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

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde

BEBAUUNGSPLAN NR. 64
„AM WÄLDCHEN/MÜHLENWEG“

Beratungsunterlagen zu den Verfahrensschritten:

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

B. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) und § 3(2) BauGB

Bad Rothenfelde, 06.06.2018

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange etc. gemäß §§ 4(1) und 2(2) BauGB ist mit Schreiben vom 10.04.2017 und Bitte um Stellungnahme bis zum 19.05.2017 erfolgt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange etc. gemäß §§ 4(2) und 2(2) BauGB ist mit Schreiben vom 07.03.2018 und Bitte um Stellungnahme bis zum 20.04.2017 erfolgt.

Stellungnahmen mit Hinweisen/Anregungen:

Nr.	TÖB	§ 2(2) / § 4(1) BauGB	§ 2(2) / § 4(2) BauGB
1	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	21.04.2017	13.03.2018
2	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nieder-sachsen - Kampfmittelbeseitigung -		27.03.2018
3	Landkreis Osnabrück	17.05.2017	24.04.2018
4	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	04.05.2017	19.04.2018
5	Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz	16.05.2017	18.04.2018
6	Deutsche Telekom Technik GmbH	16.05.2017	20.04.2018
7	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	19.05.2017	19.04.2018
8	Westnetz GmbH	16.05.2017	
9	Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“	18.04.2017	14.03.2018
10	Freiwillige Feuerwehr Bad Rothenfelde	22.05.2017	

Stellungnahmen ohne Hinweise/Anregungen:

TÖB	§ 2(2) / § 4(1) BauGB	§ 2(2) / § 4(2) BauGB
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	18.05.2017	19.03.2018
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie		20.03.2018
Amt für regionale Landesentwicklung	05.05.2017	
Niedersächsisches Forstamt Ankum		13.03.2018
Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	25.04.2017	26.03.2018
EWE Netz GmbH	20.04.2017	
Stadt Dissen aTW	02.05.2017	13.04.2018
Stadt Versmold	25.04.2017	15.03.2018
Gemeinde Hilter	18.04.2017	13.03.2018
Gemeinde Bad Laer	13.04.2017	13.03.2018

Beteiligte TÖB nach BauGB ohne Abgabe von Stellungnahmen:

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
BUND e. V. / Kreisgruppe Osnabrück

A.1.1 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.1.1 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.1.2 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (13.03.2018)

Zu dem Bebauungsplan Nr. 64 „Am Wäldchen/Mühlenweg“ 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.

Zu A.1.2 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (13.03.2018)

Der Übereinstimmungsvermerk des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs wird zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens eingeholt. Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt. Die Vorgehensweise dient der Planklarheit.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird wie oben dargelegt gefolgt, der Übereinstimmungsvermerk des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs wird zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens eingeholt.

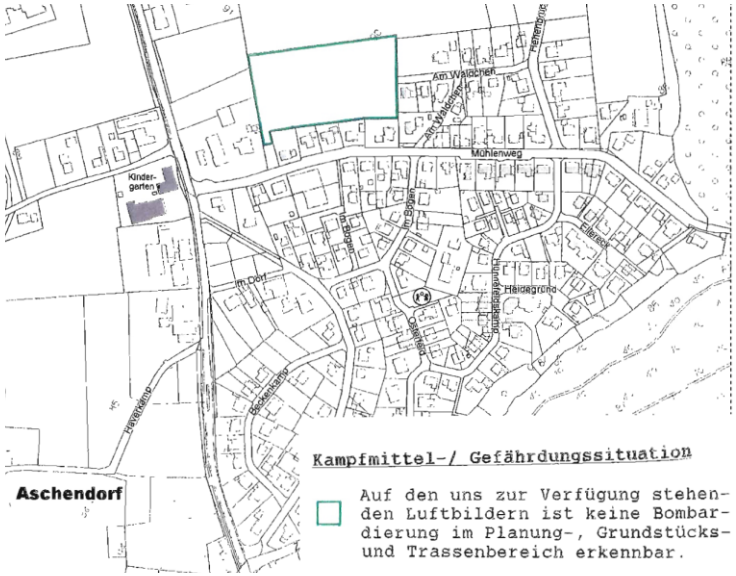
A.2.1 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigung (27.03.2018)

Die hier zurzeit vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet (siehe Vermerk/e in beigefügter Kartenunterlage).

Ergebnis:
Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Hinweis:
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover.
Die Auswertung von Luftbildern ist kostenpflichtig. Die Kosten der Auswertung haben Sie zu tragen. Über die Höhe der festgesetzten Kosten ergeht ein gesonderter Kostenbescheid.

Rechtsbehelfsbelehrung:
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover einzulegen.



Zu A.2.1 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigung (27.03.2018)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken bestehen. Auf die erforderliche Benachrichtigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beim Auffinden von Kampfmitteln z. B. im Rahmen von Bauarbeiten wird in der Plankarte bereits hingewiesen. Weitere Maßnahmen sind in Bezug auf den Belang „mögliches Kampfmittelvorkommen“ in der Bauleitplanung hier nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A.3.1 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 auszugeichen 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.

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

Zu A.3.1 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).

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.

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.

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 waren Grundlage der Entwurfsbearbeitung und wurden 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 schalltechnsiche Stellungnahme eingeholt worden. Diese bestätigt im Ergebnis die in den Vorentwurfsunterlagen dargelegte Einschätzung. Die Begründung ist dazu bereits vor der öffentlichen Auslegung ergänzt worden.

(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 upd 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.

Untere Wasserbehörde

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

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

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung sind Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zu den Nutzungsmaßen vorgesehen worden. Die Nutzungsschablonen sind entsprechend formuliert worden. 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 sind, soweit noch nicht enthalten, vor der öffentlichen Auslegung in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen worden und werden 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 ist bereits vor der öffentlichen Auslegung gefolgt worden. Der Entwurf 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 ist bereits vor der öffentlichen Auslegung in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet worden. Die zum Gewässerschutz geforderten Nachweise sind auf Ebene des Bebauungsplans damit erbracht.

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

Gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Rothenfelde vom 05.05.1959 sowie Artikel I der 1. Verordnung zur Änderung des Heilquellenschutzgebietes vorn 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

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. Cloppenburger Modell) nicht abschließend beurteilt werden.

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 übewiegenden Flächen des Plangebiets deutlich unterschritten bzw. eingehalten. Geringe Überschreitungen um 1–2 % werden nur für den äußersten Südwesten progostiziert. 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 ist dazu bereits vor der öffentlichen Auslegung ergänzt worden.

