

Gemeinde Bad Essen 62. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, 1. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – November/ Dezember 2022 Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag

Beteiligte Behörden/ Träger öffentlicher Belange/ Anlieger, die eine Stellungnahme abgegeben haben:
16. Industrie- und Handelskammer (21.12.2022)
Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim

die IHK trägt bezüglich der o.g. Planänderung keine Bedenken vor. Die Verfahren befinden sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen Hotelnutzung und teilweise Umnutzung von ehemals Sondergebietsfläche zu Zwecken der Erholung zu Wohnbauflächen geschaffen. Dabei handelt es sich um die Umsetzung konkreter Bauabsichten. Im Sinne der allgemeinen Tourismus- und Freizeitentwicklung begrüßen wir grundsätzlich die Planungsziele. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen.

Wir bitten um Beachtung, dass aufgrund der direkten Nachbarschaft zwischen gewerblicher (Beherbergung) und schutzbedürftiger (Wohnbauflächen) Nutzung Emissionen durch Gewerbelärm entstehen können. Erhebliche gewerbliche Immissionen können aufgrund der bereits vorhandenen Situation für das Plangebiet nicht erwartet werden. Hinsichtlich der Rechtssicherheit empfehlen wir, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mögliche Nutzungskonflikte im Rahmen eines Gutachtens zur Gewerbelärmkontingentierung betrachtet und untersucht werden. Das Unternehmen genießt an der vorhandenen Stelle Bestandsschutz und sollte nicht mit Auflagen zum aktiven Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. 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 zur Kenntnis genommen.

Die Planung ist im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen eingeleitet worden.

Beherbergungsbetriebe sind auch (zumindest ausnahmsweise) auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig, insofern ist davon auszugehen, dass hier ein Nebeneinander von Beherbergungsbetrieben und allgemeinem Wohnen im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme möglich ist. Ein Gutachten ist insofern entbehrlich.

Die Stellungnahme wird beachtet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

21. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Hannover (16.12.2022)
Baugrund

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine 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 besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

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 beachtet.

Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes beachtet.

