

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Rothenfelde:

**BEBAUUNGSPLAN NR. 65
„NACHNUTZUNG SALINEN-SAUNA-PARK“**

Beratungsunterlagen zu den Verfahrensschritten:

- A. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 13a i. V. m. § 4(1) und § 4(2) sowie § 2(2) BauGB
- B. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a i. V. m. § 3(1) und § 3(2) BauGB

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

Bad Rothenfelde, 20.08.2018

Zu A. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 13a i. V. m. § 4(1) und § 2(2) BauGB

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der §§ 4(2), 2(2) BauGB ist mit Schreiben vom 31.05.2018 und Bitte um Stellungnahme bis zum 13.07.2018 erfolgt.

Stellungnahmen von TÖB mit Hinweisen/Anregungen:

Nr.	TÖB	§ 2(2) / § 4(1) BauGB	§ 2(2) / § 4(2) BauGB
1a	Landkreis Osnabrück	18.05.2017	16.07.2018
1b		22.05.2017	
1c		22.05.2017	
2	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	21.04.2017	
3	Industrie- und Handelskammer Osnabrück	17.05.2017	13.07.2018
4	Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“	18.04.2017	
5	EWE Netz GmbH	20.04.2017	12.06.2018 18.06.2018
6	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	19.05.2017	12.07.2018
7	Freiwillige Feuerwehr Bad Rothenfelde	22.05.2017	
8	Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz	11.05.2017	19.06.2018
9	Deutsche Telekom Technik GmbH		16.07.2018
10	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie		13.07.2018

11	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	05.07.2018
----	---	------------

Stellungnahmen von TÖB ohne Hinweise/Anregungen:

TÖB	§ 2(2) / § 4(1) BauGB	§ 2(2) / § 4(2) BauGB
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	18.05.2017	19.06.2018
Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“		19.06.2018
Niedersächsische Landesforsten		08.06.2018
Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	25.04.2017	18.06.2018
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	04.05.2017	26.06.2018
Westnetz GmbH	16.05.2017	
Gemeinde Bad Laer	13.04.2017	11.06.2018
Stadt Dissen aTW	02.05.2017	10.07.2018
Gemeinde Hilter	18.04.2017	11.06.2018
Stadt Versmold	26.04.2017	11.06.2018

Beteiligte TÖB ohne Abgabe von Stellungnahmen:

TÖB
Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Amt für regionale Landesentwicklung
Nieders. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz
Verkehrswacht Ortsverband Bad Rothenfelde / Dissen
Polizeiinspektion 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.1.1a Landkreis Osnabrück (18.05.2017)

Bauleitplanung

Es wird empfohlen, auch die gewerblichen Immissionen der gegenüberliegenden Gewerbeflächen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung des BPlanes Nr. 34.1 „Gewerbepark Strang“ wurde bereits ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das den nun neu überplanten Bereich sicherlich bereits bewertet hat. Darüber hinaus wird empfohlen auch die gegenüberliegenden gewerblichen Bereiche des Außenbereiches zu berücksichtigen und die Ergebnisse in die Begründung einfließen zu lassen.

Die angesprochene Untersuchung zum Verkehrslärm ist grundsätzlich dafür geeignet die Auswirkungen im weiteren Planverfahren zu beschreiben und zu bewerten.

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

Da der Bebauungsplan teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu benötige ich unmittelbar nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine beglaubigte Abschrift, die die bisherigen und aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans dokumentiert.

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.

Auf der Planunterlage ist die Textpassage des Planzeichens „Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten, für die eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche gilt, s. textliche Festsetzung Nr. D.4.2“ (nicht D.4.1) zu korrigieren.

Zu A.1.1a Landkreis Osnabrück (18.05.2017)

Bauleitplanung

Mit der Planung rückt die Wohnbebauung nicht näher an den Gewerbestandort auf der gegenüberliegenden Straßenseite heran, als bereits bestehende Wohnnutzungen. Eine zusammenfassende Betrachtung dazu ist in das eingeholte Schallgutachten eingeflossen. Die Anregung dazu wird insofern berücksichtigt. Der Hinweis zum Schallgutachten in Bezug auf den Verkehrslärm wird zur Kenntnis genommen. Das komplette Gutachten liegt mit Stand vom März 2018 vor, die Ergebnisse sind bereits zur Offenlage durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen und Erläuterungen in der Begründung in die Unterlagen des Bebauungsplans eingearbeitet worden.

Für die Entwurfsbearbeitung wurde eine Höhenkartierung eingeholt. Die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen erfolgt auf Grundlage der aufgenommenen Höhenpunkte. Die rechtlichen Anforderungen aus der neueren Rechtsprechung zu dem Thema werden damit erfüllt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage des Vorentwurfs ausdrücklich um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung geht. Eine abschließende Konkretisierung aller Festsetzungen ist zu dem Verfahrensschritt noch nicht erforderlich. Eine Unwirksamkeit der Planung aufgrund der zu diesem Verfahrensschritt noch nicht abschließend konkretisierten Höhenfestsetzung droht somit ausdrücklich nicht.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Satzungsbeschluss.

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

Der Anregung zur Bezugnahme auf die richtige Ziffer der textlichen Festsetzung zur vom Bauordnungsrecht abweichenden Tiefe der Abstandfläche ist bereits zur Offenlage im Sinne der guten Lesbarkeit des Bebauungsplans gefolgt worden.

Denkmalschutz

Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ der Gemeinde Bad Rothenfelde keine Bedenken.