Untere Denkmalschutzbehörde

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

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Abwasserentsorgung erfolgt nach zwischenzeitlicher Beratung mit der unteren Wasserbehörde und der demgemäß ausgearbeiteten Entwässerungungsplanung und Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung durch Einleitung in die örtliche Trennkanalisation im Mühlenweg, wobei das Niederschlagswasser zuvor auf den Landabfluss gedrosselt wird. Dazu ist bereits vor der öffentlichen Auslegung im Entwurf eine entsprechend dimensionierte Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Errichtung eines offenen Regenwasserrückhaltebeckens festgesetzt worden. Die Lage des Plangebiets im Heilquellenschutzgebiet ist bereits in den Unterlagen des Entwurfs 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.

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.

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 worden ist 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 ist bereits vor der öffentlichen Auslegung zu den Ergebnissen der zwischenzeitlich eingeholten schalltechnischen Stellungnahme ergänzt worden.

Die Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz sind bereits vor der öffentlichen Auslegung, soweit noch nicht enthalten, in die Begründung das Bebauungsplans aufgenommen worden und werden im Übrigen zur Kenntnis genommen.

Der auf den Trinkwasserschutz bezogenen Anregung zur umfassenden Bearbeitung des Teilschutzguts Grundwasserschutz in den Planunterlagen einschließlich des Umweltberichts ist bereits bei der Ausarbeitung des Entwurfs gefolgt worden.

Die Begründung ist bereits vor der öffentlichen Auslegung zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz anhand des dazu zwischenzeitlich eingeholten Geruchsgutachtens ergänzt worden, dieses weist die entsprechende Verträglichkeit der Planung nach.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Maßnahmen in der Bauleitplanung sind aufgrund der Stellungnahme auch nach Durchführung der öffentlichen Auslegung nicht erforderlich.

A.3.2 Landkreis Osnabrück (24.04.2018)

Die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16.03.2018 bis 20.04.2018 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.

Regional- und Bauleitplanung

Hinsichtlich der vorgesehenen verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde werden keine regionalplanerischen Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Ich bitte aber darum, auf S. 6 (zweiter Absatz) der Begründung von der parallelen 45. Flächennutzungsplanänderung zu sprechen.

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

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.: 11, II 3) und die abgekürzte Schreibweise (Abs., S.) dürfen nicht gemischt werden. Sowohl die Planunterlage als auch die Begründung sollten dahingehend überarbeitet werden.

Untere Denkmalschutzbehörde

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

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

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

Im Landkreis Osnabrück gilt gem. Anwendung der Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen 2009 (GIRL) für Wohngebiete der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden als zulässig.

Zu A.3.2 Landkreis Osnabrück (24.04.2018)

Regional- und Bauleitplanung

Die Begründung wird wie angeregt redaktionell korrigiert.

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.

Untere Denkmalschutzbehörde

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Behandlung der Thematik des Immissionsschutzes in Bezug auf Gerüche aus Sicht des Landkreises Osnabrück gefolgt werden kann.

Für die Beurteilung der Geruchsimmissionen innerhalb des Plangebietes wurde ein Immissionsschutzgutachten zur Prognose und Beurteilung der Geruchsimmissionen von der LWK Niedersachsen am 19.07.2017 erstellt. Innerhalb des vorliegenden Immissionsschutzgutachtens wurden Ausbreitungsrechnungen für die Ermittlung der Geruchsimmissionen durchgeführt.

Die Ausbreitungsrechnungen wurden nach der in der GIRL vorgegebenen Methodik durchgeführt. Diese ermöglicht es, die o. g. Vorbelastungen bei der Geruchsimmissionsbeurteilung zu berücksichtigen. Für die Ermittlung der Vorbelastungen wurde das sog. Cloppenburger Verfahren angewendet. Dieses wird als Konvention angesehen, mit der sich die Gesamtbelastung durch geruchsemittierende Anlagen sachgerecht ermitteln lassen. Für Details wird auf das Immissionsschutzgutachten verwiesen.

Gemäß Ziffer 4.5 der GIRL wurde hierbei das Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 angewandt. Für die Meteorologischen Grundlagen wurden die Daten der Wetterstation Osnabrück (2000–2009) verwendet. Für die Rauhigkeitslänge wurde z0 = 0,5 angegeben.

In Kap. 3.2.5 und in den Anlagen VA und VB des Immissionsschutzgutachtens sind die Ergebnisse dargestellt. Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen: Der gem. GIRL in Wohngebieten zulässige Immissionswert von 10 % Jahresgeruchstundenhäufigkeiten wird in fast allen Bereichen des Plangebietes eingehalten, es werden maximal 12 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten am südwestlichen Rand des Plangebietes erreicht. Für diesen Bereich, der mit über 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten ausgewiesen wird, soll keine Wohngebietsfestsetzung erfolgen.

Dieses ergibt sich aus der Begründung aus Februar 2018 Kap. 5.5. Der Abwägung kann gefolgt werden.

Untere Wasserbehörde

Trinkwasserschutz:
Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Am Wäldchen / Mühlenweg" liegt innerhalb der Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde, welches mit Beschluss vom 5. Mai 1959 vom Regierungspräsidenten in Osnabrück festgesetzt wurde. Ebenso ist für das Gebiet des Bebauungsplanes zukünftig die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes geplant.

Untere Wasserbehörde

Der Entwurf des Bebauungsplans enthält die nachrichtliche Übernahme der Lage des Bebauungsplans im Heilquellenschutzgebiet. Auch der Hinweis auf das geplante Trinkwasserschutzgebiet Dissen - Bad Rothenfelde wurde in die Begründung aufgenommen.

Der Antrag zur Anlage einer geschlossenen Siedlung im Heilquellenschutzgebiet, Schutzbezirk II, wurde mit dem Schreiben vom 25.04.2018 bei der unteren Wasserbehörde gestellt. Nach Rückfrage der Gemeinde bei der unteren Wasserbehörde steht kurzfristig die Genehmigung aus.

Die im Norden, unter anderem zum Schutz vor abfließenden Wasser vom angrenzenden geneigten Acker sowie zum Schutz vor möglicher Staunässe vorgesehene Heckenpflanzung wird auf einer geringen Verwallung (0,3 - 0,5 m hoch) vorgesehen. Dieser wird außerhalb des Plangebiets eine 1 m breite Muldenrigole mit etwa 0,3 m tiefer Mulde vorgelagert. Im Osten und Westen sind zwei Abläufe in den künftigen Regenwasserkanal des neuen Wohnquartiers vorgesehen. Darüber hinaus wird ein Notüberlauf der Mulde in die Erschließungsstraße des Plangebiets im Nordwesten vorgesehen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist auf ein „30-jähriges" Regenereignis und somit bereits auf ein Starkregenereignis ausgelegt.

