Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Beteiligte Behörden/ Träger öffentlicher Belange/ Anlieger, die eine Stellungnahme abgegeben haben:	
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (15.7.2022) 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. 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan werden im Plangebiet Gebäudehöhen von über 30m über Gelände nicht erreicht. Die Stellungnahme wird beachtet.
5. Deutsche Telekom Technik GmbH (11.8.2022) 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, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Außerdem bitten wir Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Formulierung entsprechend § 145 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. 45 TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten."	Die Stellungnahme wird beachtet. Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.
13. Freiwillige Feuerwehr Hördinghausen/ Lintorf (12.8.2022) bezugnehmend auf die oben genannte Bekanntmachung möchten wir uns wie folgt äußern: - Die Fläche westlich der Hauptzuwegung „An der Gänsewand" sollte direkt an der Einfahrt zur B65 für das gemeinsame Feuerwehrhaus der Wehren Hördinghausen und Lintorf vorgehalten werden. - Eine offene Wasserentnahmestelle, ständig wasserführend mit versiegelter Tiefstelle und befestigter Zuwegung, sollte für die Ausbildung am Standort, wie z.B. die Truppmann Ausbildung, vorgesehen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
- Der vorhandene Feldweg ab der Hartmannstraße sollte zur direkten Zufahrt zum Parkplatz vorgesehen ertüchtigt werden. Dadurch wird ein Begegnungsverkehr anrückender/ abrückender Fahrzeuge ausgeschlossen, unabhängig vom Friedhofsschnellweg. - Es sollte ausreichend Grundfläche auch für zukünftige Erweiterungen vorgehalten werden. - Entlang der Straße „An der Gänsewand" sollte es keine Parkflächen geben und die Ein- und Ausfahrt zum Feuerwehrhaus freigehalten sein. Wir möchten Sie bitten dies in den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Planungen beachtet. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.
14. Gesamtstädtische Planung Osnabrück (2.8.2022) Mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgen Sie das Ziel, den bestehenden gewerblichen Standort an der B 65 mit den Standorten der Unternehmen „Homann" in Lintorf und dem Unternehmen „Kesseböhmer" in Dahlinghausen zu erweitern. Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Lintorf zwischen der Mindener Straße B 65 im Norden und dem Friedhofsweg bzw. der Eisenbahn Wittlager Kreisbahn im Süden und beinhaltet eine geplante Gewerbegebiets-fläche von rd. 6,4 ha. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen die Festsetzung zum generellen Ausschluss nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimente getroffen. Auch der Einzelhandel mit nicht-zentren-relevanten Sortimente sowie Vertriebsformen eines großflächigen "Werks verkauf es" bzw. "Factory-Outlet-Centers (FOC)" mit nahversorgungs- und/ oder innenstadtrelevanten wird ausgeschlossen. Seitens der Stadt Osnabrück wird der geplante Ausschluss von Einzelhandel begrüßt. Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16. Industrie- und Handelskammer (16.8.2022) **Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim** die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o.g. Planung (Ausweisung von Gewerbegebietsflächen) zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken vor. Unsere Stellungnahme gilt für beide o.g. Aufstellungs-verfahren. Die Verfahren befinden sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §4 Abs.1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungs-relevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neuansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten von gewerblichen/ industriellen Nutzungen geschaffen. Wir begrüßen die Planungen im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbe-/ Industrieentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschafts-förderung verfolgt. Bei der Besiedlung der ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen ist mit erhöhtem Schwerverkehr zu rechnen. Die Verkehrsführung ist an die entsprechenden Erfordernisse anzupassen. Weiterhin werden die im B-Plan vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandeisentwicklung von uns unterstützt. Die Regelungen tragen dazu bei, die Gewerbegebietsflächen für Gewerbebetriebe zu sichern und einzelhandelsbezogene Fehlentwicklungen zu vermeiden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird beachtet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Homann“, u.a. mit der Festsetzung der Erschließungsstraße zur B 65, ist bereits eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden, die auch schon damals die Ansiedlung weiterer Gewerbeflächen westlich und östlich dieser Erschließungsstraße unterstellt hat. Ergebnis der Untersuchung ist, dass der Knotenpunkt im entsprechenden Ausbau eindeutig ausreichend ist und sogar noch Reserven für weitere Verkehrszunahmen im Bereich der „Gewerbeentwicklung Lintorf“ aufweist.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Der geplante Ausschluss von betriebsbedingten Wohnnutzungen, Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen wird von uns begrüßt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Wir begrüßen, dass im Verfahren eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt wurde, um mögliche Nutzungskonflikte zwischen angrenzenden schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen durch Schallemissionen zu betrachten und zu untersuchen. Die im Bereich des Immissionsschutzes zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen zur Bewältigung von eventuellen Konflikten durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen müssen geeignet sein, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Grundsätzlich sollten Gewerbe-/ Industriebetriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir im Sinne der gewerblichen Standortsicherung und des Bestandsschutzes ab.	Bzgl. des Immissionsschutzes wird auf die schalltechnische Beurteilung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Emissionskontingente) verwiesen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind hier insofern nicht erforderlich.
Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.	Die Stellungnahme wird beachtet.
21. Landesamt f.Bergbau,Energie u.Geologie (11.8.22) <u>Boden</u> Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).	
Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden 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.	Aussagen zum Schutzgut Boden sind Bestandteil des Umweltberichts. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3(2) u. § 4 (2) BauGB vorgelegt.
Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden. In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich - in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28:	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
„Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin. Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorie: Plaggenesch - hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.
<u>Baugrund</u> Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/ Karbonatgesteine aus dem Oberen Jura (Münder Mergel) in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.	Die Stellungnahme wird beachtet.
Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/ -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.
<u>Hinweise</u> Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/ oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei(@)lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter: www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.	Die Stellungnahme wird beachtet.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
22. Landkreis Osnabrück (16.8.2022) <u>Regional- und Bauleitplanung:</u> Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP für den Landkreis Osnabrück 2004, und wie in der Begründung korrekt aufgeführt, liegt die geplante Gewerbeflache innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwasser-gewinnung. 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 ange-messene Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen werden kann. Hierfür empfehle ich eine Abstimmung mit der „Unteren Wasserbehörde" beim Landkreis Osnabrück. Ich weise ich auf das im RROP 2004 postulierte Leitbild hin, nach welchem eine Konzentration u.a. von hochwertigen produzierendem Gewerbe auf Mittelzentren und grundzentrale Orte, welchen die zusätzlichen Schwerpunkt-aufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" zugewiesen wurde, angestrebt wird. Die mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Gewerbe-entwicklung konterkariert dieses Leitbild. Während der Landkreis Osnabrück eine Konzentration von Bevölkerung, Arbeitsplätzen und Infrastruktureinrichtungen an Zentralen Orten verfolgt, und so das Prinzip der kurzen Wege verwirklicht, befördert die Gemeinde Bad Essen mit der Ausweitung des bereits bestehenden Gewerbestandortes eine disperse Siedlungsentwicklung. Hiermit entspricht die Bauleitplanung der Gemeinde nicht dem Ziel 1 3 03 des RROP 2004, nach welchem „eine Konzentration weiterer wirtschaftlicher Aktivitäten auf die geeigneten zentralen Orte auszurichten [ist]". Auch dem Ziel 1.3 05 des RROP wird durch die Planung nicht nachgekommen. Diesem Ziel zufolge ist einem „Bedeutungs- und Funktionsverlust der standörtlich festgelegten Grundzentren an Orte ohne zentralörtliche Bedeutung (Dispersionseffekt) [...] entgegenzuwirken." In eine vergleichbare Richtung geht auch das Ziel 3.1 04 des RROP: „Für die Ansiedlung neuer die Erweiterung, Umstrukturierung und Verlagerung bestehender Arbeits-stätten im produzierenden Bereich sind entsprechend den sich verändernden Standortanforderungen qualitativ unterschiedliche Gewerbeflächen vorzuhalten bzw. geeignete Standorte vorrangig in den Mittelzentren Bramsche, Georgsmarienhütte, Melle und Quakenbrück, sowie an den in der zeichnerischen Darstellung zusätzlich festgelegten Standorten mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (Belm, Stadt Bersenbrück, Bissendorf, Bohmte, Dissen a.TW., Stadt Fürstenau, Wallenhorst) zu entwickeln."	Nach der Stellungnahme des Wasserverbandes Wittlage vom 15.8.2022 (s.u.) liegt der beplante Bereich nicht in einem Wasserschutz- oder Trinkwassergewinnungsgebiet. Die Stellungnahme wird beachtet. Verweis auf Stellungnahme „Unteren Wasserbehörde" beim Landkreis Osnabrück vom 1.9.2022 (s.u.) = „keine grundsätzlichen Bedenken“. Die Planung des Gewerbepark Lintorf ist gemeinsam mit der Oleg (Osnabrücker Land - Entwicklungsgesellschaft) aus dem Erhalt und der Erweiterung des Standortes Homann heraus entwickelt worden. Eine entsprechende verkehrliche Erschließung von der B 65 her ist mit maßgeblichen Mitteln der kommunalen Wirtschaftsförderung bereits erfolgt. Dabei war bereits bei der Standortsicherung des Unternehmens Homann (BPL Nr. 77 in 2019) und der dazu erforderlichen verkehrlichen Erschließung eine Erweiterung des Gewerbestandortes Lintorf/ Hördinghausen mit neu anzusiedelnden Betrieben hier im Osten der Gemeinde Bad Essen berücksichtigt worden. Zielgruppe stellen hier vor allem die nachfragenden, örtlichen Betriebe in der Gemeinde Bad Essen dar. Denn aktuell können bauwilligen ortsansässigen Unternehmen keine Gewerbeflächen angeboten werden. Daneben sollen in dem künftigen Gewerbepark die Stützpunktfeuerwehr Lintorf und die Ortsfeuerwehr mit Grundausstattung Hördinghausen in einem gemeinsamen neuen Feuerwehrhaus angesiedelt werden. Ebenso soll hier ggf. ein neuer Standort für das THW Bad Essen vorgehalten werden. Die mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgte Gewerbeentwicklung widerspricht nicht dem Ziel 1.3 03 des RROP 2004, nach welchem „eine Konzentration weiterer wirtschaftlicher Aktivitäten auf die geeigneten zentralen Orte auszurichten [ist]“. Eine solche Ausrichtung ist grundsätzlich auch das Ziel der Gemeinde Bad Essen, die allerdings am standörtlich festgelegten Grundzentrum Bad Essen (Ortsteil) über keine Flächenreserven für eine gewerbliche Entwicklung mehr verfügt. Hier ist auch auf die besondere Struktur der Gemeinde Bad Essen abzuheben, die als Einheitsgemeinde aus ehemals 17 eigenständigen Gemeinden (jetzt Ortsteilen) hervor gegangen ist. Einzige Gewerbefläche im eigentlichen OT Bad Essen ist der Standort “TOP – Services für Lingualtechnik” an der

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Diesem Ziel ist eine klare Fokussierung von Gewerbestandorten auf die genannten Mittelzentren und Standorten mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Die Gemeinde Bad Essen findet hier keine Erwähnung. Dies bedeutet selbstverständlich nicht, dass keine Gewerbeentwicklung in Bad Essen stattfinden soll, verdeutlicht aber nochmals, in welche Richtung bzw. an welchen Orten Gewerbeentwicklung stattfinden soll; die Intention des Plangebers, Gewerbeentwicklung (insbesondere in dem hier vorliegenden Maße) an mindestens Zentrale Orte zu lenken, ist deutlich zu erkennen. Der gewählte Standort in Lintorf erfüllt diese Intention nicht. Eine solche Lenkung von Gewerbe findet sich auch in den Grundsätzen der Raumordnung: nach § 2 Abs. 2 ROG ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren, vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG). Kriterien für eine ausreichende Infrastruktur sind z.B. das Vorhandensein sozialer, gesundheitlicher, kultureller, wirtschaftlicher sowie administrativer Einrichtungen. In dieser Hinsicht entspricht Lintorf nur bedingt den raumordnerischen Ansprüchen.	Schledehauser Straße. Ansonsten sind die Gewerbestandorte mehr oder weniger kleinteilig über mehrere Ortsteile der Gemeinde verteilt. Die Gewerbeflächen im Westfeld/ Assbruch und am Mittellandkanal (Lidl, Hagebau usw.) liegen schon im OT Harpenfeld. Die Gewerbeflächen am Schulzentrum (Th. Philipps) liegen im OT Lockhausen und die östlich angrenzenden Gewerbeflächen am Kuhweg (Autohaus Herde u.a.) im OT Eielstädt. Allen diesen unmittelbar an den OT Bad Essen angrenzenden Gewerbestandorten fehlt es an Flächenreserven bzw. Erweiterungsmöglichkeiten. Sie sind durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen bzw. Infrastruktureinrichtungen (Mittellandkanal, Straßen/ B 65) derart eingeschränkt, dass hier in Zuordnung zum Ortsteil Bad Essen (dem Grundzentrum nach RROP) keine weitere gewerbliche Entwicklung möglich ist. Daneben gibt es weitere kleine gewerbliche Ansätze in verschiedenen Ortsteilen. So im OT Linne (ehem. Rabewerk u.a.), im OT Rabber (Sitz des Wasserverbandes Wittlage u.a.) und im OT Wittlage (Senfdamm, Agro u.a.). Hier sind jeweils noch kleinere gewerbliche Flächenkontingente (jeweils rd. 2 ha) verfügbar, die allerdings dem jeweiligen örtlichen Gewerbe vorbehalten sind bzw. der Erweiterung der bereits ansässigen Betriebe/ Unternehmen dienen und insofern nicht für eine gewerbliche Entwicklung auf Gemeindeebene zur Verfügung stehen. Ebenso sind im OT Wehrendorf mit den Gewerbestandorten (Argelith im Süden, an der B 65 im Westen (Holzhandel) im Osten (Raiffeisen u.a.) und dem “Gewerbegebiet” (BPL Nr.24) nördlich des Mittellandkanals keine Flächen mehr verfügbar. Insofern bleibt für die weitere gewerbliche Entwicklung – unter der Prämisse diese nur in Zuordnung zu bereits bestehenden Gewerbestandorten mit entsprechender Größe und leistungsfähiger Verkehrsinfrastruktur zu realisieren - nur noch die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes im Zuge der Ortschaften Hördinghausen, Dahlinghausen und Lintorf mit den hier bereits ansässigen Unternehmen Homann (ehemals Hamker) und Kesseböhmer. Dabei ist nochmals deutlich herauszustellen, dass der Gewerbestandort Lintorf/ Hördinghausen/ Dahlinghausen bereits vor der Gebietsreform auf dem Gebiet der heutigen Gemeinde Bad Essen einen Schwerpunkt im Bereich Gewerbe darstellte. Die Gemeinde Bad Essen kommt deshalb im Rahmen ihrer Gesamtabwägung - auch wenn sie unter 3.1 04 keine ausdrückliche Erwähnung findet - zu dem Ergebnis, dass es durch die Erweiterung des Gewerbestandort Lintorf bzw. den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 90 weder zu einem Bedeutungs- und Funktionsverlust des Hauptortes Bad Essen noch eines anderen Grundzentrums in der Umgebung des Gemeindegebiets kommt. Dies insbesondere deshalb, da die dringend benötigten Gewerbeflächen aufgrund mangelnder Standortalternativen nicht im Hauptort bzw. im standörtlich festgelegten Grundzentrum Bad Essen ausgewiesen werden können.