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

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken. Den Ausführung in Kap. 5.5 a) in der Begründung kann gefolgt werden.

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

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

.....

Denkmalschutz

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

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

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

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Anregung zu einer gutachterlichen Bewertung der Schallsituation in Bezug auf Gewerbelärm ist bereits zur Offenlage wie oben dargelegt gefolgt worden. Dabei wird berücksichtigt, dass das Wohnen mit der Planung nicht näher an benachbarte Gewerbenutzungen heranrückt. Der Hinweis zum Schallgutachten in Bezug auf den Verkehrslärm wird zur Kenntnis genommen. Die Bezugnahme auf die Ziffer der textlichen Festsetzung zur vom Bauordnungsrecht abweichenden Tiefe der Abstandsfläche wird korrigiert. Die gewählte Gesetzeszitierweise wird beibehalten.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Satzungsbeschluss.

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

A.1.1b Landkreis Osnabrück (22.05.2017)

Untere Wasserbehörde

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

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

Trinkwasserschutz

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

Gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Rothenfelde vom 05.05.1959 sowie Artikel I der 1. Verordnung zur Änderung des Heilquellenschutzgebietes vom 19.06.1990 unterliegt die Anlage von geschlossenen Siedlungen innerhalb der Schutzzone IV 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 DWA/DVVVK 153/117/138, Einleitstellen etc.). Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises erfolgen.

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

Zu A.1.1b Landkreis Osnabrück (22.05.2017)

Untere Wasserbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit Blick auf die erfolgende Erweiterung der gemeindlichen Kläranlage keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Der Baubeginn der Erweiterung der Kläranlage war im Juni 2018.

Der auf den Trinkwasserschutz bezogenen Anregung zur umfassenden Bearbeitung des Teilschutzguts Grundwasserschutz in den Planunterlagen wird gefolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planaufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ein gesonderter Umweltbericht wird daher nicht erstellt. Bereits der Vorentwurf des Bebauungsplans enthält die nachrichtliche Übernahme der Lage des Bebauungsplans im Heilquellen- sowie im Trinkwasserschutzgebiet. 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 zur Offenlage in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet worden.

Demnach ist in der privaten Grünfläche im Südosten des Plangebiets entlang des Niedersachsenrings ein Regenwasserrückhaltebecken als offenes Erdbecken vorgesehen. Dafür ist eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Durch das Becken wird das anfallende Niederschlagswasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt und über eine Rohrleitung in das Gewässer III. Ordnung „Grenzgraben“ eingeleitet.

Die zum Gewässerschutz geforderten Nachweise sind auf Ebene des Bebauungsplans damit erbracht.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen sind bereits zur Offenlage wie oben dargelegt berücksichtigt worden. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Offenlage sind keine weiteren Belange bekannt geworden, die weitere Maßnahmen in der Bauleitplanung dazu erfordern würden.

A.1.1c Landkreis Osnabrück (22.05.2017)

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.

Ein Artenschutzbeitrag ist zu erstellen. Zunächst ist mit Hilfe einer gutachterlichen Relevanzprüfung kurzfristig festzustellen, ob Geländeerhebungen für bestimmte Artengruppen erforderlich sind. Nach hiesiger Einschätzung könnte dies für Vögel und Fledermäuse gegeben sein. Eine abgesicherte Sachverhaltsermittlung stützt sich auf ggf. nötige Geländeerhebungen, die-Auswertung vorhandener Daten (z. B. Verbreitungskarten des NLWKN) sowie die Befragung von ortskundigen Fachkreisen (z. B. Jägerschaft, Naturschutzverbände).

Im Artenschutzbeitrag sind anhand der gewonnenen Erkenntnisse Aussagen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (ggf. auch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, z. B. das Aufhängen von Nistkästen).

Es sind entsprechende artenschutzrechtliche Festsetzungen und/oder Hinweise in den B-Plan zu übernehmen.

Nach Rücksprache mit dem Büro Tischmann-Schrooten besteht seitens der Gemeinde und des genannten Planungsbüros die Überlegung, auf Geländeerhebungen zu verzichten und stattdessen mit einer ökologischen Baubegleitung zu arbeiten. Dies setzt zunächst die gutachterliche Relevanzprüfung voraus sowie die Einschätzung des Artenschutzgutachters, dass keine Arten zu erwarten sind, die einen Vollzug des B-Plans unmöglich erscheinen lassen. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang, dass es sich um einen Angebots-BPlan handelt. Die Eingriffe werden daher voraussichtlich zeitlich versetzt eintreten.

Die jeweiligen Berichte einer ökologischen Baubegleitung durch ein Fachbüro sind der Unteren Naturschutzbehörde vor der Durchführung der jeweiligen Fällungs-/Rodungs-/Erd- oder Abrissarbeiten vorzulegen; falls erforderlich, können Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. Bauzeitenbeschränkungen erforderlich werden.

In jedem Fall ist seitens der Gemeinde Bad Rothenfelde durch eine geeignete Vorgehensweise sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

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

Zu A.1.1c Landkreis Osnabrück (22.05.2017)

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Eine Relevanzprüfung zur potenziellen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde zur Entwurfsbearbeitung eingeholt. Die Untersuchung hat für Fledermäuse und Vögel der streng geschützten Arten keine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ergeben. Eine erhebliche Beeinträchtigung örtlicher Populationen durch Störung, Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder durch Verletzung oder Tötung von Individuen kann demnach ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion potentiell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt unter Einbeziehung des räumlichen Zusammenhangs erhalten.