Nach ergänzender Rücksprache mit dem Erschließungs- und Entwässerungsplaner wurden die Höhenlage der Straße im Baugebiet und die Anordnung des RRB so gewählt, dass bei erheblicheren Starkniederschlägen, die zwangsläufig zu einer Überflutung führen, nicht die Privatgrundstücke betroffen sind, sondern das Wasser oberflächig auf der Straße abfließt. Bei Anordnung des RRB im östlichen Bereich des Baugebietes müsste auch das Längsgefälle der Straße in Richtung Osten ausgerichtet sein, was zwangsläufig zu einer Überflutung der südöstlichen Grundstücke bei Hochwasser führen würde. Die Gemeinde erachtet die einbezogenen Rahmenbedingungen und die Vorgehensweise für sachgerecht und angemessen für eine geordnete Niederschlagswasserentwässerung sowie auch zur Sicherung einer angemessenen „Notentlastung" bei Starkregenereignissen.

Gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Rothenfelde vom 05.05.1959 sowie Artikel 1 der 1. Verordnung zur Änderung des Heilquellenschutzgebietes vorn 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.

Gewässerschutz:
Die grundsätzliche Möglichkeit zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers ist in der Wasserwirtschaftlichen Untersuchung des Büros J. Bergmann dargestellt. Die für die bestehende Kanalisation bzw. für die damit verbundenen Einleitungen erforderliche Erlaubnis wurde am 22.09.1997 mit Aktenzeichen 67.30.12.07.15.26 erteilt.

Der o. g. Wasserwirtschaftlichen Untersuchung kann entnommen werden, dass der entstehende Mehrabfluss über ein Regenrückhaltebecken (RRB) auf den natürlichen Landabfluss (2,51/s*ha) gedrosselt werden und dann über die bestehende Kanalisation abgeleitet werden soll. Das RRB ist dabei auf ein 30-jährliches Ereignis bemessen. Nördlich des Vorhabens ist eine Verwallung mit begleitender Sickermulde vorgesehen, welche das anfallende Wasser über Drainagesammler in den geplanten RW-Kanal leiten soll. Bei Starkregenereignissen wird die vorgesehene DN 100 Leitung überlastet, sodass ein Notüberlauf vorgesehen ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 64 muss der Aspekt der Notentlastung berücksichtigt werden. Es muss nachgewiesen werden, dass es zu keinen nachteiligen Veränderungen tiefer liegender Grundstücke kommen kann. Eine kontrollierte Ableitung muss gegeben sein.

Darüber hinaus wird eine Änderung der Erlaubnis vom 22.09.1997 mit Aktenzeichen 67.30.12.07.15.26 erforderlich. Einen entsprechenden Antrag bitte ich mit mir abzustimmen.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der fehlenden Nachweise erfolgen.

Abwasserrecht
Die kommunale Kläranlage der Gemeinde Bad Rothenfelde soll im 2018 auf eine Ausbaugröße von 15.700 EW ausgebaut werden. Ein entsprechendes Genehmigungsverfahren wurde durchgeführt.

Mit der geplanten Vorgehensweise und den getroffenen Festsetzungen wird die geordnete Niederschlagswasserentwässerung angemessen berücksichtigt.

Es wird dafür gesorgt, dass einerseits keine relevanten Beeinträchtigungen der nördlich verbleibenden Ackerfläche durch verstärkte Vernässung ausgelöst werden und andererseits keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen auf die südlich angrenzende Bebauung durch Regenwasserablauf aus dieser Ackerfläche verursacht werden.

Zur Erlaubnis vom 22.09.1997 ist nochmals eine Rücksprache des Erschließungs- und Entwässerungsplaners mit dem Landkreis erfolgt. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass kein Änderungsantrag erforderlich ist. Eine Bestätigung des Landkreises dazu ist am 04.06.2018 eingegangen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen.

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

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

Beschlussvorschlag

Die Begründung wird wie angeregt zur parallelen Durchführung der 45. FNP-Änderung redaktionell korrigiert. Auch wird die Begründung wie oben dargelegt zur Notentlastung bei Starkregenereignissen ergänzt. Weitere Maßnahmen in der Bauleitplanung sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich, sie wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.

A.4.1 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 Geruchsimmissions-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.4.1 Landwirtschaftskammer Niedersachenen (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 ist dazu bereits vor der öffentlichen Auslegung ergänzt worden.

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 Versmolder 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 ist bereits vor der öffentlichen Auslegung zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz nach dem dazu zwischenzeitlich eingeholten Geruchsgutachten ergänzt worden, 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.4.2 Landwirtschaftskammer Niedersachen (19.04.2018)

Die Gemeinde Bad Rothenfelde plant im Rahmen des o. g. Bauleitverfahrens die Ausweisung eines Wohngebietes im Ortsteil Aschendorf. Der Planungsraum zur Größe von ca. 1,51 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. Die Vereinbarkeit von Wohnnutzung und den von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsemissionen wurde durch Vorlage eines entsprechenden Gutachtens belegt. Vor diesem Hintergrund werden keine Bedenken gegen die vorliegende Planung der Gemeinde Bad Rothenfelde vorgebracht.

Wir weisen darauf hin, dass die von den Hofstellen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen periodisch ausgehenden Emissionen (Gerüche) unvermeidlich und als ortsüblich hinzunehmen sind

Zu A.4.2 Landwirtschaftskammer Niedersachen (19.04.2018)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Behandlung der Thematik des Immissionsschutzes in Bezug auf Gerüche aus umgebenden Tierhaltungen aus Sicht der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Bedenken vorgebracht werden. Die Begründung enthält bereits einen Hinweis darauf, dass im Übrigen landwirtschaftliche Immissionen in Randlage zu Ackerflächen im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen sind.

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

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A.5.1 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.

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.

Zu A.5.1 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 sind zur Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung, Vermarktung und Umsetzung bereits zur öffentlichen Auslegung 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 ist zum Entwurfsstand ein Kleinquartier definiert worden, in dem andere Bauformen einschließlich anderer Formen geneigter Dächer mit flacheren Neigungen zugelassen werden. Dies erhöht im Gesamtgebiet auch die Optionen für die Solarenergienutzung weiter. Es wird auch mit Blick auf Klimaschutzbelange als angemessen angesehen.

Festsetzungen, die Bepflanzungungen 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.

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 GebäudeEnergieGesetz (GEG) zielen auf die Neufassung der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rats vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (GEEG-Richtlinie bzw. EPBD — European Directive Energy Performance of Buildings), die am 01.06.2010 in Kraft trat, ab. Demnach sind spätestens ab dem 01.01.2021 alle neuen Gebäude als Niedrigstenergiegebäude auszuführen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die aktuellen Standards der EnEV spätestens 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 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.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

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 solarenergetsichen Nutzung bei gleichzteitiger Berücksichtigung der Belange von Ortsgestaltung und Landschaftsbild getroffen.

