

| | |
|---|--------------------|
| Gemeinde Bad Essen | |
| Bebauungsplan Nr. 84 „Am Reiterhof“ | |
| Verfahren gem. § 13b BauGB – Oktober/ November 2019 | |
| Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |

Beteiligte Behörden/ Träger öffentlicher Belange/ Anlieger, die eine Stellungnahme abgegeben haben:**4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (1.10.2019)**

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz sowie in einem Hubschraubertiefflugkorridor.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Evtl. Antworten/ Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-I 1-1673-19-BBP ausschließlich an folgende Adresse:
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Die Stellungnahme wird beachtet.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen worden. Diese stellen sicher, dass im Plangebiet maximal Bauhöhen von 10-11m über dem anstehenden Gelände erreicht werden können.

Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird beachtet.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH (12.11.2019)

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

Wir bitten Sie, in den Hinweisen 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.“

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 und bitten 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.

Die Stellungnahme wird beachtet.

Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

| Gemeinde Bad Essen | |
|---|---|
| Bebauungsplan Nr. 84 „Am Reiterhof“ | |
| Verfahren gem. § 13b BauGB – Oktober/ November 2019 | |
| Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>17. Vodafone Kabel Deutschland (22.10.2019)</p> <p>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:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> | <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> |
| <p>21. Landesamt f.Bergbau,Energie u.Geologie(15.11.19)</p> <p>aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./ Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzguts Boden sollte dieses in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das Fehlen von Eschkanten als Merkmal einer Plaggeneschlandschaft zwar als Hinweis dienen kann, die typische Ausprägung des Plaggeneschs aber insbesondere durch den Bodenaufbau dokumentiert ist. Ohne dessen Prüfung kann eine typische Ausprägung nicht ausgeschlossen werden. Eine Zusammenstellung der schutzwürdigen Böden in Niedersachsen und typischer Eigenschaften finden Sie in GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf).</p> <p>Wir merken an, dass durch die Planung eine Versiegelung der Böden vorbereitet wird. Bodenversiegelung führt immer zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, weil sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen (Vollversiegelung) bzw. beeinträchtigt werden (Teilversiegelung). Wir empfehlen daher, die Bewertung der Erheblichkeit des Eingriffs anzupassen.</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).</p> <p>Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungs-empfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Auf die entsprechenden Aussagen im Umweltplanerischen Fachbeitrag wird verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> |

| Gemeinde Bad Essen Bebauungsplan Nr. 84 „Am Reiterhof“ Verfahren gem. § 13b BauGB – Oktober/ November 2019 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|---|--|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes können lösliche Karbonat- oder Sulfatgesteine aus dem Oberen Jura anstehen, die lokal durch Lösungsprozesse Verkarstungserscheinungen (Bildung von Hohlräumen und Klüften) aufweisen können. Die Entstehung von Erdfällen ist in seltenen Fällen möglich. Bisher ist im Planungsbereich und im Umkreis bis 13 km Entfernung kein Schadensfall (Erdfall) bekannt geworden, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Das Planungsgebiet wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" v. 23.2.1987, AZ. 305.4- 24 110/2-). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfall-gefährdung verzichtet werden.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten.</p> <p>Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>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.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |
| <p>22. Landkreis Osnabrück (28.10.2019)</p> <p>die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.10.2019 bis 15.11.2019 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>Regional- und Bauleitplanung</u> Aus regional- und bauleitplanerischer Sicht bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken.</p> <p>Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 Nach dem RROP für den Landkreis Osnabrück 2004 liegt die geplante Wohnbaufläche innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 02).</p> <p>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.</p> | <p>Grundsätzlich ist eine Wohnnutzung innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung möglich. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 84 liegt außerhalb der Trinkwassergewinnungsgebiete Dahlinghausen (2013) und Harpenfeld (2009) sowie außerhalb des 2004 verordneten Trinkwasserschutzgebietes Lintorf., sh. Anlage 1.</p> <p>Insofern sind hier keine besonderen Auflagen für eine Wohnnutzung in diesem Bereich zu erwarten. Die Vereinbarkeit der geplanten Wohnnutzung mit dem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung ist damit gegeben.</p> |