Von dem im Fachbeitrag empfohlenen Erhalt der Buche oder den ergänzend empfohlenen Maßnahmen wird seitens der Gemeinde demzufolge abgesehen. Ziel der Planung ist eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung und Nachnutzung im zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich. Die Gemeinde hält in diesem Fall die Priorisierung einer bestandsorientierten, kleinteiligen und maßvollen Innenentwicklung für sinnvoll und angemessen.

Die Artenschutzprüfung kann nach Bewertung des Gutachters mit der Stufe 1, allgemeine Vorprüfung der Verbotstatbestände abgeschlossen werden. Die Planung wird somit unter artenschutzrechtlichen Aspekten als vollziehbar beurteilt. Die Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgehensweise obliegt dem Vorhabenträger in eigener Verantwortung.

Die Ergebnisse der Relevanzprüfung sind bereits zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet worden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen sind bereits zur Offenlage wie oben dargelegt berücksichtigt worden. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Offenlage sind keine weiteren Belange bekannt geworden, die weitere Maßnahmen in der Bauleitplanung dazu erfordern würden.

A.1.2 Landkreis Osnabrück (21.06.2018)

Regional- und Bauleitplanung:

Generell wird durch die Planung den Grundsätzen des § 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB und des LROP Niedersachsen 2017 (2.1 06) sowie dem Ziel D 1.5 09 des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück nachgekommen, Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Weiterhin liegt das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück 2004 innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (Heilquelle) (RROP 2004 D 3.9.1 02).

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.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden (am Planstandort laut Begründung Punkt 3.5 u.a. Plaggeneschböden) weise ich auf das Ziel 2.6 02 des RROP 2004 hin, nach welchem insbesondere auf eine Erhaltung der im Landkreis verbreiteten Plaggenesche unter kulturhistorischen und archäologischen Aspekten hinzuwirken ist (vgl. auch LROP 2017 3.1.1 Ziffer 04 Satz 3).

Abschließend weise ich, im Hinblick auf die im Süden angrenzende Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (D 3.6.3 01), auf die Zielaussage des RROP 2004, D 2.4 02 hin, wonach von einem Heranwachsen der Wohnbebauung an stark belastete Verkehrswege nach Möglichkeit abzusehen ist. Ich gehe davon aus, dass die in der Begründung unter Punkt 5.5 c) genannten Schutzvorkehrungen einen ausreichenden Schutz der Wohnbevölkerung darstellen werden.

Wie im Artenschutzbeitrag dargestellt, sollte als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden, dass die allgemeinen gesetzlichen und außerdem die im Fachbeitrag erarbeiteten speziellen Regelungen des Artenschutzes für jeden Bauherrn zu berücksichtigen sind.

Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu benötige ich unmittelbar nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine beglaubigte Abschrift, die die bisherigen und aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans dokumentiert.

Zu A.1.2 Landkreis Osnabrück (21.06.2018)

Bauleitplanung

Der Hinweis zur Lage innerhalb des Vorranggebiets für die Trinkwassergewinnung und Heilquelle (D 3.9.1 02) wird zur Kenntnis genommen. Darauf wird in den in den Planunterlagen zur Offenlage bereits eingegangen. Auch enthalten die Planunterlagen bereits nachrichtliche Übernahmen zu den örtlich relevanten Vorgaben des Wasserschutzes. Die dazu geltenden Verordnungen enthalten bereits Nutzungsbeschränkungen in dem angesprochenen Sinne, das Erfordernis zusätzlicher Vorgaben im Bebauungsplan hat sich nicht ergeben. Die wasserbehördliche Genehmigung zur Anlage von geschlossenen Siedlungen innerhalb der Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebiets wurde durch den LK Osnabrück mit Schreiben vom 30.07.2018 erteilt. Der Planung entgegenstehende raumordnerische Belange sind somit dazu nicht erkennbar.

Der Hinweis zum Schutzgut Boden (Erhaltung von Plaggeneschböden) wird zur Kenntnis genommen und in die Planzeichnung aufgenommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits weitestgehend durch Gebäude und geschotterte Parkplatzflächen versiegelte Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs. Dementsprechend ist der Boden in diesem Bereich bereits vor langer Zeit durch Bautätigkeiten und im Rahmen der Gartengestaltung verändert worden. Es ist daher davon auszugehen, dass die Böden im Plangebiet in ihrer kulturhistorischen und Archiv-Funktion schon deutlich beeinträchtigt sind. Durch die Planung werden keine zusätzlichen Flächen beeinträchtigt.

Die Verkehrslärmsituation wurde schallgutachterlich untersucht. Auf Grundlage dieser Untersuchung wurden Schutzvorkehrungen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan festgesetzt. Die Gemeinde sieht die Verkehrslärmsituation damit auch im Hinblick auf den dargelegten raumordnerischen Belang (Ziel D 2.4 02) als angemessen behandelt. Die Gemeinde sieht diese Bewertung nach der zustimmenden Stellungnahme des Straßenbaulastträgers als bestätigt.

Ein Hinweis zum Zeitraum der Rodungsarbeiten ist bereits in der Begründung enthalten. Auch auf das im Rahmen der Umsetzung im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird bereits hingewiesen. Die allgemeinen gesetzlichen

Untere Denkmalschutzbehörde:

Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ der Gemeinde Bad Rothenfelde keine Bedenken.

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

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:

Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung BBP Nr.65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ weiterhin keine Bedenken. (siehe auch Stellungnahme vom 11.05.2017)

Den Ausführungen in Kap. 5.5 a) in der Begründung aus April 2018 kann gefolgt werden.

