinde Bad Rothenfelde	
Eing. 30. Nov. 2016	
AZ:	Bearbeiter
	Se 10

*28.11.16*

Betr.: Bauvorhaben des Herrn Peters an der Straße „Am Pagenkamp“ in Bad Rothenfelde

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

gegen das beabsichtigte Bauvorhaben – mit einer Änderung des B-Planes – bin ich nicht einverstanden.

Eine Zustimmung als Nachbar zur Befreiung von den Richtlinien des bestehenden B-Planes werde ich nicht erteilen.

Ich lehne das Bauvorhaben in Gänze ab.

**Zu B.1 Einwender 1 (26.11.2016)**

Die grundsätzliche Ablehnung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird aus den in der Begründung dargelegten Gründen befürwortet und beibehalten. Da die Ablehnung in dieser Stellungnahme nicht begründet wird, liegen keine konkreten Belange vor, auf die näher eingegangen werden könnte. Einwender 1 hat allerdings mit zwei weiteren Personen im Februar 2017 eine weitere Stellungnahme mit Nennung konkreterer Aspekte abgegeben (Einwender 2), diese wird im Folgenden behandelt.

Im Rahmen der weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit einschließlich der öffentlichen Auslegung sind dazu keine Aspekte eingegangen, die eine geänderte Bewertung erfordern würden.

**Beschlussvorschlag**

Die grundsätzliche Ablehnung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird aus den in der Begründung dargelegten Gründen befürwortet und beibehalten.

**B.2 Einwender 2 (14.02.2017)**

**Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss**  
**Gemeinde Bad Rothenfelde**  
 Herr Franz-Josef Aibers  
 Am Forsthaus 9

49214 Bad Rothenfelde

Gemeinde Bad Rothenfelde	
Eing. 21. Feb. 2017	
AZ: <i>SA/2/10</i>	Bearbeiter

Gemeinde Bad Rothenfelde	
Eing. 21. Feb. 2017	
AZ:	Bearbeiter

Bad Rothenfelde, 14. Februar 2017

**Anmerkungen und Hinweise der Eigentümer des Flurstücks 64/39,  
 Eschstraße 8, zum Bauvorhaben Am Pagenkamp 2-6**

Sehr geehrter Herr Aibers,  
 sehr geehrte Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses!

In der Ratssitzung vom 15.12.2016 wurde entschieden, den Bebauungsplan Nr. 17A „Östlich der Eschstraße“ zu ändern und zu erweitern, um eine Änderung der Gebäudestellung und Firstrichtung für das Bauvorhaben Am Pagenkamp 2-6 zu ermöglichen.

Zur Bauplanung der Ewers GmbH & Co. KG (Lageplan der Architekten Herzog & Kordtomeikel vom 8.3.2016) möchten wir folgende Anmerkungen machen:

1. Die geplante Position des in nordöstlicher Lage ausgerichteten Baukörpers, der an die Flurstücke 45/2 und 64/39 grenzt, würde zu einer erheblichen Beschattung des heutigen Wohnbereichs des Flurstücks 64/39 (Eschstraße 8) führen. Der geplante Baukörper wird bei 2,5-geschossiger Bauhöhe und einer voraussichtlichen Breite von ca. 10 m (lt. Aussage von Herrn Peters soll die Stirnseite sogar 13 m betragen) die Stirnseite des Baukörpers Eschstraße 8 (Seitenbreite ist: ca. 9 m) vollständig verdecken. Das Wohngebäude Eschstraße 8 wird heute bereits erheblich durch den 2,5-geschossigen Baukörper auf dem Flurstück 45/2 beschattet.  
 Eine Zunahme der Beschattung durch den geplanten Neubau Am Pagenkamp 2-6 betrifft ebenso die angrenzenden Eigentumswohnungen bzw. Balkone des bestehenden Gebäudes auf dem Flurstück 45/2 zu.  
 Der Abstand zwischen dem nordöstlich gelegenen, geplanten Baukörper und den beiden bestehenden Bebauungen auf den Flurstücken 45/2 sowie 64/39 würde sich damit auf lediglich 9,50 m verringern, da in der Planung zu beiden angrenzenden Grundstücken nur die vorgeschriebenen 3 m Grenzabstand eingehalten werden. Für das Grundstück Eschstraße 8 bedeutet das nahezu eine Halbierung des heutigen Gebäudeabstands (heute ca. 16 m).

**Zu B.2 Einwender 2 (14.02.2017)**

Zu 1 und 3: Grundsätzlich ist festzuhalten, dass bei einem Grundstück/Gebäude im Siedlungszusammenhang immer auch mit Verschattungen aus der Nachbarschaft zu rechnen ist. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass grundlegende Regelungen und Mindestanforderungen in Bezug auf Belichtung und Besonnung etc. durch die Regelungen der NBauO zu Grenzabständen gesichert sind.

