

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 gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB
- B. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Baugesetzbuch (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, 17.11.2017

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

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

Die Beteiligung gemäß der §§ 4(2)/2(2) BauGB wurde mit Schreiben vom 11.07.2017 in der Zeit vom 20.07.2017 bis einschließlich dem 23.08.2017 durchgeführt. Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB hat parallel in der Zeit vom 20.07.2017 bis einschließlich dem 23.08.2017 stattgefunden.

Gemäß § 4a(3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.09.2017 mit Frist bis zum 10.11.2017 ein erneutes Beteiligungsverfahren, da die zur Zeit bestehende Schwarzdornplantage nicht als private Grünfläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden soll. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 09.10.2017 bis einschließlich dem 10.11.2017.

Stellungnahmen von TÖB mit Hinweisen/Anregungen:

Nr.	TÖB	§4(1)/§2(2) BauGB	§4(2)/§2(2) BauGB	§4a(3) BauGB
1	Landkreis Osnabrück	18.05.2017	21.08.2017 11.09.2017	06.11.2017
2	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	08.05.2017	10.08.2017	26.10.2017
3	Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)	21.04.2017	18.07.2017	11.10.2017
4	Westnetz GmbH	16.05.2017		08.11.2017
5	Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz	15.05.2017	08.08.2017	06.11.2017
6	Niedersächsischer Landes- betrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		17.07.2017	11.10.2017

Stellungnahmen von TÖB ohne Hinweise/Anregungen:

TÖB	§4(1)/§2(2) BauGB	§4(2)/§2(2) BauGB	§4a(3) BauGB
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	18.05.2017	17.08.2017	10.10.2017
Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	25.04.2017	21.08.2017	02.11.2017
Niedersächsische Landesforsten, Forsthaus Ankum	17.05.2017		
Amt für regionale Landesentwicklung		14.08.2017	04.10.2017
Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“	18.04.2017	17.07.2017	11.10.2017
EWE Netz GmbH	20.04.2017		09.10.2017
Deutsche Telekom Technik GmbH	16.05.2017	18.08.2017	10.11.2017
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	19.05.2017	15.08.2017	09.11.2017
Gemeinde Bad Laer	13.04.2017	14.07.2017	05.10.2017
Stadt Dissen aTW	02.05.2017	25.07.2017	18.10.2017
Gemeinde Hilter	18.04.2017	19.07.2017	
Stadt Versmold	25.04.2017	20.07.2017	11.10.2017

Beteiligte TÖB ohne Abgabe von Stellungnahmen:

TÖB
Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
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

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen, meine Nachricht vom

6.3 /CI

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: 501-6 4065
(0541)

e-mail: clausmeyer@lkos.de

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 *Vorsorgegebiet 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 wurde 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 liegt 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 in 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 im 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 Trennkanalesation im der Straße Am Forsthaus vorgesehen. Die Entwässerung der im Osten ausgedehnten Grünbereiche erfolgt unverändert über den Bodenraum und von dort in den angrenzenden 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 Sicherungsanlagen 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 Baudenkmalms 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 Baudenkmalms 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 Baudenkmalms müssen nach § 8 NDSchG Rücksicht auf das Baudenkmal nehmen. Insofern sollte aus baudenkmalpflegerischer Sicht der vorgesehene überbaubare Bereich im Bereich des Baudenkmalms 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 Geruchsmissionen 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 *Vorsorgegebiet 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.1 Landkreis Osnabrück (21.08.2017)

Landkreis Osnabrück · Postfach 25 09 · 49015 Osnabrück

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

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen, meine Nachricht vom

6.3 /CI



Der Landrat
Fachdienst 6
Planen und Bauen
- Planung -

Datum: 21.08.2017
Zimmer-Nr.: 4065
Auskunft erteilt: Frau Clausmeyer
Durchwahl: 501-4065
Tel. (05 41) Fax: 501-6 4065
e-mail: clausmeyer@lks.de

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ und
43. Änderung zum Flächennutzungsplan
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.

Regionalplanung

Durch die Planung sind die in der Begründung genannten Vorsorgegebiete (Erholung, Landwirtschaft) sowie ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung tangiert.