Abschließend merke ich an, dass im Änderungsbereich laut des Niedersachsischen Bodeninformationssystems des LBEG der Bodentyp „Plaggenesch" vorzufinden ist. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden 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).	Aussagen zum Schutzgut Boden sind Bestandteil des Umweltberichts. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3(2) u. § 4 (2) BauGB vorgelegt. Aus §1a (2 = Bodenschutz) BauGB ergeben sich konkrete Verpflichtungen zu einer Beachtung in einem Bauleitplanverfahren.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und die Belange von Natur und Landschaft (Vermeidungsgrundsatz) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die BauGB-Novelle 2013 betont zudem noch einmal ausdrücklich den Vorrang der Innenentwicklung Land- und forstwirtschaftliche Flächen gilt es zu schützen. Wenn sie doch in Anspruch genommen werden sollen, muss zunächst geprüft werden ob es alternativ Innenentwicklungsflächen gibt, die für die entsprechende Planung zur Verfügung stehen.	Dabei ist von Interesse, mit welchem materiellen Gewicht die in § 1a BauGB aufgeführten Belange im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hier zeigt sich keine Einheitlichkeit, was den abwägungsfesten Vorgaben des Gemeinschaftsrechts geschuldet ist; das Gemeinschaftsrecht ist dem ordnenden und zugleich relativierenden Zugriff des deutschen Baurechtsgesetzgebers entzogen. So ordnen einerseits Absatz 2 Satz 3, Absatz 3 Satz 1 und Absatz 5 Satz 2 im Wortlaut einheitlich an, dass der Bodenschutz, der Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie der Klimaschutz „in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen" sind. Der Gesetzgeber will klarstellen, dass die dort aufgeführten Belange jeweils zum Gegenstand der planerischen Abwägung werden, also im Einzelfall auch gegenüber anderen Belangen etwa der der Siedlungs-(Gewerbe-)entwicklung hintenangestellt werden dürfen. Das BVerwG hat herausgearbeitet, dass Anordnungen des Gesetzgebers, wie er sie in den Absätzen 2, 3 und 5 getroffen hat, als sog. „Abwägungsdirektiven" zu verstehen sind. Ihnen kommt nicht a priori ein rechtlicher Bonus zu (BVerwG Urt. v. 16.3.2006 - 4 A 1075.04, Rn. 164, E 125, 116, 172;): „Ob sich eine Abwägungsdirektive ... in der Abwägung durchsetzt, entscheidet sich erst in einer Bewertung der konkreten Einzelfallumstände vor dem Hintergrund der jeweiligen ... planerischen Konzeption." Es kommt daher jeweils auf das tatsächliche Gewicht dieses Belangs im konkreten Einzelfall an, ein abstrakter rechtlicher Vorrang im Rahmen der Abwägung ist nicht gegeben. Hier räumt die Gemeinde der Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber den Belangen des Bodenschutzes ein.
<u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u> Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen gegen die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes, Hördinghausen und Lintorf der Gemeinde Bad Essen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen hinsichtlich von Planaufstellung und -änderung folgende Bedenken: Das Plangebiet ist mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.
Wir weisen darauf hin, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.
Auf die darüber hinaus geltende Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden wird auf der Planzeichnung zum B-Plan hingewiesen.	Die Stellungnahme wird beachtet.
<u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u> Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbepark Lintorf" keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Unzulässige Geruchsimmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Den Ausführungen zu den Belangen des Immissionsschutzes – Geruchsimmissionen/ Landwirtschaft- in der Begründung vom 24.06.2022 in Kapitel 7 auf Seite 8 kann gefolgt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Wirtschaftsförderung: Die WIGOS begrüßt die oben genannte Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Essen, da hiermit die Bereitstellung weiterer hochwertiger Gewerbeflächen ermöglicht wird, um den Ansiedlungs- und Erweiterungsbedarfen regionaler Unternehmen gerecht zu werden. Somit wird die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Bad Essen auch in Zukunft gesichert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen des Fachdienstes Umwelt und der Straßen- und Verkehrsaufsicht weitere Anregungen ergeben, werden diese unaufgefordert nachgereicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
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.	Die Stellungnahme wird beachtet.
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.	Die Stellungnahme wird beachtet.
22. Landkreis Osnabrück (1.9.2022) ergänzend zur Stellungnahme vom 16.08.2022 werden zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen folgende Fachbeiträge nachgereicht.	
Untere Wasserbehörde (Gewässerschutz): Gemäß den übergebenen Unterlagen zur oben genannten Bauleitplanung in Bad Essen wurde als Grundlage eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet und der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers erbracht. Gegen den vorgelegten Bebauungsplan "Gewerbepark Lintorf“ bestehen unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Anträge bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück (Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück) vorgelegt werden, aus Sicht des Gewässerschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen des Fachdienstes Umwelt – Untere Naturschutz- und Waldbehörde, der Abfallwirtschaft und der Straßen- und Verkehrsaufsicht weitere Anregungen ergeben, werden diese unaufgefordert nachgereicht. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.	Die Stellungnahme wird beachtet.
Brandschutz: 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: Die von hieraus mit wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als auszureichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit (A) und die Löschwasserversorgung als abhängige (B) und unabhängige (C) gewährleistet sind. Wieder sind keine brandsicherheitlichen Angaben zur Erschließung (Löschwasser) in den Antragsunterlagen enthalten. (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.	Einleitend wird darauf verwiesen, dass die Fläche westlich der Hauptzuwegung „An der Gänsewand" direkt an der Einfahrt zur B65 für das gemeinsame Feuerwehrhaus der freiwilligen Feuerwehren Hördinghausen und Lintorf vorgehalten wird. Dort wird auch eine offene Wasserentnahmestelle, ständig wasserführend mit versiegelter Tiefstelle und befestigter Zuwegung vorgesehen. Damit stehen künftig in brandsicherheitlicher und feuerlöschtechnischer Hinsicht ausreichende Vorkehrungen für das Plangebiet zur Verfügung.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.
(B) Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Löschwasserversorgung ist in einer der örtlichen Verhältnisse entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gem. Nds. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/2 h) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW – Arbeitsblatt W 405 – entsprechen. Löschwasserentnahmestellen sind aus dem Wasserrohrnetz mittels Hydranten (DIN 3222/DIN 3221) in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW – Arbeitsblatt W 331, sicherzustellen. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen. Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebzw. Ortsbrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen. Bevorzugt werden für dieses Gewerbegebiet Überflurhydranten DN 150.	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.
(C) Die Gefahrenabwehr im Brandfalle nur auf „Ein Standbein“, der abhängigen Löschwasser-versorgung, 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 300 m, im Ausnahmefall höchstens 500 m, 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. Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im Deckungs- und Löschbereich einer dafür ausgewiesenen, ausgebauten und unterhaltenen unabhängigen Löschwasserstelle. Daher ist ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Gesamtvolumen von mindestens 192 m³ im Bereich des Gewerbegebietes gemäß DIN 14 230 in Absprache mit dem Gemeindebrandmeister und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück, zu planen und zu errichten.	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.
Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.
22. Landkreis Osnabrück (22.9.2022) ergänzend zur Stellungnahme vom 16.08.2022 werden zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen folgende Fachbeiträge nachgereicht. **<u>Untere Naturschutzbehörde</u>:** Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) gibt Stellungnahmen zu Vorhaben in Bezug auf naturschutz- und waldrechtliche Rechtsnormen, auf ggf. betroffene naturschutz- und waldrechtliche Schutzgüter und zu Vorschriften des BauGB ab, die diese Schutzgüter berühren, insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung.	

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Artenschutz Inwieweit sich aus diesem Belang relevante Konflikte ergeben, kann aktuell nicht gesagt werden, da keine ausreichende Datenbasis vorliegt. Ein Artenschutzbeitrag, basierend auf einer einmaligen Begehung und auf Daten aus 2018 soll zur öffentlichen Auslegung erstellt werden. Die Nutzung vorhandener Daten ist grundsätzlich möglich, allerdings sind die hier vorgesehenen Daten mindestens 4 Jahre alt und es ist aktuell nicht ersichtlich, in welchem Bereich die Erfassungen seinerzeit stattfanden. Es wird daher zu einer vollständigen Erfassung geraten. Aktuell kann nicht ausgeschlossen werden, dass erhebliche artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden.	Der Hinweis wird beachtet. Im Zuge einer großräumigeren Voruntersuchung wurde in 2018 für das nun vorliegende Gebiet (Geltungsbereich und angrenzende Flächen) die Artgruppe der Brutvögel kartiert. Die Qualität und Aktualität der Daten aus dieser Kartierung werden als ausreichend betrachtet um eine artenschutzrechtliche Konfliktanalyse durchführen zu können. Aussagen zum Artenschutz mit Relevanzprüfungen und Wirkanalysen für alle potenziell betroffenen artenschutzrechlich relevanten Artgruppen sind Bestandteil des Artenschutzbeitrags. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Artenschutz-beitrag erarbeitet. Der Artenschutzbeitrag wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3(2) u. § 4 (2) BauGB vorgelegt.
Eingriffsregelung - *Flächenversiegelung* Das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundes-naturschutzgesetz (NAGBNatSchG, §1a, zuletzt geändert November 2020) gebietet, dass die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf Seite 2 des Jahres 2050 zu beenden ist. Die hier beabsichtigte Planung läuft diesem Gebot entgegen. Im Zeitraum 2002 bis 2012 konnte die Flächenversiegelung in Niedersachsen von 12 auf 10 ha pro Tag gesenkt werden (statistisches Monatsheft Niedersachsen 270, 6/2014). Das entspricht einer Reduktion um 17% in 10 Jahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Im Zeitraum 2020 bis 2030, also auch innerhalb von 10 Jahren, soll der Flächenverbrauch um ca. 7 ha pro Tag, also sehr viel stärker, gesenkt werden. Vor diesem Hintergrund und in Bezug auf den Klimawandel ist die Ausweisung von Gewerbegebieten in derartiger Größe (über 9 ha, siehe S. 16 Scopingunterlage) hoch kritisch zu beurteilen. Die Begründung liefert keine Belege für die Notwendigkeit. Es soll laut Begründung ein Angebots-B-Plan entstehen, der Bedarf wird also erst geschaffen werden soll. Es wird in der Scopingunterlage angegeben, dass sich das Planungs-erfordernis aus der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der Schaffung/ Sicherung von Arbeitsplätzen gemäß §1(6) Nr. 8a und 8c BauGB ergibt. Dem gegenüber stehen u.a. die Belange, die die UNB zu vertreten hat.	Anlass der Erweiterung des Gewerbestandortes im Ortsteil Lintorf ist, dass die Bauflächen in den planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebieten in der Gemeinde Bad Essen mittlerweile nahezu vollständig vergeben sind bzw. auf Grund von Erweiterungsoptionen der bereits ansässigen Betriebe nicht für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen. Um die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Bad Essen auch in Zukunft zu sichern und ein Abwandern von hier ansiedlungswilligen Betrieben und Unternehmen zu verhindern, ist es erforderlich, neue gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde geht hier davon aus, dass die Planung öffentlichen Belangen Rechnung trägt; sie dient den in § 1 (6) Nr. 8a und 8c BauGB aufgeführten Belangen (de Wirtschaft und Schaffung/ Sicherung von Arbeitsplätzen). Die von der Gemeinde aufgeführten Planungsziele sind beachtliche städtebauliche Belange, die die Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.