Unabhängig davon besteht heute aufgrund damit verfolgter, energetischer Vorteile und aus Gründen des Wohnkomforts ein grundsätzliches städtebauliches Anliegen, möglichst auch im Siedlungszusammenhang insbesondere in Richtung Süden/Südwesten Abstände zu gewährleisten, die deutlich über die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände hinausgehen. Dieser Aspekt wird gleichzeitig mit dem grundsätzlichen Bestreben der schwerpunktmäßigen Innenentwicklung abgewogen.

In Bezug auf die angesprochene nordöstliche Nachbarschaft (Flurstück 45/2) wird dazu auf die Ausführungen zur öffentlichen Veranstaltung verwiesen, diese werden wiederholt.

In Bezug auf die nordwestliche Nachbarschaft wird dazu Folgendes festgehalten: Die Einwendung bezieht sich auf eine ältere Variante der konkreten Projektplanung, die Anlass für das Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des B-Plans Nr. 17A ist. Demgegenüber ist die städtebauliche Konzeption bereits zur frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt worden, indem die vorgeschlagenen beiden Baukörper weiter zur Straße gerückt worden sind. Der künftige Abstand zwischen dem Gebäude auf dem angesprochenen Flurstück Nr. 64/39 und einem neuen Gebäude im vorliegenden Plangebiet wird damit bei mindestens etwa 15,5 m liegen. Dies wird in der gegebenen Lage ausdrücklich als zumutbar angesehen, u. a. auch, da das neu geordnete Baufeld südöstlich der benachbarten Bebauung auf dem genannten Flurstück liegt und demgegenüber in Richtung Südwesten und Süden noch sehr große Bereiche verbleiben, die auch künftig nicht in den überbaubaren Flächen liegen. Die Verhältnisse in Bezug auf Belichtung und Besonnung bleiben auf dem nordwestlichen Nachbargrundstück damit deutlich verträglich.

2. Durch die Verringerung des Gebäudeabstands und die Änderung der Firstrichtung ist von einer zunehmenden Lärmbelastigung auszugehen, da einerseits die Geräusche der Umgehungsstraße ungehindert weitergetragen werden können und andererseits der/die Balkone bzw. die ebenerdige Terrasse ebenfalls auf einen Abstand von 9,50 m an die bestehende Terrasse (Südwest-Ausrichtung) bzw. den Balkon (Südost-Ausrichtung) des Baukörpers Eschstraße 8 heranrücken würden.
3. Insgesamt führt die derzeit vorliegende geplante Bebauung auf dem Flurstück 64/1 (Am Pagenkamp 2-6) zu einer erheblichen Wertminderung des Flurstücks 64/39 und durch die Beschattung zu einer deutlichen Verringerung der Wohnqualität in den bestehenden Wohnräumen.
4. Durch den Abriss des bestehenden Baukörpers werden die bisherigen Mieterinnen und Mieter - wenig sozialverträglich - aus ihren Wohnungen verdrängt. Dies widerspricht auch dem vielfachen Wunsch der Gemeinde nach bezahlbarem Wohnraum.

Herr Stephan Peters hat nach den zurückliegenden Sondierungsgesprächen mit uns im Frühjahr 2016 eine alternative Bebauung des Grundstücks gemeinsam mit seinem Architekten entwickelt. Diese ist datiert auf den 18.5.2016 und liegt diesem Schreiben als Anlage bei. Hierin sind die beiden neu zu errichtenden Baukörper mit deutlich größerem Abstand von den Flurstücken 64/39 sowie 64/40 geplant, so dass der Abstand zur bestehenden Bebauung der Eschstraße 8 ca. 17 m betragen würde.

Als Grundstückseigentümer möchten wir Sie bitten, die angeführten Punkte bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen bzw. sich ein eigenes Bild von der Vor-Ort-Situation zu machen. Hierzu laden wir Sie und Ihre Kollegen/-innen ausdrücklich und herzlich ein!

Mit freundlichen Grüßen,

Gleiches gilt in Bezug auf Fragen der Einsichtnahme, u. a. auch da aufgrund der künftig vorgegebenen, giebelständigen Bebauung zur Straße Am Pagenkamp die Orientierung der nordwestlichen Giebelseite eines künftigen Baukörpers in Richtung des Nachbargrundstücks zu erwarten ist. Die wesentlichen Wohnbereiche werden damit erwartungsgemäß nach Südwesten, abgewandt vom Nachbargrundstück, ausgerichtet werden.

