

Gemeinde Bad Essen	
Entwicklungssatzung „Westenseite“ OT Rabber, gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB	
Verfahren gem. § 13 BauGB – Juni/ Juli 2023	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag

Beteiligte Behörden/ Träger öffentlicher Belange/ Anlieger, die eine Stellungnahme abgegeben haben:
6. Deutsche Telekom Technik GmbH (7.7.2023)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 125 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 hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Baumaßnahmen beachtet.

21. Landesamt f.Bergbau,Energie u.Geologie (5.6.23)

Hinweise:

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, 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.

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 ggf. im Rahmen der Bebauung des Satzungsgebietes beachtet.

Die Stellungnahme wird beachtet.

22. Landkreis Osnabrück (11.7.2023)

die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 13.06.2023 bis 14.07.2023 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Bad Essen Entwicklungssatzung „Westenseite“ OT Rabber, gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB Verfahren gem. § 13 BauGB – Juni/ Juli 2023	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Regional- und Bauleitplanung:</u> Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken gegen die Entwicklungssatzung in der Ortschaft Rabber. Das Gebiet wird nicht von regionalplanerischen Festsetzungen überlagert. Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen wird begrüßt. Aus bauleitplanerischer Sicht werden die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung/ Entwicklungssatzung am Standort „Westenseite Rabber“ erfüllt, wie auf Seite 4 des Erläuterungstextes korrekt dargelegt wird. Es wird darauf verwiesen, dass eine Entwicklungssatzung in ihrer Regelungsdichte nicht mit einem Bebauungsplan vergleichbar sein darf. Insbesondere die unter 3c) festgesetzte Zisternenpflicht ist hier kritisch zu sehen, da sie nicht zu den in der Folge aufgezählten, in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten zählt: <i>„Als Festsetzungen kommen die in § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie [...] in der BauNVO bezeichneten Festsetzungen zur Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in Betracht, einschließlich der dort bezeichneten Differenzierungen. Darüber hinaus können die Länder in entsprechender Anwendung des §9 Abs. 4 bestimmen, dass auf Landesrecht - also vor allem Bauordnungsrecht - beruhende Regelungen in die Entwicklungssatzung aufgenommen werden können [...].“</i> (Ernst/Zinkahn/Bielenberg - Kommentar zum BauGB - § 34 Rn. 108)</p> <p>Den in der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 05.01.2023 getätigten Angaben kann zum Teil nicht gefolgt werden. Das Heranziehen des maßgeblichen Immissionswertes für Außenbereichslagen ist nicht nachvollziehbar, da es sich hier um einen (durch diese Planung) dem Innenbereich zuzuordnenden Standort handelt. Weiterhin wird der in Dorflagen einzuhaltende Immissionswert herangezogen, der „ebenfalls noch im Wesentlichen eingehalten“ (vgl. Stellungnahme der Landwirtschaftskammer, Seite 1) wird. Die im Zuge der Geruchs- immissionsprognose erfolgte Einstufung des vorliegenden Gebietes nach §34 BauGB als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO erscheint zwar sinnvoll, wird aber im Erläuterungstext nicht begründet. Das geplante Gebäude sollte im Idealfall so errichtet werden, dass es nicht in die Randbereiche fällt, in denen der für Dorfgebiete zulässige Immissionswert von 15 % der Jahresstunden überschritten wird.</p> <p>Weiterhin wird in den Ausführungen zu den landwirtschaftlichen Immissionen (vgl. Erläuterungstext Seite 6) im ersten Satz von einer Einbeziehungssatzung gesprochen. Dies ist entsprechend zu korrigieren.</p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u> Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Einbeziehungssatzung der Gemeinde Bad Essen keine Bedenken. Die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten.</p> <p><u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u> In dem Erläuterungstext vom 04.05.2023 wird in Kapitel 6 - Belange des Immissionsschutzes auf Seite 6 auf eine Immissionsprognose der LWK Niedersachsen hingewiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zumindest zum Teil beachtet. Die „Zisternenpflicht“ wird nicht mehr als Nutzungs- und Gestaltungsregelung §3 c) festgesetzt, sondern lediglich als Hinweis deklariert. Ansonsten hält es die Gemeinde – insbesondere im Verhältnis zu den in jüngster Zeit geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten in der Gemeinde – für erforderlich, dass weitere Nutzungs- und Gestaltungsregelungen für die hier vorgesehenen Bauvorhaben getroffen werden. Diese Regelungen greifen die in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauungsstrukturen auf und gewährleisten, dass sich Neubauvorhaben in den Siedlungskontext einfügen.</p> <p>Die Gemeinde hält an den in der Satzung getroffenen Regelungen – bis auf § 3 c) - fest.</p> <p>Durch die hier aufgestellte Entwicklungssatzung sind hier Vorhaben zulässig, die sich u.a. nach der Art der baulichen Nutzung, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Danach ist hier zumindest von einem Dorfgebiet auszugehen. Auf Grund der durch die intensive Landwirtschaft geprägten Ortslage, die historisch gewachsen ist, ist hier aus Sicht der Gemeinde hier eine geringfügig „höhere“ Geruchsbelastung (als die 15% für ein Dorfgebiet) vertretbar. Besonderes Gewicht kommt hier auch dem Umstand zu, dass nahezu der gesamte Außenbereich der Ortslage Rabber von einer überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung und den daraus resultierenden Immissionen aus Tierhaltungen geprägt ist. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass auch für die Erweiterung des Siedlungsbereiches an der Straße „Westenseite“ eine Geruchsbelastung von über 15% (hier bis maximal 17%) zumutbar ist.</p> <p>Der Erläuterungstext wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die hier aufgestellte Entwicklungssatzung sind hier Vorhaben zulässig, die sich u.a. nach der Art der baulichen Nutzung, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Danach ist hier zumindest von einem Dorfgebiet auszugehen.</p>