| Gemeinde Bad Essen Bebauungsplan Nr. 84 „Am Reiterhof“ Verfahren gem. § 13b BauGB – Oktober/ November 2019 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|---|---|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>Ich gehe davon aus, dass - abhängig von der betreffenden Schutzzone - diesem raumordnerischen Ziel durch angemessene Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen werden kann. Hierfür empfehle ich eine Abstimmung mit der „Unteren Wasserbehörde“ beim Landkreis Osnabrück.</p> <p>Hinsichtlich des Schutzgutes Boden (am Planstandort laut Umweltplanerischem Fachbeitrag, S.9 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).</p> <p>Unter Bezugnahme auf Kapitel 1.3 des umweltplanerischen Fachbeitrages weise ich hinsichtlich der im Westen das Plangebiet begrenzende Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (D 3.6.3 04) auf die Belange des Lärmschutzes hin, welche ausreichend zu berücksichtigen sind. In diesem Sinne ist das raumordnerische Ziel D 2.4 02 des RROP 2004 zu nennen, wonach von einem Heranwachsen der Wohnbebauung an stark belastete Verkehrswege nach Möglichkeit abzusehen ist; ebenso sei der den Grundsatz des LROP 2017, Abschnitt 2.1, Ziffer 09 genannt: so sollen u.a. bei vorhandenen Belastungen durch Lärm technische Maßnahmen zum Schutz herangezogen werden.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass von der westlich verlaufenden L 82 keine unzumutbaren Immissionen auf das Plangebiet einwirken.</p> <p>Im Interesse der städtebaulichen Ordnung im Sinne von § 1 Abs. 3 ff BauGB wird empfohlen, den angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Heithöfen“ ebenfalls der aktuellen Rechtslage anzupassen.</p> <p><u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz</u></p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des BBP Nr. 84 „Am Reiterhof“ keine Bedenken. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Geruchsgutachten vorgelegt, erstellt von der LWK Niedersachsen- Herrn Wehage 11.09.2019. Der gem. GIRL in Wohngebieten zulässige Immissionswert von 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten wird in allen Bereichen des Plangebietes eingehalten, es werden maximal 6 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten am nördlichen Rand des Plangebietes erreicht. Es wurden 6 Betriebe als Vorbelastung berücksichtigt.</p> <p>Den textlichen Ausführungen in der Begründung zu den Geruchsmissionen kann gefolgt werden. (Details siehe Begründung vom 13.08.2019 Kap. 8, sowie das Gutachten zu Prognose und Beurteilung der Geruchsmissionen der LWK Niedersachse- Herrn Wehage vom 11.09.2019).</p> <p><u>Brandschutz:</u></p> <p>Zu dem o.g. Bauleitplanverfahren nehme ich nach Maßgabe der mir vorliegenden o.g. Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in brandsicherheitlicher und feuerlöschtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:</p> <p>Die von hieraus mit wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als auszureichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit (A) und die Löschwasser-versorgung als abhängige (B) und unabhängige (C) gewährleistet sind.</p> | <p>Der im Plangebiet vorhandene Plaggenesch ist durch die vorliegenden Nutzungen überformt, sodass eine idealtypische Ausprägung nicht mehr auszumachen ist. Vor dem Hintergrund der eher geringen Größen der landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Plangebietes führt die vorliegende Planung insgesamt zu keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</p> <p>Nach der „Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2015“ der NLStBV werden für die L 82 in diesem Abschnitt 1.300 Kfz/ d angegeben. Hilfsweise kann hier angeführt werden, dass nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/ 49/ EG weitergehende Lärminderungsmaßnahmen i.d.R. erst ab einer Verkehrsmenge von mehr als 8.000 Kfz/ d erforderlich sind. Insofern ist hier nicht zu erwarten, dass von der L 82 unzumutbaren Verkehrs-Immissionen auf das Plangebiet einwirken.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 56 „Heithöfen“ ist seit 1997 rechtskräftig. Z.zt. besteht seitens der Gemeinde keine Veranlassung zu einer Änderung oder Neuaufstellung.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes werden hinsichtlich des Brandschutzes die ggf. zusätzlich erforderlichen Brandschutzeinrichtungen bzw. die Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung zwischen der örtlichen Feuerwehr, dem Wasserbeschaffungs-verband, dem Landkreis und der Gemeinde abgestimmt.</p> |

