

**Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 64  
„AM WÄLDCHEN/MÜHLENWEG“**

**Beratungsunterlagen zu den Verfahrensschritten:**

- A. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß der §§ 4(1), 2(2) Baugesetzbuch (BauGB)
- B. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) Baugesetzbuch (BauGB)

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Stadtplaner, Architektin PartGmbB  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Bad Rothenfelde, 30.01.2018

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbarkommunen sind mit Schreiben vom 10.04.2017 um Stellungnahme bis zum 19.05.2017 gebeten worden.

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

<b>Nr.</b>	<b>TÖB</b>	<b>§ 2(2) / § 4(1) BauGB</b>
1	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	21.04.2017
2	Landkreis Osnabrück	17.05.2017
3	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	04.05.2017
4	Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz	16.05.2017
5	Deutsche Telekom Technik GmbH	16.05.2017
6	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	19.05.2017
7	Westnetz GmbH	16.05.2017
8	Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“	18.04.2017
9	Freiwillige Feuerwehr Bad Rothenfelde	22.05.2017

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

<b>TÖB</b>	<b>§ 2(2) / § 4(1) BauGB</b>
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	18.05.2017
Amt für regionale Landesentwicklung	05.05.2017
Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	21.04.2017
EWE Netz GmbH	20.04.2017
Stadt Dissen aTW	02.05.2017
Stadt Versmold	25.04.2017
Gemeinde Hilter	18.04.2017
Gemeinde Bad Laer	13.04.2017

**Beteiligte TÖB ohne Abgabe von Stellungnahmen:**

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

**A.1 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (21.04.2017)**

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 A.1 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (21.04.2017)**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten (Inhalt: Information über die *allgemeinen Ziele und Zwecke etc.* der Planung) wird noch keine Plangrundlage anhand der dargelegten Anforderungen benötigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass, wie in vielen Fällen üblich, erst nach Konkretisierung der Planung zur Entwurfsbearbeitung eine Plangrundlage eingeholt worden ist, die den dargelegten Anforderungen genügt. Diese liegt dem für die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplans zu Grunde.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## A.2 Landkreis Osnabrück (17.05.2017)

### **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.

Ansonsten wird die geplante Fläche in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück nicht von raumordnerischen Festlegungen berührt.

Grundsätzlich ist jedoch das raumordnerische Ziel RROP D 2.2.01 Bodenschutz zu beachten, nach dem die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszuweichen ist.

Parallel wird der Bereich des Bebauungsplanes im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Rothenfelde als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Gemeinde Bad Rothenfelde entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen unbestimmt ist, wenn die als Grundlage für die Festlegung der dafür maßgeblichen Bezugspunkte herangezogenen Verkehrsflächen im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder fertiggestellt sind, noch der Bebauungsplan die Höhenlage dieser Verkehrsflächen festsetzt oder die Ausbauplanung bereits abgeschlossen ist (Vergleiche: OVG NRW, Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 46/10.NE). In diesem Zusammenhang möchte ich nochmal ausdrücklich darauf hinweisen, dass es sich bei einer solchen Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen um eine „unbestimmte (Höhen-) Festsetzung“ handelt.

## Zu A.2 Landkreis Osnabrück (17.05.2017)

### Regional- und Bauleitplanung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens hat zwischenzeitlich eine Beratung mit der unteren Wasserbehörde stattgefunden, insbesondere zur geordneten Abwasserentsorgung, auch unter Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten einschließlich vorhandener Entwässerungsverhältnisse wird demnach für die Planung eine – auf den Landabfluss gedrosselte – Einleitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Regenwasserkanal im Mühlenweg vorgesehen. Zur Drosselung wird ein offenes Regenwasserrückhaltebecken in das künftige Wohnquartier integriert und entsprechend festgesetzt. Das Schmutzwasser wird in die ebenfalls im Mühlenweg vorhandenen Schmutzwasserkanalisation eingeleitet und zur gemeindlichen Kläranlage abgeführt. Diese wird voraussichtlich 2018 erweitert. Darüber hinaus ist die Lage des Plangebiets im Heilquellenschutzgebiet bereits in den Unterlagen des Vorentwurfs nachrichtlich übernommen, dabei wird auch auf die geltenden Schutzverordnungen verwiesen. Damit werden die Belange des Trinkwasser- und Heilquellenschutzes und die raumordnerische Zielsetzung der Zuordnung zum örtlichen Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (Heilquelle) nach Auffassung der Gemeinde angemessen berücksichtigt. Die Gemeinde sieht die Planung auch diesbezüglich als an die Ziele der Raumordnung angepasst an.

Die Planung ist nach Auffassung der Gemeinde auch an das Bodenschutz-Ziel des RROP angepasst. In Bad Rothenfelde besteht ein anhaltender Bedarf an Wohnbauland für unterschiedliche Zielgruppen. Dazu führt die Gemeinde stetig Bauleitplanung durch und unterstützt sonstige Wohnbauprojekte, bei denen es sich in den letzten Jahren überwiegend um Innenentwicklungsmaßnahmen u. ä. handelt. Derzeit ist das Angebot an Grundstücken insbesondere für familienbezogene Wohnformen in Bad Rothenfelde nahezu ausgeschöpft. Darüber hinaus liegt die Planfläche zwar am Siedlungsrand, ist aber dennoch an drei Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers Aschendorf, die im Übrigen auch bereits seit längerem verfolgt wird (vgl. Städtebaulicher Rahmenplan 2001).

Der Bebauungsplan leidet, somit – laut geltender Rechtsprechung – an einem materiellen Fehler, der bei Überprüfung zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen würde.

Die angesprochenen Untersuchungen bzw. Gutachten sind grundsätzlich dafür geeignet die Umweltauswirkungen im weiteren Planverfahren zu beschreiben und zu bewerten. Aufgrund der Nähe zur Landesstraße im Norden und zur Kreisstraße im Westen wird empfohlen, die Lärmimmissionen genauer zu untersuchen um eine klare Aussage zur Lärmsituation zu erhalten. Die Wohnnutzungen in der näheren Umgebung befinden sich zumeist in Mischgebieten und die Bebauungspläne sind aus den 1970er und 1980er Jahren. Insofern ist keine direkte Vergleichbarkeit möglich.

Sofern die, auf der Planunterlage aufgebrachten Baunutzungsschablonen identischen Regelungsinhalt aufweisen sollen, sind diese zu überarbeiten. Die Festsetzung A ist zu ergänzen.

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.

### **Vorbeugender Brandschutz**

Die von hieraus mit wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als ausreichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit (A) und die Löschwasserversorgung als abhängige (B) und unabhängige (C) gewährleistet sind.

(A) Die Erschließung der Baugrundstücke muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 1 Zuwegung und § 2 Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) entsprechen.

