

| <b>Gemeinde Bad Essen</b><br><b>62. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, 1. Änderung</b><br>Verfahren gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB – Juli/ August 2023<br><b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b> |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Stellungnahme                                                                                                                                                                                                      | Abwägungsvorschlag |

**Beteiligte Behörden/ Träger öffentlicher Belange/ Anlieger, die eine Stellungnahme abgegeben haben:**
**6. Deutsche Telekom Technik GmbH (24.8.2023)**

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 Abzweigkästen und -abelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten 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 ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes beachtet.

**21. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover (28.8.2023)**
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.

Hinweise

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 Stellungnahme wird beachtet.

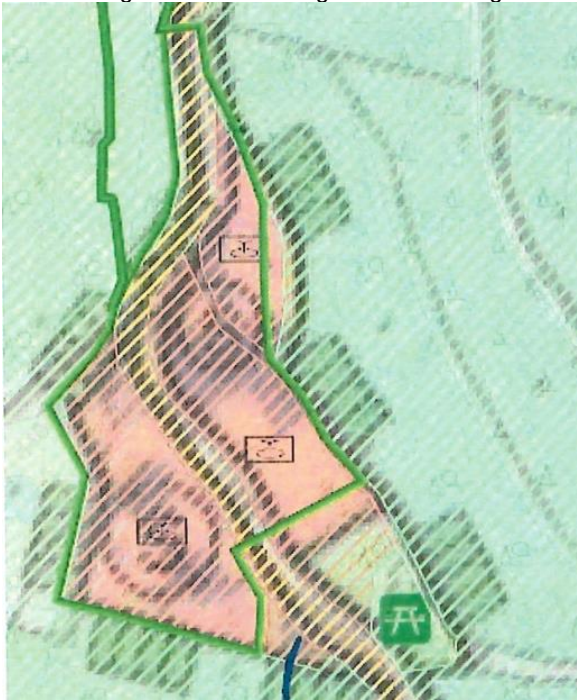
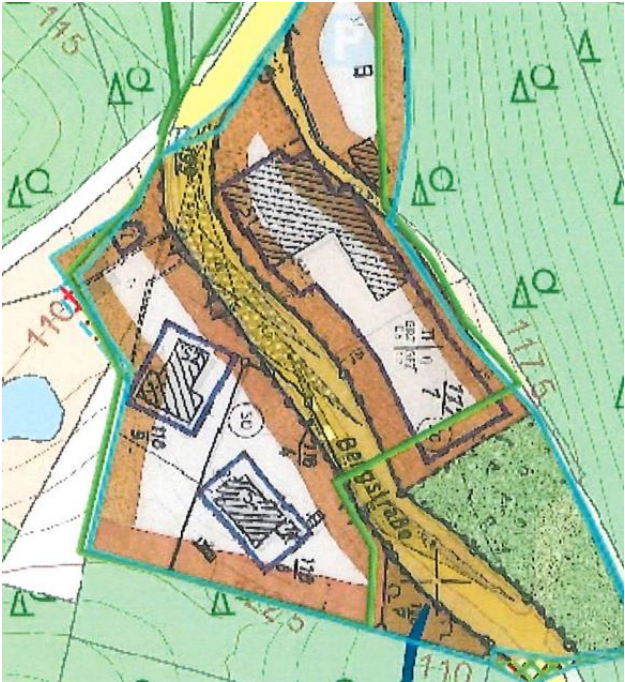
Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes beachtet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