Eine relevante Wertminderung und Minderung der Wohnqualität in der Nachbarschaft ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Zu 2: Im Zusammenspiel benachbarter Wohnnutzungen mit ggf. auch in relativ großer Nähe liegenden Balkonen/Terrassen ist grundsätzlich nicht mit unzumutbaren gegenseitigen Belästigungen zu rechnen. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets ist sowohl auf dem nordwestlichen Nachbargrundstück, als auch auf der Planfläche sowohl nach dem geltenden Bebauungsplan, als auch künftig gegeben. Diesbezüglich kann die Gemeinde im Rahmen des grundsätzlich vorauszusetzenden Gebots zur gegenseitigen Rücksichtnahme von einer Nachbarverträglichkeit ausgehen.

In Bezug auf den Verkehrslärmschutz ist festzuhalten, dass der Niedersachsenring (L 94) in einiger Entfernung südlich verläuft und durch den zwischenliegenden Wohnsiedlungsbereich deutlich von diesem abgesetzt ist. Mit einer relevanten lärmschützenden Wirkung des bisherigen Baukörpers für das nordwestliche Nachbargrundstück ist daher grundsätzlich nicht zu rechnen. Auch ist klarzustellen, dass kein Anspruch des Nachbarn auf einen Fortbestand des bisherigen Gebäudes besteht, diesem ist im geltenden Bebauungsplan keine sogenannte „Erschließungsfunktion“ in Bezug auf Verkehrslärm zugeordnet. Eine ergänzend zum Verkehrslärm eingeholte, schallgutachterliche Stellungnahme bestätigt diese Einschätzung. Dazu hat der Gutachter die vorliegenden Daten aus der Lärmkartierung, die aufgrund der EU-Umgebungslärmrichtlinie auch für die L 94 erstellt wurde, ausgewertet. Er schließt daraus, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Bezug auf Verkehrslärm bereits auf der Südseite der Straße Am Pagenkamp eingehalten bzw. unterschritten werden. Einen näheren Untersuchungsbedarf sieht der Gutachter daher nicht. Die Gemeinde schließt sich dieser Bewertung an.

Zu 4: Grundsätzlich liegt die Entscheidung über die Sanierung eines bestehenden Gebäudes oder die Neubebauung eines Grundstücks bei dem jeweiligen Eigentümer. Im vorliegenden Fall ist ergänzend festzustellen, dass das vorhandene Mehrfamilienhaus deutlich sanierungsbedürftig ist. Nach Prüfung des Eigentümers wurde festgestellt, dass eine Anpassung des bestehenden Gebäudes an heutige Wohnanforderungen zu einem vergleichbaren Quadratmeterpreis führen würde, wie ein Neubau, ohne dass in gleicher Weise Anforderungen an energetische Aspekte und die Barrierefreiheit erfüllt werden könnten, wie bei einem Neubau. Dieses Ergebnis ist aus Sicht der Gemeinde anhand des augenscheinlichen Zustands des Bestandsgebäudes nachvollziehbar. Daher sieht die Gemeinde hier keinen zusätzlichen Regelungsbedarf und auch keine relevante Eingriffsmöglichkeiten in Bezug auf eine sozialverträgliche Wohnraumentwicklung.

Die in der Zusammenfassung angesprochene Variante der Neubebauung, die sehr nah an die Straße Am Pagenkamp heranrückt, wird nicht „1:1“ der vorliegenden Bauleitplanung zu Grunde gelegt, da sie keine sinnvolle/geordnete Erschließung der grundsätzlich oberirdisch unterzubringenden Besucherstellplätze für Mehrfamilienhäuser erlauben würde. Die Anregung wird jedoch teilweise berücksichtigt, indem die vorgeschlagenen Gebäude und das entsprechende Baufeld unter Berücksichtigung einer angemessenen und verträglichen Erschließbarkeit von Besucherstellplätzen so nah wie möglich an die Straße Am Pagenkamp gerückt werden. Gegenüber der unter Punkt 1 der Stellungnahme angesprochenen, älteren Variante des städtebaulichen Konzepts ergibt sich damit bereits ein deutlich größerer Abstand der künftigen Bebauung vom nord-westlichen Nachbargebäude (rd. 15,5 m, s. o.)

In der Gesamtschau werden die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans als städtebaulich sinnvoll und nachbarverträglich angesehen. In der weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit einschließlich der öffentlichen Auslegung sind dazu keine Aspekte eingegangen, die eine geänderte Bewertung erfordern würden. An der Planung wird festgehalten.

#### Beschlussvorschlag:

Die Planung wird aus den oben und in der Begründung dargelegten Gründen befürwortet. Ein näherer schallgutachterlicher Untersuchungsbedarf wurde im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme nicht festgestellt. An der Planung wird daher festgehalten.