Bei dem betroffenen Gelände handelt es sich um einen historischen Ackerstandort (Langstreifenflur siehe Karte von du Plat von 1789). Laut NIBIS liegen Böden mit äußerst hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, gleichzeitig Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesche), mit äußerst hoher Ertragsfähigkeit vor. Die Bewertung der Eingriffsfläche in den Acker Bereichen wurde nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell mit 1,1 WE/m² vorgenommen. Aufgrund der genannten Bedeutung und Schutzwürdigkeit ist dies deutlich zu gering; es ist eine deutlich höhere Bewertung mit 1,4 WE/m² vorzunehmen. Es ist anzunehmen, dass das Gebiet für Feldvögel von großer Bedeutung ist. Unterlagen zum Artenschutz oder zur Eingriffsregelung liegen noch nicht vor, so dass eine abschließende Stellungnahme nicht erfolgen kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durchschnittliche Ackerflächen werden mit dem Wertfaktor 1,0 bewertet. Ackerflächen mit besonderen Böden wie Plaggenesch werden mit dem Wertfaktor 1,1 bewertet. Da typische Merkmale eines Plaggenesches (Wölbungen/ Eschkanten) nicht vorliegen, wird an dem Wertfaktor 1,1 festgehalten und somit dem besonderen Boden in der Eingriffsbilanzierung Rechnung getragen. Aussagen zum Artenschutz sind Bestandteil des Artenschutzbeitrags sowie Umweltberichts, Aussagen zur Eingriffsregelung sind Bestandteil des Umweltberichts. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Artenschutzbeitrag sowie Umweltbericht erarbeitet. Der Artenschutzbeitrag sowie Umweltbericht wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3(2) u. § 4 (2) BauGB vorgelegt.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zulässigkeit eines Eingriffs Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Der Belang des Schutzes unserer wichtigsten Lebensgrundlagen wie Wasser und fruchtbarer Boden ist hier gegenüber den genannten Belangen der Wirtschaft abzuwägen. Die Begründung der vorliegenden Planung berücksichtigt vorrangig die Belange der Wirtschaft sowie den Belang der Schaffung/ Sicherung von Arbeitsplätzen. Bei Verwirklichung dieser Planung wird eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verursacht, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig schädigen wird. Die erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels (siehe auch § 14 BNatSchG), insbesondere auch die Möglichkeiten der Grundwasserneubildung, sind nach jetziger Einschätzung aufgrund der sich immer weiter zuspitzenden Austrocknung und Dürre bei Verwirklichung des Vorhabens nicht zu vermeiden oder in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen. Eine Zulässigkeit des Vorhabens wäre demzufolge nur gegeben, wenn nachgewiesen würde, dass es bei Verwirklichung des Vorhabens mit Hilfe realer geeigneter Maßnahmen zu keiner Verminderung der Grundwasserneubildung kommt. Aktuell konnte in den vorliegenden Unterlagen nicht gezeigt werden, dass dies möglich ist. Es sind Maßnahmen zu entwickeln, die dieses nachweislich vermeiden oder ausgleichen.	Aus §1a (2 = Bodenschutz) BauGB ergeben sich konkrete Verpflichtungen zu einer Beachtung in einem Bauleitplanverfahren. Dabei ist von Interesse, mit welchem materiellen Gewicht die in §1a BauGB aufgeführten Belange im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hier zeigt sich keine Einheitlichkeit, was den abwägungsfesten Vorgaben des Gemeinschaftsrechts geschuldet ist; das Gemeinschaftsrecht ist dem ordnenden und zugleich relativierenden Zugriff des deutschen Baurechtsgesetzgebers entzogen. So ordnen einerseits Absatz 2 Satz 3, Absatz 3 Satz 1 und Absatz 5 Satz 2 im Wortlaut einheitlich an, dass der Bodenschutz, der Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie der Klimaschutz „in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen" sind. Der Gesetzgeber will klarstellen, dass die dort aufgeführten Belange jeweils zum Gegenstand der planerischen Abwägung werden, also im Einzelfall auch gegenüber anderen Belangen etwa der der Siedlungs-(Gewerbe-)entwicklung hintenangestellt werden dürfen. Das BVerwG hat herausgearbeitet, dass Anordnungen des Gesetzgebers, wie er sie in den Absätzen 2, 3 und 5 getroffen hat, als sog. „Abwägungsdirektiven" zu verstehen sind. Ihnen kommt nicht a priori ein rechtlicher Bonus zu (BVerwG Urt. v. 16.3.2006 - 4 A 1075.04, Rn. 164, E 125, 116, 172;): „Ob sich eine Abwägungsdirektive ... in der Abwägung durchsetzt, entscheidet sich erst in einer Bewertung der konkreten Einzelfallumstände vor dem Hintergrund der jeweiligen ... planerischen Konzeption." Es kommt daher jeweils auf das tatsächliche Gewicht dieses Belangs im konkreten Einzelfall an, ein abstrakter rechtlicher Vorrang im Rahmen der Abwägung ist nicht gegeben. Hier räumt die Gemeinde der Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber den Belangen des Bodenschutzes ein. Aussagen zu den Schutzgütern, einschließlich zu erheblichen Beeinträchtigungen und Maßnahmen, sind Bestandteil des Umweltberichts. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3(2) u. § 4 (2) BauGB vorgelegt.
Schutzgut Klima und Luft Dieses Schutzgut wird in den bisherigen Unterlagen unzureichend geprüft. Die Angaben in der Scoping-Unterlage, dass im Umfeld keine Bereiche mit besonderen thermischen Belastungen Seite 3 vorhanden sind, sind unschlüssig. Die in hohem Maß Versiegelten Gewerbe-/Industrieflächen, die im Süden angrenzen und z.T. gerade neu entstehen, bewirken eine deutliche thermische Belastung. Aber nicht nur, dass sich in den stark versiegelten Bereichen die Flächen deutlich stärker aufheizen und dadurch direkt eine Temperaturerhöhung bewirken, sie führen auch zu einem Nachheizen. Wenn sich am Abend die Sonne dem Horizont neigt, gehen die Oberflächentemperaturen von Wäldern und Wiesen deutlich schneller zurück als über Beton, Glas oder Teer. Dadurch wird die nächtliche Abkühlung stark verzögert. Es bleibt viel länger warm und kühlt bis zum Morgen auch insgesamt weniger ab. Es ist davon auszugehen, dass es bei Verwirklichung des Vorhabens zu einer deutlichen Erhöhung der Temperatur im Planungsbereich kommen wird, da versiegelte Flächen bzw. Dächer sich erheblich stärker aufheizen. Es sind Maßnahmen zu entwickeln, die dieses vermeiden oder ausgleichen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aussagen zum Schutzgut Klima und Luft, einschließlich zu erheblichen Beeinträchtigungen und Maßnahmen, sind Bestandteil des Umweltberichts. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3(2) u. § 4 (2) BauGB vorgelegt.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Ausgleich Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Weder Ausgleichsmaßnahmen, die die erheblich beeinträchtigten Funktionen ausgleichen, noch verfügbare Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) werden benannt. Aus den o. g. Gründen kann dem Vollzug der FNP-Änderung aus naturschutzrechtlicher Sicht aktuell nicht zugestimmt werden. Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aussagen zu Ausgleichs- und externen Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil des Umweltberichts. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3(2) u. § 4 (2) BauGB vorgelegt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
23. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (3.8.2022) die Gemeinde Bad Essen plant i. R. der vorbenannten Bauleitplanung den Gewerbestandort „Lintorf“ zu erweitern. Der überplante Bereich zur Größe von rund 9,3 ha wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Zum jetzigen Planungsstand nehmen wir wie folgt Stellung: Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzung für die großflächige, irreversible Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen, was aus agrarstruktureller Sicht grundsätzlich negativ zu beurteilen ist. Diese Wertung ist auch vor dem Hintergrund des allgemein fortschreitenden Flächenverbrauchs in der Region zu sehen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich gemäß dem gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreises Osnabrück allerdings um kein „Vorsorgegebiet Landwirtschaft", welches einen gehobenen Schutzstatus genießt. Wie der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, dient die Planung der Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes, um bereits ansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Standortalternativen scheiden demnach aus. Der Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen sollte - auch mit Blick auf einen rund 250 m nordwestlich gelegenen, bestandsgeschützten Schweinemaststall - wie folgt gefasst werden: Der Planungsraum befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden Auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung weiterer Bauflächen ist für die zukünftige Sicherung und weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde erforderlich. Auf die Aussagen in der Begründung wird verwiesen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird beachtet. Der im Bebauungsplan bereits enthaltene Hinweis wird entsprechend ergänzt.
28. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück (22.8.2022) Nördlich des Geltungsbereiches des o. a. Bebauungsplanes verläuft zwischen dem Netzknotenpunkt 3616257 O und dem Netzknotenpunkt 3616256 O, Abschnitt Nr. 270, die Bundesstraße 65 außerhalb einer nach § 4 (1) NStrG (Stand: in der Fassung vom 24.09.1980, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2022) zusammenhängend bebauten Ortslage.	

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Gegen die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwendungen oder Bedenken, aber gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Einwendungen erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Mit den Festsetzung der Baugrenzen bin ich einverstanden. Innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 65 sind einige Ausgleichsflächen und ein Regenrückhaltebecken gem. dem Entwurf vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken, welches am nördlichen Rand des geplanten GE-Gebietes vorgesehen ist, stellt eine Abgrabung größeren Umfanges dar und fällt somit unter die Verbote des § 24 NStrG.	Bzgl. der Errichtung des nebenstehend angesprochenen Regenrückhaltebeckens wird im Verfahren noch eine Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung vorgenommen.
Ich bitte Sie, den o.a. Bebauungsplan entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen, so dass die Zustimmung von der Straßenbauverwaltung erfolgen kann. Mit dem Hinweis bezüglich der von der Bundesstraße 65 ausgehenden Emissionen bin ich einverstanden.	
Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird beachtet.
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um digitale Übersendung einer Ausfertigung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.	Die Stellungnahme wird beachtet.
32. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (21.7.2022)	
gegen die vorgesehene Planung werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, wenn im weiteren Verfahren die Belange des Immissionsschutzes Berücksichtigung finden.	Die Stellungnahme wird beachtet.
Wie unter Punkt 7 der Entwurfsbegründung angegeben ist es erforderlich, eine schalltechnische Beurteilung des Plangebietes durch-zuführen. Ziel sollte die Ausweisung von Emissions-kontingenten nach DIN 45691 im Plangebiet sein. Die gewerbliche Vorbelastung in der Umgebung des Plangebietes, insbesondere der vorhandenen Standorte der Fa. Homann und Fa. Kesseböhmer sind dabei zu berücksichtigen. Für beide Betriebsstandorte liegen aktuelle schalltechnische Berichte vor, die auf Antrag gemäß § 4 Umweltinformationsgesetz eingesehen werden können.	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Schalltechnische Beurteilung erarbeitet.
Die Schalltechnische Beurteilung für o.g. Planung bitte ich dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorzulegen.	Die Schalltechnische Beurteilung wird dann im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3(2) u. § 4(2) BauGB vorgelegt.
36. UHV Nr.70 “Obere Hunte“ (15.8.2022)	
Am westlichen Rand des Verfahrensgebietes verläuft das Gewässer III. Ordnung Nr. 410, im Verfahrensgebiet selbst von Süden nach Norden und entlang der B 65 das Gewässer III. Ordnung Nr. 617. Beide Gewässer befinden sich im Grundeigentum und in der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes Nr. 70 „Obere Hunte". Entlang des Gewässers sind auf Grundlage unserer Verbandssatzung Räumstreifen von 5m Breite zum Zweck der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung freizuhalten.	Die Stellungnahme wird beachtet. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.
Für durchzuführende Kompensationen empfehle ich auf Verweis auf die am 1. November 2013 abgeschlossene „Vereinbarung über eine gemeinsame Initiative zur Umsetzung wasserwirtschaftl. U. landschaftspflegerischer Maßnahmen im Einzugsgebiet des Dümmers" Maßnahmen gemeinsam und in Gewässernähe zu entwickeln. Der UHV 70 sichert hierfür seine Unterstützung zu.	Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Kriterien nach § 15 BNatSchG entsprechend gewählt. Eine Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vor Ort, die das naturschutzfachliche Kompensationsdefizit vollständig abdecken, sind nicht möglich. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden rechtzeitig bis zum Satzungsbeschluss mitgeteilt.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Unter Einhaltung der genannten Punkte hat der Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte" gegen die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes, Hördinghausen und Lintorf, und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf" keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird beachtet.
39. Wasserverband Wittlage (15.8.2022)	
1. Die Anschlussmöglichkeit des beplanten Gebietes an die zentrale Wasserversorgung ist gegeben. Das Leitungsnetz muss entsprechend erweitert werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung des Wasserverbandes. Die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden.	Die Stellungnahme wird beachtet. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.
2. Der beplante Bereich liegt in keinem Wasserschutz- oder Trinkwassergewinnungsgebiet.	Die Stellungnahme wird beachtet.
3. Die Anschlussmöglichkeit des beplanten Gebietes an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ist ebenfalls gegeben. Das Leitungsnetz muss entsprechend erweitert werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Bestimmungen der Abwasserentsorgungssatzung des Wasserverbandes.	Die Stellungnahme wird beachtet. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.