| Gemeinde Bad Essen Bebauungsplan Nr. 84 „Am Reiterhof“ Verfahren gem. § 13b BauGB – Oktober/ November 2019 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|---|--|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>(A) Die Erschließung der Baugrundstücke muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 1/2 DVO-NBauO zu § 4/14/33 NBauO entsprechen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.</p> <p>(B) Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Antragsunterlagen enthalten keine Angaben!</p> <p>In der Straße „Am Reitstall“ sind Unterflurhydranten DN 100 vorhanden. Der vorhandene Abstand der Hydranten ist zu überprüfen.</p> <p>(C) Die Gefahrenabwehr im Brandfalle nur auf „Ein Standbein“, der abhängigen Löschwasserversorgung, auszurichten ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich. Die Löschwasserversorgung ist daher nur dann ausreichend sichergestellt, wenn auch geeignete unabhängige Löschwasserstellen mit ausreichender Löschwassermenge in vertretbarer und zulässiger Entfernung von in der Regel nicht mehr als 300m, im Ausnahmefall höchstens 500m, von den davon zu schützenden Objekten zur Verfügung stehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen mindestens mit leichten Feuerwehrfahrzeugen zu jeder Tages- und Jahreszeit unmittelbar erreichbar und zur Löschwasserentnahme in geeigneter Weise eingerichtet sein. Die Antragsunterlagen enthalten keine Angaben!</p> <p>Die unabhängige Löschwasserversorgung für das Bebauungsplangebiet und auch die vorhandene Bebauung kann durch den vorhandenen Bohrbrunnen am Feuerwehrhaus und durch den vorhandenen Teich an der Straße „Am Spielplatz“ sichergestellt werden.</p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde 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.</p> <p>Eine digitale Ausfertigung der o.a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 W-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes werden die Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung mit der örtlichen Feuerwehr, dem Wasserbeschaffungsverband, dem Landkreis und der Gemeinde abgestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Der nebenstehend angesprochene Teich ist ca. 150m vom Plangebiet entfernt und ist bereits als Feuerlöschteich ausgebaut. Die unabhängige Löschwasserversorgung kann damit sichergestellt werden. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |
| <p>Noch 22. Landkreis Osnabrück (18.11.2019)</p> <p>ergänzend zur Stellungnahme vom 28.10.2019 werden folgende Fachbeiträge nachgereicht.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Der Eingriff in die Natur ist nicht vollständig kompensiert. Es sollte ein möglichst geringes Kompensationsdefizit erzielt werden:</p> | <p>Der Bebauungsplan Nr. 84 wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Damit gelten hier die Vorgaben des § 13a BauGB, der mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ eingeführt wurde, gelten dementsprechend auch für dieses Planverfahren.</p> |