Die Hinweise auf die erforderliche Bestimmtheit der Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen werden zur Kenntnis genommen. Zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten (Inhalt: Information über die *allgemeinen Ziele und Zwecke etc.* der Planung) wird noch keine Höhenbestimmtheit anhand der dargelegten Anforderungen benötigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass, wie in vielen Fällen üblich, erst bei Konkretisierung der Planung zur Entwurfsbearbeitung einschließlich insbesondere der Entwässerungsplanung eine Höhenbestimmung möglich ist, die den dargelegten Anforderungen genügt. Dies trifft auch für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Nach der zitierten Rechtsprechung dazu ist es insbesondere erforderlich, dass die Festsetzungen eine Verlässlichkeit in der Nachbarschaft in Bezug auf die Bauhöhenentwicklung sichern, die nicht abhängig ist z. B. vom zeitlichen Zusammenhang zwischen dem Bau eines Gebäudes und dem Zeitpunkt des Straßenendausbaus. Dies kann auch dadurch gewährleistet werden, dass zum Entwurf bzw. spätestens zum Satzungsbeschluss eine entsprechende Vorplanung für die Straßen einschließlich Höhenplanung für den Endausbau vorliegt. So wird hier vorgegangen. Die Entwässerungsplanung ist zwischenzeitlich erstellt worden, darauf aufbauend auch die Vorplanung der Straße einschließlich Höhenplanung. Diese Planungen sind Grundlage der Entwurfsbearbeitung und werden zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich ausgelegt. Damit reicht hier auch weiterhin die „argumentative“ Festsetzung des Höhenbezugspunkts aus.

Es wird klargestellt, dass der Bebauungsplan *zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung* nicht an einem materiellen Fehler mit der Folge der Unwirksamkeit leiden kann, da, wie weiter oben angesprochen, das Verfahren erst abgeschlossen sein muss, bevor der Bebauungsplan gerichtlich überprüft werden kann.

Die Hinweise zu den eingeholten Untersuchungen und Gutachten werden zur Kenntnis genommen. Wie angeregt ist zur Verifizierung der Überlegungen zur Verkehrslärmbelastung eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt worden. Diese bestätigt im Ergebnis die in den Vorentwurfsunterlagen dargelegte Einschätzung. Die Begründung wird dazu ergänzt.

Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein, dazu sollte die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als „Notfahrweg“ (Anbindung an die Straße Am Wäldchen) für Feuerwehrfahrzeuge ausgeführt werden.

Die Technische Regel 7.4 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten, damit ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

(B) Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

Die Löschwasserversorgung ist in einer der örtlichen Verhältnisse entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gem. § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 und ggf. Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr (NBrandSchG) sicherzustellen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf ( $m^3/2 h$ ) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW – Arbeitsblatt W 405 – entsprechen, hier 48  $m^3/h$  über einen Zeitraum von 2 Stunden.

Löschwasserentnahmestellen sind aus dem Wasserrohrnetz mittels Hydranten (DIN 3222/DIN 3221) in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 331, sicherzustellen

Die Abstände der Hydranten untereinander für Löschzwecke sollten 120 m nicht überschreiten. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung nachzuweisen.

(C) Die Gefahrenabwehr im Brandfalle nur auf „Ein Standbein“, der abhängigen Löschwasserversorgung auszurichten ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich.

Die o. g. Planungsunterlagen enthalten konkrete Angaben über die Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung und sind m. E. nicht zu bemängeln.

Die weiteren Maßnahmen und technischen Einzelheiten zu den notwendigen unabhängigen Löschwasserentnahmestellen, insbesondere den notwendigen Einrichtungen zur Beschleunigung und Erleichterung der Löschwasserentnahme und Löschwasserförderung sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister und dem Brandschutzprüfer festzulegen.

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung werden Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zu den Nutzungsmaßen vorgesehen. Die Nutzungsschablonen werden entsprechend formuliert. Eine „Festsetzung A“ war nicht Gegenstand des Vorentwurfs und kommt auch im Entwurf nicht vor. Der Hinweis dazu wird somit zur Kenntnis genommen.

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.

#### Vorbeugender Brandschutz

Die Hinweise werden, soweit noch nicht enthalten, in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen und im Übrigen zur Kenntnis genommen. Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass die Angaben zur unabhängigen Löschwasserversorgung hier nicht bemängelt werden.

#### Untere Wasserbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit Blick auf die voraussichtlich 2018 erfolgende Erweiterung der gemeindlichen Kläranlage keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Der auf den Trinkwasserschutz bezogenen Anregung zur umfassenden Bearbeitung des Teilschutzguts Grundwasserschutz in den Planunterlagen einschließlich des Umweltberichts wird gefolgt. Bereits der Vorentwurf des Bebauungsplans enthält die nachrichtliche Übernahme der Lage des Bebauungsplans im Heilquellenschutzgebiet. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus fachlicher Sicht zum Trinkwasserschutz zunächst keine Bedenken bestehen. Die nach Beratungen mit der unteren Wasserbehörde ausgearbeitete Entwässerungsplanung und Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet. Die zum Gewässerschutz geforderten Nachweise sind auf Ebene des Bebauungsplans damit erbracht.

## **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.

### Gewässerschutz

Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers fehlt und ist noch zu erbringen. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden (versiegelte Flächen, Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DVVA/DVWK 153/117/138, Einleitstellen etc.). Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises erfolgen.

## Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

Der Anregung zur Einholung eines Geruchsgutachtens ist zwischenzeitlich gefolgt worden. Dabei wurde auch die gemeindliche Kläranlage berücksichtigt. Im Ergebnis wird der Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (10 % der Jahresstunden) auf den überwiegenden Flächen des Plangebiets deutlich unterschritten bzw. eingehalten. Geringe Überschreitungen um 1–2 % werden nur für den äußersten Südwesten prognostiziert. Hier erfolgt keine Wohngebietsfestsetzung, es sind lediglich vorgesehene Straßen-, Versorgungs- und Eingrünungsflächen berührt. Auch in Bezug auf die wechselseitigen Belange des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes wird die Planung somit als vertretbar angesehen. Die Begründung wird dazu ergänzt.

### Untere Denkmalschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf denkmalpflegerische Belange, insbesondere auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht.

### Beschlussvorschlag:

Die Abwasserentsorgung erfolgt nach zwischenzeitlicher Beratung mit der unteren Wasserbehörde und der demgemäß ausgearbeiteten Entwässerungsplanung und Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung durch Einleitung in die örtliche Trennkanalisation im Mühlenweg, wobei das Niederschlagswasser zuvor auf den Landabfluss gedrosselt wird.

### Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und par. die Aufstellung des BBP Nr. 64 „Am Wäldchen/ Mühlenweg“ Bedenken.

Im Umfeld des Gebietes befinden sich mehrere tierhaltende landwirtschaftliche Betriebe. Es ist daher nicht auszuschließen, dass durch diese im Umfeld vorhandenen tierhaltenden Betriebe Geruchsimmissionen in dem Geltungsbereich entstehen. Ob diese, den zulässigen Immissionswert für Wohngebiete einhalten, kann ohne die Vorlage eines Immissionsschutzgutachtens zur Prognose und Beurteilung der Geruchsimmissionen gem. GIRL (Ermittlung der Vorbelastung gem. Cloppenburg Modell) nicht abschließend beurteilt werden.

### Untere Denkmalschutzbehörde

Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Am Wäldchen/ Mühlenweg“ parallel 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Rothenfelde keine Bedenken.

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.