Regelungen des Artenschutzes sind auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan von jedem Bauherrn zu berücksichtigen. Von einer separaten Festsetzung im Bebauungsplan wird daher abgesehen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Satzungsbeschluss.

Denkmalschutz

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

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

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

Untere Wasserbehörde:

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ liegt innerhalb der Schutzzone IV 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. Auf die besondere Bedeutung der Flächen für den Grundwasserschutz ist im Rahmen des Bebauungsplanes hinzuweisen, im Umweltbericht ist zudem das Teilschutzgut Grundwasser umfassend zu bearbeiten.

Gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Rothenfelde vom 05.05.1959 sowie Artikel I der 1. Verordnung zur Änderung des Heilquellenschutzgebietes vom 19.06.1990 unterliegt die Anlage von geschlossenen Siedlungen innerhalb der Schutzzone IV 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.

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.

Untere Wasserbehörde

Der auf den Trinkwasserschutz bezogenen Anregung zur umfassenden Bearbeitung des Teilschutzguts Grundwasserschutz in den Planunterlagen wurde bereits zum Entwurfsstand gefolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planaufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ein gesonderter Umweltbericht wird daher nicht erstellt. Bereits der Vorentwurf des Bebauungsplans enthält die nachrichtliche Übernahme der Lage des Bebauungsplans im Heilquellensowie im Trinkwasserschutzgebiet. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus fachlicher Sicht zum Trinkwasserschutz zunächst keine Bedenken bestehen.

Die wasserbehördliche Genehmigung zur Anlage von geschlossenen Siedlungen innerhalb der Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebiets wurde durch den LK Osnabrück mit Schreiben vom 30.07.2018 erteilt.

Die zum Gewässerschutz geforderten Nachweise sind auf Ebene des Bebauungsplans damit erbracht. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde:

Vom „Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Hans Lutermann AKNW“, Zum Freien Stuhl 94, 33397 Rietberg wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt (April 2018). Darin wurden artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet (S.9-10). Diese sind zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Untere Naturschutzbehörde

Die Relevanzprüfung zur potenziellen artenschutzrechtlichen Betroffenheit hat für Fledermäuse und Vögel der streng geschützten Arten keine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ergeben. Eine erhebliche Beeinträchtigung örtlicher Populationen durch Störung, Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder durch Verletzung oder Tötung von Individuen kann demnach ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion potentiell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt unter Einbeziehung des räumlichen Zusammenhangs erhalten. Von den im Fachbeitrag ergänzend empfohlenen Maßnahmen wird seitens der Gemeinde demzufolge abgesehen. Ziel der Planung ist eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung und Nachnutzung im zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich. Die Gemeinde hält in diesem Fall die Priorisierung einer bestandsorientierten, kleinteiligen und maßvollen Innenentwicklung für sinnvoll und angemessen.

Da keine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Planung festgestellt wurde, wird kein Erfordernis diesbezüglicher Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen.

Der Artenschutzbeitrag wurde zur Klarstellung redaktionell überarbeitet. Es wird klargestellt, dass Kompensationsmaßnahmen gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich sind. Bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m² Grundfläche gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Beschlussvorschlag

Auf Grundlage der schallgutachterlichen Untersuchung wurden Schutzvorkehrungen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan festgesetzt. Die Gemeinde sieht die Verkehrslärmsituation damit als angemessen behandelt.

Der Hinweis zur Funktion der ursprünglichen Plaggeneschböden wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Die gesetzlichen Regelungen des Artenschutzes sind generell von jedem Bauherrn zu berücksichtigen. Hinweise darauf sind in der Begründung enthalten. Da keine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Planung festgestellt wurde, wird von Festsetzungen dazu im Bebauungsplan wird abgesehen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Satzungsbeschluss.

Die Anregungen der unteren Wasserbehörde sind bereits zur Offenlage berücksichtigt worden.

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

A.2.1 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“ (W-BauGB), zuletzt geändert durch RdErl. d. MS v. 18.04.1996 (Nds.MBl. S.835, 6. A) erstellte Planunterlage handelt. Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung auf dem Bebauungsplan kann evtl. erst nach örtlicher Überprüfung und zeichnerischer Überarbeitung der Planunterlage erfolgen.

Ich bitte Sie, für die Reinzeichnung des Bebauungsplanes die Originalplanunterlage mit dem Ausfertigungsvermerk zu verwenden. Der Ausfertigungsvermerk gibt den Stand der Planunterlage an, der nach Ziff. 41.2.7 VV-BauGB nachgewiesen werden soll.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 61 ist folgendes zu bemerken:

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

Zu A.2.1 Zum Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (21.04.2017)

Die Plangrundlage für den Bebauungsplan Nr. 65 einschließlich des vorbereiteten Verfahrensvermerks des Vermessungsingenieurs liegt inzwischen vor und ist dem Entwurf des Bebauungsplans vor Durchführung der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung zu Grunde gelegt worden. Der Übereinstimmungsvermerk des Vermessungsingenieurs wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingeholt. Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt. Die Vorgehensweise dient der Planklarheit.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen ist wie oben dargelegt gefolgt worden, der Übereinstimmungsvermerk des Vermessungsingenieurs wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingeholt. Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.

A.3.1 IHK Osnabrück (17.05.2017)

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planung (Ausweisung von Wohn- und Mischgebietsflächen) keine Bedenken vor.