| <p style="text-align: center;"><b>Gemeinde Bad Essen</b><br/> <b>62. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, 1. Änderung</b><br/> Verfahren gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB – Juli/ August 2023<br/> <b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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 beachtet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>22. Landkreis Osnabrück (25.8.2023)</b></p> <p><u>Regional- und Bauleitplanung:</u><br/> Seitens der Regionalplanung werden keine Bedenken vorgetragen.<br/> Der Abwägungsunterlage ist zu entnehmen, dass Ersatzaufforstungen erfolgen sollen, was dem Ziel D 3.3 06 des RROP 2004 entspricht.<br/> Der Hinweis in der Abwägungsunterlage, dass für den hier zu betrachtenden Planbereich im wirksamen FNP der Gemeinde Bad Essen bereits Sonderbauflächen dargestellt sind, ist zwar korrekt, allerdings dürfte dies nicht per se zu einer Vereinbarkeit mit (nachträglich) festgesetzten Zielen der Raumordnung führen. Hierzu hat auch das OVG Greifswald (Urteil vom 21.01.2008, Az.: 3 K 30/06) im Rahmen einer Änderung eines Bebauungsplanes für Windkraftnutzung geurteilt: „Die Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB wird aber – unbeschadet der Anpassungspflicht für bestehende Bauleitpläne - jedenfalls dann aktiviert, wenn ein von den Zielen der Raumordnung abweichender Bebauungsplan geändert wird. Dies gilt unabhängig vom Umfang der Änderung. Anderenfalls könnte sich das Ziel der Raumordnung gegen ältere Bebauungspläne, die dieses Ziel nicht berücksichtigen, nicht durchsetzen, wenn sich Änderungen des Bebauungsplanes nicht auf diese Zielfestlegung oder nur partiell darauf beziehen. Dies widerspräche dem System der Planung im Raum, das eine materielle Konkordanz zwischen der übergeordneten Landesplanung und der gemeindlichen Bauleitplanung voraussetzt (vgl. BVerwG, U. v. 30.01.2003 - 4 CN 14.01 -, BVerwGE 117, 351 ff.; BauR 2003, 1175 = UPR 2003, 3004).“<br/> Infolge einer erneuten Prüfung der Überschneidung zwischen dem Landschaftsschutzgebiet 050 „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“ und dem Geltungsbereich der 1. Änderung des BBP Nr. 39 „Waldhotel“ bzw. der 62. Änderung des FNPs kann eine Genehmigung der FNP-Änderung in vorliegender Form nicht in Aussicht gestellt werden. In diesem Zusammenhang wird auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes verwiesen:<br/> „Eine sonstige Rechtsvorschrift im Sinne des § 6 Abs. 2 BauGB ist auch eine Verordnung über die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes. Die Genehmigung eines Flächennutzungsplans ist zu versagen, soweit der Inhalt seiner Darstellungen (hier: von Wohnbauflächen) einer Verordnung über die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes widerspricht. Nicht erheblich ist, ob der Gemeinde eine Änderung der Landschaftsschutzverordnung "verbindlich" in Aussicht gestellt wurde.“ (BVerwG, Urteil vom 21. 10. 1999 -4 C 1.99)<br/> Bindend für den LSG-Grenzverlauf ist die Darstellung im Raumordnungsatlas bzw. Umweltatlas des Landkreises Osnabrück. Es ist davon auszugehen, dass die 2009 erfolgte Gebietsausweisung im an dieser Stelle deutlich älteren Flächennutzungsplan, auf dessen LSG-Abgrenzung im Umweltbericht (Seite 20f.) Bezug genommen wird, noch nicht berücksichtigt wurde.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zunächst ist hier auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde (UNB) vom 23.12.2022 zum Beteiligungsverfahren gemäß §4 (1) BauGB verwiesen. (Hinweis: Die UNB ist die zuständige Behörde!)<br/> Dort wurde ausgeführt: „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.“</p> <p>Vor diesem Hintergrund der ursprünglichen Stellungnahme bestand für die Gemeinde kein unmittelbarer Handlungsbedarf (Antrag auf Löschung LSG).</p> <p>Des Weiteren ist im hier vorliegenden Fall auch auf die nur geringfügigen Abweichungen, die durchaus auch auf die unterschiedlichen Kartengrundlagen und verwendeten Maßstäbe der einzelnen Kartenwerke zurückzuführen sind, hinzuweisen. (Karte der LSG-VO = 1 : 25.000 u. 1 : 10.000 - FNP-Änderung = 1 : 5.000 bzw. Bebauungsplan 1 : 1.000!) Die Abweichungen sind darüber hinaus nicht von raumbedeutsamer Größenordnung.</p> <p>Ggf. ist zu prüfen, ob eine Befreiung von den Verboten in § 4 LSG-VO möglich ist. Zuständig ist die UNB.<br/> Nach der „Verordnung zum Schutz des Landschaftsteiles „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“ im Landkreis Osnabrück vom 28. Sep. 2009 sind nach § 4 Absatz1 in dem geschützten Gebiet folgende, dem in § 2 definierten Schutzzweck zuwiderlaufende Handlungen des Absatzes 2 (im gesamten Schutzgebiet) und des Absatzes 3 (in der Kernzone) verboten, soweit sie nicht nach § 5 erlaubnispflichtig oder nach § 6 freigestellt sind:<br/> (Absatz 2) Im gesamten Schutzgebiet:<br/> 1. Bauliche Anlagen aller Art zu errichten oder wesentlich äußerlich zu verändern, auch wenn die Maßnahmen keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen oder nur vorübergehender Art sind. Hierzu zählen insbesondere:<br/> a) Windkraftanlagen, Fotovoltaikanlagen in der freien Landschaft;<br/> b) Gebäude, z.B. gewerbliche Bauten, Wohnhäuser, Nebenanlagen, Wochenendhäuser;</p> |