Die Begründung ist bereits vor der öffentlichen Auslegung wie oben dargelegt anhand der Stellungnahme ergänzt worden.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen, weitere Maßnahmen sind dazu im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

A.5.2 Gemeinde Bad Rothenfelde – Klimaschutz (18.04.2018)

Für die Stellungnahme zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Am Wäldchen / Mühlenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) verweise ich auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 16.05.2017, die ich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verfasst habe. Die Aufnahme einiger Hinweise in die Begründung zum Bebauungs- und Flächennutzungsplan wird begrüßt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung. Über die Ergebnisse der Abwägung möchte ich bitte informiert werden.

Zu A.5.2 Gemeinde Bad Rothenfelde – Klimaschutz (18.04.2018)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A.6.1 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 Ausbauentscheidung 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.6.1 Deutsche Telekom Technik GmbH (16.05.2017)

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

Beschlussvorschlag

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

A.6.2 Deutsche Telekom Technik GmbH (20.04.2018)

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 beabsichtigt den Planbereich mit Telekommunikationsdienstleistungen zu versorgen. Dazu ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zu A.6.2 Deutsche Telekom Technik GmbH (20.04.2018)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A.7.1 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (19.05.2017)

Eine Ausbauentscheidung 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.7.1 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (19.05.2017)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A.7.2 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (19.04.2018)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.03.2018.

Eine Ausbauentscheidung 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.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:

- Wichtiger Hinweis
- Kabelschutzanweisungen
- Zeichenerklärung

Zu A.7.2 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (19.04.2018)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A.8.1 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.8.1 Westnetz GmbH (16.05.2017)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A.9.1 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.9.1 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 ist eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren erfolgt.

Beschlussvorschlag

Die Entwurfsunterlagen sind anhand der zwischenzeitlich eingeholten wasserwirtschaftlichen Planungen zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung konkrertisiert worden. Dazu wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Landkreises Osnabrück (A.3.1) verwiesen, dieser wird wiederholt.

Wie gewünscht ist eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren erfolgt.

A.9.2 Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ (14.03.2018)

Den Entwurf der Planunterlagen habe ich durchgesehen. Bis auf den Hinweis, dass abzuführendes Oberflächenwasser nicht – wie in der wasserwirtschaftlichen Begleitplanung dargestellt – in ein Gewässer II. Ordnung, sondern in ein Gewässer III. Ordnung eingeleitet wird, haben sich Anregungen oder Bedenken des Unterhaltungsverbandes nicht ergeben.

Zu A.9.2 Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ (14.03.2018)

Der Status des Vorfluters (Gewässer III. Ordnung) wird in der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung redaktionell korrigiert.

Beschlussvorschlag

Der Status des Vorfluters (Gewässer III. Ordnung) wird in der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung redaktionell korrigiert. Weitere Maßnahmen sind dazu in der Bauleitplanung nicht erforderlich.

A.10.1 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 Abrücken 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.10.1 Freiwillige Feuerwehr Bad Rothenfelde (22.05.2017)

Die Hinweise beziehen sich auf die Umsetzung der Erschließungsanlagen. Sie sind zur Berücksichtigung in diesem Zuge bereits vor der öffentlichen Auslegung in die Begründung aufgenommen worden. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise sind zur Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung bereits vor der öffentlichen Auslegung in die Begründung aufgenommen worden. Weitere Maßnahmen sind dazu in der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Zu B. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) und 3 (2) BauGB

Die Planung wurde im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 09.05.2017 frühzeitig 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 (§ 3(1) BauGB).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB ist vom 16.03.2018 bis zum 20.04.2018 erfolgt.

Im Gesamtverfahren sind neben den protokollierten Inhalten der öffentlichen Veranstaltung folgende Stellungnahmen eingegangen:

Einwender	§ 3(1) BauGB	§ 3(2) BauGB
Einwender 1 (2 Personen aus dem Umfeld)	15.05.2017	22.02.2018
Einwender 2 (Einwender 1 zzgl. Unterschriften von 12 Personen aus dem Umfeld)	18.05.2017	
Einwender 3 (2 Personen aus Bad Rothenfelde)		15.04.2018

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 verdeutlich. 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 (B.1.1) 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 Dachneiung 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 ist, wie zu den entsprechenden Inhalten der Stellungnahme des Einwenders 1 (B.1.1) dargelegt, bereits vor der öffentlichen Auslegung teilweise gefolgt worden, insbesondere in Bezug auf eine aufgelockertere Gebietsentwicklung im äußersten Osten des geplanten Wohnquartiers. Im Übrigen werden die Einwendungen aus den oben dargelegten Gründen zurückgewiesen.

Daneben wird das Protokoll der öffentlichen Veranstaltung zur Kenntnis genommen.

B.1.1 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.

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).

Zu B.1.1 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 sind vor der öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet worden. 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 ist auch in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen. Daher ist die Haupterschließung gegenüber dem Vorentwurf bereits zur öffentlichen Auslegung um eine Bautiefe nach Süden verlagert worden, im Südwesten wird ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Zusätzlich ist eine Verwallung in die am Nordrand festgesetzte Hecke integriert und durch eine Mulde im nördlich verbleibenden Acker ergänzt worden. Ein Abfluss in das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken ist 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 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.deibi/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 gegeben Grundstückgröße und Form erscheint es unwahrscheinlich, dass dies für das an uns angrenzende Grundstück möglich sein wird, ohne das 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.

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.

Der Anregung in Bezug auf den Abstand der überbaubaren Flächen zum südlichen Bestand ist bereits vor der öffentlichen Auslegung teilweise gefolgt worden, 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 wurde 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 Einwendergrundstück 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 ist hier aber unabhängig davon zum Entwurfsstand ein deutlich größerer Abstand gesichert worden. Der entsprechenden Anregung ist somit bereits zur öffentlichen Auslegung teilweise gefolgt worden.

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.

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 ist demgegenüber in einem Teilbereich im Nordwesten eine solche Baumöglichkeit eingebunden worden. Dabei ist aus Gründen der geordneten Gebietsentwicklung eine klare räumliche Zuordnung der verschiedenen Bauformen gesichert worden. 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 ist wie oben dargelegt bereits vor der öffentlichen Auslegung teilweise gefolgt worden, insbesondere in Bezug auf eine aufgelockertere Gebietsentwicklung im äußersten Osten des geplanten Wohnquartiers. Im Übrigen werden die Einwendungen aus den oben dargelegten Gründen zurückgewiesen. Weitere Maßnahmen sind dazu nach der öffentlichen Auslegung nicht erforderlich.