Mit der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Wohngebäuden im Sinne einer Nachverdichtung und zur Nutzung durch gesundheitsbezogene Dienstleistungen geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, dem Plangebiet eine Nutzung zukommen zu lassen. Gegen die Ausweisung des Mischgebietes tragen wir keine Bedenken vor. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Mischgebieten allgemein zulässig sind.

Das Plangebiet grenzt im weiteren Verlauf südlich an das bestehende kommunale Gewerbegebiet. Wie in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Nr. 5.5 „Immissionsschutz“ angeführt, werden keine detaillierten Ausführungen zur eventuell notwendigen Bewältigung möglicher Nutzungskonflikte zwischen unmittelbarer Wohn- und Gewerbenutzung durch Schallemissionen gemacht. Zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch die angrenzende Wohnnutzung müssen geeignete Maßnahmen und Festsetzungen getroffen werden, die diese Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen lassen. Gewerbebetriebe sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden. Wir regen daher für das geplante Wohn- und Mischgebiet weitere Untersuchungen hinsichtlich gewerblicher Emissionen und ggf. Festsetzungen zum passiven Schallschutz gegenüber den Gewerbebetrieben an.

Zu A.3.1 IHK Osnabrück (17.05.2017)

Mit der Planung rückt die Wohnbebauung nicht näher an den Gewerbestandort auf der gegenüberliegenden Straßenseite heran. Eine zusammenfassende Betrachtung dazu ist bereits zur Offenlage in das eingeholte Schallgutachten sowie die Begründung eingeflossen. Die Anregung dazu ist insofern bereits berücksichtigt worden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme ist wie oben dargelegt bereits zur Offenlage berücksichtigt worden. Im Übrigen wird sie zur Kenntnis genommen.

A.3.2 IHK Osnabrück (13.07.2018)

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planung (Ausweisung von Wohn- und Mischgebietsflächen) keine Bedenken vor.

Mit der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Wohngebäuden im Sinne einer Nachverdichtung und zur Nutzung durch gesundheitsbezogene Dienstleistungen geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, dem Plangebiet eine Nutzung zukommen zu lassen. Gegen die Ausweisung des Mischgebietes tragen wir keine Bedenken vor. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Mischgebieten allgemein zulässig sind.

Das Plangebiet grenzt im weiteren Verlauf südlich an das bestehende kommunale Gewerbegebiet und weitere Gewerbebetrieb entlang des Neidländer Weges. Erhebliche gewerbliche Immissionen werden für das neue Plangebiet nicht erwartet, da bereits vorhandene Wohngebäude einen geringeren Abstand einhalten. Es ist sicher zu stellen, dass sich durch die neue Bebauung für die Gewerbebetriebe keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Die Gewerbebetriebe genießen an den vorhandenen Stellen Bestandsschutz und sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir unser Mitgliedsunternehmen Hagemeyer Autotechnik, Inhaber [...], beteiligt. Von dort wurden uns weder Bedenken noch weitere Anregungen mitgeteilt.

Zu A.3.2 IHK Osnabrück (13.07.2018)

Der Hinweis, dass zur Ausweisung von Wohn- und Mischgebietsflächen keine Bedenken bestehen wird zur Kenntnis genommen.

Mit der Planung rückt die Wohnbebauung nicht näher an den Gewerbestandort auf der gegenüberliegenden Straßenseite heran. Emissionsbedingten Beschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe sind durch die Planung daher nicht zu erwarten. Dies wurde bereits zur Offenlage schallgutachterlich bestätigt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen in der Bauleitplanung ist dazu somit nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme ist wie oben dargelegt bereits zur Offenlage berücksichtigt worden. Im Übrigen wird sie zur Kenntnis genommen.

A.4.1 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.4.1 Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ (18.04.2017)

Zur Entwurfsbearbeitung ist nach Beratungen mit der unteren Wasserbehörde eine Entwässerungsplanung und Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung erstellt worden. Die Ergebnisse sind bereits zur Offenlage in die Unterlagen des Bebauungsplans eingearbeitet worden.

Demnach ist in der privaten Grünfläche im Südosten des Plangebiets entlang des Niedersachsenrings ein Regenwasserrückhaltebecken als offenes Erdbecken vorgesehen. Dafür ist eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Durch das Becken wird das anfallende Niederschlagswasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt und über eine Rohrleitung in das Gewässer III. Ordnung „Grenzgraben“ eingeleitet.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme ist bereits zur Offenlage wie oben dargelegt berücksichtigt worden. Im Übrigen wird sie zur Kenntnis genommen.

A.4.2 Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ (19.06.2018)

Den Entwurf der Planunterlagen für den B-Plan Nr. 65 habe ich durchgesehen. Anregungen oder Bedenken des Verbandes haben sich nicht ergeben.

Zu A.4.2 Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ (19.06.2018)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A.5.1 EWE Netz GmbH (20.04.2017)

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

Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Über die genaue Art und Lage der Anlagen informieren Sie sich bitte im Rahmen einer Planauskunft. Diese ist abrufbar über unsere Internetseite <https://www.ewe-netz.de/oeschaefskunden/service/leitunasolaene> abrufen.

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

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach infonewe-netz.de

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner [...] unter der folgenden Rufnummer: 05961 2001-296

Zu A.5.1 EWE Netz GmbH (20.04.2017)

Nach den Daten der EWE Netz verläuft eine Telekommunikationsleitung in einem kurzen Abschnitt innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche am Niedersachsenring. Zur Sicherung der Leitung ist dort bereits zur Offenlage eine 5 m breite entsprechende Fläche für Unterhaltungs- und Betretungsrechte festgesetzt worden. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu in der Bauleitplanung hat sich im weiteren Aufstellungsverfahren nicht ergeben.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme ist bereits zur Offenlage wie oben dargelegt berücksichtigt worden. Im Übrigen wird sie zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu in der Bauleitplanung hat sich im weiteren Aufstellungsverfahren nicht ergeben.