Dazu wird im Entwurf eine entsprechend dimensionierte Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Errichtung eines offenen Regenwasserrückhaltebeckens festgesetzt. Die Lage des Plangebiets im Heilquellenschutzgebiet ist bereits in den Unterlagen des Vorentwurfs nachrichtlich übernommen. Die Gemeinde sieht die Planung somit insgesamt auch unter Berücksichtigung der raumordnerische Zielsetzung der Zuordnung zum örtlichen Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (Heilquelle) als an die Ziele der Raumordnung angepasst an. Auch sind damit die zum Gewässerschutz geforderten Nachweise auf Ebene des Bebauungsplans erbracht.

Die Planung ist aufgrund der bereits lange vorgesehenen Arrondierung des Ortsteils Aschendorf im Bereich Mühlenweg und des anhaltenden Bedarfs nach Auffassung der Gemeinde an das Bodenschutz-Ziel des RROP angepasst.

Die Hinweise auf die erforderliche Bestimmtheit der Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Entwurf des Bebauungsplans unter Berücksichtigung dieser Bestimmtheitsanforderungen ausgearbeitet wird und es wird klargestellt, dass der Bebauungsplan *zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung* wie oben dargelegt nicht an einem materiellen Fehler mit der Folge der Unwirksamkeit leiden kann.

Die Begründung wird zu den Ergebnissen der zwischenzeitlich eingeholten schalltechnischen Stellungnahme ergänzt.

Die Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz werden, soweit noch nicht enthalten, in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen und im Übrigen zur Kenntnis genommen.

Der auf den Trinkwasserschutz bezogenen Anregung zur umfassenden Bearbeitung des Teilschutzguts Grundwasserschutz in den Planunterlagen einschließlich des Umweltberichts wird gefolgt.

Die Begründung wird zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz anhand des dazu zwischenzeitlich eingeholten Geruchsgutachtens ergänzt, dieses weist die entsprechende Verträglichkeit der Planung nach.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

### A.3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (04.05.2017)

Die Gemeinde Bad Rothenfelde plant im Rahmen des o. g. Bauleitverfahrens die Ausweisung eines Wohngebietes im Ortsteil Aschendorf. Der Planungsraum zur Größe von ca. 1,45 ha unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Aus landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zum jetzigen Planungsstand wie folgt Stellung:

Im Umfeld des Planungsraumes (600 m-Radius) befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit intensiver Tierhaltung, die mit ihren Immissionen potentiell auf das projektierte Wohngebiet einwirken. Vor diesem Hintergrund halten wir eine gutachterliche Bewertung der Immissionssituation (Gerüche) auf Grundlage der Geruchsimmisions-Richtlinie für erforderlich, um sicherzustellen, dass geltende Grenzwerte eingehalten werden. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf ein derartiges Gutachten, dass derzeit von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Herr Wehage) für die Ortslage Aschendorf erstellt wird.

Die Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen mit Arbeitsmaschinen heutiger Transportbreiten ist dauerhaft zu gewährleisten.

Auf den folgenden Punkt weisen wir des Weiteren hin:

Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere dürfen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden.

Deshalb ist vorrangig zu prüfen, ob Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden können, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

### Zu A.3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (04.05.2017)

Der Anregung zur Einholung eines Geruchsgutachtens ist zwischenzeitlich gefolgt worden. Dabei wurde auch die gemeindliche Kläranlage berücksichtigt. Im Ergebnis wird der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete (10 % der Jahresstunden) auf den überwiegenden Planflächen deutlich unterschritten bzw. eingehalten. Geringe Überschreitungen um 1–2 % werden nur für den äußersten Südwesten prognostiziert. Hier erfolgt keine Wohngebietsfestsetzung, es sind nur vorgesehene Straßen-, Versorgungs- und Eingrünungsflächen berührt. Auch in Bezug auf die wechselseitigen Belange des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes wird die Planung somit als vertretbar angesehen. Die Begründung wird dazu ergänzt.

Die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist durch die Planung nicht betroffen. Durch das Plangebiet verläuft eine von mindestens drei Zufahrten zu dem nördlichen Acker. Auch diese wird durch die Planung nicht aufgehoben, eine Grünflächenfestsetzung im Westen erlaubt die Anlage bzw. Beibehaltung eines etwa 6 m breiten Graswegs.

Mit der Entwurfsbearbeitung ist auch die Kompensationsflächenplanung zwischenzeitlich erfolgt. Der Ausgleich ist demnach eingriffsnah zu einem erheblichen Teil im Plangebiet selbst durch breite Heckenpflanzung am Nordrand vorgesehen sowie durch eine ergänzende, nur etwa 0,43 ha große externe Kompensationsfläche. Diese umfasst eine kleine, eher ungünstig zugeschnittene Intensivgrünlandfläche zwischen bestehendem Wald und Vermolder Straße südlich von Aschendorf. Hier ist eine Gehölzgruppe/Waldentwicklung vorgesehen. Die Gemeinde erachtet diese Kompensationsfläche und -maßnahme in Art und Umfang auch mit Blick auf die landwirtschaftlichen Belange als sinnvoll und vertretbar.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Begründung wird zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz nach dem dazu zwischenzeitlich eingeholten Geruchsgutachten ergänzt, dieses weist die entsprechende Verträglichkeit der Planung nach. Die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist aus den oben dargelegten Gründen durch die Planung nicht betroffen. Die Gemeinde erachtet die zwischenzeitlich erarbeitete, oben dargelegte Kompensationsflächenplanung in Art und Umfang auch mit Blick auf die landwirtschaftlichen Belange als sinnvoll und vertretbar.

#### **A.4 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (16.05.2017)**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebe ich eine Stellungnahme aus Sicht des Klimaschutzes zur geplanten 45. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Am Wäldchen/Mühlenweg“ ab. Das Vorhaben und die angestrebte Änderung der Fläche „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ sind aus Sicht des Klimaschutzes grundlegend zu befürworten.

Im Zuge der Ausweisung eines Neubaugebiets sollte geprüft werden, inwieweit sich der Energiebedarf minimieren lässt und darauf aufbauend verschiedene Varianten der Wärmeversorgung verglichen werden. Daher ist der Gemeinde zu empfehlen, grundsätzlich für Neubaugebiete ein Energiekonzept zu entwickeln, das Varianten der Bedarfsminderung und Wärmeversorgung von Gebäuden, Gebäudekomplexen oder Siedlungsgebieten untersucht. Nahwärmenetze bieten beispielsweise die Chance, Energieträger wie Holzhackschnitzel oder Pellets zu nutzen oder in der Heizzentrale mit einem BHKW zusätzlich Strom zu erzeugen. Örtliche Randbedingungen wie Abwärme in der Umgebung, ein Landwirt, der eine Biogasanlage plant oder ein Südhang, an dem sich die Solarenergienutzung anbietet, müssen individuell geprüft werden.

Im eintretenden Fall ist es sinnvoll, im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans zu prüfen, ob nach § 5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB im Flächennutzungsplan Versorgungsanlagen sowie Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien nach Anlage Nr. 7 PlanZV mit dem Planzeichen „EE“ (Erneuerbare Energien) dargestellt werden sollten. Eine Regelung im Bebauungsplan mit Anschlusszwang wird jedoch nicht für sinnvoll gehalten, da sie andere wirtschaftliche und klimaschonende Lösungen von vornherein unterbinden würde.

Bei der Verlegung der Versorgungsleitungen ist die Einrichtung von Schnellladestationen für Elektrofahrzeuge zu berücksichtigen, sodass diese gegebenenfalls kostengünstig nachgerüstet werden können, um den Ausbau der Elektromobilität langfristig zu fördern.