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.

Bezüglich des Vorranggebietes müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; für die unter Punkt 4.3 c) angesprochene Nutzung der Geothermie ist eine Abstimmung mit der „Unteren Wasserbehörde“ beim Landkreis Osnabrück vorzunehmen.

Ich bitte darum, auf S. 7, letzter Satz die Textziffer zur zentralen Kläranlage zu korrigieren (korrekt wäre D 3.9.2 03).

Zu A.1 Landkreis Osnabrück (21.08.2017)

Regionalplanung

Die Hinweise zu den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) zu Vorsorgegebieten (Erholung, Landwirtschaft) und zum Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung werden zur Kenntnis genommen. Die Textziffer zur zentralen Kläranlage wurde korrigiert.

Untere Denkmalschutzbehörde:

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 Baudenkmal müssen Rücksicht auf das Baudenkmal nehmen und dürfen das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

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

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 Geruchsmissionen 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 Ausführungen in Kap. 4.2 a) innerhalb der Begründung zur 43. Änderung des FNP's 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. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen zum **Natur-** und **Bodenschutz** sowie 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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Gez. Clausmeyer

Untere Denkmalschutzbehörde

Die zustimmende Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie die zur gesetzlichen Melde- und Sicherungsfrist von archäologischen Bodenfunden und zum ehemaligen Forsthaus als Baudenkmal aufgezeigten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

Das aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen und den Ausführungen in der Begründung gefolgt werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Dies gilt auch für die Aussage, dass gegen eine Hobbytierhaltung auf privaten Grünflächen ebenfalls keine Bedenken bestehen.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zu den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) zu Vorsorgegebieten (Erholung, Landwirtschaft) und zum Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung werden zur Kenntnis genommen. Die Textziffer zur zentralen Kläranlage ist zu korrigieren.

Die zustimmende Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie die zur gesetzlichen Melde- und Sicherungsfrist von archäologischen Bodenfunden und zum ehemaligen Forsthaus als Baudenkmal aufgezeigten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen und den Ausführungen in der Begründung gefolgt werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Dies gilt auch für die Aussage, dass gegen eine Hobbytierhaltung auf privaten Grünflächen ebenfalls keine Bedenken bestehen.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

A.1 Landkreis Osnabrück (11.09.2017)

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: 11.09.2017
Zimmer-Nr.: 4065
Auskunft erteilt: Frau Clausmeyer

Durchwahl: 501-4065
Tel. (05 41) Fax: 501-6 4065
(0541)
e-mail: clausmeyer@lkos.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen, meine Nachricht vom

6.3 /CI

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ 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 Naturschutz- und Waldbehörde

Besonderer Artenschutz

Die in den Artenschutzbeiträgen (1. Avifauna und Amphibien: Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, Januar 2017, S. 11/2. Fledermäuse: Dense und Lorenz, Büro für angewandte Landschaftsplanung, Osnabrück, Januar 2017, S. 19) erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Für den Feldsperling sind mindestens 5 Höhlenbrüternistkästen (Durchmesser des Einflugloches 32 mm) im Geltungsbereich aufzuhängen. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Grünordnungsplan

Im Grünordnungsplan wurde erarbeitet, dass, bei ordnungsgemäßer Berücksichtigung der auf der Planfläche vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen, der bewirkte Eingriff vollständig ausgeglichen werden kann. Die Pflegehinweise für die Grünflächen sind zu berücksichtigen.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Gez. Clausmeyer

Zu A.1 Landkreis Osnabrück (11.09.2017)

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Bei der Rodung und dem auf den Stock setzen von Gehölzen ist grundsätzlich zu beachten, dass dies nicht in dem Zeitraum zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines jeden Jahres erfolgt. Die im Ausgleichskonzept vorgesehene artenreiche Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung dient insbesondere auch den Belangen der Avifauna, ebenso wie das geplante Aufhängen von mindestens fünf Nistkästen speziell für den Feldsperling. Die im Grünordnungsplan für die Streuobstwiese gemachten Pflanz- und Pflegehinweise (u.a. Artenwahl, Zeitpunkte der Pflegemaßnahmen) sind ebenfalls zu beachten.

Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass darüber hinaus aus der Sicht der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde keine weiteren Anregungen vorgetragen werden.

Beschlussvorschlag:

Im Sinne des Artenschutzes ist die artenreiche Streuobstwiese entsprechend Grünordnungsplan anzulegen und zu pflegen und sind im Geltungsbereich mindestens fünf Höhlenbrüterkästen für den Feldsperling aufzuhängen.

Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass darüber hinaus aus der Sicht der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde keine weiteren Anregungen vorgetragen werden.

A.1 Landkreis Osnabrück (06.11.2017)

Landkreis Osnabrück · Postfach 25 09 · 49015 Osnabrück

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

Gemeinde Bad Rothenfelde	
Eing.	10. Nov. 2017
AZ:	Bearbeiter 2

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen, meine Nachricht vom

6.3 /CI

**LANDKREIS
OSNABRÜCK**

Der Landrat
Fachdienst 6
Planen und Bauen
 - Planung -

Datum: 06.11.2017
 Zimmer-Nr.: 4065
 Auskunft erteilt: Frau Clausmeyer
 Durchwahl: 501-4065
 Tel. (05 41) Fax: 501-6 4065
 (0541)
 e-mail: clausmeyer@lks.de

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ und
43. Änderung zum Flächennutzungsplan
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach
§ 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen werden keine Anregungen zu den geänderten Teilen der überarbeiteten Entwürfe der o. g. Bauleitplanung vorgebracht.

Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen zum **Natur- und Bodenschutz** sowie zur **Wasserwirtschaft** weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Clausmeyer
 Clausmeyer

Zu A.1 Landkreis Osnabrück (06.11.2017)

Dass vom Landkreis Osnabrück im Rahmen der erneuten Offenlage keine Anregungen zu den geänderten Inhalten vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Dass vom Landkreis Osnabrück im Rahmen der erneuten Offenlage keine Anregungen zu den geänderten Inhalten vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen.

A.2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (08.05.2017)

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Am Schölerberg 7 • 49082 Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde
Postfach 11 40
49206 Bad Rothenfelde



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

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
IBAN: DE79 2805 0100 0001 9945 99
SWIFT-BIC: BRLADE21LZO
SteuerNr.: 64/219/01445
USt-IdNr.: DE245610284

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Anspruchspartner/in	Durchwahl	E-Mail	Datum
	1903/KL./He.	Herr Kirchhoff	-122	karl.kirchhoff@lwkniedersachsen.de	08.05.2017

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde - 43. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan 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.2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (10.08.2017)

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Am Schölerberg 7 • 49082 Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde
Postfach 11 40
49206 Bad Rothenfelde

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	10.08.2017

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde - 43. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 61 "Am Forsthaus/Ost"
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 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 zu der Planung 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.

Mit freundlichen Grüßen

Karl Kirchhoff

Zu A.2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (10.08.2017)

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

A.2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (26.10.2017)



Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Am Schölerberg 7 • 49082 Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde
Postfach 11 40
49206 Bad Rothenfelde

Gemeinde Bad Rothenfelde	
Eing. 27. Okt. 2017	
AZ:	Bearbeitet

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

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
IBAN: DE79 2805 0100 0001 9945 99
SWIFT-BIC: SLZDE22XXX
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	26.10.2017

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde - 43. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 61 "Am Forsthaus/Ost"; erneutes Auslegungsverfahren
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
hier: landwirtschaftliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nunmehr vorgelegten Planänderungen führen hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange zu keiner abweichenden Bewertung der Sachlage. Insofern verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 08.05.2017 bzw. 10.08.2017.

Mit freundlichen Grüßen

Karl Kirchhoff

Zu A.2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (26.10.2017)

Die Aussage, dass durch die vorliegende Planung auch bei erneuter Betrachtung keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, wird zur Kenntnis genommen. Die zuvor abgebildeten Stellungnahmen vom 08.05.2017 bzw. 10.08.2017 werden erneut ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Aussage, dass durch die vorliegende Planung auch bei erneuter Betrachtung keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, wird wie die zuvor abgebildeten Stellungnahmen vom 08.05.2017 bzw. 10.08.2017 zur Kenntnis genommen.