| Gemeinde Bad Essen Bebauungsplan Nr. 84 „Am Reiterhof“ Verfahren gem. § 13b BauGB – Oktober/ November 2019 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|---|--|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten, daher sind Mehrfamilienhäuser zu bevorzugen sowie eine reduzierte Fläche pro Haus und Zuwegung. Dachbegrünungen sollten mit eingeplant werden.</p> <p>Die sich nördlich der Fläche befindlichen Gehölze direkt an der Straße sollen erhalten werden. Ist eine Fällung dennoch notwendig, müssen nicht nur die Brutvogelzeiten, sondern auch die Zeiten für Fledermäuse berücksichtigt werden: Die Baufeldräumung ist somit nur von November bis Februar zulässig.</p> <p>Die Artenschutzrechtliche Belange (Baufeldräumung) ist in der Textlichen Festsetzung zu ergänzen.</p> <p><u>Gewässerschutz:</u> Für das Vorhaben kann keine Stellungnahme abgegeben werden. Die aufgeführten fehlenden Unterlagen sind nachzufordern und mir prüffähig vorzulegen. Ich bitte um Beachtung der nachfolgenden Hinweise: 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/ DVWK 153/117/138, Einleitstellen etc.). Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises erfolgen. Die Untere Wasserbehörde ist auf Grund der Abwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen an den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.</p> <p>Weitere Anregungen sind nicht insoweit nicht vorzutragen. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.</p> | <p>Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Mehrfamilienhäuser und Dachbegrünungen sind hier auf Grund der vorhandenen Ein-/ Zweifamilienhaus-bebauung in der Nachbarschaft nicht vorgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Z.Zt. ist eine Fällung der nebenstehenden Gehölze nicht vorgesehen. Überwiegend stehen diese auch in der Parzelle der Straße „Am Reiterhof“, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84 ist. In den Bebauungsplan wird eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Der Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung (versiegelte Flächen, Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA/ DVWK 153/117/138, Einleitstellen etc.) erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanungen für dieses Baugebiet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |
| <p>23. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (13.11.2019)</p> <p>die Gemeinde Bad Essen plant die Ausweisung einer Wohnbaufläche (WA-Gebiet) östlich der Ortslage Heithöfen. Der überplante Bereich zur Größe von rund 1,3 ha unterliegt derzeit überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit der geplanten Wohnbebauung östlich der Heithöfener Straße mit den ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben wurde - bezogen auf die aus der Tierhaltung resultierenden Gerüche - durch Vorlage eines Immissionsschutzgutachtens belegt. Die Immissionswerte der Geruchsimmisions-Richtlinie des Landes Niedersachsen für Wohngebiete (10 % der Jahresstunden) werden nachweislich eingehalten.</p> <p>Die Ortslage Heithöfen ist gekennzeichnet durch ein Nebeneinander von Wohnhäusern und insgesamt sechs landwirtschaftlichen Hofstellen. Der Ortscharakter kann somit eindeutig als dörflich bezeichnet werden. Dies spiegelt sich auch in der bauleitplanerischen Festsetzung für den Bereich westlich der Heithöfener Straße wider, der nach uns vorliegenden Informationen als MD-Gebiet ausgewiesen ist. U.E. drängt es sich daher auf, den überplanten Bereich in gleicherweise – als Erweiterung des vorhandenen MD-Gebietes - festzulegen. Für die landwirtschaftlichen Betriebe in Heithöfen ergibt sich hieraus eine geringere Einschränkung der Entwicklungspotentiale, da in Dorfgebieten ein höheres Maß an Geruchsimmisionen tolerierbar ist (15 % der Jahresstunden).</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Nach § 5 Abs. 1 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 84 vorgesehene Nutzung ist aber eine Wohnnutzung; gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Insofern ist hier im Hinblick auf die künftige Gebietscharakteristik die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sachgerecht. Wesentliche Einschränkungen der Entwicklungspotentiale für die landwirtschaftlichen Betriebe in Heithöfen sind hier nicht zu erwarten, im Plangebiet sind Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 6% der Jahresstunden. Zulässig nach der GIRL sind in Wohngebieten 10%, insofern sind hier auch für die landwirtschaftlichen Betriebe noch weitere Entwicklungspotentiale vorhanden.</p> |