Die Ausrichtung der Grundstücke nach Süden und Westen/Südwesten ist aus Sicht des Klimaschutzes 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.

#### **Zu A.4 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (16.05.2017)**

Die grundlegende Befürwortung der Planung aus Sicht des Klimaschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 23b BauGB (Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden technische Vorkehrungen o. ä. für die Nutzung erneuerbarer Energien getroffen werden müssen) erfolgen aus den in den Stellungnahme selbst genannten Gründen nicht (Stichworte Anschlusszwang, mangelnde Flexibilität).

Die Hinweise auf die technische Vorbereitung für Lademöglichkeiten von E-Fahrzeugen, auf empfehlenswerte Regelungen zur Forderung des Niedrigstenergiehaus-Standards in Kaufverträgen und zur Inanspruchnahme einer Energieberatung durch künftige Bauherren werden zur Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung, Vermarktung und Umsetzung in die Begründung aufgenommen.

Wie in der Stellungnahme selbst dargelegt, sind für unterschiedliche Techniken der Solarenergienutzung unterschiedliche Dachneigungen jeweils die günstigsten. Die zum Entwurfsstand auf den größten Flächen des Plangebiets vorgesehene Dachform des Satteldachs mit Neigungen zwischen 30° und 45° decken einen großen Teil dieser Bandbreite bereits ab. Unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange der Ortsgestaltung und des Landschaftsbilds wird dies daher überwiegend beibehalten. Im Westen wird ein Kleinquartier definiert, in dem andere Bauformen einschließlich anderer Formen geneigter Dächer und flacheren Neigungen zugelassen werden. Dies erhöht im Gesamtgebiet auch die Optionen für die Solarenergienutzung weiter. Dies wird auch mit Blick auf Klimaschutzbelange als angemessen angesehen.

Festsetzungen, die Bepflanzungen dahingehend einschränken, dass eine Verschattung des Gebäudes möglichst weitgehend unterbunden bleibt, werden im Sinne der planersichen Zurückhaltung und mit Blick darauf, dass auch verschattete Bereiche wichtig für den Wohnwert insgesamt sind, nicht getroffen.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Durch die geringe Einspeisevergütung lohnt es sich den Strom als Eigenbedarf zu nutzen, demnach wird eine effektive ganzjährige Nutzung der Solaranlagen angestrebt. Die Gewinnung der Sonnenenergie ist über das Jahr verteilt im Allgemeinen auf flachen Dächern effektiver. Die angestrebte vorgeschriebene Dachneigung zwischen 30° und 45° ist daher nicht flach genug.

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

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

Die schrittweise Anpassung der EnEV und das angestrebte GebäudeEnergie-Gesetz (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 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 Energieverbrauchsreduzierung 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 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.

Die angestrebte großräumige Grünverbindung ist dringend zu verfolgen, da nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB bei einer klimagerechten Flächennutzung (motorisierter) Verkehr zu vermeiden und bestenfalls zu verringern ist. Um den Fuß- und Radverkehr zu fördern, sollten nach dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ Kurz- bis Mittelstrecken mit dem Fahrrad und zu Fuß zurückgelegt werden können und ein guter Anschluss an den ÖPNV vorhanden sein.

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 zur Verfügung. Über die Ergebnisse der Abwägung möchte ich bitte informiert werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die grundlegende Befürwortung der Planung aus Sicht des Klimaschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen o. ä. für die Nutzung erneuerbarer Energien erfolgen aus den in den Stellungnahme selbst genannten Gründen nicht (Stichworte Anschlusszwang, mangelnde Flexibilität). Die Festsetzungen zu den Dachformen und -neigungen werden unter möglichst weitgehender Berücksichtigung der solarenergetischen Nutzung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange von Ortsgestaltung und Landschaftsbild getroffen.

Die Begründung wird wie oben dargelegt anhand der Stellungnahme ergänzt.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

**A.5 Deutsche Telekom Technik GmbH (16.05.2017)**

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:

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaubehauung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Ich bitte Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

**Zu A.5 Deutsche Telekom Technik GmbH (16.05.2017)**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie gewünscht erfolgt eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie gewünscht erfolgt eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren.

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

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

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**A.7 Westnetz GmbH (16.05.2017)**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.04.2017 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr. 64 „Am Wäldchen/Mühlenweg“ 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.

Falls bei der Erschließung dieses Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns rechtzeitig mitzuteilen, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.

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).

**Zu A.7 Westnetz GmbH (16.05.2017)**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**A.8 Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ (18.04.2017)**

Die Entwürfe der Planunterlagen habe ich durchgesehen. Die den Unterhaltungsverband besonders interessierenden Belange der Niederschlagswasserbewirtschaftung und -ableitung sind noch nicht bearbeitet. Die Nennung des Kreises Gütersloh in dem als Platzhalter verwendeten Textbaustein weist darauf hin. Der Verband möchte anhand der fertigen wasserwirtschaftlichen Begleitplanung erneut an den Verfahren beteiligt werden

**Zu A.8 Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ (18.04.2017)**

Die frühzeitige Beteiligung ist auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen erfolgt. Darin sind – entsprechend der Verfahrensregelungen des BauGB und wie in vielen Fällen üblich – noch nicht alle Fachthemen abschließend ausgearbeitet.

Wie gewünscht erfolgt eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren.

**Beschlussvorschlag:**

Die Entwurfsunterlagen werden anhand der zwischenzeitlich eingeholten wasserwirtschaftlichen Planungen zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung konkretisiert. Dazu wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Landkreises Osnabrück verwiesen, dieser wird wiederholt.

Wie gewünscht erfolgt eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren.

**A.9 Freiwillige Feuerwehr Bad Rothenfelde (22.05.2017)**

Grundsätzlich bestehen aus Sicht der hiesigen Freiwilligen Feuerwehr keine Bedenken, wir bitten jedoch darum folgendes zu realisieren:

Der auf der Zeichnung eingezeichnete Fuß- und Radweg zur jetzigen Straße „Am Wäldchen“ sollte mit Fahrzeugen bis zu 18 Tonnen zulässigem Gesamtgewicht befahrbar sein und mit herausnehmbaren Pfosten ausgestattet werden:

Begründung: Damit erstausrückende Rettungsfahrzeuge sich im Einsatzfall nicht festfahren, da sie nicht zurück fahren können, sollte der Geh- und Radweg so ausgestaltet werden, dass durch entnehmen der Pfosten, das Abzurücken über die Straße „Am Wäldchen“ möglich ist. Weiterhin könnte die Straße „Am Wäldchen“, bei Bedarf, als zweiter Angriffsweg in das neue Baugebiet genutzt werden.

Die Standorte der Unterflurhydranten, für die abhängige Löschwasserversorgung" sind zu gegebener Zeit mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Zu A.9 Freiwillige Feuerwehr Bad Rothenfelde (22.05.2017)**

Die Hinweise beziehen sich auf die Umsetzung der Erschließungsanlagen. Sie werden zur Berücksichtigung in diesem Zuge in die Begründung aufgenommen. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung in die Begründung aufgenommen.

**Zu B. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB**

Die Planung wurde im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 09.05.2017 öffentlich 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.

## Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (09.05.2017)

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

09.05.2017

Az.: 611 - 98 se

### AKTENVERMERK

*über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Am Wäldchen/Mühlenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften  
am Dienstag, 09.05.2017, 19:00 Uhr, im Musikraum der Grundschule,  
Frankfurter Straße 48 - 50, 49214 Bad Rothenfelde*

#### Teilnehmer:

Anwesende lt. Liste  
Herr von Beeren (Planungsbüro Tischmann Schrooten)  
Frau Seydel (Gemeinde Bad Rothenfelde)

Frau Seydel eröffnet um 19:00 Uhr die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Am Wäldchen/Mühlenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften.

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

Anhand eines Luftbildes werden die Geltungsbereiche der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 64 „Am Wäldchen/Mühlenweg“ von Herrn von Beeren verdeutlicht. Er führt aus, dass bereits der Städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2001 ein Potenzial zur Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung sieht. Allerdings wird darin auch vorgeschlagen, den neu entstehenden nördlichen Siedlungsrand als Ortsrandeingrünung zu gestalten. Nördlich daran schließen sich nach dem Städtebaulichen Rahmenplan weiträumige großräumige Grünverbindungen an.

Herr von Beeren berichtet über den Inhalt der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die dort z. Zt. bestehende Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ soll für die geplante Neubausiedlung künftig parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Außerdem erörtert Herr von Beeren umfassend den Inhalt des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 64 „Am Wäldchen/Mühlenweg“ sowie der örtlichen Bauvorschriften. In Anlehnung an die bestehende Bebauung soll lediglich der Bau von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal jeweils 2 Wohnungen zugelassen werden. Reihenhäuser sind damit unzulässig. 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. Herr von Beeren und Frau Seydel erklären den Regelungsinhalt der vorgenannten Fest-

## Zur Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (09.05.2017)

Eine alternative Wohngebietsentwicklung weiter nördlich im Bereich des Niedersachsenrings ist aufgrund der Insellage inmitten des Landschaftsraums nach heutigen planerischen Grundsätzen nicht vertretbar.

Die Anregungen in Bezug auf die Struktur des geplanten neuen Quartiers, angenommene Wertminderungen etc. sind inhaltlich teilweise seitens des Einwender 1 schriftlich mitgeteilt worden. Soweit diese Aspekte nicht direkt in der öffentlichen Veranstaltung beantwortet worden sind, werden die entsprechenden Darlegungen zur Stellungnahme des Einwenders 1 daher wiederholt.

Im Übrigen werden die in der öffentlichen Veranstaltung erörterten Inhalte sowie die gestellten Fragen und die dazu in der Veranstaltung gegebenen Antworten anhand des nebenstehenden Protokolls zur Kenntnis genommen.

setzungen. Herr von Beeren teilt des Weiteren mit, dass sich die zuständigen Ratsgremien im Rahmen des nachfolgenden Entwurfsbeschlusses (voraussichtlich im August 2017) entscheiden, welche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen. Frau Seydel ergänzt, dass bis zu diesem Zeitpunkt auch entschieden werden soll, ob möglicherweise der Bau von Stadtvillen in Teilbereichen zugelassen wird, sofern eine Verschattung der übrigen Grundstücke ausgeschlossen werden kann. In diesem Fall wäre teilweise auch eine zweigeschossige Bauweise mit größerer Traufhöhe und geringerer Dachneigung zulässig.

Allgemeine Verständnisfragen werden beantwortet.

Eine Grundstückseigentümerin der bestehenden Bauzeile nördlich des Mühlenweges berichtet, dass sie vor ca. 2 Jahren die Immobilie erworben habe. Sie habe sich zuvor bei der Gemeinde telefonisch erkundigt, ob nördlich angrenzend eine Bebauung zu erwarten sei; den Namen des Mitarbeiters/der Mitarbeiterin habe sie allerdings nicht notiert. Dies sei seinerzeit verneint worden. Aufgrund des freien Ausblicks habe sie sich für den Kauf des Grundstückes entschieden, und es sei daraufhin ein höherer Kaufpreis gezahlt worden. Bei einer Veräußerung des Grundstückes befürchtet die Anliegerin nun im Falle der Realisierung der geplanten Neubausiedlung einen Wertverlust, den sie mit 60.000 € bis 80.000 € beziffert. Da sich die Baugrenze im neu geplanten Siedlungsgebiet 5 m über ihrer Grundstücksgrenze befindet, wird nach Aussagen der Anliegerin unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung möglicherweise ein Abstand zwischen den beiden Hausfassaden von 13 m bestehen, durch den sie sich eingeengt fühle. Sie selbst habe eine nach Norden ausgerichtete Terrasse und geht davon aus, dass bei dem zu erwartenden Neubau die Terrasse nach Süden ausgerichtet wird. Durch die dann entstehende Nähe der Aufenthaltsbereiche in den Gärten fühlt sie sich zusätzlich beeinträchtigt.

Die Anliegerin ist der Auffassung, dass als Grenzabstand eine Haushöhe einzuhalten sei und dass daher der Abstand von der Baugrenze des nördlich angrenzend geplanten Grundstückes bis zu ihrer Grenze zu gering bemessen sei. Frau Seydel entgegnet, dass nach der Niedersächsischen Bauordnung der Grenzabstand mindestens 3 m (eine halbe Haushöhe) betragen muss.

Als Standort für eine Neubausiedlung in Aschendorf kann sich die Anliegerin durchaus auch weiter nördlich gelegene Flächen südlich des Niedersachsenringes vorstellen. Dazu führt Frau Seydel aus, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen oftmals auch eine Frage der Flächenverfügbarkeit sei. Die Flächen für das geplante Neubaugebiet konnten bereits für die Gemeinde von der Niedersächsischen Landgesellschaft erworben werden. Aufgrund der bestehenden Alterslastigkeit sei die Gemeinde bemüht, junge Familien durch Baugrundstücke an den Ort zu binden. Dies sei hier nun möglich.

Daraufhin kritisiert die Anliegerin, dass seitens der Gemeinde im Bereich der Residenz am Salzbach keine Flächen zur Ansiedlung einer Neubausiedlung für junge Familien erworben worden seien. Hier erfolge nun ein Seniorenwohnen. Frau Seydel berichtet, dass diese zentrale Lage für Senioren sehr wichtig sei, damit diese zu Fuß die Verbrauchermärkte, Banken, Apotheken, Ärzte und sonstige Einrichtungen aufsuchen können. Außerdem habe die Gemeinde/NLG auf die entsprechenden Flächen keinen Zugriff gehabt, da diese direkt von den ehemaligen Eigentümern an den Vorhabenträger der Residenz am Salzbach veräußert worden seien.

Von der Anliegerin wird mitgeteilt, sie habe bereits einen Rechtsanwalt eingeschaltet, der eine schriftliche Eingabe einreichen wird.

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

Weitere Verständnisfragen oder Anregungen und Eingaben ergeben sich im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht, so dass Frau Seydel die Veranstaltung mit einem Dank an die Anwesenden um 20:00 Uhr schließt.