A.5.2 EWE Netz GmbH (20.04.2017)

In der Anlage erhalten Sie die Planauskunft zum Bebauungsplan Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“.

Diese Planauskunft erfolgt vorbehaltlich der Anerkennung der anliegenden Nutzungsvereinbarung (siehe Datei Planübergabeprotokoll.pdf ab Seite 2 ff).

Bitte übersenden Sie uns zur Anerkennung der Nutzungsvereinbarung ausschließlich eine E-Mail (als „Antwort“-Mail) mit folgendem Textinhalt:

„Ich erkenne die Nutzungsvereinbarung der EWE NETZ GmbH an.“
„Firma, Vor- und Nachname des Bearbeiters“

Bitte senden Sie uns die Anerkennung der Nutzungsvereinbarung nicht als ausgedrucktes und handschriftlich unterschriebenes Dokument per Brief.

Die Anerkennung der Nutzungsvereinbarung ist rechtsverbindlich. Erhält EWE NETZ GmbH keine Anerkennung der Nutzungsvereinbarung, so gilt:

- diese Planauskunft als nicht erteilt!
- keine Zustimmung durch EWE NETZ GmbH zu Arbeiten an Versorgungseinrichtungen der EWE NETZ GmbH !

Bei Nichtanerkennung der Nutzungsvereinbarung können Sie die Planauskunft bei der zuständigen Bezirksmeisterei in Papierform erhalten.

Arbeiten im Bereich von Erdgas-Hochdruckleitungen dürfen nur nach einer Vor-Ort-Einweisung durch die zuständige Bezirksmeisterei ausgeführt werden!!

Weiterhin stellen wir Ihnen als Bestandteil der Planauskunft folgendes Zusatzdokument in digitaler Form als Link bereit:

„Zeichensymbolkatalog“ https://www.ewe-netz.de/~media/ewe-netz/downloads/zeichensymbolkatalog_ewenetz.pdf

Zu A.5.2 EWE Netz GmbH (20.04.2017)

Gemäß der zugesandten Daten der EWE Netz verläuft eine Telekommunikationsleitung in einem kurzen Abschnitt innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche am Niedersachsenring. Zur Sicherung der Leitung wurde im Bebauungsplan bereits zum Entwurfsstand eine 5 m breite entsprechende Fläche für Unterhaltungs- und Betretungsrechte festgesetzt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu in der Bauleitplanung hat sich im weiteren Aufstellungsverfahren nicht ergeben.

Die Hinweise zum Umgang mit der „Planauskunft“ werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgehalten, dass es sich hier um die Einholung einer Stellungnahme im Bauleitplanverfahren durch die Gemeinde handelt.

Beschlussvorschlag

Die mitgeteilte Leitung ist bereits zur Offenlage wie oben dargelegt berücksichtigt worden. Im Übrigen wird sie zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen dazu in der Bauleitplanung hat sich im weiteren Aufstellungsverfahren nicht ergeben.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

A.6.1 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (19.05.2017)

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Zu A.6.1 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (19.05.2017)

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

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A.6.2 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (12.07.2018)

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

Vodafone GmbH / 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:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Zu A.6.2 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (12.07.2018)

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

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A.7.1 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 Hurrenhof/Stichstraße“ sollte mit Fahrzeugen bis zu 18 Tonnen zul. Gesamtgewicht befahrbar sein und mit herausnehmbaren Pfosten ausgestattet werden. Der Weg sollte mindestens 4,5 – 5m breit ausgebaut 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 Hurrenhof“ möglich ist.

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

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Zu A.7.1 Freiwillige Feuerwehr Bad Rothenfelde (22.05.2017)

Die Stellungnahme ohne Bedenken wird zur Kenntnis genommen.

Der geplante Fuß-Radweg ist bis hin zum südlichen Baufeld 4,5 m breit und kann somit als Rettungsweg genutzt werden. Im weiteren Verlauf im Anschluss an die Straße Am Hurrenhof ist eine Breite von 3 m vorgesehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Breite ausreicht, um den Weg im Bedarfsfall in einer Richtung mit Rettungsfahrzeugen zu befahren. Die Bemaßung ist bereits zur Offenlage in der Planzeichnung ergänzt worden. Die Art des Ausbaus ist parallel zum weiteren Aufstellungsverfahren abgestimmt worden. Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme ist bereits zur Offenlage wie oben dargelegt berücksichtigt worden. Im Übrigen wird sie zur Kenntnis genommen.

A.8.1 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (11.05.2017)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebe ich eine Stellungnahme aus Sicht des Klimaschutzes zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ ab. Das Vorhaben ist, aus Sicht des Klimaschutzes grundsätzlich zu befürworten.

Grundsätzlich sollte im Zuge der Ausweisung eines Neubaugebiets 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.

Im vorliegenden Fall könnte, bedingt durch die Nutzung als Mischgebiet, möglicherweise eine alternative Energieversorgung beispielsweise durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) sinnvoll sein und einen guten Beitrag zum Klimaschutz in der Gemeinde leisten. Dementsprechend wäre dann eine Fläche für zentrale Versorgungseinrichtungen auszuweisen. 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 Wohnräume nach Südwesten und die angestrebte Mindestdachneigung ist im vorliegenden Fall eine sinnvolle Maßnahme für den Klimaschutz. 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.