B.1.2 Einwender 1 (22.02.2018)

Im Rahmen der Bauausschusssitzung vom 13.02.2018 habe ich [...]), neben anderen Personen, Einwände gegen den oben genannten Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans / Bebauungsplan Nr. 64 „Am Wäldchen / Mühlenweg" vorgebracht, die ich hiermit noch einmal schriftlich zu Protokoll gebe.

Bei der Beschreibung der Funktion des Regenrückhaltebeckens (RRB) wurde erklärt, dass das Niederschlagswasser vom Feld nördlich des geplanten Baugebietes und aus dem geplanten Baugebiet selbst über die Kanalisation in das geplante RRB geleitet und dort gepuffert wird, da die Kanalisation des Mühlenwegs nicht deutlich mehr Niederschlagswasser pro Zeiteinheit aufnehmen kann. Anpassungen an der Kanalisation unter dem Mühlenweg sind nicht vorgesehen.

Auf die Frage, ob das RRB für Starkregenfälle ausgelegt ist, wurde gesagt, dass das RRB bei Starkregenfällen gegebenenfalls überläuft und das Wasser über die Straße, die in das geplante Baugebiet führt, auf den Mühlenweg laufen würde. Die anschließenden gegebenenfalls notwendigen Reinigungsarbeiten übernehme die Gemeinde.

Das Volumen des geplanten RRBs konnte nicht genannt werden. Es konnte ebenfalls nicht geklärt werden von welchen konkreten Niederschlagswerten ausgegangen wird und wie groß die für die Berechnung zu berücksichtigende Fläche ist (neben der Fläche des geplanten Baugebietes muss die Größe der Ackerfläche nördlich des geplanten Baugebietes berücksichtigt werden). Somit konnte nicht beantwortet werden, welches Volumen nötig wäre, um anfallendes Niederschlagswasser sich im RRB zu sammeln.

Ein Anwohner der Straße „Am Wäldchen" und ich haben darauf hingewiesen, dass das RRB im Südwesten des geplanten Baugebietes liegt und somit nicht am tiefsten Punkt des Geländes, da das Gelände von Nordwest nach Südost abfällt (wie den Höhenlinien zu entnehmen ist).

Darauf wurde wie folgt eingegangen: Das Niederschlagswasser vom Feld soll nördlich des Baugebietes, durch den geplanten 50cm hohen Wall abgefangen und über eine Mulden-Rigole in die Kanalisation zum RRB geleitet werden. Ggf. wird das Gelände angepasst. Pumpen sind nicht vorgesehen.

Daraufhin habe ich gefragt und eingewendet, dass eine Geländeerhöhung auf die bestehenden benachbarten Grundstücke negative Auswirkungen hätte (Sicht + das Wasser steht dann auf den tiefer gelegenen Grundstücken am Mühlenweg und „Am Wäldchen"). Darauf wurde geantwortet, dass keine signifikanten Geländeanpassungen geplant sind. Die gegebenenfalls notwendigen Geländeanpassungen wären deutlich unter einem Meter. Genaues wird dem Erschließungsplan zu entnehmen sein.

Zu B.1.2 Einwender 1 (22.02.2018)

Niederschlagswasserentwässerung/Starkregen

Eine Anpassung der Kanalisation im Mühlenweg ist bei einer auf den Landabfluss gedrosselten Einleitung, wie sie hier durch das geplante Regenwasserrückhaltebecken gewährleistet wird, nicht erforderlich.

Klarzustellen ist, dass in der Fachausschusssitzung bereits darauf hingewiesen wurde, dass das Regenwasserrückhaltebecken auf ein sogenanntes „30-jähriges" Niederschlagsereignis ausgelegt wurde und damit bereits auf ein Starkregenereignis. Es wurde ergänzt, dass bei noch erheblicheren Starkregenereignissen das dann ggf. überlaufende Wasser übere die Straßen abgeleitet wird. Auf Grundlage der Straßenreinigungs-VO erfolgt die Reinigung durch die Gemeinde.

Darüber hinaus ist die Stellungnahme des Einwenders an den Erschließungs- und Entwässerungsplaner für eine ergänzende gutachterliche Aussage in Bezug auf Starkregenergenisse weitergeleitet worden. Danach stellt dieser klar, dass er die Höhenlage der Straße im Baugebiet und die Anordnung des RRB so gewählt hat, dass bei erheblicheren Starkniederschlägen, die zwangsläufig zu einer Überflutung führen, nicht die Privatgrundstücke betroffen sind, sondern das Wasser oberflächig auf der Straße abfließt. Bei Anordnung des RRB im östlichen Bereich des Baugebiets müsste auch das Längsgefälle der Straße in Richtung Osten ausgerichtet sein, was zwangsläufig zu einer Überflutung der südöstlichen Grundstücke bei Hochwasser führen würde. Das rechnerische Nutzvolumen des Beckens liegt bei rd. 400 m³. Die maßgebenden Regenspenden sind dem Kostra-Atlas des Deutschen Wetterdienstes entnommen (Kostra = Koordinierte Starkniederschlagsregionalisierung und -auswertung). Üblich ist die Bemessung eines RRB für ein fünfjähriges Starkregenereignis. Da hier aber die Bebauung Mühlenweg mit ihrer Schutzbedürftigkeit in wasserwirtschaftlichem Sinne benachbart liegt, wurde zur Berücksichtigung der bestehenden Siedlung das dreißigjährige Niederschlagsereignis als Referenz gewählt. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass in der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung neben dem Baugebiet selbst anteilig 2 ha des angrenzenden Ackers als Einzugsgebiet zu Grunde gelegt wurden.

Darüber hinaus haben wir noch folgende Einwände: Laut GOP, S.19 wird eine naturnahe Gestaltung des RRBs angestrebt, sie sei aber nicht möglich. Das stimmt schlicht nicht, es müsste nur auf ein Baugrundstück verzichtet werden. Warum wird also eine naturnahe Gestaltung nicht umgesetzt?

Wir begrüßen jedoch die im GOP, S. 31 empfohlene Dachflächenbegrünung für Dächer mit geringer Neigung (Carports, Garage, etc.). Damit könnte der Verdunstungsgrad von Niederschlagswasser erhöht werden. Es sollte geprüft werden, eine Begrünung für Flachdächer verpflichtend vorzuschreiben.

Ferner wenden wir ein, dass die Bebauung weiterhin nicht in einer Flucht mit der Bestandbebauung „Am Wäldchen" ist und somit der bestehende Charakter der Wohnsiedlung nachhaltig verändert wird.