#### **Beschlussvorschlag**

Den Anregungen wird, wie zu den entsprechenden Inhalten der Stellungnahme des Einwenders 1 dargelegt, teilweise gefolgt, insbesondere in Bezug auf eine aufgelockertere Gebietsentwicklung im äußersten Osten des geplanten Wohnquartiers. Im Übrigen werden die Einwendungen aus den oben dargelegten Gründen zurückgewiesen.

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

**B.1 Einwender 1 (15.05.2017)**

Gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes „Am Wäldchen / Mühlenweg“ legen wir Widerspruch ein.

Zunächst einmal liegt keine (öffentlich zugängliche) naturschutzfachliche Stellungnahme im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor, die die Belange des Umweltschutzes in und um das geplante Baugebiet berücksichtigen. Unter anderem halten sich hier heute diverse Tierarten wie Wild, Hasen, diverse Vogelarten, etc. auf.

Darüber hinaus ist der erhebliche Rückstau von Regenwasser im südlichen, speziell im südöstlichen Bereich des geplanten Baugebietes durch einen Fachmann zu bewerten. Wir bestehen darauf, dass entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen und umgesetzt werden, um das Wasser abzuführen, das insbesondere im Herbst und Winter als permanenter „Teich“ im südöstlichen Bereich des geplanten Baugebietes existiert. Die Wasserfläche ist in den Herbst- und Wintermonaten in der Regel über Wochen mehrere duzend Quadratmeter groß, wie die heutigen Anwohner bestätigen können. Speziell sind Maßnahmen vorzulegen und umzusetzen, die verhindern, dass sich das Wasser aufgrund der leichten Hanglage zukünftig auf den bereits bestehenden Grundstücken südlich und östlich des geplanten Baugebietes sammelt und hier Schäden anrichtet. Insbesondere ist eine erhöhte Lage des Baugebietes relativ zur bestehenden Bebauung im Bebauungsplan auszuschließen. Die Versiegelungsfläche ist daher möglichst gering zu halten, was bei den vorgesehenen sehr kleinen Grundstücken nicht möglich ist.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Durch den Vorentwurf werden die Belange der betroffenen 7 altbebauten Grundstücke und deren Inhaber stark benachteiligt während sich für die öffentlichen Belange kein ersichtlicher Vorteil ergibt. Durch die Bebauung entsteht für alle Inhaber der angrenzenden bestehenden Bebauung ein teils erheblicher Wertverlust. Da die Lage in Aschendorf allgemein nicht als bevorzugt angesehen werden kann (relativ hohe Entfernung zum Ortskern, zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Einrichtungen und Nahverkehr (außerdem Bus zur Grundschule ab dem Sommer kostenpflichtig)), führt das geplante Baugebiet zu einem erheblichen Wertverlust bei den an das geplante Baugebiet angrenzenden Grundstücken. Deren Wert definiert sich signifikant durch deren idyllische und ruhige Lage.

**Zu B.1 Einwender 1 (15.05.2017)**

Der frühzeitigen Beteiligung lagen entsprechend der Verfahrensvorgaben des BauGB die Planunterlagen mit Stand des Vorentwurfs zu Grunde (Inhalt der frühzeitigen Beteiligung danach „allgemeine Ziele und Zwecke“ etc.). Ausgearbeitete Gutachten und Fachplanungen sind zu diesem Zeitpunkt nicht erforderlich. Diese sind inzwischen parallel zur Entwurfsbearbeitung eingeholt worden und werden in die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingearbeitet. Dies umfasst auch eine Artenschutzprüfung. Der Planung entgegenstehende Aspekte wurden dabei nicht festgestellt.

Den Anregungen zur Berücksichtigung des Gefälles der bisherigen und weiter nördlich verbleibenden Ackerfläche ist bei der Ausarbeitung der Entwässerungsplanung gefolgt worden. Dies fließt auch in den Entwurf des Bebauungsplans ein. Daher wird die Haupterschließung gegenüber dem Vorentwurf um eine Bautiefe nach Süden verlagert, im Südwesten wird ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Zusätzlich wird eine Verwallung in die am Nordrand festgesetzte Hecke integriert und durch eine Mulde im nördlich verbleibenden Acker ergänzt. Ein Abfluss in das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken wird an zwei Stellen im Bebauungsplan gesichert. Damit wird eine geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung der Belange der Nachbarschaft gewährleistet.

Ein planungsrechtlich relevanter Wertverlust benachbarter Grundstücke wird durch die geordnete Arrondierung der Ortslage Aschendorf auf einer bereits dreiseitig durch Bebauung umgebenen Fläche im Norden dieser Ortslage nicht verursacht. Ein Anspruch auf unveränderte Nutzung benachbarten Eigentums besteht ausdrücklich nicht. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Fläche bereits seit Jahren als Wohnbauentwicklungsfläche erster Priorität im Städtebaulichen Rahmenplan der Gemeinde Bad Rothenfelde von 2001 enthalten ist. Dieser kann in der gemeindlichen Bauabteilung nach Terminabsprache eingesehen werden.

Für uns war die nicht vorhandene Bebauung Richtung Norden vor knapp 3 Jahren ein entscheidendes Kaufargument, welches nun entfällt und sich deutlich negativ auf den Wert unserer Immobilie auswirkt. Im Kerngebiet von Bad Rothenfelde gibt es hingegen noch große bereits annähernd komplett umbaute Flächen als mögliche Wohngebiete zur Verfügung (z. B. zwischen Münsterland-Klinik und Edeka oder östlich der Alten Salzstraße).

Für uns persönlich wird (gemäß des Vorentwurfs) das Nachbarhaus möglicherweise auf 5 m an unsere Grundstücksgrenze heranreichen. Da sich vermutlich in Richtung Süden eine Terrasse an den Neubau anschließen wird, sitzen wir dann zukünftig quasi Terrasse an Terrasse mit den Nachbarn, inklusive aller negativen Folgen: Kein Wort bleibt mehr vertraulich, im Sommer kommt ggf. Grillgeruch, Lärm durch Rasenmäher, Handwerksarbeiten und ähnliches hinzu, der Mittagsschlaf von Babys und Kleinkindern wird gestört (unser jüngstes Kind ist 15 Monate). Damit wird die Lebensqualität unserer Familie erheblich eingeschränkt.

In der Präsentation zum Vorentwurf auf der Seite der Gemeinde (Rubrik Bekanntmachungen, 30.03.2017, Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss: <https://rothenfelde.risitebo.de/ibi/si0042.asp>) wird im Back-up (Folie 9) die Faustregel zum Abstand von Gebäuden mit dem 2,4 – 2,7fachen der schattenwerfenden Kante zum Nachbarhaus angegeben. Dabei sollte selbstverständlich auch der Schattenwurf der bestehenden Bebauung in Richtung des geplanten Baugebietes berücksichtigt werden. In unserem Fall ist die schattenwerfende Kante ca. 9m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt. Bei einer Gebäudehöhe unsererseits von ca. 8m müsste (multipliziert mit 2,4) der Abstand zum Nachbarhaus 19,2m betragen, somit müsste das Nachbarhaus mindestens 10,2 Meter von unserer Grundstücksgrenze entfernt stehen. Bei der im Vorentwurf gegebenen Grundstückgröße und Form erscheint es unwahrscheinlich, dass dies für das an uns angrenzende Grundstück möglich sein wird, ohne dass andere Vorgaben gebrochen werden. Grundsätzlich sind die geringen Grundstücksgrößen zu überdenken, die nicht mal annähernd an die Altbebauung mit 1000qm und mehr angepasst sind.