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.

Zu A.8.1 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (11.05.2017)

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

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

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 zu übertreffen. Des Weiteren ist zu überlegen, ob seitens der Kommune zusätzliche Förderungen in Form vergünstigter Grundstücke angeboten werden, wenn ein KfW-Effizienzhaus/Passivhaus gebaut wird. Dazu würde den Bauherren zunächst der volle Kaufpreis in Rechnung gestellt und die Förderung ausgezahlt, wenn die Bestätigung der KfW vorliegt. Die dafür erforderlichen Prüfungen sind dementsprechend einfach und mit geringem Stundenaufwand zu handhaben und ein finanzieller Anreiz wirkt oft motivierend.

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

Beim Tiefgaragenbau ist zu empfehlen, die Möglichkeit zur Ladung von E-Bikes/Pedelecs und Elektrofahrzeugen zu berücksichtigen, sodass diese gegebenenfalls kostengünstig nachgerüstet werden kann.

Außerdem sollten Radabstellanlagen bei den Mehrfamilienhäusern und gewerblich genutzten Gebäuden vorgesehen werden, um den Radverkehr zu fördern.

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

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

Beschlussvorschlag

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

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

Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung ist dazu hier, auch mit Blick auf die vorbereitete, kleinteilige Nachverdichtung und Nachnutzung im Siedlungszusammenhang, nicht erkennbar.

A.8.2 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (19.06.2018)

Gerne verweise ich auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 11.05.2017, die ich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verfasst habe. Die Berücksichtigung einzelner Aspekte in die Begründung zum Bebauungsplan ist positiv zur Kenntnis genommen worden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Über die Ergebnisse der Abwägung möchte ich bitte informiert werden.

Zu A.8.2 Gemeinde Bad Rothenfelde, Klimaschutz (19.06.2018)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A.9.2 Deutsche Telekom Technik GmbH (16.07.2018)

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:

Wir haben zu den o. a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.

Wir bitten Sie, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:

„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“

Änderungen von Hausanschlussleitungen können von den Bauherren bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Zu A.9.2 Deutsche Telekom Technik GmbH (16.07.2018)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden.

Die gewünschte Festsetzung zu technischen Vorkehrungen für hochgeschwindigkeitsfähige Telekommunikationsanlagen wird nicht getroffen, da das BauGB hierfür keine Rechtsgrundlage bietet.

Beschlussvorschlag

Die gewünschte Festsetzung zu technischen Vorkehrungen für hochgeschwindigkeitsfähige Telekommunikationsanlagen wird nicht getroffen, da das BauGB hierfür keine Rechtsgrundlage bietet.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

A.10.2 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (13.07.2018)

Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund des Planungsgebietes stehen lösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide in einer Tiefe an, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten. Im Planungsbereich und in der Umgebung sind bisher keine Erdfälle bekannt. Das Planungsgebiet wird der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr. Bei Bauvorhaben kann daher bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund (anthropogene Auffüllungen und Lockergesteine mit geringer Steifigkeit) an. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Zu A.10.2 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (13.07.2018)

Die Hinweise auf örtlich in gewissere Tiefe mögliche Verkarstungserscheinungen und die entsprechende Einstufung in Erdfallgefährdungskategorie 1 werden zur Kenntnis genommen. Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass nach der Stellungnahme bei Bauvorhaben bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Die Hinweise zum setzungsempfindlichen Baugrund und zur erforderlichen Prüfung der gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen von Baugrunderkundungen bei der Umsetzung werden in die Begründung aufgenommen. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise zum setzungsempfindlichen Baugrund und zur erforderlichen Prüfung der gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen von Baugrunderkundungen bei der Umsetzung werden in die Begründung aufgenommen.

Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

A.11.2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr **(05.07.2018)**

Der Bebauungsplan Nr. 65 grenzt im Osten an die von hier betreute Landesstraße 94 außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt an. Einwände gegen den Bebauungsplan werden nicht vorgetragen.

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit Ihnen bzw. mit dem planenden Ingenieurbüro die Lage des Regenrückhaltebeckens abgestimmt worden. Das Becken ist nunmehr gem. Darstellung im Bebauungsplan außerhalb der 20 m-Bauverbotszone zur Landesstraße 94 geplant. Dieses wird von hier aus begrüßt.

Sollte für die Anlage des Regenrückhaltebeckens mehr Platz benötigt werden und die Böschungen des Beckens in die Bauverbotszone herangerückt werden, bedarf dieses einer Ausnahme vom Bauverbot durch mein Haus. Eine erneute Abstimmung müsste dann im Rahmen der wasserbehördlichen Genehmigung erfolgen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und den unter Pkt. 4.1 „Passiver Schallschutz“ dort getroffenen Regelungen erkläre ich mich einverstanden. Diese Regelungen sind zum Schutze der neu entstehenden Wohnungen unbedingt erforderlich und werden von hier aus begrüßt.

Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich hierbei mit aufzunehmen:

Von der Landesstraße 94 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Zur Geschäftserleichterung habe ich zwei Durchschriften dieser Stellungnahme beigelegt.

Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren sowie nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.

Zu A.11.2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr **(05.07.2018)**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen den Bebauungsplan vorgetragen und die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen begrüßt werden.