A.3 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 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.3 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (18.07.2017)

Seydel, Iris

Von: Grothaus, Elisabeth [Elisabeth.Grothaus@lgl.niedersachsen.de]
 Gesendet: Dienstag, 18. Juli 2017 10:24
 An: Seydel, Iris
 Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 61 "Am Forsthaus/Ost"

Sehr geehrte Frau Seydel,
 zu dem Bebauungsplan Nr. 61 "Am Forsthaus/Ost" 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.

Mit freundlichen Grüßen
 Elisabeth Grothaus

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 - Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -
 Dezernat 4 - Wertermittlung & Bodenordnung Mercatorstraße 4 und 6, 49080 Osnabrück
 Tel.: +49 541 503-349
 Fax: +49 541 503-104
<mailto:elisabeth.grothaus@lgl.niedersachsen.de>
www.lgl.niedersachsen.de

Zu A.3 Zum Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (18.07.2017)

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.

Die Bezeichnung „Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen“ für die Abkürzung „LGLN“ wird in den Planunterlagen korrigiert, sofern dies im Einflussbereich des den Bauleitplan bearbeitenden Planungsbüros liegt. Im Übrigen wurde das Vermessungsbüro auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die geometrische Eindeutigkeit der Planunterlage ist von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu bestätigen. Die Bezeichnung „Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen“ für die Abkürzung „LGLN“ ist in den Planunterlagen zu korrigieren.

A.3 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (11.10.2017)



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

Gemeinde Bad Rothenfelde
Bauabteilung

Frankfurter Straße 3
49214 Bad Rothenfelde



**Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Gemeinde Bad Rothenfelde	
Eing. 12. Okt. 2017	
AZ:	2 Bearbeiter

Bearbeitet von Grothaus, Elisabeth

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
27.09.2017

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

Durchwahl 0541 503-160 Osnabrück
Telefax 0541 503-104 11.10.2017
E-Mail elisabeth.grothaus@lgin.niedersachsen.de

Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 60, 61 , 63

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Bebauungsplänen Nr. 60, 61 ist aus der Sicht des LGLN – RD Osnabrück-Meppen, Katasteramt Osnabrück, 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.

zu dem Bebauungsplan Nr. 63 ist 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.

Mit freundlichen Grüßen

E. Grothaus

Zu A.3 Zum Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (11.10.2017)

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 (16.05.2017)

Westnetz GmbH · Goethering 23-29 · 49074 Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde
Postfach 1140
49206 Bad Rothenfelde

Regionalzentrum Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde		Ihre Zeichen	10.04.2017
Eing. 19. Mai 2017		Ihre Nachricht	E-OP-A/Stz/BBP-61/17
AZ: 52		Unsere Zeichen	Berthold Hanfeld
		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 (16.05.2017)

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.4 Westnetz GmbH (08.11.2017)

Westnetz GmbH • Goethering 23-29 • 49074 Osnabrück

Gemeinde Bad Rothenfelde
Postfach 1140
49206 Bad Rothenfelde

Gemeinde Bad Rothenfelde	
Eing.	10. Nov. 2017
AZ:	Bearbeiter 2

Regionalzentrum Osnabrück

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht 27.09.2017
Unsere Zeichen E-OP-A/Stz/B8P-61/17
Name Kay Schmitt
Telefon 0541-316-2251
Telefax 0541-316-2289
E-Mail Kay.schmitt@westnetz.de

Osnabrück, 08. November 2017

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde

43. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften Erneutes Auslegungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.09.2017 und teilen Ihnen mit, dass wir die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie den Bebauungsplan Nr. 61 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 (08.11.2017)

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 Solarthermieranlagen unterschiedliche Dachneigungen, wenn von ihrer Effektivität ausgegangen wird. Jedoch lassen sich geringere Erträge von Solarthermieranlagen 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 Bestandsgebäuden 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 Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe plus einer angemessenen steilen Dachneigung wird stattdessen auf eine Kubatur abgezielt, die dem Umfeld entspricht.