Des Weiteren gibt es keine Festlegung für die Bebauung der Grundstücke hinsichtlich Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Stadtvilla. Eine Stadtvilla oder ein Doppelhaus würde noch deutlich mehr Einschränkungen in der Privatsphäre bedeuten, sowohl durch die Größe der Gebäude, als auch durch Einblicke in unseren Garten und in unser Haus. Außerdem würden Doppelhäuser und Stadtvillen nicht der Altbebauung entsprechen. Daher fordern wir mindestens für die direkt an die alt bebauten Grundstücke angrenzenden Baugrundstücke lediglich eine Erlaubnis für Einfamilienhäuser mit max. einem Vollgeschoss.

Die Anregung in Bezug auf den Abstand der überbaubaren Flächen zum südlichen Bestand wird teilweise gefolgt, indem im Zusammenhang mit der geänderten Erschließungsplanung gegenüber dem Vorentwurf im äußersten Osten des Plangebiets auf eine Ermöglichung von bis zu vier Wohngrundstücken mit Ostwestausrichtung verzichtet wird und stattdessen dort nur noch bis zu drei Grundstücke in Nordsüdausrichtung ermöglicht werden.

Daneben ist aber zu den Einwendungen in Bezug auf die Nachbarschaft von Wohngrundstücken Folgendes festzuhalten:

Die Nachbarschaft von Wohngrundstücken untereinander führt – insbesondere auch auf Ebene des Planungsrechts – nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen in Bezug auf Immissionen, Lebensqualität etc. Dabei ist auch einzubeziehen, dass grundlegend das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme gilt und dessen Einhaltung auch bei der städtebaulichen Planung zu Grunde gelegt werden kann und muss. Nach Luftbildauswertung liegt auf dem Einwandergrundstück zumindest eine Terrasse abgesetzt vom Gebäude an der äußersten nördlichen Grundstücksgrenze. Ein Anspruch darauf, dass Nachbargrundstücke so genutzt werden, dass die Vertraulichkeit von Gesprächen an den äußersten Flächenrändern gewahrt bleibt, besteht – insbesondere auf planungsrechtlicher Ebene – nicht. In der privaten Gartengestaltung bestehen ausreichende Möglichkeiten, mehr oder weniger private Bereiche auszubilden.

Ein Abstand der künftigen Bebauung unter Berücksichtigung der angesprochenen Faustregel zur solarenergetischen Optimierung war entgegen der Stellungnahme auch nach den Festsetzungen des Vorentwurfs möglich. Mit der oben angesprochenen Änderung des Plankonzepts wird hier aber unabhängig davon zum Entwurfsstand ein deutlich größerer Abstand gesichert. Der entsprechenden Anregung wird somit teilweise gefolgt.

Die ermöglichten bzw. zu erwartenden Grundstücksgrößen werden entgegen der Stellungnahme als siedlungsstrukturell sinnvoll und vertretbar angesehen. Dabei werden neben den Fragen der Einbindung in den Bestand besonders auch die Belange des Bodenschutzes (möglichst effektive Flächennutzung) und aktuell übliche Bedarfe bei kleinteiligen, familienbezogenen Wohnnutzungen berücksichtigt.

Weitere Einwände behalten wir uns vor, da nicht alle baurechtlichen Festlegungen aus den vorhandenen Unterlagen ersichtlich sind.

Wir haben außerdem einen Vorschlag zur Reduktion der negativen Auswirkungen auf die Inhaber der bestehenden Bebauung: Die geplante Wildhecke nördlich des geplanten Baugebietes macht südlich des Baugebietes zur angrenzenden Bebauung als immer grüner Sicht und Schallschutz erheblich mehr Sinn und sollte hier entweder statt - oder aber zusätzlich - zur Hecke nördlich des Baugebietes auf einem ca. 2 Meter breiten Grünstreifen errichtet werden. Zusätzlich könnten im Abstand von ca. 10m Bäume gepflanzt werden, die in ihrer Wuchshöhe begrenzt sind, aber als Sichtschutz zum Obergeschoss der Gebäude dienen. Insbesondere im Hinblick auf die im Vergleich zu angrenzenden, bestehenden Bebauung sehr kleinen Grundstücke machen Bäume und eine Hecke mit einer Höhe von mindestens 2 Metern ökologisch und zur Aufwertung der Siedlung insgesamt Sinn. Hiermit würde auch die Qualität der neu geplanten Grundstücke durch einen Sicht- und Schallschutz erheblich aufgewertet. Darüber hinaus würde der Grünstreifen die versiegelte Fläche reduzieren.

Entgegen der Einwendung enthält der Bebauungsplan schon zum Vorentwurf Festsetzungen, die auf eine umgebungsangepasste Siedlungsstruktur und Verdichtung zielen. Dies betrifft die Vorgabe der offenen Bauweise mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser, die Festsetzungen zu den Nutzungsmaßen und die Vorgaben zur zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße bei Deckelung auf insgesamt maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude.

Entgegen der Stellungnahme fügt sich ein Doppelhaus in Zusammenhang mit diesen Vorgaben unproblematisch in den o. g. kleinteiligen Siedlungszusammenhang ein. Nach dem Vorentwurf waren keine optisch wirksam „voll zweigeschossigen“ Baumöglichkeiten („Stadtvilla“) gegeben. Im Entwurf wird nun in einem Teilbereich im Nordwesten eine solche Baumöglichkeit eingebunden. Dabei wird aus Gründen der geordneten Gebietsentwicklung eine klare räumliche Zuordnung der verschiedenen Bauformen gesichert. Weitergehende Beschränkungen der Nutzungsmaße und der Baustruktur werden im Rahmen der Planungsziele nicht als angemessen angesehen.

Die Heckenpflanzung im Norden dient der landschaftlichen Einbindung des neuen Wohnquartiers. Eine grüne „Pufferzone“ zwischen Bestand und neuen Quartier wird aus den oben dargelegten Gründen nicht für sinnvoll angesehen. Sofern eine solche im Einzelfall gewünscht wird, bestehen dafür wiederum ausreichende Möglichkeiten im Rahmen der privaten Gartengestaltung.

#### **Beschlussvorschlag:**

Den Anregungen wird wie oben dargelegt teilweise gefolgt, insbesondere in Bezug auf eine aufgelockertere Gebietsentwicklung im äußersten Osten des geplanten Wohnquartiers. Im Übrigen werden die Einwendungen aus den oben dargelegten Gründen zurückgewiesen.

## **B.2 Einwender 2 (18.05.2017)**

Gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes „Am Wäldchen/Mühlenweg“ legen wir, die Anwohner des Gebietes „Am Wäldchen/Mühlenweg“ Widerspruch ein.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Durch den Vorentwurf werden die Belange der betroffenen altbebauten Grundstücke und deren Inhaber stark benachteiligt, während sich für die öffentlichen Belange kein ersichtlicher Vorteil ergibt. Durch die Bebauung entsteht für alle Inhaber der angrenzenden bestehenden Bebauung ein teils erheblicher Wertverlust. Da die Lage in Aschendorf allgemein nicht als bevorzugt angesehen werden kann (relativ hohe Entfernung zum Ortskern, zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Einrichtungen und Nahverkehr (außerdem Bus zur Grundschule ab dem Sommer kostenpflichtig)), führt das geplante Baugebiet zu einem erheblichen Wertverlust bei den an das geplante Baugebiet angrenzenden Grundstücken. Deren Wert definiert sich signifikant durch deren idyllische und ruhige Lage. Welches ein entscheidendes Kaufargument in dieser Wohnlage ist und sich deutlich negativ auf den Wert der bestehenden Immobilien auswirkt.