Der Hinweis zu Entschädigungsansprüchen gegenüber dem Straßenbaulastträger wird in die Planzeichnung aufgenommen. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Platzierung der Regenwasserrückhalteanlagen außerhalb der „Bauverbotszone“ begrüßt wird. Ebenso werden die Hinweise zu möglichen Optionen bei weiteren Flächenbedarf dafür zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorliegenden Entwässerungsplanung ist jedoch derzeit nicht von zusätzlichem Flächenbedarf dafür auszugehen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis zur Vorbelastung durch die Landesstraße L 94 und zur Ablehnung von diesbezüglichen Entschädigungsansprüchen gegenüber dem Straßenbaulastträger wird in die Planzeichnung aufgenommen. Im Übrigen wird die Stellungnahme ohne Einwände gegen den Bebauungsplan zur Kenntnis genommen.

Zu B. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a i. V. m. § 3(1) BauGB

Die Planung wurde im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 09.05.2017 mit einer anwesenden Bürgerin erörtert. In der Veranstaltung wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht. Daran anschließend fand eine zweiwöchige öffentliche Bereitstellung des Vorentwurfs zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme in der Bauabteilung der Gemeindeverwaltung statt.

Im Rahmen der gemäß § 3(1) BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind über die protokollierten Inhalte der öffentlichen Veranstaltung am 09.05.2017 hinaus keine Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht worden.

Im Rahmen der gemäß § 3(2) BauGB durchgeführten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (09.05.2017)

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE
Az.: 611 - 98 se

10.05.2017

AKTENVERMERK

**über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65
„Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ mit örtlichen Bauvorschriften
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB
am Dienstag, 09.05.2017, 18:00 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 18:00 Uhr die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ mit örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

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

Die Örtlichkeit ist der Besucherin der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach eigenen Angaben ausreichend bekannt, so dass sich hier nähere Erörterungen erübrigen.

Herr von Beeren erläutert den Inhalt des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ anhand der als Anlage beigefügten Präsentation.

Er teilt des Weiteren mit, dass sich die zuständigen Ratsgremien im Rahmen des nachfolgenden Entwurfsbeschlusses (voraussichtlich im Juni 2017) entscheiden möchten, welche Gestaltungsvorschriften zu Form und Farbe von Dächern und Fassaden in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt. Da eine Teilfläche im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ als Mischgebiet festgesetzt werden soll, wird möglicherweise im Anschluss an die Bauleitplanung eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies wird sich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entscheiden. Von einer Änderung des Flächennutzungsplanes kann abgesehen werden, da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB vorliegen.

Allgemeine Verständnisfragen werden beantwortet.

Seitens der Besucherin der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird geschildert, dass der naheliegende Einmündungsbereich „Am Mühlenbach/Hurrelhof“ einen sehr engen Kurvenradius habe. Sehr viele Anlieger der rückwärtigen Siedlung (Am Mühlenbach, Am Hurrelhof, Wiekstraße, Besucher des Sportparks) nutzen diese Einmündung, um

Zur Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (09.05.2017)

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

Das angesprochene Thema des Ausbaus der engen, spitzwinkligen Eck-situation Am Mühlenbach/Heidländer Weg ist für die mit der Planung geordnete Nach-/Weiternutzung der Flächen des ehemaligen Salinen-Sauna-Parks und angrenzender Flächen nicht relevant. Inwieweit sich hier verkehrsregelnde/verkehrslenkende Maßnahmen anbieten, kann außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung näher betrachtet werden. Es wird dazu zur Kenntnis genommen.

auf den Heidländer Weg einzubiegen und von dort aus den Niedersachsenring zu befahren, so die Besucherin. Gleiches gelte selbstverständlich in umgekehrter Fahrtrichtung. Nach Auffassung der Besucherin wäre eine verkehrliche Abwicklung über die Lindenallee auf die Bahnhofstraße wesentlich günstiger, da hier nicht solch ein enger Kurvenradius bestehe. Diese Wegeführung werde aber von den wenigsten Verkehrsteilnehmern gewählt. Sie regt daher an, den im Vorentwurf vorgesehenen Fuß- und Radweg von der Straße „Am Hurrelhof“ auf das Grundstück des Salinen-Sauna-Parks in beiden Fahrtrichtungen auch für Kraftfahrzeuge freizugeben, um die verkehrliche Situation an der Einmündung „Am Mühlenbach/Heidländer Weg“ zu entzerren.

Herr von Beeren und Frau Seydel nehmen die Anregung auf und weisen darauf hin, dass eine wirksame Lösung hier möglicherweise auch außerhalb des Bauleitverfahrens zu suchen sei.

Im weiteren Bauleitverfahren sei zu klären, ob die Erschließungsstraße für die drei geplanten Mehrfamilienhäuser (im Vorentwurf festgesetzt als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende“ öffentliche Fläche) ggf. auch als Privatstraße festgesetzt werden soll. Diese Fläche diene ausschließlich den Anliegern, so dass hier nicht zwingend eine öffentliche Verkehrsfläche benötigt werde, so Frau Seydel. In diesem Fall sei eine durchgängige, öffentliche Wegeverbindung (für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer) über das Grundstück des ehemaligen Salinen-Sauna-Parks allerdings eher unwahrscheinlich.

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

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

Beschlussvorschlag

Die Anregung zur Prüfung verkehrsregelnder/verkehrslenkender Maßnahmen an der engen, spitzwinkligen Ecksituation Am Mühlenbach/Heidländer Weg wird zur Betrachtung außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Auch im Übrigen wird das Protokoll der öffentlichen Veranstaltung zur Kenntnis genommen.