Außerdem heißt es im GOP auf S.22, dass die Sichtbeziehungen für die bestehende Bebauung eingeschränkt werden, was korrekt ist. Dies wird anschließend aber relativiert, da die Planfläche klein sei. Hier ist entgegenzusetzen, dass es bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen für die Sichtbeziehungen keine Rolle spielt, ob 3 oder 30 Baureihen vorgesehen sind, die Sicht ist in jedem Fall verbaut. Dies könnte verhindert werden, indem die Grundstücksgrößen an die Grundstücksgrößen der Bestandsbebauung angepasst werden.

Wir bitten um Antworten auf unsere Fragen und Lösungsvorschläge für die oben aufgeführten Einwände.

Die Gemeinde erachtet die einbezogenen Rahmenbedingungen und die Vorgehensweise für sachgerecht und angemessen für eine geordnete Niederschlagswasserentwässerung sowie auch zur Sicherung einer angemessenen „Notentlastung" bei Starkregenereignissen. Die Begründung wird um diese näheren Informationen ergänzt.

Den als Anlage der Begründung beigefügten Kanal- und Straßenplanungen ist zu entnehmen, dass der tiefste Punkt der geplanten Wohngrundstücke im Südosten noch deutlich über der geplanten Kanalsole am nächstgelegenen Punkt des Kanals liegt. Entgegen der Stellungnahme ist somit eine geordnete Niederschlagswasserableitung in den geplanten Regenwasserkanal auch von dort aus möglich. Ergänzend wird auf § 37 WHG verwiesen, der u. a. grundsätzlich regelt, dass *„der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden [darf]."* Weitere Maßnahmen werden in der Bauleitplanung dazu nicht als erforderlich angesehen.

Weiterhin ist klarzustellen, dass der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss in der Regel - wie auch hier - der Öffentlichkeit die Gelegenheit gibt, in der Sitzung Fragen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten zu stellen. Die Detailfragen zu Niederschlagsentwässerung/Starkregen sind in der Sitzung zusammenfassend dahingehend beantwortet worden, dass die Antworten im Einzelnen den damals zu beratenden Unterlagen für die öffentliche Auslegung zu entnehmen sind. Die öffentliche Auslegung wurde beschlossen und durchgeführt. Die Anwürfe, die gestellten Fragen hätten nicht beantwortet werden können, sind somit irreführend.

<u>Naturnahe Gestaltung des RRB</u>

In der Gemeinde Bad Rothenfelde besteht ein anhaltender Wohnbaulandbedarf. Daher wird eine möglichst effektive Baulandnutzung hier gegenüber einer naturnahen Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens höher gewichtet. Der Anregung zum Verzicht auf einen Bauplatz zugunsten einer naturnahen Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens wird daher nicht gefolgt.

Weitere Anregungen/Einwände

Der Anregung zu einer verpflichtenden Dachbegrünung von Flachdächern (Garagen, Carports) wird nicht gefolgt, um den Bauwilligen eine angemessene Gestaltungsfreiheit in Bezug auf die Dachgestaltung zu ermöglichen. Sie ist jedoch generell zulässig. Zudem werden Dachbegrünungen für Nebenanlagen und Nebengebäude sowie auch die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser in den Planunterlagen ausdrücklich empfohlen. Dies wird hier als ausreichend angesehen.

Das geplante neue Wohnquartier und das bestehende Wohngebiet „Am Wäldchen“ sind als benachbarte Teilquartiere des Siedlungsbereichs nördlich des Mühlenwegs anzusehen. Ausdrücklich ist keine durchgängige Flucht zwischen der bestehenden Bebauung Am Wäldchen und dem neuen Teilquartier vorgesehen, um eine aufgelockerte Siedlungsstruktur weiterzuentwickeln. Dies wird ergänzend dadurch unterstützt, dass zwischen dem neuen Teilquartier und dem Bestand Am Wäldchen lediglich eine Fuß-/Radwegverbindung eingefügt wird. Eine durchgängige Flucht zwischen Bestand und Planung ist hier städtebaulich auch nicht erforderlich, um den Charakter der Wohnsiedlung zu wahren. Durch die separaten Erschließungen haben die Gebäudestellungen der beiden Gebiete entlang der jeweiligen Straße keinerlei Auswirkungen aufeinander.

Die mit dem Erschließungskonzept vorgeprägten Grundstückstiefen werden als angemessen und ausreichend angesehen. Sie werden mit Blick auf aktuelle Wohnformen und die bestehende Wohnbaulandnachfrage beibehalten. Der Verlust der Sichtbeziehungen aus den südlich bestehenden Wohngrundstücken in die freie Landwirtschaft wird demgegenüber geringer gewichtet.

Beschlussvorschlag

Die Begründung wird wie oben dargelegt und die zusätzlichen Informationen in Bezug auf Niederschlagswasserentwässerung/Starkregen ergänzt.

Den Anregungen zur Sicherung einer naturnahen Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens, zur verpflichtenden Dachbegrünung von Flachdächern (Garagen/Carports), zur Stellung der geplanten Wohnbebauung in eine Flucht mit der Bebauung Am Wäldchen sowie zur Vorprägung größerer Grundstückstiefen wird aus den oben dargelegten Gründen nicht gefolgt.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Maßnahmen werden in der Bauleitplanung dazu nicht als erforderlich angesehen.

B.2.1 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.

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.

Zu B.2.1 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 aus 2017. Die entsprechenden Darlegungen zur Stellungnahme des Einwenders 1 aus 2017 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 ist dieser Abstand gegenüber dem Vorentwurf (nur hier darin 5 m) bereits vor der öffentlichen Auslegung deutlich erhöht worden. Auf den übrigen Flächen werden weiterhin etwa 9–9,5 m gesichert und als angemessen angesehen.

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 gegeben 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 aus 2017 (B.1.1) wird aus dem oben dargelegten Grund wiederholt.

B.3.1 Einwender 3 (15.04.2018)

Wie laden Sie dazu ein, mit uns, das erste Effizienzhaus Plus mit Elektromobilität in Bad Rothenfelde, wahrscheinlich sogar im Landkreis Osnabrück, zu errichten. Über Ihre Mithilfe und Unterstützung würden wir uns sehr freuen.