| Gemeinde Bad Essen Bebauungsplan Nr. 84 „Am Reiterhof“ Verfahren gem. § 13b BauGB – Oktober/ November 2019 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|--|---|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>27. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück (25.10.2019)</p> <p>Zu der Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Am Reiterhof“ nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Am Reiterhof“ grenzt im Norden zwischen dem Netzknotenpunkt 3616258 0 und dem Netzknotenpunkt 3616010 O, Abschnitt Nr. 10 an die von hier betreute Landesstraße 82 innerhalb einer nach § 4 (1) NStrG (In der Fassung vom 24.09.1980, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.06.2018) zusammenhängend bebauten Ortslage an.</p> <p>Gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.</p> <p>Mit der Festsetzung der Baugrenzen sowie der Darstellung des Sichtdreieckes bin ich einverstanden. Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich in die dem Bebauungsplan Nr. 84 „Am Reiterhof“ aufzunehmen: Von der Landesstraße 82 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Abschrift des Genehmigungsbescheides und des Erläuterungsberichtes sowie einer Ablichtung der gültigen Planung. Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigelegt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |
| <p>37. Wasserverband Wittlage (15.11.19)</p> <p>die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Am Reiterhof“, Heithöfen, habe ich geprüft. Hierzu nehme ich Stellung wie folgt:</p> <p>1. Der Anschluss des beplanten Gebietes an die zentrale Wasserversorgung ist möglich, eine entsprechende Versorgungsleitung ist in der Straße Am Reiterhof vorhanden, an die die geplanten Grundstücke angeschlossen werden können. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Bestimmungen der Wasserversorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden.</p> <p>2. Die Ortschaft Heithöfen ist nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Nach dem vorliegenden und seinerzeit beschlossenen Abwasserbeseitigungskonzept ist die Ortschaft Heithöfen bisweilen als dezentraler Entsorgungsbereich zu betrachten. Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt den jeweiligen Eigentümern über Kleinkläranlagen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Baulandausweisung wurde die Erweiterung des öffentlichen Kanalnetzes, d.h. die Anschlussmöglichkeit der Ortschaft Heithöfen geprüft. Der Punkt wurde zudem in unserer letzten Versammlung am 22.10.2019 erörtert und beraten. Aus rein wirtschaftlichen Gründen ist der Anschluss der Ortschaft Heithöfen an die zentrale Abwasserbeseitigung nicht vertretbar. Die Gemeinde Bad Essen sollte in ihrer nächsten Fachausschusssitzung ebenfalls über den vorbezeichneten Sachverhalt beraten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über Kleinkläranlagen.</p> <p>Die Erweiterung des öffentlichen Kanalnetzes, bzw. eine Anschlussmöglichkeit der Ortschaft Heithöfen ist ggf. außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens zu erörtern.</p> |