**Gemeinde Bad Essen**  
**62. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, 1. Änderung**  
 Verfahren gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB – Juli/ August 2023

**Zusammenfassung der Stellungnahmen**

| Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Die untenstehende Abbildung verdeutlicht die deutlichen Abweichungen der Darstellungen der LSG-Abgrenzung:</p>  <p>In der folgenden weiteren Abbildung wird deutlich, dass die Grenze ungefähr auf halber Höhe des Gebäudes auf der westlichen Straßenseite liegt. Die vorgelegte FNP-Darstellung stellt diese Grenze deutlich südlich dieses Gebäudes dar.</p>  <p>Somit ist der Geltungsbereich entweder so anzupassen, dass keine Überschneidungen der geplanten Wohnbaufläche mit dem LSG vorliegen (gilt auch für den nordöstlichen Bereich und die dortige Sonderbaufläche), oder es ist im Falle der Beibehaltung der jetzigen Planung ein Antrag auf LSG-Teillöschung bei der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde zu stellen.</p> | <p>c) Einfriedungen aller Art außerhalb von Haus- und Hofgrundstücken;<br/> d) Straßen, Wege und Plätze wie Park-, Sport-, Spiel- oder Lagerplätze. ...</p> <p>Dem Nebenstehenden ist entgegenzuhalten:</p> <p><u>BVerwG 4 BN 28.03 - Urteil vom 09.02.2004</u><br/> <i>... Es ist von folgender Rechtslage auszugehen:</i><br/> <i>Sind die Festsetzungen eines Bebauungsplans mit den Regelungen einer Landschaftsschutzverordnung - wie hier - nicht zu vereinbaren, ist dieser Bebauungsplan mangels Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. ...</i></p> <p><b>Wirksam ist der Bebauungsplan hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der naturschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht. ...</b> (Durch die Aussagen der UNB im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB kann von einer derartigen "Befreiungslage" ausgegangen werden!)</p> <p><i>... Im Übrigen ergibt sich aus dem oben Ausgeführten, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. z.B. BVerwG, Urteil vom 21. Oktober 1999 - BVerwG 4 C 1.99 - a.a.O.) ein Widerspruch zwischen einem Bauleitplan und einer Landschaftsschutzverordnung, der nur durch Aufhebung oder Änderung der Landschaftsschutzverordnung zu beheben ist, zur Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des Bauleitplans führt.</i></p> <p><b>In der jüngsten Rechtsprechung ist lediglich herausgearbeitet worden, dass diese Folge bei einer Befreiungslage (oder einer erteilten Befreiung) nicht eintritt, weil der Widerspruch durch die Befreiung aufgehoben wird.</b></p> <p>Ein entsprechender Antrag auf LSG-Teillöschung wird bei der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde gestellt.</p> |