Gemeinde Bad Essen 62. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, 1. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – November/ Dezember 2022	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
In diesem Sinne ist das raumordnerische Ziel D 2.4 02 des RROP 2004 zu nennen, wonach von einem Heranwachsen der Wohnbebauung an stark belastete Verkehrswege nach Möglichkeit abzusehen ist; ebenso sei der den Grundsatz des LROP 2017, Abschnitt 2.1, Ziffer 09 genannt: so sollen u.a. bei vorhandenen Belastungen durch Lärmetechnische Maßnahmen zum Schutz herangezogen werden. Abschließend merke ich an, dass der Änderungsbereich innerhalb eines Vorranggebietes Trinkwassergewinnung gemäß LROP (Änderung 2022) liegt. In diesen Gebieten sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen unzulässig, die geeignet sind, Qualität oder Quantität des jeweils zugehörigen Grundwasservorkommens erheblich zu beeinträchtigen (LROP Abschnitt 3.2.4 Ziffer 09). In Bezug auf die textliche Festsetzung „§ 2 Nutzungsregelungen Allgemeine Wohngebiete (WA-1, WA-2) fehlen die dazugehörigen Gesetzesgrundlagen zum Ausschluss von Nutzungen. Dementsprechend sind hier § 1 Abs. 5 (für WA-1) und § 1 Abs. 6 BauNVO (für WA-1 und WA-2) anzuführen. Auf Seite 3 der Begründung wird unter „3 Verhältnis zur Ursprungsplanung“ angeführt, dass der Ursprungsplan außer Kraft tritt und durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ersetzt wird. Dies ist entsprechend in Plan Nr. 39 anzupassen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur L84 wird dringend empfohlen sich gutachterlich mit verkehrslärmetechnischen Fragestellungen auseinanderzusetzen. Eine Klärung des tatsächlichen Grenzverlaufs des Landschaftsschutzgebietes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird - wie bereits auf Seite 18 der Scoping-Unterlage thematisiert - dringend empfohlen. Dies betrifft insbesondere den Nordosten des Plangebiets, wo Überschneidungen zwischen Baugrenze und LSG nicht ausgeschlossen werden können. Diese gilt es aber zu vermeiden. <u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Waldhüter der Gemeinde Bad Essen folgende Bedenken: Im Plangebiet liegt das Namensgebende Waldhotel Bergstraße 51, von 1907/10, ein nach §3 Abs. 2 NDSchG ausgewiesenes Einzeldenkmal, an dessen Erhalt aus geschichtlichen und aus städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Der zweigeschossige, verputzte Massivbau mit längsrechteckigen Grundriss liegt mit der Schmalseite zur Straße gelegen. Die Hauptansicht des Geländes ist hangabwärts orientiert für den aus Bad Essen kommenden Besucherverkehr, diese Sichtachse sollte dem von Norden herankommenden Besucher unverstellt bleiben, die hier geplanten Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind so festzusetzen, dass der Blick auf die Nordfassade des Baudenkmales nicht durch niedrige Bebauung gehindert wird. Die Änderung der Baugrenze im WA-1 ist baudenkmalpflegerisch höchst kritisch zu sehen. Ein Heranrücken der Bebauung um 5 Meter an die Straße, schränkt die Wahrnehmbarkeit des Baudenkmales aus der südlichen Richtung stark ein. Hier ist die Baugrenze dem Ursprungsplan von 1991 wieder anzupassen.	Hier ist darauf zu verweisen, dass das Plangebiet bereits seit 1991 baulich genutzt werden kann. Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz werden in der schalltechnischen Beurteilung ermittelt. Auch hier ist festzuhalten, dass für den hier zu betrachtenden Planbereich im wirksamen FNP der Gemeinde Bad Essen Sonderbauflächen dargestellt sind und, dass hier der Bebauungsplan Nr. 39 seit 1991 rechtskräftig ist. Darüberhinausgehend wird das nebenstehend genannte Vorranggebiet Trinkwassergewinnung nicht weiter in Anspruch genommen. Insofern ist hier eine Verträglichkeit des Plangebietes mit den Darstellungen des LROP zu unterstellen. Die Gesetzesgrundlagen werden im Bebauungsplan ergänzt. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet. Zur Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes wird eine Schalltechnische Beurteilung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Rahmen der weiteren Planaufstellung entsprechend berücksichtigt. Die Stellungnahme wird beachtet. Dazu wird auch auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen, s.u.. Bzgl. der Stellungnahme der Untere Denkmalschutzbehörde hat ein Abstimmungstermin stattgefunden. Im Ergebnis dieses Termins ist eine Übereinkunft zwischen Behörde, Gemeinde und Vorhabenträger gefunden worden und die Bedenken konnten ausgeräumt werden. Die Baugrenzen entlang der Bergstraße werden nunmehr gemäß der Ursprungsplanung von 1991 übernommen.

Gemeinde Bad Essen 62. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, 1. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – November/ Dezember 2022 Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Gebäudehöhen in SO-1, SO-2 und WA-1 dürfen die Gebäudehöhe des Baudenkmals nicht überschreiten, um das Baudenkmal in seiner (trotz der bereits vorhandenen Bebauung) dominierenden Wirkung zu beeinträchtigen. Um eine Beeinträchtigung des Baudenkmals durch, nicht der umliegenden Bebauung entsprechenden, Flachdachbauten zu verhindern ist auch die Dachneigung im WA-1-Gebiet auf geneigte Dächer anzupassen. Eine Festschreibung auf eine Dachneigung von mind. 40° würde diesem abhelfen. Baudenkmale sind instand zu halten, zu pflegen und wenn notwendig instand zu setzen. Nach §2 des NDSchG sind bei öffentlichen Planungen die Belange des Denkmalschutzes so zu berücksichtigen, dass vorhandene Baudenkmale erhalten und ihre Umgebung angemessen gestaltet wird. Das im Plangebiet erhaltene Baudenkmal ist in den Planunterlagen als Baudenkmal zu kennzeichnen. Das hier ebenfalls beschriebene Gebäude Bergstr. 52 ist kein Baudenkmal und kann aus der Erläuterung entfernt werden. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen hinsichtlich der Planänderungen keine Bedenken. Auf die Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden wird in den Planunterlagen hingewiesen. In diesem Hinweis müssen die Kontaktdaten (Telefonnummer) zur Stadt- und Kreisarchäologie aktualisiert werden (Stadt Osnabrück • Archäologische Denkmalpflege - Stadt- und Kreisarchäologie • Lotter Straße 2 ■ 49078 Osnabrück Tel. (0541) 323-2277 • Mail: archaeologie@osnabrueck.de). <u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u> Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Unzulässige Geruchsimmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Den Ausführungen zum Immissionsschutz - Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft- in der Begründung vom 19.10.2022 in Kap. 7 auf Seite 6 kann gefolgt werden. <u>Bauaufsicht Innenbereich:</u> Aus Sicht der Bauaufsicht Innenbereich bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes folgende Bedenken: zu Punkt §4 B-Plan: Was ist mit der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude gemeint? Ist ein Einzelhaus gemeint? Wie viele Wohnungen sind in Doppel- oder Reihenhäusern zulässig? zu §6 B-Plan: Es entsteht der Eindruck, Einstellplätze seien auch im hinteren Grundstücksbereich (Garten) allgemein zulässig. Dies ist nicht der Fall (Nachbarschützend), hier sollte die Formulierung konkretisiert werden. Was ist damit gemeint, dass die Zustimmung der Gemeinde erforderlich ist, wenn die genannten Nebenanlagen Richtung Straße angeordnet werden? Das ist doch der Bereich, der prädestiniert für Stellplätze ist. Hier sollte die Formulierung angepasst werden. zu Punkt 2.1. der Örtlichen Bauvorschriften: Was ist unter "Untergeordnete Bauteile" zu verstehen? Der Begriff wird oftmals unterschiedlich ausgelegt und ist nicht konkret.	Diesbezüglich wurde eine Übereinkunft mit der Denkmalschutzbehörde gefunden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Die Stellungnahme wird beachtet. Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt. Der Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt. Der Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet. Der Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet.