| Gemeinde Bad Essen Bebauungsplan Nr. 84 „Am Reiterhof“ Verfahren gem. § 13b BauGB – Oktober/ November 2019 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|--|---|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>3. Eine öffentliche Kanalisation zur Regenwasserableitung ist in Heithöfen ebenfalls nicht vorhanden. Eine Ableitung des Oberflächenwassers kann daher nur über vorhandene Entwässerungsgräben/-rohrleitungen erfolgen, die sich nicht in der Zuständigkeit des Verbandes befinden, z.B. über Wegeseitengräben.</p> <p>Der Wasserverband Wittlage hat gegen die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Am Reiterhof“, Heithöfen, keine Bedenken.</p> | <p>Der Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung (versiegelte Flächen, Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA/ DVWK 153/117/138, Einleitstellen etc.) erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanungen für dieses Baugebiet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |
| <p>39. Westnetz GmbH, Osnabrück (13.11.2019)</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.10.2019 und teilen Ihnen mit, dass wir den o.g. Bebauungsplan hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- u. Abwasserleitungen usw.) bitten wir um entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der planauskunft.rz.osnabrueck@westnetz.de beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Bad Essen in Verbindung setzen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Westnetz GmbH als Eigentümerin der Anlage(n).</p> | <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind bereits Bestandteil der Begründung.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |
| <p>40. H.von Zeddelmann, Heithöfen (5.11.2019)</p> <p>Ich erhebe Einspruch zum obigen Bebauungsplan. Ich habe 1982 die Hofanlage Am Reiterhof 5 (vormals Heithöfen Nr. 7) gekauft.</p> <p>Vor dem Kauf habe ich das Bauamt aufgesucht, wo man mir versicherte, dass im Außenbereich von Heithöfen und auf landwirtschaftlichen Flächen eine Bebauung ausgeschlossen ist, jetzt und in Zukunft!</p> <p>Lediglich wurde ca. 1980 eine Bebauung für Franz Gardemann, Am Reiterhof Nr. 3, als Vollerwerbs-Landwirt und mit verschiedenen Ausnahmegenehmigungen ein Gebäude bei seinem landwirtschaftlichen Betrieb erlaubt.</p> <p>Eine weitere Bebauung landwirtschaftlicher Flächen in der Straße Am Reiterhof halte ich für völlig unnötig und nicht sinnvoll, da man hier die Flächen im Dorf vorerst als Bauland ausweisen sollte.</p> <p>Es widerspricht auch der mir bekannten Verordnung, dass im Außenbereich keine einzelnen Flächen bebaut werden dürfen.</p> <p>Unsere Hofanlage, die wir seit über 35 Jahren mit viel Aufwand restauriert haben, steht unter Denkmalschutz und gilt als ortsprägendes Gebäude.</p> | <p><u>Zu: „im Außenbereich ausgeschlossen“/ Recht auf „freie Aussicht“</u></p> <p>Zur planungsrechtlichen Vorbereitung also Schaffung von Baurechten für das Plangebiet stellt die Gemeinde ja diesen Bebauungsplan Nr. 84, damit die landwirtschaftlichen Flächen entsprechend bebaut werden können. Zur Erforderlichkeit der Planung s.u..</p> <p>Vorab sei hier nur klargestellt, dass durch die Bebauung eines Nachbargrundstückes keine Verletzung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebots erfolgt. Der Nachbar hat keinen Anspruch auf eine „unverbaute Aussicht“ oder eine sonstige eingeschränkte bauliche Nutzung eines anderen Grundstücks, wie es in der laufenden Rechtsprechung formuliert wird (vgl. u.a. OVG Saarlouis, Beschluss v. 27.05.2010 - 2 B 95/10).</p> |