4. Die vorgelegte Wasserwirtschaftliche Vorplanung ist unter konzeptionellen, wirtschaftlichen, baulichen und techn. Gesichtspunkten abzuändern, anzupassen und weiterzu-entwickeln. Der Wasserverband Wittlage ist daher in die weitergehende Entwässerungsplanung einzubinden.	Die Stellungnahme wird beachtet.
Unter Einhaltung der genannten Punkte hat der Wasserverband Wittlage gegen die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes, Hördinghausen und Lintorf, und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf" keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird beachtet.
40. Westnetz GmbH, Osnabrück (2.8.2022)	
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.07.2022 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr. 90 hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der Netzgesell-schaft Osnabrücker Land GmbH & Co. KG durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden. Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u.a. festgestellt, dass wir im Verfahrensbereich Elektro-versorgungseinrichtungen unterhalten. Den Verlauf der o.g. Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.
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.rzosnabrueck@westnetz.de beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Bad Essen in Verbindung setzen.	Die in der Begründung bereits enthaltenen Hinweise werden entsprechend ergänzt.
Änderungen und Erweiterungen der Versorgungs-einrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.	Die Stellungnahme wird beachtet.
Zur Sicherstellung der Stromversorgung des Gewerbe-gebietes ist es erforderlich eine neue Trafostation zu errichten. Wir bitten den Standort bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Zur genauen Abstimmung des Standort und der benötigten Fläche, stimmen Sie sich bitte im Vorfeld mit unserer Netzplanung in Bad Essen (Herr Schulte) ab.	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Wir bitten um Mitteilung, wenn im Bereich des Plangebietes Kampfmittel und Altlasten vorkommen. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keine Belastungen hinsichtlich Kampfmittel und Altlasten vorliegen.	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.
Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Netzgesellschaft Osnabrücker Land GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen oder Bedenken geäußert: 1. Amprion GmbH (18.7.2022) 6. Exxon Mobil ProductionDeutschland GmbH (17.7.2022) 8. Gasunie Deutschland Services GmbH (15.7.2022) 9. Gemeinde Bissendorf (4.8.2022) 10. Gemeinde Bohmte (25.7.2022) 11. Gemeinde Bad Essen (19.7.2022) 12. Gemeinde Stemwede (18.7.2022) 15. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland (29.7.2022) 29. PLEdoc GmbH (3.8.2022) 33. Stadt Melle (18.7.2022) 34. Stadt- u. Kreisarchäologie Osnabrück (18.7.2022)	Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.
Keine Stellungnahme abgegeben: 2. Bischöfliches Generalvikariat 4. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 7. Ev.-Iuth. Kirchengemeinde Bad Essen 17. Vodafone Kabel Deutschland 18. Kath. Kirchengemeinde Bad Essen 19. Kirchenamt Osnabrück 20. Klosterrentamt Osnabrück 24. LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht 25. LGLN, Osnabrück-Meppen 26. NLWKN, Cloppenburg 27. Nds. Landesamt für Denkmalpflege 30. Polizeiinspektion Osnabrück-Land 31. Staatl. Baumanagement OS-EL 35. Stadt Preußisch Oldendorf 37. VLO Verkehrsgesellschaft Landkreis Osnabrück GmbH	Die Gemeinde geht davon aus, dass keine Anregungen oder Bedenken in Bezug auf diese Planung bestehen.
41. Privat A (17.7.2022) da wir direkt an den geplanten Gewerbepark angrenzen, möchten wir das folgende Punkte berücksichtigt werden.	
Der Friedhofsweg sollte für den Durchgangsverkehr gesperrt werden. Hier hatte Heinfried Helms auf der öffentlichen Sitzung am 31. März 2022 den Vorschlag gemacht, dieses durch Poller oder Schlagbaum zu gewährleisten. Dieses sollte bei der Planung berücksichtigt werden. Leider war dieses im Protokoll der Sitzung nicht aufgenommen worden.	Der Friedhofsweg ist im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg mit Fahrrechten für Anlieger festgesetzt. Die Ausstattung mit Pollern oder Schranken ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern ist im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes festzulegen.
Die Bauhöhen sollten 8 Meter nicht überschreiten.	Die Ausweisung weiterer Bauflächen ist für die zukünftige Sicherung und weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde erforderlich. Die im Plangebiet möglichen Gebäudehöhen orientieren sich an ortsüblichen Gebäudenhöhen in den Gewerbegebieten der Gemeinde Bad Essen (Festsetzung in Gewerbe-Bebauungsplänen (BPL Nrn.: 43, 60, 75) ca. 12,0m mit Überschreitungen bis 15-18m) und an dem im Süden des Plangebietes bereits realisierten Hochregallager mit rd. 40m Gebäudehöhe.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Lärmemissionen sollten auf ein Minimum reduziert werden, da auf der anderen Seite unseres Hauses die Bundesstraße verläuft. In den Betrieben sollte maximal ein Zweischichtbetrieb durchgeführt werden.	Mit der nunmehr vorgenommenen Abstufung (20m in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Hochregallager und dann weiter abgestuft zum Rand des Plangebietes auf dann 15m) wird die Gebäudehöhenentwicklung im Gesamtbereich aufeinander abgestimmt. Bzgl. des Gewerbelärms ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden. Auf deren Grundlage sind Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt worden, die den Schutzanspruch der benachbarten (Wohn)Nutzungen berücksichtigen bzw. sicherstellen. Die Regelung eines „Schichtbetriebes“ ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Festzuhalten ist hier allerdings, dass durch die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente auch der besondere Schutzstatus des Nachtzeitraums (22.00-6.00 Uhr) entsprechend beachtet wird.
42. Privat B (3.8.2022) wir möchten uns zu o.g. Änderung des Flächennutzungs-planes/ Aufstellung eines Bebauungsplanes wie folgt äußern: - Wir können seit Jahren eine zunehmende Trockenheit und einen sinkenden Grundwasserspiegel feststellen. Daher darf es keine weitere Flächenversiegelung geben. Wenn diese unvermeidbar ist, muss das Oberflächenwasser hier vor Ort verrieselt und dem Grundwasser zugeführt werden.	Hier ist zum einen auf die wasserwirtschaftliche Vorplanung zu verweisen, die eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Oberflächenentwässerung sicherstellt, zum anderen ist darauf zu verweisen, dass in Gewerbegebieten Vorkehrungen zum Grundwasserschutz berücksichtigt werden müssen, auch das wird in der wasserwirt-schaftlichen Vorplanung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.
- Die nordwestliche Parzelle Ecke Gänsewand/ Mindener Straße sollte bitte für das gemeinsame Feuerwehrhaus Hördinghausen/ Lintorf vorgesehen werden.	Grundsätzlich sollte es möglich sein, die Feuerwehr im Gewerbegebiet anzusiedeln.
- Sollte das Gewerbegebiet in dieser Größe umgesetzt werden, besteht zukünftig von der "Brinkstraße" am Ortseingang von Lintorf bis zum "Grenzweg" in Dahlinghausen ein "Bebauungsriegel" zwischen Wald und Feldmark. Dies sollte im Sinne der Durchlässigkeit für das Wild und einer ansprechenderen Landschaftsgestaltung durch eine kleinere Gestaltung des Gewerbegebiets vermieden werden.	Grundsätzlich ist hier festzuhalten, dass für die erforderliche Ausweisung weiterer Bauflächen natürliche und landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Allerdings ist hier darauf zu verweisen, dass hier keine vollständige Abriegelung erfolgen wird, da das Flurstück 33 nicht in das Gewerbegebiet einbezogen wird. Des Weiteren ist hier darauf zu verweisen, dass durch die Bundesstraße, den Mittellandkanal und die Eisenbahnlinie bereits Barrieren vorhanden sind, die die Durchlässigkeit für das Wild in diesem Bereich jetzt schon einschränken.
- Die Gebäudegröße und Grundflächenzahl sollte sich an den landwirtschaftlichen Gebäuden in Hördinghauen orientieren, nicht höher! Die derzeit hinterlegte Geschosszahl ist zu hoch.	Die Ausweisung weiterer Bauflächen ist für die zukünftige Sicherung und weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde erforderlich. Die im Plangebiet möglichen Gebäudehöhen orientieren sich an ortsüblichen Gebäudehöhen in den Gewerbegebieten der Gemeinde Bad Essen (Festsetzung in Gewerbe-Bebauungsplänen (BPL Nrn.: 43, 60, 75) ca. 12,0m mit Überschreitungen bis 15-18m) und an dem im Süden des Plangebietes bereits realisierten Hochregallager mit rd. 40m Gebäudehöhe. Mit der nunmehr vorgenommenen Abstufung (20m in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Hochregallager und dann weiter abgestuft zum Rand des Plangebietes auf dann 15m) wird die Gebäudehöhenentwicklung im Gesamtbereich aufeinander abgestimmt.
Es sollte eine Vielfalt an Gewerbetreibenden entstehen, daher sollte es keine Großgebäude geben und die Grundstücke kleiner parzelliert werden. Wir möchten Sie bitten diese Einwände zu berücksichtigen. Vielen Dank.	Die Vergabe der Grundstücke (und damit die entsprechende Einteilung bzw. Parzellierung und die späteren Grundstücksgrößen) liegt in der Hand der Gemeinde und kann so im Rahmen der Veräußerung der Bauflächen (in den einzelnen Kaufverträgen) erfolgen.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
43. Privat C (?.8.2022) aus folgenden Gründen spreche ich mich gegen den Gewerbepark in Lintorf aus: • Der Friedhofsweg, der ein sicherer Weg für Fußgänger und Fahrradfahrer ist, würde durch das Gewerbegebiet nicht mehr verfügbar sein. Schon heute ist der Weg nicht mehr ganz so sicher durch die Homann-Zufahrt. Gerade alte und junge Menschen sind auf diesen Weg aber angewiesen.	Der Friedhofsweg ist im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg mit Fahrrechten für Anlieger festgesetzt. Ein gewerblicher KFZ- bzw. LKW-Verkehr wird damit ausgeschlossen.
• „Das SDG (Sustainable Development Goals) 15 fordert: Landökosysteme schützen, wiederherstellen und ihre nachhaltige Nutzung fördern, Wälder nachhaltig bewirtschaften, Wüstenbildung bekämpfen, Bodendegradation beenden und umkehren und dem Verlust der biologischen Vielfalt ein Ende setzen." Quelle: https://www.bundesregierung.de/brege/themen/nachhaltigkeitspolitik/leben-an-land-1642288*:-:text=Das%20SDG%2015%20fordert%3A%20Landökosysterne,biologischen%20Vielfalt%20ein%20Ende%28 setzen . Dies ist eines von den vereinigten Nationen im Jahr 2015 festgelegten Zielen und die Umsetzung des Flächennutzungsplans widerspricht diesem.	
• Wichtiger Ackerboden geht verloren.	Aussagen zum Schutzgut Boden sind Bestandteil des Umweltberichts. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3(2) u. § 4(2) BauGB vorgelegt.
• Durch die Flächenversieglung könnte kein Regenwasser mehr vom Boden aufgenommen werden.	Hier ist zum einen auf die wasserwirtschaftliche Vorplanung zu verweisen, die eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Oberflächenentwässerung sicherstellt, zum anderen ist darauf zu verweisen, dass in Gewerbegebieten Vorkehrungen zum Grundwasserschutz berücksichtigt werden müssen, auch das wird in der wasserwirtschaftlichen Vorplanung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.
• Die Lebensqualität würde durch das Gewerbegebiet beeinträchtigt werden, da dadurch die schöne Aussicht und die Ruhe gestört werden würde.	Die Ausweisung weiterer Bauflächen ist für die zukünftige Sicherung und weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde erforderlich. Auf die Aussagen in der Begründung wird verwiesen.