Gemeinde Bad Essen 62. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, 1. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – November/ Dezember 2022 Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Sind Gauben gemeint? Was ist mit Frontspießen und Anbauten? Wie weit darf ein Frontspieß aus dem Gebäude herausragen, um von der Dachneigung ausgenommen zu sein? Der Begriff "untergeordnetes Bauteil" ist in der NBauO nicht geregelt und führt regelmäßig zu Missverständnissen. Sind Flachdächer auch für Garagen nicht zulässig? Ab welcher Dachneigung gilt ein Dach als Flachdach (z.B. 8° Dachneigung zur Wasserableitung mit umlaufender Attika sieht aus wie ein Flachdach). Nebenanlagen sind dann auch nicht im Grenzbereich zulässig, da normalerweise auch die max. Höhe von 3,00m überschritten wird. Was ist, wenn die Garage in das Hauptgebäude integriert ist, damit Teil des Gebäudes ist, und kleiner als das Hauptgebäude ist. Ist sie dann untergeordnet und damit mit einer geringen Dachneigung zulässig? <u>Untere Wasserbehörde:</u> <u>Stellungnahme „Grundwasser“:</u> Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bereich liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet. Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Bad Essen bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Hinweis 1: Sofern im Zuge von Bauarbeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, so bitte ich zu berücksichtigen, dass hierfür ab einer täglichen Entnahmemenge von 10 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Hinweis 2: Aufgrund des aktuell immer mehr zunehmenden Flächenbedarfs für Wohngebäude, groß dimensionierte Garagen und Carports sowie weiteren befestigten Auto-Stellflächen, neben oder vor dem eigentlichen Wohngebäude, sowie dem Trend hin zu befestigten Vorgärten, sollten alle rechtlichen Möglichkeiten von der Kommune genutzt werden die übermäßige Versiegelung privater Grundstücke, durch konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan, einzudämmen. Hintergrund ist der Schutz der Grundwasserneubildungsrate. <u>Stellungnahme „Gewässerschutz“ und „Entwässerung“:</u> Da der notwendige Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers nicht enthalten ist, kann in Bezug auf „Gewässerschutz“ und auch auf die Oberflächenentwässerung keine Stellungnahme abgegeben werden. Hinweis: Da im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Erschließung aus bekannten Gründen eine VorOrt-Versickerung gem. WHG immer einer Ableitung vorzuziehen ist, ist das Thema „VorOrt-Versickerung“ ausführlich zu betrachten, planerisches Vorgehen zu begründen und ggf. Teillösungen einzuplanen, um eine „positive“ Wasserhaushaltsbilanz zu erreichen. Die Schutzgebiete sind dabei zu berücksichtigen.	Der Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet. Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt. Der Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes beachtet. Die Stellungnahme ist beachtet worden. Auf die textlichen Festsetzungen wird verwiesen. Die Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung werden im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens festgelegt. Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes beachtet.