| <b>Gemeinde Bad Essen</b><br><b>62. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, 1. Änderung</b><br>Verfahren gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB – Juli/ August 2023<br><b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Der tatsächliche LSG-Grenzverlauf gem. Umweltatlas bzw. Raumordnungsatlas ist zudem in jedem Fall in die Planzeichnung zu übernehmen.</p> <p>Der mithilfe der Festsetzung „§ 2 Nutzungsregelungen Allgemeine Wohngebiete (WA-1, WA-2)“ angestrebte Ausschluss aller Nutzungen mit Ausnahme der Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet ist unzulässig, da somit die allgemeine Zweckbestimmung der Gebietskategorie nach § 4 BauNVO nicht gewahrt wird. Im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes heißt es diesbezüglich:</p> <p>„Bei einem vollständigen Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in einem Bebauungsplan bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets nicht gewahrt.“ (BVerwG, Urteil vom 07.09.2017 - 4 C 8.16)</p> <p>Zuvor hat dasselbe Gericht bereits 1999 geurteilt:</p> <p>„Mit dem vollständigen Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO 1977 zulässigen Nutzungen ist die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets nicht mehr gegeben. Ein allgemeines Wohngebiet, in dem nur Wohngebäude zulässig sind, ist rechtlich ein reines Wohngebiet.“ (BVerwG, Beschluss vom 8. Februar 1999 - 4 BN 1.99).</p> <p>Falls die Planung in dieser Form beibehalten werden soll, muss ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt werden.</p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde</u><br/>         Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die der Stadt / Gemeinde Bad Essen keine Bedenken.<br/>         Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen hinsichtlich der Planänderungen keine Bedenken.<br/>         Auf die Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden wird in den Planunterlagen hingewiesen.</p> <p><u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u><br/>         Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Planung keine Bedenken.<br/>         Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Den Ausführungen zum Immissionsschutz - Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft- in der Begründung vom 19.10.2023 in Kap. 7 auf Seite 6 kann gefolgt werden.</p> <p>Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen des Fachdienstes Umwelt, des Brandschutzes, der Abfallwirtschaft, der Bauaufsicht Innenbereich sowie der Straßen- und Verkehrsaufsicht weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.</p> | <p>Der Bauleitplan wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>An der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan wird festgehalten. für die WA-Gebiete soll gewährleistet werden, dass in den WA-1- und WA-2-Gebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, hier aber angesichts der Lage und der bestehenden Siedlungscharakteristik des Gebietes städtebaulich nicht zu integrieren wären, nicht angesiedelt werden können. Vor allem ist hierbei die Frage der von diesen Nutzungen ausgehenden Immissionen sowie der induzierte Verkehr relevant für den generellen Ausschluss dieser Nutzungen. Die Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete entsprechend dem Nutzungskatalog gem. §4 BauNVO bleibt auch unter Ausschluss dieser Nutzungen bestehen. Die textliche Festsetzung wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <b>Gemeinde Bad Essen</b><br><b>62. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, 1. Änderung</b><br>Verfahren gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB – Juli/ August 2023<br><b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                     |
| <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 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>                                                                                                        |
| <p><b>23. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (22.8.2023)</b></p> <p>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:<br/>         Gegen die Planung bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.<br/>         Da die Kompensation der überplanten Waldfläche in die Planungen aufgenommen wurde, bestehen auch von Seiten des Forstamtes Weser-Ems keine Bedenken gegen das Vorhaben. Wir empfehlen bei der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen das Forstamt bzw. den zuständigen Bezirksförster beratend hinzuzuziehen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen beachtet.</p>                                |
| <p><b>27. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück (23.8.2023)</b></p> <p>Durch die Aufstellung der oben näher bezeichneten Bauleitplanungen werden die Belange der von hier betreuten Landesstraße 84 berührt; daher nehme ich, unter Bezug auf meine Stellungnahme vom 12.12.2022 und die erfolgten Abstimmungsgespräche, in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht hier wie folgt Stellung:<br/>         Gegen die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in Straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht weiterhin keine Einwände von hier erhoben.<br/>         Bzgl. des Bebauungsplanes stimme ich gemäß dem Abstimmungsgespräch in meinem Hause der Zufahrt zur Tiefgarage sowie die der Baugrenze östlich der Landesstraße 84 zu.<br/>         Ebenso wurden die weiteren Hinweise meiner o.g. Stellungnahme in die textlichen Festsetzungen übernommen.<br/>         Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes 39 werden somit in Straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht keine Einwände mehr erhoben.<br/>         Im Weiteren betrifft die Bauleitplanung das von hier betreute Straßennetz nicht.</p> <p>Hinweis:<br/>         Die Bezugspunkte der Sichtdreiecke sind im vorliegenden B-Plan teilweise nicht korrekt dargestellt. Augenscheinlich sind hier Straßengrundstücksgrenze und Fahrbahnbegrenzungen etwas durcheinandergeraten. Zum Zweck der Klarheit empfehle ich die Fahrbahnbegrenzungen der L84 nachzutragen und die Sichtdreiecke Entsprechend der RAL zu überprüfen und zu korrigieren.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um digitale Übersendung einer Ausfertigung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Der Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |

| <b>Gemeinde Bad Essen</b><br><b>62. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, 1. Änderung</b><br>Verfahren gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB – Juli/ August 2023<br><b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>28. NLWKN - Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz, Cloppenburg (24.8.2023)</b><br><br>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).<br><br>Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen.<br><br>Für Rückfragen steht Ihnen Frau Karfusehr, Tel. 04471/886-128, gerne zur Verfügung.<br><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten.<br><br>Wesentliche Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Untere Wasserbehörde hat keine Bedenken bzgl. dieser Planung geäußert.<br><br>Die Stellungnahme wird beachtet. |
| <b>38. Wasserverband Wittlage (15.8.2023)</b><br><br>Hierzu nehme ich Stellung wie folgt:<br>1. Die Anschlussmöglichkeiten des beplanten Gebietes an die zentrale Wasserversorgung sind gegeben und schon vorhanden. Ggf. müssen einzelne Grundstücksanschlüsse ergänzt bzw. geändert werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Bestimmungen der Wasserversorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden.<br>2. Die Anschlussmöglichkeiten des beplanten Gebietes an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung sind ebenfalls gegeben und schon vorhanden. Ggf. müssen einzelne Grundstücksanschlüsse ergänzt bzw. geändert werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Bestimmungen der Abwasserentsorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage.<br>3. Das Verfahrensgebiet liegt innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Harpenfeld. Hierzu verweise ich auf die textlichen Ausführungen auf Seite 6 der Begründung zur Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanänderung.<br><br>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.<br><br>Die Stellungnahme wird beachtet.<br><br>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung beachtet.<br><br>Die Stellungnahme wird beachtet.<br><br>Die Stellungnahme wird beachtet.              |
| <b>40. Westnetz GmbH, Osnabrück (13.12.2023)</b><br><br>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.7.2023 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.<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Die Stellungnahme wird beachtet.<br><br>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung beachtet.                                                                                                                                                                               |

| <b>Gemeinde Bad Essen</b><br><b>62. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 39 „Waldhotel“, 1. Änderung</b><br>Verfahren gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB – Juli/ August 2023<br><b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Abwägungsvorschlag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Der Anschluss des mit dem Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes an das Erdgasversorgungsnetz ist möglich. Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u. a. festgestellt, dass wir im Verfahrensbereich umfangreiche Elektro- und Erdgasversorgungseinrichtungen unterhalten. Den Verlauf der o.g. Versorgungseinrichtungen können Sie den beigegeführten Planunterlagen entnehmen.</p> <p>Im Plangebiet verlaufen zahlreiche Versorgungseinrichtungen die der örtlichen Versorgung mit elektrischer Energie sowie Erdgas dienen.</p> <p>Der Bereich der im Plangebiet vorhandenen Transformatorenstation „ST-00052“ 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 kenntlich.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten aktuelle Planauskünfte einholen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Netzgesellschaft Osnabrücker Land GmbH &amp; Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).</p> | <p>Die vorhandene Transformatorenstation wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.</p> <p>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.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |
| <p><b>Eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen oder Bedenken geäußert:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Amprion GmbH (25.7.2023)</li> <li>3. Bischöfliches Generalvikariat (2.8.2023)</li> <li>4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (13.7.2023)</li> <li>7. Exxon Mobil Production Deutschland (21.7.2023)</li> <li>9. Gasunie Deutschland Services GmbH (17.7.2023)</li> <li>10. Gemeinde Bissendorf (17.7.2023)</li> <li>11. Gemeinde Bohmte (13.7.2023)</li> <li>12. Gemeinde Ostercappeln (14.7.2023)</li> <li>13. Gemeinde Stemwede (28.7.2023)</li> <li>15. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland (1.8.2023)</li> <li>16. Industrie- und Handelskammer OS-EL-NOH 4.9.23)</li> <li>17. Vodafone Deutschland GmbH (23.8.2023)</li> <li>32. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt OS (14.8.2023)</li> <li>33. Stadt Melle (4.8.2023)</li> <li>34. Stadt OS, Archäologische Denkmalpflege (17.7.2023)</li> <li>36. Stadt Osnabrück (14.7.2023)</li> <li>39. Unterhaltungsverband Nr. 70 Obere Hunte (15.8.2023)</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