44. Privat D (16.8.2022) sehr gerne hätte ich meine Bedenken bezüglich des von Ihnen geplanten Gewerbegebietes Lintorf/ Hördinghausen in einer öffentlichen Diskussion geäußert, gerne auch persönlich Ihre möglichen Erwiderungen und überhaupt Ihre Erläuterungen zu den Plänen gehört - aber leider hat zu diesem Thema keine Versammlung der betroffenen Ortschaften zur direkten Information und zum Austausch mit den Einwohnenden stattgefunden. Ich spreche mich hiermit ausdrücklich gegen die Errichtung des Gewerbeparks aus! Als ich mich vor siebzehn Jahren für den Kauf eines Hauses in Hördinghausen entschied, war dies auch eine wesentliche Entscheidung über die Gestaltung meines restlichen Lebens. Für Hördinghausen sprach vor allem die ruhige, naturnahe Landschaft, der Blick auf die Schönheit des Wiehengebirges von Haus und Garten aus. Konnte ich bis vor kurzem Geist und Seele ausruhen lassen bei diesem Ausblick, fokussiert mein Auge nun vor allem auf	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
den furchtbaren „Homann-Klotz" und vermiest mir allabendlich den Feierabend. Und dies soll nun auch noch erweitert werden?! Mein lang gehegter Plan, in absehbarer Zeit einen Teil meines Hauses als Feriendomizil anzubieten, nicht zuletzt, um meine Altersabsicherung finanziell zu stützen, gerät angesichts Ihrer Pläne zunehmend ins Wanken: > => Wer will denn schon Urlaub machen, wo der Blick von der Terrasse aus auf ein Industriegebiet geht?! Von möglichen weiteren zu erwartenden Belästigungen durch Lärm, Licht und Gerüche ganz zu schweigen! > Ist der Homan-Klotz zwar schon schlimm genug, so wird das Auge zurzeit immerhin noch versöhnt durch den Anblick des vorüberziehenden Wildes, das quasi am Gartenzaun entlang über die angrenzenden Äcker zieht - ein Hochgenuss nicht nur für mich, sondern vor allem für alle Besucherinnen und Besucher aus der Stadt (und damit auch für potentielle ,,Feriendomizil"-Gäste)! > Durch den Gewerbepark würde aber dem Wild der eh schon zunehmend eingeschränkte Durchgang zwischen Wiehengebirge und Feldflur versperrt. > Welche Auswirkungen hat dies eigentlich auf die Entwicklung der in unseren Wäldern noch lebenden Wildtierarten?!	Zum Entwurf des Bebauungsplannes wird ein Umweltbericht vorgelegt, der die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft sowie Mensch (Lärm, Licht, Gerüche) thematisiert und bewertet. Des Weiteren wird eine schalltechnische Beurteilung zur Bauleitplanung erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen/ Festsetzungen gewährleisten den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch der benachbarten Nutzungen. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Einschränkungen bei Wildwanderungen - hier in erster Linie durch die Bundesstraße, die Eisenbahnlinie und den Mittellandkanal – bedingt werden. Die mit dieser Bauleitplanung vorbereitete Inanspruchnahme von Frei- bzw. Ackerflächen für Siedlungszwecke und die damit verbundene Zurückdrängung von Wildtieren im Planbereich, ist durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Ansatzpunkte ergeben sich hier aus den Planungsgrundsätzen und Abwägungsbelangen des § 1 (5) und (6) BauGB. Im Hinblick auf das Planungserfordernis kann die Genmeinde auf die in § 1 (6) BauGB bezeichneten Belange verweisen. Hier sind die in § 1 (6) Nr. 8a und 8c BauGB aufgeführten Belangen (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der Schaffung/ Sicherung von Arbeitsplätzen) heranzuziehen… . Wobei hier die Frage nach dem Bedarf an Gewerbebauland im Vordergrund steht und der ist auf Grund der tatsächlichen Gegebenheiten in der Gemeinde weiterhin vorhanden. Das ist festzumachen an der Tatsache, dass die gewerblichen Bauflächen in den planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebieten in der Gemeinde Bad Essen mittlerweile nahezu vollständig vergeben sind bzw. auf Grund von Erweiterungsoptionen der bereits ansässigen Betriebe nicht für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen. Um die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Bad Essen auch in Zukunft zu sichern, ist es erforderlich, neue gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde hat der Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken als grundsätzlich öffentlichem Belang mit erheblichem Gewicht sowohl bei der Formulierung entsprechender Planziele (vor allem Ausweisung von Gewerbebauland) als auch in der Abwägung mit anderen Belangen Rechnung zu tragen. Dabei steht der Gemeinde jedoch ein Ermessen in Bezug auf die Frage zu, ob und inwieweit sie den Bedürfnissen nach Gewerbebauland nachkommen will. Wann sich der öffentliche Belang der Gewerbebedarfsdeckung gegenüber anderen privaten und öffentlichen Belangen durchsetzt, ist eine Frage der Abwägung im Einzelfall. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 kommt die Gemeinde der nunmehr der dringenden Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in der Gemeinde Bad Essen nach.
> Der Friedhofsweg, ein bis zum Bau des Hochregallagers für Radfahrende und zu Fuß Laufende recht ungefährlicher Weg zu den Geschälten in Lintorf, da bisher nur selten Autofahrende den Weg nutzen - besonders reizvoll als	Der Friedhofsweg ist im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg mit Fahrrechten für Anlieger festgesetzt. Ein gewerblicher KFZ- bzw. LKW-Verkehr wird damit ausgeschlossen.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Spazierweg auch wegen des unablässigen Gesangs der unzähligen Vögel in der Hecke! -, ist nach Abschluss der jetzigen Baustelle wieder relativ attraktiv geworden. > Das aber wird er keineswegs mehr sein, wenn die restliche, noch freie Fläche keine Äcker mehr bietet, sondern wenn dort ein Gewerbegebiet mit einem entsprechenden KFZ-Aufkommen entsteht! > Schon jetzt ist durch die bereits ansässigen und in den letzten Jahren vergrößerten Betriebe eine riesige Fläche Land versiegelt worden - Parkplätze statt Weizen und Bienenweiden!	Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Homann“ ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Erschließungsstraße zur B 65, eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden, die auch schon damals die Ansiedlung weiterer Gewerbeflächen westlich und östlich dieser Erschließungsstraße unterstellt hat. Ergebnis der Untersuchung ist, dass der Knotenpunkt im entsprechenden Ausbau eindeutig ausreichend ist und sogar noch Reserven für weitere Verkehrszunahmen im Bereich der „Gewerbeentwicklung Lintorf“ aufweisen wird.
> Wo soll denn das Wasser hin, das angesichts der klimatischen Entwicklung durch zunehmend stärkere Regenstürze zu erwarten ist, wenn noch einmal eine ungeheure Fläche versiegelt wird?!	Hier ist zum einen auf die wasserwirtschaftliche Vorplanung zu verweisen, die eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Oberflächenentwässerung sicherstellt, zum anderen ist darauf zu verweisen, dass in Gewerbegebieten Vorkehrungen zum Grundwasserschutz berücksichtigt werden müssen, auch das wird in der wasserwirtschaftlichen Vorplanung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.
> Ausgleichsflächen an der Ippenburg nutzen uns Lintorfern und Hördinghausern zunächst herzlich wenig... Ich gehe davon aus, dass Sie sich im Ausschuss mit diesen Fragen bereits befasst haben oder zumindest noch befassen werden und freue mich auf Ihre Antworten - am liebsten in einer Versammlung der betroffenen Ortschaften!	Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Kriterien nach § 15 BNatSchG entsprechend gewählt. Eine Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vor Ort, die das naturschutzfachliche Kompensationsdefizit vollständig abdecken, sind nicht möglich. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden rechtzeitig bis zum Satzungsbeschluss mitgeteilt.
45. Privat E (16.8.2022) Gegen die Änderung des FNP sind ganz erhebliche Einwendungen zu erheben: **Vernichtung von wertvollem Ackerland** Das Gewerbegebiet ist geplant auf höchst wertvollem Ackerland mit Bodenpunkten ab 80 bis hin zu 100. Hier ist eine der wertvollsten Ackerflächen des gesamten Landkreises Osnabrück. Ausgerechnet diesen Boden der Erzeugung von Nahrungsmitteln zu entziehen, ist unverantwortlich. Gerade heute, wo wir die Folgen von gestörten Handelsketten zu spüren bekommen und durch die Verteuerung von Energie die Transportkosten immens steigen, sollten für Gewerbeflächen weniger wertvolle Böden genutzt werden, zumal diese aller Voraussicht nach – und ganz anders als die Fläche in Hördinghausen/ Lintorf – schon in wenigen Jahren infolge des Klimawandels nicht mehr agrarwirtschaftlich sinnvoll zu nutzen sein werden.	Aussagen zum Schutzgut Boden sind Bestandteil des Umweltberichts. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3(2) u. § 4 (2) BauGB vorgelegt. Aus §1a (2 = Bodenschutz) BauGB ergeben sich konkrete Verpflichtungen zu einer Beachtung in einem Bauleitplanverfahren. Dabei ist von Interesse, mit welchem materiellen Gewicht die in § 1a BauGB aufgeführten Belange im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hier zeigt sich keine Einheitlichkeit, was den abwägungsfesten Vorgaben des Gemeinschaftsrechts geschuldet ist; das Gemeinschaftsrecht ist dem ordnenden und zugleich relativierenden Zugriff des deutschen Baurechtsgesetzgebers entzogen. So ordnen einerseits Absatz 2 Satz 3, Absatz 3 Satz 1 und Absatz 5 Satz 2 im Wortlaut einheitlich an, dass der Bodenschutz, der Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie der Klimaschutz „in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen" sind. Der Gesetzgeber will klarstellen, dass die dort aufgeführten Belange jeweils zum Gegenstand der planerischen Abwägung werden, also im Einzelfall auch gegenüber anderen Belangen etwa der der Siedlungs-(Gewerbe-)entwicklung hintenangestellt werden dürfen. Das BVerwG hat herausgearbeitet, dass Anordnungen des Gesetzgebers, wie er sie in den Absätzen 2, 3 und 5 getroffen hat, als sog. „Abwägungsdirektiven" zu verstehen sind. Ihnen kommt nicht a priori ein rechtlicher Bonus zu (BVerwG Urt. v. 16.3.2006 - 4 A 1075.04, Rn. 164, E 125, 116, 172;): „Ob sich eine Abwägungsdirektive ... in der

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
 neu versiegelte Fläche der Fa. Kesseböhmer **Flächenversiegelung** Mit diesem Gewerbegebiet würden weitere Flächen versiegelt und die Aufnahme von Regenwasser weiter verhindert (man betrachte nur einmal das riesige von der Fa. Kesseböhmer neu gepflasterte Areal). • Durch den starken Rückgang des Baumbestandes im Wiehengebirge sind bei Starkregen schon jetzt noch größere Überschwemmungen am Fuße des Berges als schon in der Vergangenheit zu erwarten; mit der weiteren Flächenversiegelung würde dieses unnötigerweise verstärkt. • Wir haben seit geraumer Zeit eine Absenkung des Grundwasserspiegels zu verzeichnen. Durch die noch weitere Versiegelung der Naturräume wird der Eintrag von Regen in den Boden abermals stark behindert.	Abwägung durchsetzt, entscheidet sich erst in einer Bewertung der konkreten Einzelfallumstände vor dem Hintergrund der jeweiligen ... planerischen Konzeption." Es kommt daher jeweils auf das tatsächliche Gewicht dieses Belangs im konkreten Einzelfall an, ein abstrakter rechtlicher Vorrang im Rahmen der Abwägung ist nicht gegeben. Hier räumt die Gemeinde der Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber den Belangen des Bodenschutzes ein. Hier ist zum einen auf die wasserwirtschaftliche Vorplanung zu verweisen, die eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Oberflächenentwässerung sicherstellt, zum anderen ist darauf zu verweisen, dass in Gewerbegebieten Vorkehrungen zum Grundwasserschutz berücksichtigt werden müssen, auch das wird in der wasserwirtschaftlichen Vorplanung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.
Lebensqualität am Fuße des Wiehengebirges Durch die Errichtung dieses Gewerbegebietes würde der Naherholungswert für die Anwohner und auch die Möglichkeiten einer weiteren touristischen Erschließung der Ortschaft Hördinghausen stark eingeschränkt. Hördinghausen würde vom Wiehengebirge abgeschnitten und ganz und gar eingezwängt zwischen Gewerbegebiet im Süden und heute Kanal, vielleicht auch später B65-neu.	Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einer durchschnittlichen Bedeutung für das Landschaftsbild. Der südlich gelegene Industrie-/ Gewerbekomplex, die nördlich gelegene Bundesstraße B 65 und die südlich verlaufende Eisenbahnlinie sind als Vorbelastung des Landschaftsbildes anzusehen. Die Gemeinde nimmt hier ausdrücklich die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Kauf und räumt den Belangen der gewerblichen Entwicklung hier Vorrang ein. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch externen Kompensationsmaßnahmen ersetzt.
Verkehrsaufkommen Mehr Gewerbe wird weiteren Straßenverkehr nach sich ziehen. Schon heute sind die Ortschaften im Osten der Gemeinde, Dahlinghausen, Lintorf und Hördinghausen, stark belastet durch PKW- und LKW-Verkehr allein der Betriebe Kesseböhmer und Homann mit annähernd 2000 Arbeitsplätzen – wobei die allermeisten ArbeitnehmerInnen mit dem PKW zu ihrem Arbeitsplatz fahren.	Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Homann“ ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Erschließungsstraße zur B 65, eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden, die auch schon damals die Ansiedlung weiterer Gewerbeflächen westlich und östlich dieser Erschließungsstraße unterstellt hat. Ergebnis der Untersuchung ist, dass der Knotenpunkt im entsprechenden Ausbau eindeutig ausreichend ist und sogar noch Reserven für weitere Verkehrszunahmen im Bereich der „Gewerbeentwicklung Lintorf“ aufweisen wird.
Anbindung an Lintor Hördinghausen hat keine Ärzte, keine Apotheke, keinen Bankautomaten, keine KiTa, keine Schule, kein Lebensmittelgeschäft und auch keine Sportstätte. All diese Infrastruktur wird von den Hördinghausern in Lintorf genutzt. Eine ganz wichtige Anbindung stellt der Friedhofsweg dar, welcher besonders von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird. Durch das angedachte Gewerbegebiet wird diese Verbindung – wie bereits durch die Straße Zur Gänsewand geschehen – nochmals unsicher.	Der Friedhofsweg ist im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg mit Fahrrechten für Anlieger festgesetzt. Ein gewerblicher KFZ- bzw. LKW-Verkehr wird damit ausgeschlossen.