Gemeinde Bad Essen 62. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, 1. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – November/ Dezember 2022 Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<u>Untere Naturschutz- und Waldbehörde:</u> <u>Wald</u> Die Waldflächen im Plangebiet (südöstliche Fläche) sowie die angrenzenden Waldflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die geplanten Nutzungen (Ferienhäuser, Wohnhäuser) haben nur sehr geringen bis gar keinen Abstand zum Wald, der Fall- und Fällbereich soll vermutlich zumindest teilweise bebaut werden. Die genannten Waldflächen dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Es besteht kein Anspruch auf Wuchshöhenbeschränkung oder andere Einschränkungen. Die Verkehrssicherheit ist auf privatrechtlicher Ebene zu klären. <u>Landschaftsschutzgebiet</u> Nach den Angaben im digitalen Raumordnungsatlas des LKOS gibt es im Süden des B-Plans 039 Waldhotel eine Überlappung mit dem Landschaftsschutzgebiet LSG OS 50 Wiehengebirge, siehe Abbildung unten. In dem betroffenen Bereich befindet sich eine Waldfläche, die soweit ich die Planung verstehe, nicht verändert werden soll. Da diese Überlappung bereits seit längerer Zeit besteht, besteht m.E. keine besondere Dringlichkeit, das LSG an dieser Stelle teilweise zu löschen. Auf Dauer wäre das sicherlich zu empfehlen. Ggf. kann die Gemeinde einen Antrag an die UNB stellen. Über LSG-Teil-Löschungen wird dann ggf. im Kreistag entschieden.  Abbildung 1: grüne Linie: Grenze des Landschaftsschutzgebietes B-Plan-Bereich im LSG <u>Artenschutz</u> Das Artenschutzrecht ist zu beachten, insbesondere die Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz. Im Vorfeld von Gebäudeabrissen, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung ist vom Bauherren/ Eigentümer/ Antragsteller sicherzustellen, dass durch die Durchführung der Arbeiten keine Tiere oder Pflanzen der besonders oder streng geschützten Arten, z.B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten getötet, erheblich gestört, geschädigt oder zerstört werden. Eine Kontaktierung von fachkundigen Personen (z.B. Biologen, Ökologen) im Vorfeld wird dabei dringend empfohlen. Werden solche Arten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefunden, sind die einschlägigen Gesetze zu berücksichtigen und die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren. In der Regel kann mit Vermeidungsmaßnahmen der Eintritt von Verbotstatbeständen vermieden werden. Zur Entwicklung von Vermeidungsmaßnahmen wird die fachliche Beratung eines Biologen o. Ökologen empfohlen. Wenn die erfolgreiche Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen auch nach fachlicher Beratung nicht möglich erscheint, ist zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt werden kann.	Der umgebenden Wald wird in seiner Eignung und besonderen Bedeutung nicht wesentlich beeinträchtigt. In Bezug auf die Neubauvorhaben grenzt Wald nur im Osten an. Dieser Wald befindet sich im Eigentum der Vorhabenträger. Ggf. werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens noch entsprechende Vereinbarungen bzgl. der Verkehrssicherungspflicht mit neuen Eigentümern getroffen. Die Stellungnahme wird beachtet. Die nebenstehend angesprochene Waldfläche wird gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung als Grünfläche festgesetzt. Der Antrag auf Löschung des LSG wird dann ggf. außerhalb des Bauleitplanverfahrens gestellt. Die Bestimmungen des nationalen sowie internationalen Artenschutzes werden über die Paragraphen 44, 45 und 67 BNatSchG erfasst und sind als geltendes Recht unmittelbar zu berücksichtigen. Aufgrund der der Ausprägung der von der Planung betroffenen Flächen (Kahlschlagflächen, Parkplatz) sind spezielle faunistische Kartierungen nicht vorgesehen (dazu ist am 17.02.2022 eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt). Im Zuge des Entwurfes werden allgemeine Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Insbesondere bei einer Gebäudesanierung und Abriss werden vorgeschaltete Gebäudekontrolle erforderlich werden.