Bei einer aktiven 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.

Den Bewerbern für ein Baugrundstück wird zu gegebener Zeit mitgeteilt, dass die Möglichkeit einer Energieberatung besteht.

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.

Den Bewerbern für ein Baugrundstück wird zu gegebener Zeit mitgeteilt, dass die Möglichkeit einer Energieberatung besteht. 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.

A.5 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (08.08.2017)**Gemeinde Bad Rothenfelde**

Der Bürgermeister

Gemeinde Bad Rothenfelde · Postfach 11 40 · 49206 Bad Rothenfelde

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



Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

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:
DE282200000250501

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

Datum

08.08.2017

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,

für die Stellungnahme zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Am Forsthaus / Ost“ verweise ich auf meine Stellungnahme vom 15.05.2017, die ich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben habe. Den dort genannten Punkten habe ich nichts weiter hinzuzufügen.

Ich begrüße, dass gemäß dem Abwägungsergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung eine verpflichtende Energieberatung angestrebt wird.

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

Lisa Hanhart
Klimaschutzmanagerin

Zu A.5 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (08.08.2017)

Die angeführte und zuvor abgebildete Stellungnahme vom 15.05.2017 sowie die zugehörige Stellungnahme der Verwaltung samt Beschlussvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Dies betrifft insbesondere die Aussage, dass die angestrebte Nachverdichtung grundsätzlich begrüßt wird.

Den Bewerbern für ein Baugrundstück wird zu gegebener Zeit mitgeteilt, dass die Möglichkeit einer Energieberatung besteht.

Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.

Beschlussvorschlag:

Die angeführte und zuvor abgebildete Stellungnahme vom 15.05.2017 wird erneut zur Kenntnis genommen. Ebenso die Tatsache, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.

A.5 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (06.11.2017)**Gemeinde Bad Rothenfelde**

Der Bürgermeister


Bad Rothenfelde
 Heilbad im Osnabrücker Land

Gemeinde Bad Rothenfelde · Postfach 11 40 · 49206 Bad Rothenfelde

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

Gemeinde Bad Rothenfelde	
Eing. 08. NOV. 2017	
AZ:	Bearbeiter

 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

06.11.2017

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

Sehr geehrter Herr Rehkämper,

für die Stellungnahme zum erneuten Auslegungsverfahren zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Am Forsthaus / Ost“ verweise ich auf meine Stellungnahme vom 15.05.2017, die ich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben habe. Den dort genannten Punkten habe ich nichts weiter hinzuzufügen.

Ich begrüße weiterhin, dass gemäß dem Abwägungsergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung eine verpflichtende Energieberatung angestrebt wird.

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

 Lisa Hanhart
 Klimaschutzmanagerin
Zu A.5 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (06.11.2017)

Die angeführte und zuvor abgebildete Stellungnahme vom 15.05.2017 sowie die zugehörige Stellungnahme der Verwaltung samt Beschlussvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Dies betrifft insbesondere die Aussage, dass die angestrebte Nachverdichtung grundsätzlich begrüßt wird.

Den Bewerbern für ein Baugrundstück wird zu gegebener Zeit mitgeteilt, dass die Möglichkeit einer Energieberatung besteht.

Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.

Beschlussvorschlag:

Die angeführte und zuvor abgebildete Stellungnahme vom 15.05.2017 wird erneut zur Kenntnis genommen. Ebenso die Tatsache, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.

A.6 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (17.07.2017)



NLWKN - Betriebsstelle Cloppenburg
Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg



**Niedersächsischer Landesbetrieb für
Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz**
Betriebsstelle Cloppenburg

Gemeinde Bad Rothenfelde
Frankfurter Straße 3

49214 Bad Rothenfelde

Bearbeitet von
Anke Gerdes

E-Mail
anke.gerdes@nlwkn-clp.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
v. 11.07.2017

Mein Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
C.33.21102-13/05(061)
21101-13/05(043)

Telefon 04471/
886-171

Cloppenburg
17.07.2017

**Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde;
43. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften
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.