Gestörter Wildwechsel Hördinghausen wird mit dem geplanten Gewerbegebiet vom Wiehengebirge abgeriegelt. Im Osten Fa. Kesseböhmer, im Westen Fa. Hohmann. Das Wild hätte keine Chance mehr, zwischen dem Berg und der nördlichen Feldflur zu wechseln.	Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Einschränkungen bei Wildwanderungen - hier in erster Linie durch die Bundesstraße, die Eisenbahnlinie und den Mittellandkanal – bedingt werden. Die mit dieser Bauleitplanung vorbereitete Inanspruchnahme von Frei- bzw. Ackerflächen für Siedlungszwecke und die damit verbundene Zurückdrängung von Wildtieren im Planbereich, ist durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Ansatzpunkte ergeben sich hier aus den Planungsgrundsätzen und Abwägungsbelangen des § 1 (5)

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Ich bitte Sie inständig, diese Planungen gründlich zu überdenken und von ihnen gänzlich Abstand zu nehmen.	und (6) BauGB. Im Hinblick auf das Planungserfordernis kann die Genmeinde auf die in § 1 (6) BauGB bezeichneten Belange verweisen. Hier sind die in § 1 (6) Nr. 8a und 8c BauGB aufgeführten Belangen (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der Schaffung/ Sicherung von Arbeitsplätzen) heranzuziehen… . Wobei hier die Frage nach dem Bedarf an Gewerbebauland im Vordergrund steht und der ist auf Grund der tatsächlichen Gegebenheiten in der Gemeinde weiterhin vorhanden. Das ist festzumachen an der Tatsache, dass die gewerblichen Bauflächen in den planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebieten in der Gemeinde Bad Essen mittlerweile nahezu vollständig vergeben sind bzw. auf Grund von Erweiterungsoptionen der bereits ansässigen Betriebe nicht für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen. Um die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Bad Essen auch in Zukunft zu sichern, ist es erforderlich, neue gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde hat der Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken als grundsätzlich öffentlichem Belang mit erheblichem Gewicht sowohl bei der Formulierung entsprechender Planziele (vor allem Ausweisung von Gewerbebauland) als auch in der Abwägung mit anderen Belangen Rechnung zu tragen. Dabei steht der Gemeinde jedoch ein Ermessen in Bezug auf die Frage zu, ob und inwieweit sie den Bedürfnissen nach Gewerbebauland nachkommen will. Wann sich der öffentliche Belang der Gewerbebedarfsdeckung gegenüber anderen privaten und öffentlichen Belangen durchsetzt, ist eine Frage der Abwägung im Einzelfall. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 kommt die Gemeinde der nunmehr der dringenden Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in der Gemeinde Bad Essen nach.
46. Privat F (14.8.2022) Einwendungen zur 64. Änderung des FNP und des angedachten Bebauungsplanes Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf" Der Gesetzgeber hat mit dem Baugesetzbuch ausdrücklich die „Bürgerbeteiligung" gestärkt; so dass der Bürgerwille in das Planungsverfahren einfließen kann, und zwar mit der vorgezogenen Bürgerbeteiligung bereits am Anfang des planungsrechtlichen Verfahrens. Vormals wurde der Bürgerwille nur gering eingeschätzt, Anregungen und Bedenken wurden oft als „Majestäts-beleidigung" angesehen. Die Bauleitplan-Verfahren heute sollen offen und transparent geführt werden und die Gemeinde als Planaufstellungsbehörde soll nicht vorein-genommen längst vorgefasste Beschlüsse umsetzen, dann wäre der Grundgedanke der Bürgerbeteiligung verfehlt und man könnte sich das mehrstufige Planungsverfahren sparen und einfach vollendete Tatsachen schaffen. Diese Feststellung möchten wir unseren Anregungen und Bedenken zum obigen Planungsverfahren voranstellen. Unsere Bedenken sind aufgrund unserer Lebens- und Berufserfahrungen fundiert und wir haben unsere Stellungnahme mit Sachargumenten unterlegt. Wir sind also nicht aus emotionellen Gründen gegen die Weiter-entwicklung der Gemeinde, die Schaffung von Wohn-, Bau- und Gewerbeflächen, aber mit Maß und Mitte und der inzwischen gewachsenen Erkenntnis, das vorherige Naturräume nicht unüberlegt dauerhaft zerstört werden dürfen.	Die Stellungnahme wird beachtet. Die Beteiligungsverfahren zu dieser Bauleitplanung erfolgen gemäß den gesetzlichen Grundlagen gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und dann anschließend nochmals gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Planungsabsichten mit der 64. Änderung des FNP bewirken für den Raum von der Landesgrenze in Dahlinghausen, der Ortschaft Hördinghausen dazwischen bis zur westlichen Siedlungsspitze der Ortschaft Lintorf eine Längendistanz von rund 3,00 km, gemessen in der Luftlinie zum Waldrand, dem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet Wiehengebirge, einen massiven Eingriff in das über Jahrhunderte gewachsene Landschaftsbild. Die Folgen dieser Planung haben Ewigkeitswirkung. Deshalb ist es ratsam, dass sich die Gremien der Gemeinde sehr sorgsam mit den vorgebrachten Bedenken und Anregungen auseinandersetzen. Wir bieten ergänzend zu unserer schriftlichen Stellungnahme allen Ratsmitgliedern und Interessierten, die sich persönlich ein Lagebild an Ort und Stelle verschaffen wollen, Führungen durch den betroffenen jetzt noch intakten Natur- und Lebensraum durch Fachkundige an. Die eigenständige Wahrnehmung ist bei Entscheidungen so großer Tragweite ungemein wichtig. Nur wenn alle Fakten vorurteilsfrei zur Verfügung stehen, kann eine Abwägung der unterschiedlichen Belange verantwortungsbewusst vorgenommen werden. Wie es einmal war - wir zeigen nachfolgend drei Luftaufnahmen, die im Zeitraum 1995/96 aufgenommen wurden. In gut drei Jahrzehnten hat sich das in Jahrhunderten gewachsene Landschaftsbild im Bereich der Ortschaften Lintorf, Hördinghausen und Dahlinghausen grundlegend verändert. Der Blick von der Ostseite bzw. Westseite auf die Ortschaft Lintorf, im unteren Bildrand noch sichtbar die Bundesstraße 65 und ein Teilbereich der Ortschaft Hördinghausen. Die Bebauungsdichte und die gewerbliche Nutzung heute hat in dem begrenzten Zeitraum von nur drei Jahrzehnten ein Ausmaß angenommen, die Anlass geben sollte, über zukünftige Zielperspektiven gründlich nachzudenken. 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
 Die Ortschaft Dahlinghausen von der Wiehengebirgsseite aus betrachtet, vorne die Waldstraße mit dem inzwischen bebauten Siedlungskern an der Waldstraße und das Industrieunternehmen Kesseböhmer westlich der Ortschaft sichtbar, hier nach dem Stand von 1995. Inzwischen hat der Betrieb eine überaus starke Expansion vollzogen als größter Arbeitgeber der Region.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Durch die Steigerung der Produktion wurden die Hallenflächen und die versiegelten Hof- und Lagerflächen um ein vielfaches der ursprünglichen Betriebsstätte erweitert. Der in dritter Generation ansässige Industriebetrieb Kesseböhmer konnte seine betrieblichen Erweiterungsmaßnahmen im Konsens mit der überwiegenden Einwohnerschaft im Umfeld verwirklichen. Weitere Optionen für eine Betriebsflächenerweiterung der Firma Kesseböhmer müssen zwingend bedacht werden, wenn es um die Planung von Gewerbeflächen für zusätzliche neu anzusiedelnde Unternehmen geht.	Die Stellungnahme wird beachtet.
 Der Blick aus östlicher Richtung auf die Ortschaft Hördinghausen, vorne noch im Bildrand die Park- und Lagerflächen der Firma Kesseböhmer nach dem Stand von 1995. In nur drei Jahrzehnten wurde hier eine gewerbliche Verdichtung und Erweiterung für ein bestehendes Unternehmen vollzogen, die für das „Wittlager Land" vom Volumen her einmalig sein dürfte. Das Industrieunternehmen Kesseböhmer beginnt praktisch an der Waldstraße in Dahlinghausen und die einzelnen Erweiterungsstufen wurden ausschließlich in westliche Richtung vollzogen, so dass die Ortschaft Hördinghausen in diesen Entwicklungsprozess involviert ist. Die Aufnahme aus dem Jahr 1995 zeigt eine noch intakte Feldflur. Die unterschiedlichen Farben zeigen unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen. Im Bereich der Agrarwirtschaft gibt	

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
es die anhaltende Tendenz der Rationalisierung, immer weniger Betriebe bewirtschaften immer größere Flächen. Die Ortschaft Hördinghausen hat sich maßvoll entwickelt, was die wohnbauliche Nutzung anbelangt. Baulücken wurden mit neuen Siedlungshäusern bebaut, und an den Rändern hat es bisher keine für das Landschaftsbild unverträglichen Siedlungsräume gegeben. Hördinghausen versteht sich als ein ländlich geprägtes Dorf mit einer maßvollen baulichen Verdichtung. Der Kernbereich der Gemeinde wurde dagegen städtebaulich gewollt mit weiträumigen Siedlungsbereichen und einer stetig anwachsenden Wohnbevölkerung auf engeren Räumen verdichtet.	
Zur Situationsbeschreibung **- das ansässige Unternehmen Kesseböhmer** Wie bereits in der räumlichen Beschreibung der historischen Luftaufnahme angegeben, erfolgen die betrieblichen Erweiterungen ausschließlich in westliche Richtung. Vor ca. 15 Jahren wurde mit den betrieblichen Erweiterungsmaßnahmen die Gemarkungsgrenze nach Hördinghausen überschritten. Die folgenden baulichen Maßnahmen, die Flächen für den Versand und Parkflächen wurden auf der Westseite angedockt, also im Bereich Hördinghausen. Die vorerst letzte Flächennutzungsplan-Änderung wurde erst vor wenigen Monaten vollzogen. Zur Zeit wird eine Parkfläche von ca. 1,2 ha versiegelt. Zwangsläufig benötigt das innovativ tätige Unternehmen auch zukünftig Erweiterungsflächen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Das Unternehmen ehemals Hamker, jetzt Betriebsstätte der Homann-Gruppe Durch die 60. Änderung des FNP wurde der Gewerbestandort erheblich erweitert, und zwar in nördlicher Richtung. Es entstand ein weithin sichtbares Hochregallager, ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild, bei Teilen der Bevölkerung nicht unumstritten. Das Unternehmen als Nahrungsmittelproduzent verfolgt derzeit augenscheinlich einen Expansionskurs. Deshalb müssen für die betriebliche Erweiterung in nördlicher Richtung, also der offenen Feldflur, Flächen reserviert werden für ein Bestandsunternehmen. In der Zusammenfassung ist festzuhalten, dass mit den vorstehend genannten Unternehmungen, im Landschaftsraum Lintorf, Hördinghausen und Dahlinghausen eine Konzentration erreicht ist, die nicht unermesslich weiter gesteigert werden sollte, mit Ausnahme der beschriebenen Betriebserweiterungen.	Hinsichtlich der Standortwahl für die Bauflächenausweisungen ist herauszustellen, dass es städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde ist, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue gewerbliche Bauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln (hier: Gewerbegebiet Lintorf Fa. Gewerbepark Lintorf/ Dahlinghausen Fa. Kesseböhmer). Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Ergänzung von bestehenden Bauflächen eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird.
Planungsabsichten der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung Mit der Aufstellung der 64. Änderung des FNP beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung eines Gewerbeparks nördlich der Ortschaft Lintorf und entlang der Bundesstraße 65 in beträchtlicher Flächeninanspruchnahme. Bedingt durch die absehbaren und zukünftig notwendig werdenden Erweiterungen der Betriebe Kesseböhmer und Homann sowie zusätzlich der Ausweisung des „Gewerbeparks" für weitere Ansiedlungsbetriebe wird es auf einer Distanz von mehr als drei Kilometer Luftlinie einen Bebauungsriegel zwischen dem Wiehengebirge als LSG-Gebiet und der nördlich gelegenen offenen Feldflur geben. Dies wird als Riegelwirkung bezeichnet, weil durch den im Plan ersichtlichen „Lückenschluss" keine Durchlässigkeit mehr für Schalenwild gegeben ist. Schalenwild, also die Tierarten,	Durch die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes können technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden und müssen nicht, wie bei einem neuen, von der bestehenden Siedlungsstruktur abgelegenen Standort, mit hohem technischem und finanziellem Aufwand neu erstellt werden. Es ist hier darauf hinzuweisen, dass die Einschränkungen bei Wildwanderungen - hier in erster Linie durch die

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
die unter diesem fachlichen Sammelbegriff geführt werden, wechseln zwischen Wald und offener Feldflur. Wenn Naturschutz einen Stellenwert hat, so ist dieses natürliche Verhalten des Schalenwildes auch ein Belang, der in die Abwägung einzubeziehen ist.	Bundesstraße, die Eisenbahnlinie und den Mittellandkanal – bedingt werden.