Die laut Plan teilweise auf bis zu 5m an die bisherigen Grundstücke heranreichenden geplanten Neubauten, mindern den Wert der bestehenden Immobilien besonders. Da sich vermutlich in Richtung Süden Terrassen an die Neubauten anschließen würden, säßen die Bewohner der Neubauten quasi in den bestehenden Gärten, inklusive aller negativen Folgen: Kein Wort bleibt mehr vertraulich, im Sommer kommt ggf. Grillgeruch, Lärm durch Rasenmäher in unmittelbarer Nähe, Handwerksarbeiten und ähnliches hinzu. Damit wird die Lebensqualität der Anwohner des geplanten Neubaugebietes erheblich eingeschränkt.

Insbesondere widersprechen wir den geringen Grundstücksgrößen und der vom „Am Wäldchen“ ausgesehen zweireihigen Bebauung in Richtung Mühlenweg, da diese nicht einmal annähernd an die Altbebauung angepasst sind. Dadurch fügt sich im Speziellen in der Flucht der Straße „Am Wäldchen“ die geplante Bebauung nicht in die bestehende Siedlung ein. Das Erscheinungsbild der Siedlung wird somit signifikant verändert.

## **Zu B.2 Einwender 2 (18.05.2017)**

Die Stellungnahme enthält, teils etwas verallgemeinert in Bezug auf die angrenzenden Grundstücke insgesamt, die gleichen Hinweise und Anregungen wie die Stellungnahme des Einwenders 1. Die entsprechenden Darlegungen zur Stellungnahme des Einwenders 1 werden daher wiederholt.

Ergänzend ist festzuhalten, dass mit Ausnahme des äußerst östlichen Bereichs die Abstände der überbaubaren Flächen zu der südlich gelegenen Bestandsbebauung bereits im Vorentwurf bei mindestens etwa 9–9,5 m lagen. Im östlichen Randbereich wird dieser Abstand gegenüber dem Vorentwurf (nur hier darin 5 m) deutlich erhöht. Auf den übrigen Flächen werden weiterhin etwa 9–9,5 m gesichert und als angemessen angesehen.

Außerdem gibt es keine Festlegung für die Bebauung der Grundstücke hinsichtlich Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Stadtvilla. Eine Stadtvilla oder ein Doppelhaus würde noch deutlich mehr Einschränkungen in der Privatsphäre bedeuten, sowohl durch die Größe der Gebäude, als auch durch Einblicke in Gärten und Häuser der bestehenden Bebauung. Außerdem würden Doppelhäuser und Stadtvillen ebenfalls nicht der Altbebauung entsprechen. Daher fordern wir lediglich eine Baugenehmigung für Einfamilienhäuser mit max. einem Vollgeschoss.

In der Präsentation zum Vorentwurf auf der Seite der Gemeinde (Rubrik Bekanntmachungen, 30.03.2017, Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss: <https://rothenfelde.risitebo.de/bi/si0042.asp>) wird im Back-up (Folie 9) die Faustregel zum Abstand von Gebäuden mit dem 2,4 – 2,7fachen der schattenwerfenden Kante zum Nachbarhaus angegeben. Dabei sollte selbstverständlich auch der Schattenwurf der bestehenden Bebauung in Richtung des geplanten Baugebietes berücksichtigt werden. In einem Fall (Mühlenweg 13) ist die schattenwerfende Kante ca. 9m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt. Bei einer Gebäudehöhe von ca. 8m müsste (multipliziert mit 2,4) der Abstand zum Nachbarhaus 19,2m betragen, somit müsste das Nachbarhaus mindestens 10,2 Meter von unserer Grundstücksgrenze entfernt stehen. Bei der im Vorentwurf gegebenen Grundstückgröße und Form erscheint es unwahrscheinlich, dass dies für das an uns angrenzende Grundstück möglich sein wird, ohne das andere Vorgaben gebrochen werden.

Des Weiteren liegt keine (öffentlich zugängliche) naturschutzfachliche Stellungnahme im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor, die die Belange des Umweltschutzes in und um das geplante Baugebiet berücksichtigen. Unter anderem halten sich hier heute diverse Tierarten wie Wild, Hasen, diverse Vogelarten, etc. auf.

Darüber hinaus ist der erhebliche Rückstau von Regenwasser im südlichen, speziell im südöstlichen Bereich des geplanten Baugebietes durch einen Fachmann zu bewerten. Wir bestehen darauf, dass entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen und umgesetzt werden, um das Wasser abzuführen, das insbesondere im Herbst und Winter als permanenter „Teich“ im südöstlichen Bereich des geplanten Baugebietes existiert. Die Wasserfläche ist in den Herbst- und Wintermonaten in der Regel über Wochen mehrere duzend Quadratmeter groß, wie die heutigen Anwohner bestätigen können. Speziell sind Maßnahmen vorzulegen und umzusetzen, die verhindern, dass sich das Wasser aufgrund der leichten Hanglage zukünftig auf den bereits bestehenden Grundstücken südlich und östlich des geplanten Baugebietes sammelt und hier Schäden anrichtet.

Insbesondere ist eine erhöhte Lage des Baugebietes relativ zur bestehenden Bebauung im Bebauungsplan auszuschließen. Die Versiegelungsfläche ist daher möglichst gering zu halten, was bei den vorgesehenen sehr kleinen Grundstücken nicht möglich ist.

Weitere Einwände behalten wir uns vor.

Wir haben außerdem einen Vorschlag zur Reduktion der negativen Auswirkungen auf die Inhaber der bestehenden Bebauung: Die geplante Wildhecke nördlich des geplanten Baugebietes macht südlich des Baugebietes zur angrenzenden Bebauung als immer grüner Sicht und Schallschutz erheblich mehr Sinn und sollte hier entweder statt – oder aber zusätzlich – zur Hecke nördlich des Baugebietes auf einem ca. 2 Meter breiten Grünstreifen errichtet werden. Zusätzlich könnten im Abstand von ca. 10m Bäume gepflanzt werden, die in ihrer Wuchshöhe begrenzt sind, aber als Sichtschutz zum Obergeschoss der Gebäude dienen. Insbesondere im Hinblick auf die im Vergleich zu angrenzenden, bestehenden Bebauung sehr kleinen Grundstücke machen Bäume und eine Hecke mit einer Höhe von mindestens 2 Metern ökologisch und zur Aufwertung der Siedlung insgesamt Sinn. Hiermit würde auch die Qualität der neu geplanten Grundstücke durch einen Sicht- und Schallschutz erheblich aufgewertet. Darüber hinaus würde der Grünstreifen die versiegelte Fläche reduzieren

**Beschlussvorschlag:**

Der Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Einwenders 1 wird aus dem oben dargelegten Grund wiederholt.