| Gemeinde Bad Essen Bebauungsplan Nr. 84 „Am Reiterhof“ Verfahren gem. § 13b BauGB – Oktober/ November 2019 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|--|---|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>Es ist als eines der 100 schönsten Fachwerkhäuser Niedersachsens verzeichnet. Vielleicht ist hier auch der Denkmalschutz zu befragen! Es ist nicht einzusehen, dass die Hofanlage, die seit Jahrhunderten freisteht, nun in einem Siedlungsgebiet verschwindet. Wenn die Straße Am Reiterhof erst mal bebaut wird, ist eine Weiterbebauung dann in einigen Jahren, evtl. mir anderen Entscheidungsträger, vorausszusehen, ähnlich wie in Wimmer und anderen Ortschaften in der Nähe. Nun mein Vorschlag: Auf der Wiese des Herrn Kesseböhmer und auf der gegenüberliegenden Wiese des Herr Rolf Gardemann, die ja offenbar schon als Bauland vorgemerkt ist, ebenfalls einige Bauplätze an der Straße. Zudem hat Herr Kesseböhmer noch mitten im Ort ein großes Grundstück, ehemals Familie Thöl, mit z.Zt. ruinenähnlichen Fachwerkhäuser, das nach Ablauf der Spekulationsfrist in Kürze mit Sicherheit auch als ein großes Baugrundstück ausgewiesen wird. Ich bitte also zu bedenken, dass das Bauland nicht weiter ohne zwingenden Grund in den Außenbereich verschoben wird und somit auch kein Siedlungscharakter entsteht.</p> <p>Ich möchte auch darauf hinweisen, dass diese ganzen Projekte als finanzielle Unternehmungen einzelner Personen zu sehen ist und nicht als nötige Bereicherung der Ortschaft Heithöfen.</p> | <p><u>Zu: „völlig unnötig“/ „finanzielle Unternehmungen einzelner Personen“/ Bedarf weiterer Wohnbaugrundstücke</u> Der Bebauungsplan Nr. 84 ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Entgegen der Annahme des Einwanderhebers, der Bebauungsplan sei „völlig unnötig und nicht sinnvoll“ also nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich bzw. deshalb abwägungsfehlerhaft, weil sich der Rat der Gemeinde bei seiner Aufstellung allein von den Ansiedlungswünschen des Vorhabenträgers habe leiten lassen, ist der Bebauungsplan nicht unter bedenkenloser Übernahme der Wünsche des Vorhabenträgers und nicht unter Aufgabe eigener planerischer Überlegungen aufgestellt worden. Die Gemeinde darf einen bestimmten (privaten) Bauwunsch zum Anlass nehmen, ein diesem günstiges Städtebaurecht planerisch zu schaffen (vgl. Nds. OVG, Urteil vom 28.10.2004 - 1 KN 119/03 -BauR 2005, 434). Dass eine Bauleitplanung erst aus Anlass der Förderung eines konkreten Bauvorhabens/ Baugebietes erfolgt, ist für sich genommen noch kein Umstand, der generelle Schlüsse auf die Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit der Planung zulässt (VGH Mannheim, Urteil vom 27.07.2001 - 5 S 2534/99 - NVwZ-RR 2002, 630 = BRS 64 Nr. 3 = BauR 2002, 897). Öffentliche Belange können auch durch einen privaten Investor "angeschoben", d.h. durch dessen Bauwünsche begründet werden (Nds. OVG, Beschluss vom 11.07.2003 - 1 MN 165/03 - BRS 66 Nr. 26 = NordÖR 2003, 452). Die städtebauliche Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung wird auch durch die Interessen privater Investoren beeinflusst, denn die gemeindliche Bauleitplanung vollzieht sich nicht abstrakt im freien Raum (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7.12.2000 - 7a D 60/99 - NVwZ-RR 2001, 635 = BRS 63 Nr. 34 = BauR 2001, 1054). So kann die Gemeinde Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungs-raums der Gemeinde, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 Abs. 3 BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet und in ihrer konkreten Form der Durchführung dadurch motiviert ist, den betroffenen Raum in der nach Maßgabe der gesetzlichen Bindungen, insbesondere des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB, letztlich von der Gemeinde selbst zu verantwortenden Weise sinnvoll städtebaulich zu ordnen (OVG Münster, Urteil vom 7.12.2000 - 7a D 60/99 - a. a. 0.). Das ist hier der Fall. In der Ortschaft Heithöfen besteht Bedarf, weitere Grundstücke für eine Wohnbebauung auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus konkreten Anfragen nach Wohnbauland in der Ortschaft, vor dem Hintergrund, dass in der Ortschaft keine Grundstücke mehr für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Zielsetzung der Gemeinde Bad Essen ist es nunmehr, Bauflächen zu Wohnzwecken für die Eigen-entwicklung der Ortschaft Heithöfen auszuweisen. Hierzu ist herauszustellen, dass Heithöfen eine historisch gewachsene, eigenständige Ortschaft ist. Die Gemeinde Bad Essen sieht es als wesentliche städtebauliche Aufgabe an, die Eigenentwicklung der ehemals 17 eigenständigen Gemeinden bzw. Ortschaften zu fördern.</p> |