Ein ausreichender Korridor für das im Jagdrevier ansässige Schalenwild Wir fordern deshalb einen Lebensraum-Korridor, der bis an die Gemarkungsgrenze nach Lintorf reicht. Wir, als waidgerechte Jäger, Jagdpächter und interessierte Bürger in Hördinghausen, halten den angedachten Korridor von etwa 50 m Ausdehnung für zu gering für den natürlichen Wildwechsel. Das hier in der Region ansässige Wild benötigt unterschiedliche Lebensräume, nämlich Waldgebiete und die Feldflur. Ist die Feldflur für das Schalenwild auf Dauer nicht mehr erreichbar, wird dies einen massiven Einfluss auf die Populationen der unterschiedlichen Wildarten haben.	Die mit dieser Bauleitplanung vorbereitete Inanspruchnahme von Frei- bzw. Ackerflächen für Siedlungszwecke und die damit verbundene Zurückdrängung von Wildtieren im Planbereich, ist durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Ansatzpunkte ergeben sich hier aus den Planungsgrundsätzen und Abwägungsbelangen des § 1 (5) und (6) BauGB. Im Hinblick auf das Planungserfordernis kann die Genmeinde auf die in § 1 (6) BauGB bezeichneten Belange verweisen. Hier sind die in § 1 (6) Nr. 8a und 8c BauGB aufgeführten Belangen (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der Schaffung/ Sicherung von Arbeitsplätzen) heranzuziehen… . Wobei hier die Frage nach dem Bedarf an Gewerbebauland im Vordergrund steht und der ist auf Grund der tatsächlichen Gegebenheiten in der Gemeinde weiterhin vorhanden. Das ist festzumachen an der Tatsache, dass die gewerblichen Bauflächen in den planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebieten in der Gemeinde Bad Essen mittlerweile nahezu vollständig vergeben sind bzw. auf Grund von Erweiterungsoptionen der bereits ansässigen Betriebe nicht für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen. Um die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Bad Essen auch in Zukunft zu sichern, ist es erforderlich, neue gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde hat der Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken als grundsätzlich öffentlichem Belang mit erheblichem Gewicht sowohl bei der Formulierung entsprechender Planziele (vor allem Ausweisung von Gewerbebauland) als auch in der Abwägung mit anderen Belangen Rechnung zu tragen. Dabei steht der Gemeinde jedoch ein Ermessen in Bezug auf die Frage zu, ob und inwieweit sie den Bedürfnissen nach Gewerbebauland nachkommen will. Wann sich der öffentliche Belang der Gewerbebedarfsdeckung gegenüber anderen privaten und öffentlichen Belangen durchsetzt, ist eine Frage der Abwägung im Einzelfall. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 kommt die Gemeinde der nunmehr der dringenden Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in der Gemeinde Bad Essen nach.
Die Einbeziehung des Bürgerwillens? Es ist zwar Aufgabe der Gemeinde, Planungskonzepte zu entwickeln. Wenn jedoch der Bürger nicht den Eindruck haben soll, dass bereits vollendete Fakten geschaffen worden sind, dann sollte in einer Bürgerversammlung ein Stimmungsbild gewonnen werden. Dies ist nicht erfolgt, insofern kann von einer Transparenz im Vorfeld nicht gesprochen werden.	Die Beteiligungsverfahren zu dieser Bauleitplanung erfolgen gemäß den gesetzlichen Grundlagen gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und dann anschließend nochmals gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
Dies wird dadurch erhärtet, dass bereits im Vorfeld von der OLEG Gespräche mit den Flächeneigentümern geführt wurden. Der angedachte Gewerbepark hat für die Ortschaft Hördinghausen zur Folge, dass im südlichen Bereich der Ortschaft keine angemessenen wohnbaulichen Erweiterungsflächen geschaffen werden können, weil die Immissionsabstände zum potentiellen Gewerbepark und zusätzlich die Verkehrsbelastungen aus dem steigenden Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße 65 dies nicht zulassen werden, oder nur mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen. Für andere Immissionen wie Staub und Gerüche gilt es ebenfalls die Hauptwindrichtung SüdWest zu berücksichtigen.	Zum Entwurf des Bebauungsplannes wird ein Umweltbericht vorgelegt, der die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft sowie Mensch (Lärm, Licht, Gerüche) thematisiert und bewertet. Des Weiteren wird eine schalltechnische Beurteilung zur Bauleitplanung erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen/ Festsetzungen gewährleisten den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch der benachbarten Nutzungen. Seitens der Fachbehörden sind hierzu keine Anregungen vorgebracht worden. Hierzu können dann im Rahmen der jeweiligen bauordnungsrechlichen Genehmigungsverfahren die erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz festgelegt werden.

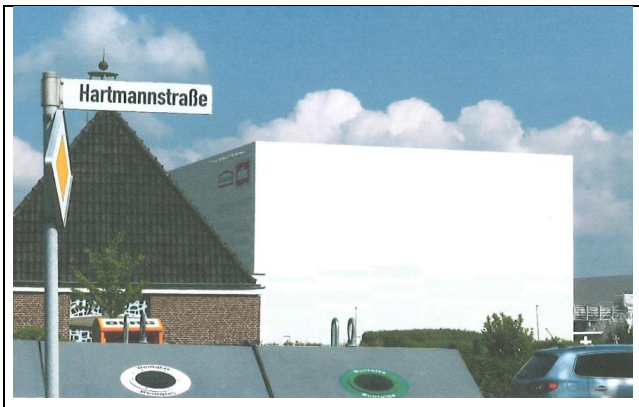
Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Gewerbe- und Verkehrslärm Schon jetzt gibt es rund 1.800 Arbeitsplätze bei den zwei ansässigen Unternehmen. Betriebsangehörigen stehen kaum öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung, so dass für die An- und Abfahrt der Betriebsangehörigen ausschließlich eigene Kraftfahrzeuge genutzt werden. Vermutlich kann der Bedarf an Arbeitsplätzen in der Region schon jetzt kaum mehr gedeckt werden, so dass auswertige Arbeitnehmer mit langen Fahrwegen angeworben werden müssen. Die regelmäßig veröffentlichen Stellenanzeigen der ansässigen Unternehmen untermauern diese Tatsache.	Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Homann“ ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Erschließungsstraße zur B 65, eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden, die auch schon damals die Ansiedlung weiterer Gewerbeflächen westlich und östlich dieser Erschließungsstraße unterstellt hat. Ergebnis der Untersuchung ist, dass der Knotenpunkt im entsprechenden Ausbau eindeutig ausreichend ist und sogar noch Reserven für weitere Verkehrszunahmen im Bereich der „Gewerbeentwicklung Lintorf“ aufweisen wird.
Kostbares Land. Land ist ein kostbares Gut, das sich nicht vermehren lässt. Der sparsame Umgang mit diesem Gut ist für das Flächenland Niedersachsen und insbesondere auch für die Gemeinde Bad Essen von großer Bedeutung. Die ländlichen Räume sind Wohn- und Wirtschaftsstandorte, Produktionsgrundlage der Land- und Forstwirtschaft, Lebensraum für Flora und Fauna sowie Freizeit und Erholung. Die Politik kann mit der Bauleitplanung einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz leisten, indem es die Entsiegelung von Flächen oder die Reduzierung der Neuversiegelung plant.	Aussagen zum Schutzgut Boden sind Bestandteil des Umweltberichts. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3(2) u. § 4 (2) BauGB vorgelegt. Aus §1a (2 = Bodenschutz) BauGB ergeben sich konkrete Verpflichtungen zu einer Beachtung in einem Bauleitplanverfahren. Dabei ist von Interesse, mit welchem materiellen Gewicht die in § 1a BauGB aufgeführten Belange im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hier zeigt sich keine Einheitlichkeit, was den abwägungsfesten Vorgaben des Gemeinschaftsrechts geschuldet ist; das Gemeinschaftsrecht ist dem ordnenden und zugleich relativierenden Zugriff des deutschen Baurechtsgesetzgebers entzogen. So ordnen einerseits Absatz 2 Satz 3, Absatz 3 Satz 1 und Absatz 5 Satz 2 im Wortlaut einheitlich an, dass der Bodenschutz, der Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie der Klimaschutz „in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen" sind. Der Gesetzgeber will klarstellen, dass die dort aufgeführten Belange jeweils zum Gegenstand der planerischen Abwägung werden, also im Einzelfall auch gegenüber anderen Belangen etwa der der Siedlungs-(Gewerbe-)entwicklung hintenangestellt werden dürfen. Das BVerwG hat herausgearbeitet, dass Anordnungen des Gesetzgebers, wie er sie in den Absätzen 2, 3 und 5 getroffen hat, als sog. „Abwägungsdirektiven" zu verstehen sind. Ihnen kommt nicht a priori ein rechtlicher Bonus zu (BVerwG Urt. v. 16.3.2006 - 4 A 1075.04, Rn. 164, E 125, 116, 172;): „Ob sich eine Abwägungsdirektive ... in der Abwägung durchsetzt, entscheidet sich erst in einer Bewertung der konkreten Einzelfallumstände vor dem Hintergrund der jeweiligen ... planerischen Konzeption." Es kommt daher jeweils auf das tatsächliche Gewicht dieses Belangs im konkreten Einzelfall an, ein abstrakter rechtlicher Vorrang im Rahmen der Abwägung ist nicht gegeben. Hier räumt die Gemeinde der Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber den Belangen des Bodenschutzes ein.
Ein gerechter Ausgleich innerhalb der Gemeinde Schon jetzt gibt es im Bereich der drei von der Planung betroffenen Ortschaften einen industriellen Schwerpunkt, dies mit einer starken Flächenversiegelung, so dass bei einem Starkregenereignis auch die großen Entwässerungsgräben nördlich der Bundesstraße kaum mehr ausreichen dürften, die Wassermassen aufzunehmen. Insofern bietet es sich an, für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben andere geeignete Standorte zu finden, sodass es keine einseitigen und unverträglichen Belastungen für einzelne Ortschaften gibt.	Hier ist auf die wasserwirtschaftliche Vorplanung zu verweisen, die eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Oberflächenentwässerung sicherstellt.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
 Der Blickwinkel vom Parkplatz westlich der Hartmannstraße auf das Hochregallager der Firma Homann. Nur in der Distanz erscheint der rechteckige Baukörper fast gleich hoch wie die Friedhofskapelle - dies ist eine optische Täuschung, tatsächlich überragt der im Volksmund als „Koloss" bezeichnete industrielle Baukörper alle anderen Gebäude und wirkt daher als ein Fremdkörper in der Landschaft.	Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einer durchschnittlichen Bedeutung für das Landschaftsbild. Der südlich gelegene Industrie-/ Gewerbekomplex, die nördlich gelegene Bundesstraße B 65 und die südlich verlaufende Eisenbahnlinie sind als Vorbelastung des Landschaftsbildes anzusehen. Die Gemeinde nimmt hier ausdrücklich die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Kauf und räumt den Belangen der gewerblichen Entwicklung hier Vorrang ein. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch externen Kompensationsmaßnahmen ersetzt.
Der Friedhofsweg Ein unverzichtbarer fußläufiger Verbindungsweg von Hördinghausen/ Dahlinghausen in Richtung Lintorf ist der Friedhofsweg, der nicht durch ein Gewerbegebiet geführt werden sollte. Der Weg schafft eine Verbindung nach Lintorf mit den dortigen Versorgungsangeboten. Das Hochregallager ist schon jetzt für die Nutzer der Wegeverbindung erdrückend.	Der Friedhofsweg ist im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg mit Fahrrechten für Anlieger festgesetzt. Ein gewerblicher KFZ- bzw. LKW-Verkehr wird damit ausgeschlossen.
Standort der Freiwilligen Feuerwehr Ein neuer Standort an der Bundesstraße 65 für die Freiwilligen Feuerwehren lässt sich auf einer Gemeinbedarfsfläche verwirklichen, weil die Feuerwehr der öffentlichen Daseinsvorsorge dient. Hierfür bedarf es nicht die Ausweisung eines Gewerbe- oder Industriegebietes.	Die Feuerwehr ist auch in einem Gewerbegebiet zulässig. Die genaue Abgrenzung des Feuerwehrgrundstückes ist noch nicht bekannt, so dass keine genaue Abgrenzung einer Gemeinbedarfsflkäche vorgenommen werden kann.
Die Wassergewinnung und -Versorgung Der klimatische Wandel und die ausbleibenden nachhaltigen Niederschläge sollten bedacht werden, denn das Plangebiet tangiert nach den uns vorliegenden Unterlagen des Regionalen Raumordnungsprogramms ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Es ist davon auszugehen, dass der Lebensmittelhersteller Homann für den Produktionsprozess am Standort Lintorf deutlich mehr Frischwasser benötigt. Zu diesem Zwecke wurde sichtbar für die Öffentlichkeit ein neuer und sehr großer Speicherbehälter durch den Wasserverband an der Lintorfer Straße errichtet. Um weiterhin Frischwasser auch langfristig fördern zu können, muss der Grundwasserspiegel angehoben werden. Dies wird kaum erreicht, wenn wie es für ein Industriegebiet eine überwiegende Flächenversiegelung vorgenommen wird.	Nach der Stellungnahme des Wasserverbandes Wittlage vom 15.8.2022 liegt der beplante Bereich nicht in einem Wasserschutz- oder Trinkwassergewinnungsgebiet. Ebenso stellt der Wasserverband in Aussicht, dass die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang sichergestellt werden kann. Darüber hinaus gehende Maßnahmen in Bezug auf die Wassergewinnung sind außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens zu regeln.