Gemeinde Bad Essen 62. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, 1. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – November/ Dezember 2022	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<u>Eingriffsregelung</u> Laut Scopingunterlage entsteht ein Kompensationsdefizit in Höhe von 442 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell. Hierfür ist eine geeignete Kompensation nachzuweisen. Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen des Brandschutzes sowie der Abfallwirtschaft weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen. Um Übersendung einer Ausfertigung der o.a. Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38.1 W - BauGB gebeten.	Die erforderliche Kompensation wird rechtzeitig bis zum Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes nachgewiesen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird beachtet.
23. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (15.12.22) die Gemeinde Bad Essen plant i. R. der vorbenannten Bauleitplanung im Bereich Essenerberg die Ausweisung von Sonderbauflächen (Hotel, Ferienwohnungen) und Wohnbauflächen (WA). Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Planung bestehen aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die im Plan erwähnte „Kahlschlagsfläche“ ist allerdings, auch wenn bereits Tatsachen durch das Abholzen geschaffen wurden, rechtlich als Wald anzusehen. Diese muss mindestens im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Bei Ersatz- und Ausgleichsflächen (Ersatzaufforstungen) kann das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden. Die überplante Fläche grenzt rundherum an Waldflächen an. Wir empfehlen daher mit der Bebauung einen Sicherheitsabstand von mindestens einer durchschnittlichen Baumlänge (30m) einzuhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Soweit Teile von Waldflächen in Anspruch genommen werden, wird dazu auch der erforderliche Waldersatz nachgewiesen. Entsprechende Aussagen dazu werden im Umweltbericht getroffen. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB den Planunterlagen beigelegt. Der umgebenden Wald wird in seiner Eignung und besonderen Bedeutung nicht wesentlich beeinträchtigt. In Bezug auf die Neubauvorhaben grenzt Wald nur im Osten an. Dieser Wald befindet sich im Eigentum der Vorhabenträger. Ggf. werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens noch entsprechende Vereinbarungen bzgl. der Verkehrssicherungspflicht mit neuen Eigentümern getroffen. Auf die Stellungnahme der Unteren Waldbehörde/ Landkreis Osnabrück vom 23.12.2022 wird verwiesen.
25. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN (16.11.2022) zu dem Bebauungsplan Nr. 39, 1. Änderung "Waldhotel", Gemeinde Bad Essen, ist aus der Sicht des LGLN – RD Osnabrück-Meppen, Katasteramt Osnabrück, folgende Anmerkung mitzuteilen: Aus der bei dem Bebauungsplan verwendeten Plan-unterlage wird als Kartengrundlage die Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 angegeben. Es geht daraus nicht hervor, wer Planverfasser ist, da der entsprechende Verfahrensvermerk des LGLN RD Osnabrück-Meppen-Katasteramt Osnabrück, einer anderen behördlichen Vermessungsstelle oder der eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs nicht zu ersehen ist. Daher lässt sich nicht feststellen, ob es sich um eine gemäß RdErl. d. MS vom 02.05.1988 "Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch" (VV-BauGB), zuletzt geändert durch RdErl. d. MS v. 18.04.1996 (Nds.MBl. S. 835)(6.Ä) erstellte Planunterlage handelt.	Die Stellungnahme wird beachtet. Eine Amtliche Planunterlage ist beim Katasteramt Osnabrück bestellt und wird künftig als Plangrundlage verwendet.