Gemeinde Bad Essen	
Entwicklungssatzung „Westenseite“ OT Rabber, gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB	
Verfahren gem. § 13 BauGB – Juni/ Juli 2023	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Den Unterlagen liegt eine E-Mail vom 30.5.2023 bei. Hierbei handelt es sich m.E. um eine Vorabprognose.</p> <p>Hierin wird ausgeführt, dass in dem Bereich des geplanten Wohnhauses ein Immissionswert von maximal 17 % der Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten erreicht wird. Es wird weiter ausgeführt, dass das Nutzungsgebiet als Außenbereichslage zu werten ist, und somit der gem. TA Luft (2021) zulässige Immissionswert eingehalten wird. Die Einstufung als Außenbereich wird kritisch gesehen.</p> <p>Ein ausführliches Gutachten liegt den Unterlagen nicht bei und kann daher auch nicht geprüft werden.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u> Stellungnahme „Grundwasser“: Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben. Begründung: Es wird befürwortet das anfallende Oberflächenwasser zu versickern. Versickerungsmulden sind auf das 10-jährige Ereignis auszulegen. Ein ausreichender Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten.</p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen der Abfallwirtschaft, der Bauaufsicht Innenbereich sowie der Straßen- und Verkehrsaufsicht weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.</p> <p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.</p> <p>Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 W-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.</p>	<p>Auf Grund der durch die intensive Landwirtschaft geprägten Ortslage, die historisch gewachsen ist, ist hier aus Sicht der Gemeinde hier eine geringfügig „höhere“ Geruchsbelastung (als die 15% für ein Dorfgebiet) vertretbar. Besonderes Gewicht kommt hier auch dem Umstand zu, dass nahezu der gesamte Außenbereich der Ortslage Rabber von einer überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung und den daraus resultierenden Immissionen aus Tierhaltungen geprägt ist. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass auch für die Erweiterung des Siedlungsbereiches an der Straße „Westenseite“ eine Geruchsbelastung von über 15% (hier bis maximal 17%) zumutbar ist.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Bebauung des Satzungsgebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>23. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (13.7.2023)</p> <p>die Gemeinde Bad Essen plant i.R. der Aufstellung der Entwicklungssatzung „Westenseite“ die Abrundung eines bebauten Bereiches im Ortsteil Rabber. Aus landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu der Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Zunächst einmal bleibt festzuhalten, dass die Nachverdichtung bzw. Abrundung bebauter Bereiche aus landwirtschaftlicher Sicht mit Blick auf die Schonung von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen grundsätzlich begrüßt wird. Im vorliegenden Fall ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich im Umfeld des Plangebietes mehrere Hofstellen mit intensiver Nutztierhaltung befinden, von denen entsprechende Geruchsemissionen ausgehen. Die dortigen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch die bereits vorhandene Bebauung nicht unerheblich eingeschränkt. Ferner besitzen die Betriebe für den genehmigten Tierbestand Bestandsschutz.</p> <p>Fraglich ist u.E. hingegen, ob der nach Anhang 7 der TA Luft für den Außenbereich anzulegende Immissionswert (20 % der Jahresstunden) im vorliegenden Fall anzuwenden ist, da der unmittelbar angrenzende Bereich (Innenbereichssatzung „Rabber“) bereits durch eine nicht unerhebliche Wohnbebauung gekennzeichnet ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die hier aufgestellte Entwicklungssatzung sind hier Vorhaben zulässig, die sich u.a. nach der Art der baulichen Nutzung, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Danach ist hier zumindest von einem Dorfgebiet auszugehen.</p> <p>Auf Grund der durch die intensive Landwirtschaft geprägten Ortslage, die historisch gewachsen ist, ist hier aus Sicht der Gemeinde hier eine geringfügig „höhere“ Geruchsbelastung (als die 15% für ein Dorfgebiet) vertretbar. Besonderes Gewicht kommt hier auch dem Umstand zu, dass nahezu der gesamte Außenbereich der Ortslage Rabber von einer überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung und den daraus resultierenden Immissionen aus Tierhaltungen geprägt ist. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass auch für die Erweiterung des Siedlungsbereiches an der Straße „Westenseite“ eine Geruchsbelastung von über 15% (hier bis maximal 17%) zumutbar ist.</p>