Wie bereits mit Ihnen Herr Rolf am Freitag besprochen bitten wir dazu um Änderung des Bebauungsplanes für das Bebauungsgebiet in Bad Rothenfelde, Aschendorf, Mühlenweg/Am Wäldchen, dahingehend, dass auch Flachdächer erlaubt werden. Ebenfalls sollten Erdwärmepumpen erlaubt werden. Wir würden dort gerne ein Effizienzhaus Plus mit Elektromobilität bauen. Das Haus soll aus Effizienzgründen mit einem Flachdach errichtet werden. Zum besseren Verständnis unserer Idee haben wir die anhängende Projektbeschreibung erstellt. Die Bauplanänderung sollte insgesamt so beschlossen werden, dass Effizienzhäuser Plus errichtet werden können.

In der anhängenden Projektbeschreibung werden unter anderem die entsprechenden Pilotprojekte der Bundesregierung angesprochen und beschrieben. Bitte nutzen Sie dazu unbedingt die weiterführenden Links. Gerne stellen wir Ihnen das Projekt persönlich vor.

Da die Entscheidung über die Änderung eines Bebauungsplanes auf politischer Ebene stattfindet, haben wir die Ratsmitglieder Albers (über Herrn Tesch), Tesch und Kebschull in unsere Planungen eingeweiht.

Wir bitten um Nachricht, dass unser Änderungswunsch fristgerecht eingegangen ist.

EFFIZIENZHAUS PLUS MIT ELEKTROMOBILITÄT
Ein energieproduzierendes Gebäude, das ausreichend Energie für sich selbst, 2 Elektro-Pkw und ein Elektro-Fahrrad produziert.

Projektvorschlag
7 April 2018

Zu B.2.1 Einwender 3 (15.04.2018)

Das Engagement zur energieeffizienten Bauweise wird seitens der Gemeinde begrüßt.

Der Ortsteil Aschendorf ist ein stark ländlich geprägter Ortsteil. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 64 befindet sich hier am nördlichen Siedlungsrand und grenzt direkt an den umgebenden Freiraum an. Der Ortsteil ist insgesamt durch eine kleinteilige Bebauung mit geneigten Dächern geprägt. Das Flachdach kommt hier, wenn überhaupt, allenfalls sehr stark untergeordnet bei einzelnen Anbauten oder Nebengebäuden vor. Daher werden im Bebauungsplan Nr. 64 in den örtlichen Bauvorschriften durchgängig geneigte Dächer festgesetzt. Dabei geht es nicht um eine allgemeine Bevorzugung geneigter Dächer, sondern ganz konkret ortsbezogen um die Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur.

Um gleichzeitig auch hier in gewissem Rahmen bestimmte moderne Bauweisen mit einem zweiten Vollgeschoss ohne Dachschrägen zu ermöglichen und damit gleichzeitig in gewissem Maß eine bessere Ausnutzbarkeit des zweiten Vollgeschosses zu unterstützen, wird dieses in einem zusammenhängenden Teilquartier im Plangebiet ermöglicht. Um gleichzeitig eine gewisse Anbindung an die lokale Baustruktur beizubehalten, werden hier aber ebefalls geneigte Dächer vorgegeben, für die jedoch flachere Neigungen bis zu mindestens 20° aufweisen dürfen.

Um das städtebauliche Bild des Ortsteils zu wahren, wird an der Festsetzung der Dachneigung am Siedlungsrand festgehalten. Die Anbringung von Solaranlagen ist auch auf geneigten Dächern effizient möglich und wird in den textlichen Festsetzungen ausdrücklich nicht eingeschränkt.

Die überbaubaren Flächen im gesamten Plangebiet ermöglichen einen Bau von Gebäuden in Form von Würfeln. Auch die Ausrichtung der Gebäude ist frei wählbar. Insgesamt ermöglich der Zuschnitt der überbaubaren Flächen eine sonnenorientierte und energieeffiziente Ausrichtung der Gebäude.

KURZFASSUNG
Ansatz

Sehr geehrte Damen und Herren Ratsmitglieder, sehr geehrter Herr Vorsitzender des Bauausschusses Albers.

Schon seit 10 Jahren haben wir den Wunsch ein Wohnhaus für uns zu bauen, dass mehr Energie produziert, als es selbst verbraucht. In den letzten Jahren ist der Wunsch hinzugekommen mit einem von dem Haus produzierten Energieüberschuss 1–3 Elektrofahrzeuge mit Energie zu versorgen. Das Haus muss so ausgeführt werden, dass es über das Jahr gesehen ca. 30.000 kWh mehr produziert, als es verbraucht um die Elektrofahrzeuge der Familie mit Energie versorgen zu können.

Ein geeignetes Grundstück fehlte uns bisher. Mit der Entwicklung des Baugebietes in Aschendorf, „Am Wäldchen / Mühlenweg“, scheint uns das jetzt möglich zu sein. In der NOZ war zu lesen, dass Bürger, die einen solches Haus bauen wollen, Befreiungen von den Bauvorschriften erhalten sollen. NOZ vom 07.04.2017:

„... Energetische Ausrichtung...Auch die von Anna Kebschull (Bündnis 90/Die Grüne) im Dezember geforderte energetische Ausrichtung des Baugebiets wurde im Vorentwurf zum Teil bereits berücksichtig. Gefördert würde dies durch die Ausrichtung des Baugebiets, die sich von Nord nach Süd zieht. So seien die Gebäude laut Städteplanerin nach Süden ausgerichtet. Zudem seien die Abstände zwischen den Häusern so geplant, dass der Schattenwurf optimal fällt. „Wir schaffen so alle Voraussetzungen, aber wie energetisch das Baugebiet am Ende sein wird, hängt auch von den Hausbauern ab“, so Tanja Schrooten. Anna Kebschull regt darüber hinaus an, weiter zu gehen, Anreize für eine energetisch sinnvolle Bauweise zu schaffen und eine Klimaberatung anzubieten."

Lösung
Die Lösung ist ein Effizienzhaus Plus mit Elektromobilität, so dass eine möglichst große Menge an Energie erzeugt werden kann.

Die Bundesregierung, das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat bereits vor über 10 Jahren ein solches Projekt ausgeschrieben und in Stuttgart in Zusammenarbeit mit der dortigen Universität erfolgreich durchgeführt. Der Projektname: B10

http://aktivhaus-b10.de/home/

Im Jahre 2012 folgte ein zweites Projekt der Bundesregierung, das Effizienzhaus Plus + Elektromobilität

https://youtube/MFZA0xUkdlq Wohnen der Zukunft (Bundesregierung)

Auch die Zulässigkeit von Erdwärmepumpenm wird durch den Bebauungsplan nicht zusätzlich eingeschränkt. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Heilquellenschutzgebiet ist die konkrete Umsetzbarkeit jedoch auch davon abhängig, ob die Vorgaben der entsprechenden Schutzgebietsverordnung im Einzelfall eingehalten werden können. Dies ist im Rahmen der jeweiligen Projektplanung zu prüfen.