Zusammenfassung: Aus den vorstehend genannten Gründen lehnen wir die Bauleitplanung für den „Gewerbepark Lintorf" ab. Wir behalten uns vor, eine weitergehende Begründung im Bedarfsfall nachzureichen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

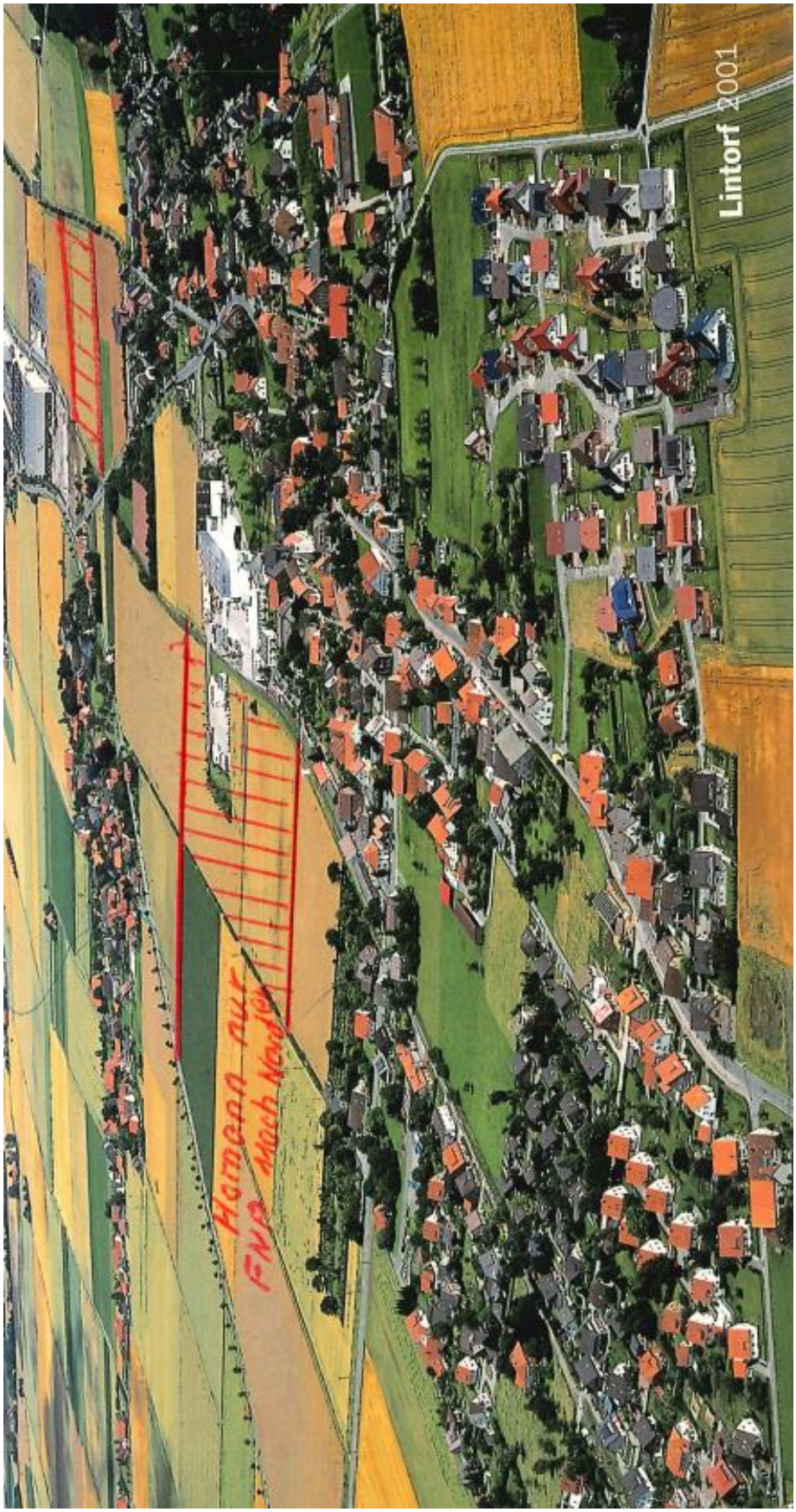
Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
47. Privat G (15.8.2022) Hiermit spricht sich die Jagdgenossenschaft Hördinghausen ausdrücklich gegen die obenstehende Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf" aus. Im Sinne und Interesse der Mitglieder wird eine Ausweisung in Gänze abgelehnt. Folgende Argumente sprechen unserer Ansicht nach gegen die Änderung: > Abriegelung für das wechselnde Wild: Durch die geplante Änderung kommt es, neben dem Gebäudekomplex Kesseböhmer, zu einer weiteren Riegelwirkung für das ziehende Wild. Es kann kein Wild mehr vom Wiehengebirge in die Feldmark ziehen und umgekehrt. Dadurch ist es in seinem natürlichen Verhalten signifikant eingeschränkt. > Flächenreduzierung: ca. 3 ha bejagbare Fläche werden der Jagdgenossenschaft Hördinghausen unwiederbringlich entnommen. Was neben der bereits erfolgten Erweiterung des Firmengeländes Kesseböhmer, insgesamt zu einem kurzfristigen Verlust von ca. 6 ha führt. > Nachhaltigkeit: Fruchtbarer Ackerboden fällt einem Gewerbepark zum Opfer: Es wird Ackerboden mit rund 80 Bodenpunkten versiegelt. Die Bodenfruchtbarkeit ist fast so hoch wie in der Magdeburger Börde. Die Erträge hier sind allerdings höher, aufgrund der "noch" guten Niederschläge vor dem Wiehengebirge. Bitte bedenken Sie, Asphalt und Beton machen nicht satt! > Zunehmender Grundwassermangel: Durch die zu erwartende Versiegelung der Flächen, kommt es zu einer Absenkung und Reduzierung der natürlichen Versickerungsrate von Oberflächenwasser. Dadurch entsteht eine weitere, durch den Gewerbepark Lintorf, beeinflusste Reduzierung des Grundwasserspiegels. Das kostbare Wasser läuft ungenutzt über die versiegelten Flächen. Sollte sich der Rat jedoch, wider Erwarten, anders entscheiden und dieses Gebiet doch ausweisen so fordert die Jagdgenossenschaft Hördinghausen folgendes: > Reduzierung oder Verschiebung des Gebietes um die Fläche Kesseböhmer (Flur 22, Flurstück 32) nach Westen um den Abstand zur Wohnbebauung zu vergrößern und einen Korridor zum Wildwechsel zu gewährleisten.	Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Einschränkungen bei Wildwanderungen - hier in erster Linie durch die Bundesstraße, die Eisenbahnlinie und den Mittellandkanal – bedingt werden. Die mit dieser Bauleitplanung vorbereitete Inanspruchnahme von Frei- bzw. Ackerflächen für Siedlungszwecke und die damit verbundene Zurückdrängung von Wildtieren im Planbereich, ist durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Ansatzpunkte ergeben sich hier aus den Planungsgrundsätzen und Abwägungsbelangen des § 1 (5) und (6) BauGB. Im Hinblick auf das Planungserfordernis kann die Genmeinde auf die in § 1 (6) BauGB bezeichneten Belange verweisen. Hier sind die in § 1 (6) Nr. 8a und 8c BauGB aufgeführten Belangen (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der Schaffung/ Sicherung von Arbeitsplätzen) heranzuziehen… . Wobei hier die Frage nach dem Bedarf an Gewerbebauland im Vordergrund steht und der ist auf Grund der tatsächlichen Gegebenheiten in der Gemeinde weiterhin vorhanden. Das ist festzumachen an der Tatsache, dass die gewerblichen Bauflächen in den planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebieten in der Gemeinde Bad Essen mittlerweile nahezu vollständig vergeben sind bzw. auf Grund von Erweiterungsoptionen der bereits ansässigen Betriebe nicht für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen. Um die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Bad Essen auch in Zukunft zu sichern, ist es erforderlich, neue gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde hat der Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken als grundsätzlich öffentlichem Belang mit erheblichem Gewicht sowohl bei der Formulierung entsprechender Planziele (vor allem Ausweisung von Gewerbebauland) als auch in der Abwägung mit anderen Belangen Rechnung zu tragen. Dabei steht der Gemeinde jedoch ein Ermessen in Bezug auf die Frage zu, ob und inwieweit sie den Bedürfnissen nach Gewerbebauland nachkommen will. Wann sich der öffentliche Belang der Gewerbebedarfsdeckung gegenüber anderen privaten und öffentlichen Belangen durchsetzt, ist eine Frage der Abwägung im Einzelfall. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 kommt die Gemeinde der nunmehr der dringenden Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in der Gemeinde Bad Essen nach.
> Kompensationsmaßnahmen auf dem Gewerbegebiet-Gelände oder in direkter Nachbarschaft.	Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Kriterien nach § 15 BNatSchG entsprechend gewählt. Eine Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vor Ort, die das naturschutzfachliche Kompensationsdefizit vollständig abdecken, sind nicht möglich. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden rechtzeitig bis zum Satzungsbeschluss mitgeteilt.
> Verrieselung/ Versickerung des Oberflächenwassers vorort.	Hier ist zum einen auf die wasserwirtschaftliche Vorplanung zu verweisen, die eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Oberflächenentwässerung sicherstellt, zum anderen ist darauf zu verweisen, dass in Gewerbegebieten

Gemeinde Bad Essen
Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“
Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Vorkehrungen zum Grundwasserschutz berücksichtigt werden müssen, auch das wird in der wasserwirtschaftlichen Vorplanung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.
48. Privat H (15.8.2022) mein Name ist [redacted] ich wohne in Hördinghausen. Der Bürgermeister hat uns mitgeteilt, dass wir Stellung nehmen können zum Gewerbepark bei Homann in Lintorf. Folgende Punkte bitte ich zu berücksichtigen:	
• Die Ortschaft Hördinghausen liegt fast direkt am Gewerbepark. Der Lärm durch Homann ist schon erheblich mehr geworden. Auch der Verkehr hat sich stark erhöht. Durch einen Gewerbepark wird der Lärm natürlich noch mehr werden und somit auch der Verkehr. Ich bitte darum einen Lärmschutzwall oder etwas in der Art zu berücksichten, um in irgendeiner Weise den Lärm von dem Wohngebiet fern zu halten und die Lebensqualität so zu gewährleisten. Dieses Bedenken haben auch mehrere Nachbarn.	Bzgl. des Gewerbelärms ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden. Auf deren Grundlage sind Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt worden, die den Schutzanspruch der benachbarten (Wohn)Nutzungen berücksichtigen bzw. sicherstellen.
• Keine Firmen mit 3 Schichtbetrieb. Die Nachtruhe sollte eingehalten werden. Bei Homann hört man die Stapler beim Beladen der LKWs in der Nacht noch sehr stark.	Die Regelung eines „Schichtbetriebes“ ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Festzuhalten ist hier allerdings, dass durch die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente auch der besondere Schutzstatus des Nachtzeitraums (22.00-6.00 Uhr) entsprechend beachtet wird.
• Grundstücke sollten Kleingewerbe und auch Handwerksbetriebe ansprechen.	Zielgruppe für die hier anzusiedelnden Gewerbebetriebe stellen vor allem die nachfragenden, örtlichen Betriebe in der Gemeinde Bad Essen dar. Denn aktuell können bauwilligen ortsansässigen Unternehmen keine Gewerbeflächen angeboten werden. Daneben sollen in dem künftigen Gewerbepark die Stützpunktfeuerwehr Lintorf und die Ortsfeuerwehr mit Grundausstattung Hördinghausen in einem gemeinsamen neuen Feuerwehrhaus angesiedelt werden. Ebenso soll hier ggf. ein neuer Standort für das THW Bad Essen vorgehalten werden.
• Keine Firmen die üblen Gerüche ausstoßen.	Hierzu können im Rahmen der jeweiligen bauordnungsrechlichen Genehmigungsverfahren die erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz festgelegt werden.
• Keine Gebäude mehr wie Homann. Die Größe der Gebäude sollte nicht höher sein als die Standard Gebäude.	Die im Plangebiet möglichen Gebäudehöhen orientieren sich an ortsüblichen Gebäudenhöhen in den Gewerbegebieten der Gemeinde Bad Essen (Festsetzung in Gewerbe-Bebauungsplänen (BPL Nrn.: 43, 60, 75) ca. 12,0m mit Überschreitungen bis 15-18m) und an dem im Süden des Plangebietes bereits realisierten Hochregallager mit rd. 40m Gebäudehöhe. Mit der nunmehr vorgenommenen Abstufung (20m in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Hochregallager und dann weiter abgestuft zum Rand des Plangebietes auf dann 15m) wird die Gebäudehöhenentwicklung im Gesamtbereich aufeinander abgestimmt.
Der wichtigste Punkt ist auf jeden Fall den Lärm von den Wohngebieten fern zu halten. Dies beeinträchtigt die Lebensqualität enorm. Ich hoffe diese Punkte werden bei der Planung berücksichtig. Falls Sie noch Fragen haben können Sie mich gerne unter diesen Kontaktmöglichkeiten erreichen.	Auf die Ausführungen zur schalltechnischen beurteilung wird verwiesen, s.o..

Gemeinde Bad Essen Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“ Verfahren gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2022	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag

Anlage 1 zur Stellungnahme Nr. 46. Privat F (14.8.2022)