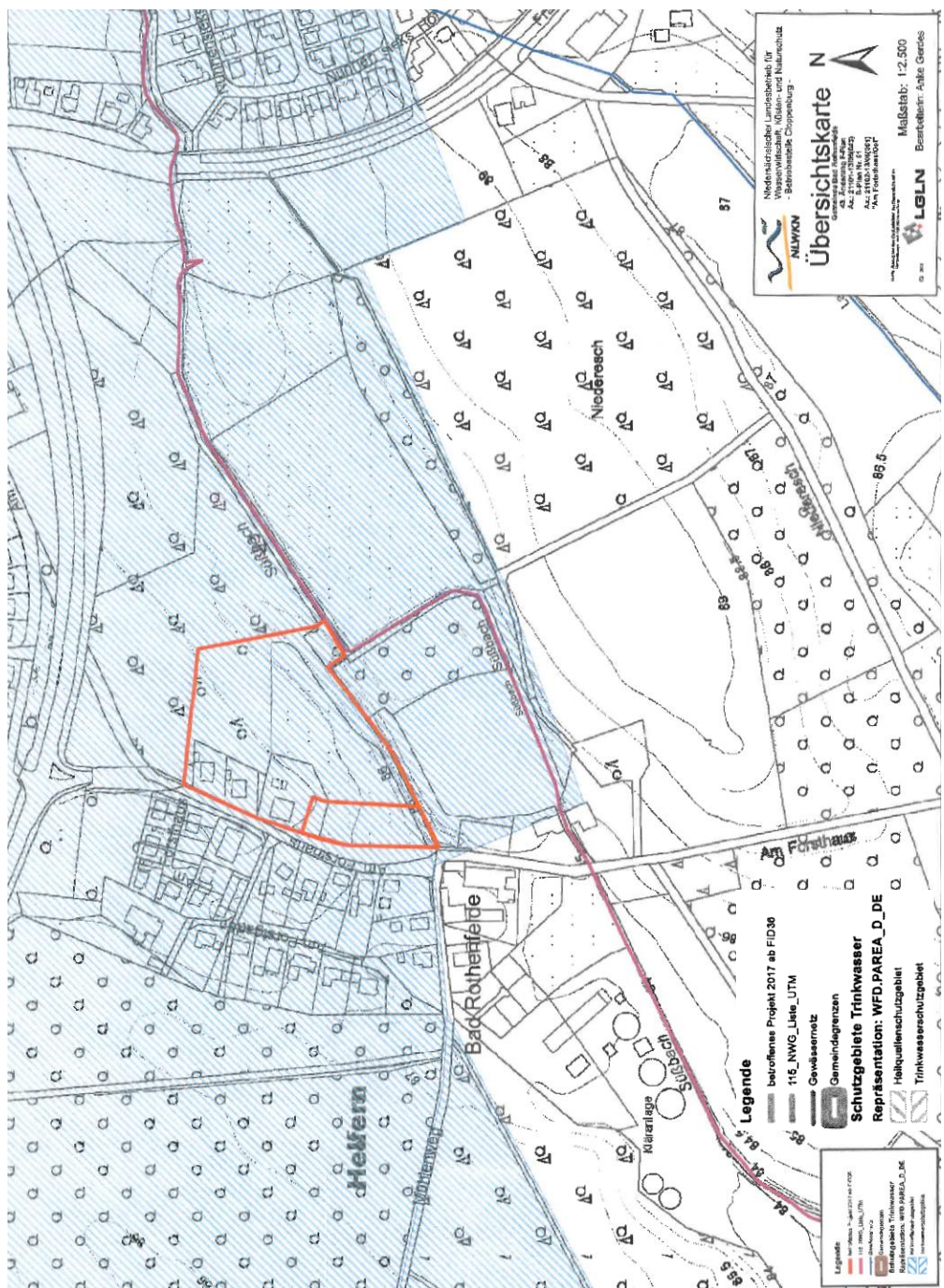
Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, gehen wir von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.

Mit freundlichen Grüßen

Anke Gerdes

Zu A.6 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (17.07.2017)

In Begründung, Umweltbericht und Plankarte sind Hinweise zum Heilquellenschutzgebiet *Bad Rothenfelde* (Schutzzone I) aufgeführt. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Die ergänzenden Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.



Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zum Heilquellenschutzgebiet *Bad Rothenfelde* (Schutzzone I) werden zur Kenntnis genommen.

A.6 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (11.10.2017)



NLWKN - Betriebsstelle Cloppenburg
Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg



**Niedersächsischer Landesbetrieb für
Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz**
Betriebsstelle Cloppenburg

Gemeinde Bad Rothenfelde
Frankfurter Straße 3

49214 Bad Rothenfelde

Bearbeitet von
Anke Gerdes

E-Mail
anke.gerdes@nlwkn-clp.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
27.09.2017

Mein Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
C.33.21101-13/05(043)/
21102-13/05(61)

Telefon 04471/
886-171

Cloppenburg
11.10.2017

**Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde
43. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 61 „Am Forstgarten/Ost“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung Ihres Antrages vom 27.09.2017 - 43. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Am Forstgarten/Ost“ - verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 17.07.2017.

Mit freundlichen Grüßen

Anke Gerdes

Zu A.6 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (11.10.2017)

In Begründung, Umweltbericht und Plankarte sind Hinweise zum Heilquellenschutzgebiet *Bad Rothenfelde* (Schutzzone I) aufgeführt. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Die ergänzenden Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zum Heilquellenschutzgebiet *Bad Rothenfelde* (Schutzzone I) werden zur Kenntnis genommen.

Zu B. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Baugesetzbuch (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 in diesem Verfahrensschritt über die protokollierten Inhalte hinaus keine Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen vorgebracht worden. Weitere abwägungsrelevante Inhalte liegen insofern nicht vor.

Die Offenlage gemäß § 3(2) Baugesetzbuch (BauGB) hat in der Zeit vom 20.07.2017 bis einschließlich dem 23.08.2017 stattgefunden. Gemäß § 4a(3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.10.2017 bis einschließlich dem 10.11.2017 ein erneutes Beteiligungsverfahren, da die zur Zeit bestehende Schwarzdornplantage nicht als private Grünfläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden soll. In beiden Beteiligungsverfahren wurden ebenfalls aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen vorgebracht.

Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (08.05.2017)

AKTENVERMERK

**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 verdeutlicht. 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.

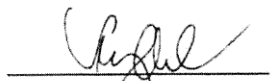
Allgemeine Verständnisfragen werden beantwortet.

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

Die Frage von ■ 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 im 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. 13.05.14 / h
3.) Kopie an alle Ratsmitglieder
4.) z. d. V.

Über die Gestaltungsfestsetzungen ist allgemein in einem nichtöffentlichen, interfraktionellen Gespräch mit den Ratsmitgliedern gesprochen worden. Dort wurde „eine Marschrichtung“ festgelegt. Der eigentliche Beschluss zu den Gestaltungsfestsetzungen wird in jedem Einzelfall im Rahmen des Entwurfsbeschlusses gefasst.

Für den Bebauungsplan Nr. 61 sind zur Fassadengestaltung (Stichwort Klinkerfassade) folgende Festsetzungen getroffen:

- Putz: Weiße und helle Tönungen (Definition „helle Tönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben und Mauerwerk zulässig.
- Sicht- bzw. Verblendmauerwerk: Rote bis rotbunte (Rotanteil mindestens 50%) Farbtönungen.
- Untergeordnete Bauteile: Es sind andere Materialien, wie z.B. Holz, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig.
- Holzblockhäuser und Holzfassaden sind unzulässig.

Über eine rote Klinkerfasse hinaus ist somit für die Fassadengestaltung ein erweitertes, für Bad Rothenfelde gebräuchliches Spektrum an Farben und Materialien eröffnet, das im Hinblick auf das Ortsbild eine verbindende Funktion hat, aber auch dem Wunsch einer individuellen Gestaltung von Baukörper Rechnung trägt.

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

Beschlussvorschlag

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung ist dem im Zuge des Bebauungsplans Nr. 61 beratenen und festgesetzten Farb- und Materialspektrum zu folgen.