In Bezug auf das vom Einwender angestrebte „Effizienzhaus + mit Elektromobilität“ ist festzuhalten, dass Beispielprojekte aus dem Forschungsprojekt des damaligen Bundesbauministeriums sowie des laufenden Bundesmodellprojekts zwar nur Flachdachgebäude zeigen, dass als konkrete Anforderung allerdings lediglich eine möglichst kompakte Beauform genannt wird.

In der Gesamtschau wird bei der vorliegenden, kleinteiligen Siedlungsergänzung im Ortsteil Aschendorf daher die Vorgabe geneigter Dachformen für die Hauptbaukörper beibehalten.

https://youtube/q2u-JQKYKDA Leben in einem Energieeffizienzhaus (Bundesregierung)
https://youtube/SXJamIWLDhM Effizienzhaus Plus mit Elektromobilität (ZEBAU)
https://youtube/aV6fABrRtfo Das energieeffiziente Haus (voRWEg gehen mit RWE)
https://www.forschungsinitiative.de/effizienzhaus-plus Forschungsinitiative Zukunft BAU

Auf der Homepage des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit finden sich zum Thema „Effizienzhaus Plus mit Elektromobilität“ ein entsprechender Leitfaden „Wege zum Effizienzhaus Plus“ und weitere Information zu diesem Thema.

Ein weiteres Projekt der Bundesregierung wurde im Jahre 2016 begonnen und soll 2019 fertiggestellt werden. Das Haus 2019 des Umweltbundesamtes in Berlin-Marienfelde wurde als Nullenergiehaus geplant. Nullenergiehaus heißt, dass der durchschnittliche Jahresenergiebedarf des Gebäudes zu 100 Prozent durch regenerative Energien vor Ort gedeckt werden soll. Schon bei Herstellung, Bau, Energieverbrauch und dann auch bei den Gesamtkosten werden Ressourcen so sparsam wie möglich eingesetzt. Trotzdem soll es für die Mitarbeiter nicht an Komfort mangeln. Ein Ziel mit hohen Ansprüchen. Dazu plante das Umweltbundesamt in verschiedenen Schritten. Zunächst wurde der Energiebedarf ermittelt. Dann einigte man sich auf die Außenform und organisierte die Funktionalität des neuen Verwaltungsgebäudes.

https://youtube/p4NxQwC_INI

Die Projekte der Bundesregierung zeigen, dass die optimale Form eines Effizienzhauses ein Würfel ist, auf dessen Flachdachfläche Sonnenkollektoren optimal nach Süden ausgerichtet werden.

Am 11. April 2018 hat Frau Architektin Dipl.-Ing. Birgit Wordtmann einen Vortrag zum energieoptimierten Bauen im Rahmen der Bauherren Seminare der Sparkasse Osnabrück gehalten: „... die energieoptimale Form eines Hauses ist der Quader...“

Im Anschluss zeigen wir mehrere Gebäudebeispiele, auch aus Bad Rothenfelde. Wir würden uns freuen, wenn die Gemeinde Bad Rothenfelde unser Vorhaben unterstützen könnte, so dass in Bad Rothenfelde das erste Effizienzhaus Plus + Elektromobilität entstehen kann.

Projektgliederung
Suchen und Finden eines geeigneten Grundstücks
Partner-Bauunternehmen, dass Erfahrung mit der Erstellung von Effizienzhäusern hat
Kostenplanung
Bauausführung

Budgetplanung
Das Budget ist abhängig vom Veräußerungspreis der Bestandsimmobilie in der [...]-Straße [...] in Bad Rothenfelde. Das Haus liegt in einer bevorzugten Wohngegend von Bad Rothenfelde und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es ist davon auszugehen, dass ein Effizienzhaus Plus mit Elektromobilität mindestens 450.000 EUR kosten wird. Dabei ist der Kaufpreis für das Grundstück noch nicht eingerechnet. Der Austausch des vorhandenen Pkw gegen Elektro-Pkw wird ca. 15.000 EUR kosten.

Grundstück Am Wäldchen / Mühlenweg

- Laut Bebauungsplan sind in diesem Baugebiet 4 Grundstücke ausgeschrieben, bei denen die Ausrichtung des Hauses frei gewählt werden kann. Die vorgesehene Dachneigung soll mindestens 20% betragen. Das ist für unser Bauvorhaben nicht geeignet. Hier wünschen wir eine Änderung des Bebauungsplanes oder eine Ausnahme vom Bebauungsplan und die Genehmigung für ein Flachdach. Das Dach wird tatsächlich eine Dachneigung von 1 - 3% haben. Mit dem Flachdach haben wir die Möglichkeit möglichst viele Sonnenkollektoren auf dem Dach zu installieren um einen möglichst großen Energieüberschuss zu produzieren. Das Haus wird als Würfel gebaut. Ein Haus in dieser Form benötigt die geringste Energie.
- Mögliche Partner: Architektin Dipl. - Ing. Birgit Wordtmann, Meisterstück GmbH, Hameln, ELK. Optimal wäre die Errichtung des Hauses als Fertighaus ohne Keller. Die Ausführung mit Keller ist leider nicht optimal für die Effizienz.
- Kostenplanung: Das Haus wird schlüsselfertig zum Festpreis erstellt. Der vorhandene Pkw wird gegen einen gebrauchten Pkw BMW i3 „getauscht“. Die Mehrkosten werden ca. 10.000,00 EUR.
- Bauausführung: Das Haus soll möglichst als Fertighaus errichtet werden und zwar möglichst als Kopie eines bereits bestehenden „funktionierenden" Effizienzhauses Plus mit Elektromobilität

Beispiele

Meisterstück, Effizienzhaus 55 L267 FD

Oben: Wohnhaus in der Bachstraße in Bad Rothenfelde, Wohnhaus in Borgholzhausen (neue Baugebiet am südlichen Rand von Borgholzhausen)

Gerne würden wir mit dem Rat und der Gemeinde Bad Rothenfelde unser Projekt verwirklichen. Wir werden Sie dazu kontaktieren.

Beschlussvorschlag

Das Engagement zur energieeffizienten Bauweise wird seitens der Gemeinde begrüßt. Aus den oben dargelegten Gründen wird bei der vorliegenden, kleinteiligen Siedlungsergänzung im Ortsteil Aschendorf die Vorgabe geneigter Dachformen für die Hauptbaukörper beibehalten. Eine sonnenorientierte, energieeffiziente Bauweise ist auch im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 64 möglich (neben Dachform/-neigung insbesondere auch Nutzungsmaße, überbaubare Flächen). Der Anregung, Flachdächer zuzulassen wird daher an diesem Standort nicht gefolgt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.