| Gemeinde Bad Essen Bebauungsplan Nr. 84 „Am Reiterhof“ Verfahren gem. § 13b BauGB – Oktober/ November 2019 Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
|---|--|
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| | <p>In diesen Ortschaften (so auch in Heithöfen) besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken, die sowohl aus der Eigenentwicklung resultiert, als auch auf das hier günstigere Bodenpreisniveau reflektiert. Gleichzeitig sollen einseitige Bevölkerungsstrukturen (Überalterung) vermieden werden.</p> <p>Mit dieser Ausweisung von weiteren Bauflächen für Wohnzwecke wird erreicht, dass die im Zuge der Haupterschließungsstraßen in der Ortschaft Heithöfen noch vorhandenen Baulandpotentiale genutzt werden können. Dies entspricht auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a (2) BauGB).</p> <p>Die Gemeinde geht insofern davon aus, dass die Planung öffentlichen Belangen Rechnung trägt; sie dient u.a. den in § 1 (6) Nr. 2 BauGB aufgeführten Belangen (Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ...). Die von der Gemeinde aufgeführten Planungsziele sind somit beachtliche städtebauliche Belange, die die Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.</p> <p>Die Gemeinde hat sich auch nicht in einer Weise den Nutzungsvorstellungen des Vorhabenträgers unterworfen, dass dies als eine unzulässige Vorabbindung zu qualifizieren wäre, die mit dem Abwägungsgebot in § 1 Abs. 7 BauGB nicht vereinbar wäre. Das Bebauungsplanverfahren gilt im Allgemeinen nicht einem bestimmten Vorhaben (BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987 - 4 N 1/86 - BRS 47 Nr. 3 = NVwZ 1988, 351 = Buchholz 406.11 § 1 BBauG Nr. 29). Ist der künftige Investor indes bereits bekannt, so kann es aus der Sicht der planenden Gemeinde zweckmäßig sein, den Bebauungsplan nicht auf die Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB zu beschränken, sondern detaillierte Festsetzungen zu treffen, wie hier die Festsetzung der überbaubaren Bereiche und der maximalen Gebäudehöhen. Solche Festsetzungen ohne genauere Kenntnis der Bau- und Nutzungsabsichten des künftigen Investors zu treffen, wäre in der Regel jedoch wenig sinnvoll, weil sich bei der Projektplanung die Notwendigkeit von Befreiungen oder der Änderung detaillierter Festsetzungen des Plans ergeben könnte. Deshalb ist es nicht schon von sich aus abwägungsfehlerhaft, einen Bebauungsplanentwurf mit detaillierten Festsetzungen zugeschnitten auf die Wünsche des künftigen Investors in das Aufstellungsverfahren zu bringen. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987 - 4 N 1.86 - NVwZ 1988, 351).</p> <p><u>Zu: Denkmalschutz</u> Der Landkreis Osnabrück (u.a. zuständige Untere Denkmalschutzbehörde) hat mit Schreiben vom 28.10.2019 und 18.11.2019 Stellung zu dieser Planung genommen. Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde sind keine Anregungen/ Bedenken zu dieser Planung geäußert worden.</p> |
| <p>Eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen oder Bedenken geäußert:</p> <p>2. Amprion GmbH (16.10.2019) 7. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (2.10.19) 10. Gemeinde Bissendorf (1.10.2019) 12. Gemeinde Ostercappeln (4.10.2019) 13. Gemeinde Stemwede (8.10.2019) 15. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland (12.11.2019) 29. PLEdoc GmbH (10.10.2019) 32. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt OS (12.11.2019) 33. Stadt Melle (2.10.2019) 34. Stadt Osnabrück (13.11.2019) 35. Stadt Preußisch Oldendorf (7.10.2019) 38. Unterhaltungsverband Nr. 70 "Obere Hunte" (15.11.19)</p> | <p>Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.</p> |