Gemeinde Bad Essen 62. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, 1. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – November/ Dezember 2022 Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung auf dem Bebauungsplan kann evtl. erst nach örtlicher Überprüfung und zeichnerischer Überarbeitung der Planunterlage erfolgen. Ich bitte Sie, für die Reinzeichnung des Bebauungsplanes die Originalplanunterlage mit dem Ausfertigungsvermerk zu verwenden. Der Ausfertigungsvermerk gibt den Stand der Planunterlage an, der nach Ziff. 21.2.8 VV-BbauG nachgewiesen werden soll.	Die Stellungnahme wird beachtet.
27. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück (8.12.2022) Zu der Aufstellung der oben näher bezeichneten Bauleitplanungen nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung: Unmittelbar durch den Geltungsbereich verläuft die von hier betreute Landesstraße 84 zwischen den Netzknotenpunkten 3715016 O und 3615031 O, im Abschnitt Nr. 26 von ca. Station 7+580 bis ca. Station 7+850, außerhalb einer zusammenhängend bebauten Ortslage nach §4(1) NStrG (Stand: in der Fassung vom 24.09.1980 letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2022). Gegen die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in Straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht keine Einwände von hier erhoben. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 39 „Waldhotel“ wird westlich der L84 laut Planzeichnung weiterhin ausschließlich über die drei bereits vorhandenen Zu- und Abfahrten erschlossen. Ebenso sind hier durch das Planzeichen „ohne Ein- und Ausfahrten“ zur Landesstraße 84 weitere Zufahrten ausgeschlossen. Die Hinweise zu den Emissionen und der lückenlosen Einfriedung bzw. dem Planzeichen „ohne Ein- und Ausfahrten“ sind bereits Bestandteil der Festsetzung. Dieses wird von hier ausdrücklich begrüßt. Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes 39 müssen in Straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht jedoch folgende Einwendungen erhoben werden: Die neu geplante südliche Fläche zur Wohnbebauung, östlich der Landesstraße 84, soll durch eine weitere separate Zu- und Abfahrt erschlossen werden. Eine weitere direkte Anbindung an die Landesstraße 84 kann jedoch unter Berücksichtigung des § 24 NStrG in Verbindung mit §16(2) NBauO leider nicht in Aussicht gestellt werden. Aus diesen Gründen bitte ich eine mögliche rückwertige Erschließung über die vorhandene, gut einsehbare nordöstliche Zufahrt im Bereich der geplanten Ferienwohnungen zu überdenken. Zudem ist natürlich auch immer ein Abstimmungsgespräch mit allen Beteiligten möglich, um hier eine für alle vertretbare Lösung herbeizuführen. Des Weiteren fehlen die Darstellungen der Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG sowie die Straßenbegrenzungen der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Ich bitte daher noch folgende zeichnerischen und textlichen Aktualisierungen, Hinweise und Ergänzungen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bzgl. der neuen Zu-/ Abfahrt hat ein Abstimmungstermin mit der Straßenbaubehörde stattgefunden. Im Ergebnis dieses Termins ist eine Übereinkunft zwischen Behörde, Gemeinde und Vorhabenträger gefunden worden und die Bedenken konnten ausgeräumt werden. Die neugeplante Zu-/ Abfahrt kann realisiert werden und die erforderlichen Abstände der neugeplanten Bebauung und der Straße wurden festgelegt.

Gemeinde Bad Essen 62. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, 1. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – November/ Dezember 2022	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bitte ergänzen Sie die Zeichnerische Festsetzung um: - die Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG im Bereich der geplanten Neubauflächen. Gemäß § 24 (1) NStrG beträgt der Abstand zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie 20,00 m. - die Straßenbegrenzungslinien bzw. die Fahrbahnränder der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. - die Sichtfelder gem. RAS-06 im Einmündungsbereich der Zu- und Abfahrten zur Landesstraße 84. Bitte ergänzen bzw. aktualisieren Sie die textliche Festsetzung wie folgt: - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien (Bauverbotszone § 24 (1) NStrG) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des §14(1)BauNVO in Form von Gebäuden sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs nicht zulässig. - Die Grundstücksgrenzen zur Landesstraße 84 sind, mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, mit einer lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten. - Die Flächen der Sichtfelder gem. RAS-06 im Einmündungsbereich der Zu- und Abfahrten zur Landesstraße 84 dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§9(1) BauGB, § 31 (2) NStrG) - Werbeanlagen sind im Außenbereich ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig und müssen so beschaffen sein, dass sie die Verkehrsteilnehmer und die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden (§ 50 (2+3) NBauO, § 33 StVO). Hinweis zu Werbeanlagen! Der im Festsetzungsentwurf zur Begründung angeführte §24 (2) NStrG gilt laut Satz 2 ausdrücklich nicht mehr für Werbeanlagen an Landesstraßen. Im Weiteren betrifft die Bauleitplanung das von hier betreute Straßennetz nicht. Ich bitte um digitale Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes. Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.	Die Stellungnahme wird beachtet. Der Bebauungsplan wird gemäß den getroffenen Abstimmungen ergänzt. Die Stellungnahme wird beachtet. Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt. Die vorhandenen Hinweise im Bebauungsplan werden entsprechend überarbeitet. Die Stellungnahme wird beachtet.
28. NLWKN - Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz, Cloppenburg (13.12.2022) die Unterlagen zum o.g. Antrag haben wir geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben: Das Vorhaben befindet sich in einem Wasserschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Karfusehr, Tel. 04471/886-128, gerne zur Verfügung.	Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten. Wesentliche Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Untere Wasserbehörde hat keine Bedenken bzgl. dieser Planung geäußert.