Gemeinde Bad Essen Entwicklungssatzung „Westenseite“ OT Rabber, gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB Verfahren gem. § 13 BauGB – Juni/ Juli 2023	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich der Bauort in einem ländlich geprägten Raum befindet, 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.</p>	<p>Entsprechende Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p>
<p>39. Wasserverband Wittlage (2.6.2023)</p> <p>die Unterlagen zur Aufstellung der Entwicklungssatzung „Westenseite“, Rabber, habe ich geprüft. Hierzu nehme ich Stellung wie folgt:</p> <p>1. Der Anschluss des bzw. der beplanten Grundstücke an die zentrale Wasserversorgung ist möglich, eine entsprechende Versorgungsleitung ist in der Straße bereits vorhanden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden.</p> <p>2. Die Anschlussmöglichkeit der beplanten Grundstücke an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ist ebenfalls gegeben. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Bestimmungen der Abwasserentsorgungssatzung des Wasserverbandes Wittlage.</p> <p>3. Der Satzungsentwurf sieht in § 3c vor, Niederschlagswasser von Dachflächen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Laut Satzungsbegründung wird zusätzlich eine Versickerung angestrebt. Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Regenwasser werden diese Absichten vom Wasserverband Wittlage ausdrücklich befürwortet.</p> <p>Der Wasserverband Wittlage hat gegen die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Westenseite“, Rabber, keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Bebauung des Satzungsgebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Bebauung des Satzungsgebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>40. Westnetz GmbH, Osnabrück (19.7.2023)</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.05.2023 und teilen Ihnen mit, dass wir die Entwicklungssatzung „Westenseite“ hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der Netzgesellschaft Osnabrücker Land GmbH & Co. KG durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der planauskunft.rz.osnabrueck@westnetz.de beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Bad Essen in Verbindung setzen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Netzgesellschaft Osnabrücker Land GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Bebauung des Satzungsgebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Gemeinde Bad Essen Entwicklungssatzung „Westenseite“ OT Rabber, gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB Verfahren gem. § 13 BauGB – Juni/ Juli 2023 Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen oder Bedenken geäußert:</p> <ul style="list-style-type: none"> 3. Bischöfliches Generalvikariat (13.6.2023) 9. Gemeinde Bissendorf (1.6.2023) 11. Gemeinde Ostercappeln (2.6.2023) 12. Gemeinde Stemwede (12.6.2023) 14. Stadt Osnabrück (3.7.2023) 15. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland (4.7.2023) 17. Vodafone Deutschland GmbH (12.7.2023) 28. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück (20.6.2023) 32. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (7.7.2023) 33. Stadt Melle (29.6.2023) 34. Stadt- u. Kreisarchäologie Osnabrück (1.6.2023) 36. UHV Nr.70 "Obere Hunte" (2.6.2023) 41. Gasunie Deutschland Services GmbH (1.6.2023) 	<p>Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.</p>
<p>Keine Stellungnahme abgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Agentur für Arbeit Osnabrück 2. Amprion GmbH 4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 5. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 7. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH 8. Ev.-luth. Kirchengemeinde Bad Essen 10. Gemeinde Bohmte 13. Gemeindebrandmeister 16. Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim 18. Kath. Kirchengemeinde Bad Essen 19. Kirchenamt Osnabrück 20. Klosterrentamt Osnabrück 24. LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht 25. LGLN, Katasteramt Osnabrück 26. NLWKN, Cloppenburg 27. Nds. Landesamt für Denkmalpflege 28. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück 29. PLEdoc GmbH 30. Polizeiinspektion Osnabrück-Land 31. Staatl. Baumanagement OS-EL 35. Stadt Preußisch Oldendorf 37. VLO Verkehrsgesellschaft Landkreis Osnabrück GmbH 38. Wasser- u. Schiffsamt Minden 	<p>Die Gemeinde geht davon aus, dass keine Anregungen oder Bedenken in Bezug auf diese Planung bestehen.</p> <p>Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen, die Anregungen oder Bedenken geäußert haben, eingegangen.</p>