Gemeinde Bad Essen 62. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, 1. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – November/ Dezember 2022 Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, gehen wir von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.	Die Stellungnahme wird beachtet.
38. Wasserverband Wittlage (16.11.2022) Hierzu nehme ich Stellung wie folgt: 1. Die Anschlussmöglichkeiten des beplanten Gebietes an die zentrale Wasserversorgung sind gegeben und schon vorhanden. Ggf. müssen einzelne Grundstücksanschlüsse ergänzt werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Bestimmungen der Wasserversorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden. 2. Die Anschlussmöglichkeiten des beplanten Gebietes an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung sind ebenfalls gegeben und schon vorhanden. Ggf. müssen einzelne Grundstücksanschlüsse ergänzt werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Bestimmungen der Abwasserentsorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage. 3. Das Verfahrensgebiet liegt innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Harpenfeld. Hierzu verweise ich auf die textlichen Ausführungen auf Seite 6 der Begründung zur Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanänderung. Der Wasserverband Wittlage hat gegen die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bad Essen, und gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Waldhotel“ keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung beachtet. Die Stellungnahme wird beachtet. Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung beachtet. Die Stellungnahme wird beachtet. Die Stellungnahme wird beachtet.
40. Westnetz GmbH, Osnabrück (13.12.2022) wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.11.2022 und teilen Ihnen mit, dass wir den o.g. Bebauungsplan hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der Netzgesellschaft Osnabrücker Land GmbH & Co. KG durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden. Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) bitten wir um entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Der Anschluss des mit dem Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes an das Erdgasversorgungsnetz ist möglich. Im Plangebiet verlaufen zahlreiche Versorgungseinrichtungen die der örtlichen Versorgung mit elektrischer Energie sowie Erdgas dienen. Der Bereich der im Plangebiet vorhandenen Transformatorstation „Waldhotel“ ist im Original des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche auszuweisen. Weiterhin sind die vorhandenen 10-kV-Erdkabel § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB in das Original des Bebauungsplanes zu übertragen. Die v.g. Eintragungen sind in den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich.	Die Stellungnahme wird beachtet. Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung beachtet. Die im Plangebiet verlaufenden Erdkabel verlaufen in der Parzelle der Bergstraße (öffentliche Verkehrsfläche) bzw. es handelt sich um Hausanschlüsse. Insofern ist eine Darstellung hier entbehrlich.

Gemeinde Bad Essen 62. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, 1. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB – November/ Dezember 2022 Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Zuwegung zu v. g. Transformatorenstation muss auch weiterhin für Großfahrzeuge und Großgeräte gesichert bleiben. Bei evtl. 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 aktuelle Planauskünfte einholen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Netzgesellschaft Osnabrücker Land GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).	Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung beachtet. Die Stellungnahme wird beachtet.
Eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen oder Bedenken geäußert: 2. Amprion GmbH (16.11.2022) 6. Deutsche Telekom Technik GmbH (9.12.2022) 7. Exxon Mobil Production Deutschland (14.11.2022) 9. Gasunie Deutschland Services GmbH (14.11.2022) 10. Gemeinde Bissendorf (11.11.2022) 11. Gemeinde Bohmte (13.12.2022) 12. Gemeinde Ostercappeln (16.11.2022) 13. Gemeinde Stemwede (14.11.2022) 15. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland (5.12.2022) 17. Vodafone Deutschland GmbH (23.12.2022) 29. PLEdoc GmbH (11.11.2022) 32. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt OS (15.12.2022) 33. Stadt Melle (14.11.2022) 34. Stadt OS, Archäologische Denkmalpflege (11.11.2022) 36. Stadt Osnabrück (16.11.2022) 39. Unterhaltungsverband Nr. 70 Obere Hunte (16.11.22)	Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.
Keine Stellungnahme abgegeben: 1. Agentur für Arbeit Osnabrück 3. Bischöfliches Generalvikariat 4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 5. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 8. Ev.-luth. Kirchengemeinde Bad Essen 14. Gemeindebrandmeister 18. Kath. Kirchengemeinde Bad Essen 19. Kirchenamt Osnabrück 20. Klosterrentamt Osnabrück 24. LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH 26. Nds. Landesamt für Denkmalpflege 30. Polizeiinspektion Osnabrück-Land 31. Staatl. Baumanagement OS-EL 35. Stadt Preußisch Oldendorf 38. VLO Verkehrsgesellschaft Landkreis Osnabrück GmbH	Die Gemeinde geht davon aus, dass keine Anregungen oder Bedenken in Bezug auf diese Planung bestehen.
Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen, die Anregungen oder Bedenken geäußert haben, eingegangen.	Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.